

40-19

ImmoNews der Woche (40. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 7.10.2019

KOMMENTAR

Folgt auf die Siemensstadt bald die Cisco City?



Prof. Dr. Alexander von Erdély

CBRE

Wie vereinen wir in Zukunft Wohnen und Arbeiten miteinander? Auf der Suche nach einer Antwort hilft vielleicht der Blick in die Vergangenheit. Viele Jahre lang gab es einen Trend, der da hieß: Erfolgreiche Unternehmer und Unternehmen bauen Häuser für ihre Mitarbeiter, Werks- oder Arbeiterwohnungen genannt. Hoechst, Krupp, Siemens und Co. erschufen ganze Siedlungen für die eigenen Mitarbeiter oder engagierten sich entsprechend an Bauvorhaben Dritter. Nebenbei wurden so auch neue städtebauliche Erkenntnisse in der Praxis erprobt – die aufgelockerte Zeilenbauweise beispielsweise als Kontrast zur Blockrandbebauung, wie sie in Berlin bis zum Ersten Weltkrieg üblich war.

Bleiben wir bei Siemens: In Berlin, München, Karlsruhe oder Erlangen hatte der Konzern ebenfalls umfangreiche Wohnungsbestände aufgebaut – und schließlich, wie fast alle Großunternehmen mit Immobilien für ihre Beschäftigten, irgendwann veräußert. Nachvollziehbar: Die Wohnungsmärkte hatten sich gewandelt, und ein Verkauf erlaubte es, den Fokus stärker auf das Kerngeschäft zu legen. Nun aber haben sich die Märkte abermals gewandelt, und manche Konzerne wie beispielsweise Volkswagen, aber auch

Gesellschaften wie das Deutsche Rote Kreuz verfolgen bereits entsprechende Vorhaben. Oder sie denken wieder mehr oder weniger konkret über den Bau von Wohnungen nach.

Dabei können erneut städtebauliche Erkenntnisse erprobt oder länger etablierte Konzepte wie jenes der Nutzungsmischung auf ein neues Level gehoben werden. Häufig ist von einem Campus-Charakter die Rede, für Forschung, Einzelhandel, Gastronomie, Industrie, Freizeit und eben Wohnen. Das sind natürlich klare Anleihen beim Silicon Valley. Aus städtebaulicher Sicht sind solche Ansätze absolut wünschenswert. Die sogenannte Leipzig-Charta hat im Jahr 2007 den Grundstein dafür gelegt, verstärkt gemischt genutzte Quartiere zu entwickeln, die die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit und Kultur miteinander vereinen. Der Gedanke dahinter ist, die Entwicklung von getrennten Arbeits- und Schlafstädten zu vermeiden und die Angebotsvielfalt und Lebensqualität im Viertel aufzuwerten.

Die Antwort auf die Frage, wo wir in Zukunft leben, hieße dann: auf dem Campus. Und neben Siemens und Co. sind vielleicht auch Digitalunternehmen wie Cisco als führender IT- und Netzwerkspezialist die Stadtentwickler von morgen. Ich stelle mir eine moderne Umgebung vor, die schneller neue technologische Entwicklungen antizipiert als Stadtteile, die klassisch gewachsen oder – sofern am Reißbrett geplant – ohne privates Engagement entstanden sind.

Zu bedenken ist jedoch ein möglicher öffentlicher Protest: Viele Menschen sind grundsätzlich für ein Vorhaben, wenn es dem Klimaschutz dient oder die Wohnungsnot lindert – aber bitte nicht vor der eigenen Haustür. Nur wenn es gelingt, zwischen allen Beteiligten einen pragmatischen, zielorientierten Dialog herzustellen, können wir Unternehmen abseits der Immobilienwirtschaft als Element der Stadtentwicklung erleben.

Dieser Artikel erschien am 23.9. in der FAZ.

Anachronismus Mietspiegel



Peyvand Jafari

Plutos

Mietspiegel sind anachronistisch. Die Idee, Mieten über einen längeren Zeitraum und abgegrenzt für eine bestimmte Kommune zu betrachten, um daraus sämtliche Ableitungen für Mietsteigerungen und Mietobergrenzen zu bestimmen, entspricht nicht der Lebenswirklichkeit des 21. Jahrhunderts. Denn sowohl auf deutscher als auch auf europäischer Ebene rücken die Metropolen – also eben jene Standorte mit angespannten Wohnungsmärkten immer näher aneinander. Wer in Frankfurt lebt, kann sich vielleicht auch München oder Berlin als Heimat vorstellen, aber wohl kaum Niederbayern oder den Spreewald. Das gilt auch international: Berlin muss zunehmend dem Vergleich mit Städten wie Barcelona, Stockholm und Wien standhalten, München wird längst in einem Satz mit Zürich genannt.

Diese Entwicklung spiegelt sich unmittelbar in den Philosophien vieler Unternehmen wider. Sie stellen ihren Mitarbeitern schon heute frei, an welchem Standort sie montags und freitags arbeiten, von mehrmonatigen bis mehrjährigen Austauschprogrammen innerhalb des Firmenverbands ganz abgesehen. Ich kenne eine wachsende Zahl an Unternehmen, deren Niederlassungen den Lebensmittelpunkten ihrer Mitarbeiter folgen – und nicht umgekehrt.

Im Vergleich dazu wirken Mietbegrenzungen auf Grundlage lokaler Mietspiegel wie aus der Zeit gefallen. Wenn man schon auf Vergleichsmieten setzen will, dann sollten diese auch die Größe und Attraktivität der Städte berücksichtigen. Wie wäre es mit einem gemeinsamen Mietspiegel für die deutschen Top Seven? Oder ein Mietspiegel der europäischen Hauptstädte? Dann würde rasch deutlich, dass Berlin bei weitem keine überhöhten Mieten hat. Die meisten Menschen, die eine Wohnung suchen, scheitern nicht an den Preisen, sondern am mangelnden Angebot.

Auch müssen die mittelbaren Schäden, die ein Klammern an Mietspiegeln verursacht, benannt werden. Jeder Cent Mieterhöhung, der mit Verweis auf einen Mietspiegel verhindert wird, fehlt der Wohnungswirtschaft an anderer Stelle. Investitionen in Instandhaltung und Sanierung fallen ebenso weg wie Aufstockungen, Nachverdichtungen und der allgemeine Wohnungsneubau. Zum Teil liegt das dann an mangelnden Einnahmeüberschüssen, mehr aber noch an den Unsicherheiten, die jede neue Regulierung mit sich bringt. Solange nicht glaubhaft versichert wird, dass der Betrachtungszeitraum der Mietspiegel nicht immer wieder erweitert wird, haben wir es hier mit einem wahlkampfaktischen Fass ohne Boden zu tun.

Dieser Artikel erschien am 26.9. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion [Dr. Josef Girshovich](#).

MARKTNEWS

Gute Stimmung und Innovation auf der Expo Real

Auf der Expo Real in München wird es viel zu bereden geben, aber wenig zu klagen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 4.10. Laut dem Messebarometer rechneten annähernd 80 % aller befragten Immobilienunternehmen für dieses Jahr trotz angespannter Investmentmärkte und Eingriffen der Politik in den Wohnungsmarkt mit einem guten Ergebnis, 14 % erwarteten sogar ein Rekordergebnis. „Wir blicken auf einen der längsten Wachstumszyklen in der Immobilienbranche zurück, unabhängig, ob es sich um Projektentwicklungen oder Investment handelt. Der Markt ist zwar dabei, sich abzukühlen, von einem Abschwung kann aber aktuell noch keine Rede sein“, sage Herwig Teufelsdorfer von 21st Real Estate. Zwar werde ein Abschwung wie in jedem Zyklus unvermeidlich kommen, doch werde das mittelfristig billige Geld seine Auswirkungen begrenzen. Der entscheidende Faktor sei die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB, und an der werde sich so bald nichts ändern. Als das vielleicht wichtigste Thema auf der diesjährigen Expo Real betrachtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** Innovation, der die komplette Halle NOVA3 gewidmet sei. Hier präsentierten sich die 25 Teilnehmer des Start-up-Contests, mehr als 40 weitere Proptechs sowie viele etablierte Unternehmen aus den Bereichen Technologie und Beratung.

Heiß, heißer, Münchener Wohnungsmarkt

In München ist die Gefahr einer Preisblase im internationalen Vergleich am größten, berichten das **HANDELSBLATT** und **DIE WELT** am 1.10. und die **FAZ** am 2.10. unter Berufung auf eine Studie der UBS. München liege im Ranking der aufgeheizten Märkte erstmals vor Städten wie Hongkong, Tokio oder London. Gemessen am absoluten Preis erschienen Städte wie München oder Frankfurt zwar immer noch günstig. Allerdings lägen die Kaufpreiskriterien in München auf einem vergleichsweise sehr viel höheren Niveau, was als Hinweis darauf gewertet werden könne, dass die Preise dort sehr viel stärker von den derzeit niedrigen Zinsen abhängig seien als an anderen Standorten.

Wohnungsmieten steigen langsamer

Das Wachstum der Mieten und Kaufpreise für Wohnungen hat sich im Verlauf des Jahres 2019 verlangsamt. Dies berichten **CASH.ONLINE** am 1.10., **DIE WELT** am 2.10. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 4.10. unter Berufung auf den Wohnpreisspiegel 2018/2019 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). Demnach seien die Mietpreise für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert bundesweit um durchschnittlich 3,1 % gestiegen. Ein Jahr zuvor habe die Steigerungsrate noch bei 3,7 % gelegen. Auch bei Neubauwohnungen seien die Mieten mit 3,3 % langsamer als im Vorjahreszeitraum (4,2 %) gestiegen. In den Top-7-Städten habe sich der Anstieg nach 3,9 % im Vorjahr auf 3,3 % verlangsamt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert seien im selben Zeitraum zwar um 8,3 % gestiegen, jedoch bedeute auch dies eine Abschwächung der Dynamik. Die Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen öffne sich folglich weiter. „Die zunehmende Preisdifferenz zwischen Wohnungsmiete und Wohnungskauf gibt Anlass zu vorsichtiger Sorge. Wir brauchen dringend eine Trendumkehr, in Form einer massiven Ausweitung des Wohnungsneubaus, sowohl für Miet- als auch Eigentumswohnungen“, sage IVD-Präsident Jürgen Michael Schick.

C- und D-Städte gewinnen im Risiko-Rendite-Ranking

Lüneburg bietet Dr. Lübke & Kelber zufolge das beste Risiko-Rendite-Verhältnis für Wohninvestments im Bestand, beim Neubau liegt Fürth auf Platz 1, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** online am 30.9. Der Untersuchung von 111 deutschen Städten liege eine Analyse von Bevölkerungsstruktur, Sozioökonomie, Wohnungsmarkt, Miet- und Kaufpreisen sowie der Wohnungsnachfrage zugrunde. Das aus diesen Daten abgeleitete Standortrisiko sei zusammen mit den Kaufnebenkosten betrachtet worden, um

Mindestrenditen zu berechnen. Bei einer Fremdkapitalquote von 45 % und einer zehnjährigen Finanzierung mit einem Zinssatz von 1,25 % müssten somit beispielsweise in Berlin 2,25 % Rendite erzielt werden, damit sich ein Investment rechnen. In München liege dieser Wert bei 1,65 %, in Frankfurt bei 2,14 %. Bei der reinen Risikobewertung habe München zudem überraschend seinen Spitzenplatz an Landshut verloren, das im Vorjahr noch auf Rang 3 der sichersten Investmentstandorte gelegen habe. Besonders auffällig sei, dass B-, C- und D-Städte zu den eindeutigen Gewinnern gehörten. Neben Fürth und Lüneburg fänden sich Greifswald, Kempten im Allgäu, Pforzheim und Bamberg auf den vorderen Plätzen wieder.

Ist WeWork „too big to fail“?

Nach dem geplatzten Börsengang von WeWork mehren sich die Sorgen um eine Destabilisierung der internationalen Büromärkte, sollte es dem hochdefizitären Unternehmen nicht gelingen, anderweitig frisches Kapital einzusammeln, berichtet das **HANDELSBLATT** am 4.10. In New York und London sei WeWork mit 670.000 qm bzw. 350.000 qm der größte Einzelmietler von Büroflächen, auch wenn der Anteil am gesamten Büromarkt eher gering sei. Dass Ratingagenturen wie Standard & Poor's die Kreditwürdigkeit des Unternehmens gesenkt hätten, verbessere die Situation von WeWork nicht. Internationale Makler und Projektentwickler seien mittlerweile vorsichtig und hielten sich bei Vermietungen an das Unternehmen stärker zurück.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Domicil will an die Börse

Domicil Real Estate strebt an die Börse und will mittels einer die Kapitalerhöhung bis zu 150 Mio. Euro einsammeln, berichtet die **BÖRSEN ZEITUNG** am 3.10. Domicil werde auf eine Kombination aus schnellem Wachstum und hoher Profitstabilität setzen. Das Geschäftsmodell des auf Privatisierungen spezialisierten Unternehmens solle sich nicht ändern. Domicil werde Wohnungen auch weiterhin maximal drei Jahre halten und achte darauf, keine Objekte zu erwerben, bei denen der voraussichtliche Verkaufspreis bei einer Privatisierung nicht mindestens 25 % über dem Kaufpreis liege. Das Ankaufprogramm nach dem Börsengang werde sich weiterhin auf die Speckgürtel der Top-7-Metropolen und Städte mit 80.000 bis 150.000 Einwohnern sowie auf Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Baujahren zwischen 1950 und 1990 konzentrieren.

hausInvest erwirbt Millenium-Portfolio

Der größte deutsche offene Immobilienpublikumsfonds hausInvest hat den Zuschlag für das Millenium-Portfolio erhalten, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 4.10. Das Volumen des Deals zwischen Commerz Real und der Generali Lebensversicherung sei bislang nicht bekannt, der Fondsverwalter habe jedoch mitgeteilt, dass die Rendite der Immobilien oberhalb der bisherigen hausInvest-Performance liege. Allem Anschein nach handele es sich um den größten Paketdeal von Gewerbeimmobilien im Jahr 2019. Das Portfolio umfasse 49 Wohn- und Bürogebäude in den Top-7-Städten sowie Einzelhandelsimmobilien in Toplagen von Berlin, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München, Nürnberg und Gießen. Dies bedeute eine Neuausrichtung des hausInvest, der bislang allein in Gewerbeimmobilien investiert habe.

VERSCHIEDENES

London bleibt London

Der Brexit erschwere derzeit zwar vielen Investoren das Geschäft auf dem Londoner Investmentmarkt, doch tatsächlich sei im Zehnjahresvergleich 2018 ein eher überdurchschnittliches Jahr gewesen, schreibt Andreas Muschter von Commerz Real in der Expo-Beilage der **FAZ** vom 4.10. Es sei zu erwarten, dass der Londoner Immobilienmarkt sich nach einer möglichen kurzfristigen Störung langfristig inneralb der normalen zyklischen Schwankungen weiterentwickeln werde. Das Grund hierfür seien die nach wie vor guten Fundamentaldaten, denen ein größeres Gewicht zukomme als Einmaleffekten infolge eines Brexit. Hinzu komme, dass London innerhalb Großbritanniens und ganz Europas über einige Alleinstellungsmerkmale wie eine enorm starke internationale Verflechtung verfüge, was den Markt stabilisiere.

Immobilienfonds als solide Beimischung

Gabriele Volz von Wealthcap erklärt im Interview mit **DIE STIFTUNG** online am 2.10., welche Vorteile Investitionen in Immobilien für Stiftungen haben und was dabei angesichts der Herausforderungen, die der Markt derzeit bereithält, zu beachten ist. Zu empfehlen sei die Assetklasse Immobilien, weil sich hiermit trotz der gestiegenen Preise noch Renditen erzielen ließen. Zudem könnten sie nach wie vor als vergleichsweise risikoarme Anlage gelten, zumal, wenn über einen Fonds investiert werde, sage Volz. „Sie haben eine solide Beimischung, ohne sich ein Klumpenrisiko dazuzuholen.“ Kirchen und Stiftungen sollten

darauf achten, dass die Objekte, in die der jeweilige Fonds investiere, vorab auf Einhaltung der ESG-Kriterien geprüft worden seien. Wer ein möglichst niedriges Risiko wünsche, könne einen Fonds mit ausschließlich langfristig vermieteten Core-Immobilien in bester Lage wählen, was sich dann allerdings in einer niedrigeren Zielrendite niederschläge.

Nachhaltige Logistiklösungen mit Mehrwert

In seinem Beitrag auf **DVZ** online vom 1.10. erklärt Jim Hartley von Segro, warum die Entwicklung großformatiger Logistikimmobilien auf ehemaligen Industriebrachen eine gute Idee ist und was bei solchen Brownfield-Redevelopments zu beachten ist. Als Alternativlösung zu Neuentwicklungen seien sie vor dem Hintergrund des Flächenmangels zu empfehlen, weil sie die Versiegelung zusätzlicher Natur- oder Agrarflächen vermieden und seien somit eine praktikable Lösung für eine nachhaltige Standortentwicklung. Damit ein solches Projekt Erfolg habe, sei zu beachten, dass vorherige Abrissarbeiten oder die Beseitigung von Schadstoffen zusätzliche Kosten verursachen könnten, was durch Einsparungen an anderer Stelle oder ein möglichst hohes Mietniveau wieder ausgeglichen werden müsse. Industriebrachen, die für ein solches Projekt infrage kämen, seien an etablierten und gut erschlossenen Standorten mit Anschluss ans Schienen- und Straßennetz zu finden. Für innerstädtische und stadtnahe Standorte bieten sich mehrstöckige Logistikimmobilien an, dank derer sich das knappe Bauland besonders effizient nutzen lässt, schreibt Hartley in einem weiteren Artikel in der Expo-Beilage der **FAZ** vom 4.10.

IN EIGENER SACHE

PB3C expandiert nach Großbritannien

Die PB3C GmbH, seit 19 Jahren Marktführer in der Positionierungsberatung für Immobilien- und Finanzgesellschaften in Deutschland, expandiert nach Großbritannien. Die PB3C Ltd. mit Sitz in London bietet künftig klassische Pressearbeit, Online-Positionierung und Corporate Publishing für Unternehmen in Großbritannien. Darüber hinaus werden deutsche Unternehmen, die in Großbritannien Geschäftsaktivitäten haben oder solche planen, unterstützt. Geschäftsführer ist Harry Turner. Turner blickt auf acht Jahre Erfahrung in der Kommunikation in London im Immobilien- und Finanzbereich zurück. Zuletzt war er für Knight Frank tätig.

ImmoNews der Woche:

Verantwortlich: Holger Friedrichs und Dr. Josef Girshovich. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der ImmoNews der Woche: PB3C GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.