

42-19

ImmoNews der Woche (42. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 21.10.2019

KOMMENTAR

Der Berliner Senat, das Grundgesetz und was jetzt zu tun ist



Jürgen Michael Schick, IVD
Dr. Josef Girshovich, PB3C

Der Berliner Senat hat am späten Freitagabend den Mietendeckel beschlossen – und zumindest eines kann man festhalten: Noch nie hat sich ein Bundesland so eklatant über das Grundgesetz hinweggesetzt, noch nie hat eine Landesregierung so unverfroren gezeigt, dass, verzeihen Sie bitte den Ausdruck, ihr die deutsche Verfassung am Allerwertesten vorbeigeht. Wäre dies kein geschriebener Text, unser Vokabular würde deutlich schärfer ausfallen, vielleicht würden wir den einen oder anderen Senator oder Senatorin sogar zitieren – es kursieren mittlerweile hinreichend viele Gerüchte darüber, was Berliner Amtsträger von der deutschen Verfassung tatsächlich halten und hinter verschlossenen Türen auch sagen.

Was erlaubt sich eigentlich der Berliner Senat: Will der etwa die Mieter schützen? Das tut er mit dem Mietendeckel nicht. Denn es entsteht keine einzige neue Wohnung. Mehr noch: Es werden nun noch weniger Wohnungen gebaut. Und wie will der Senat mit den Ungereimtheiten zwischen Mietendeckel und Mietpreisbremse 1 und 2 umgehen? Ein Blick auf das komplexe Thema Modernisierung genügt: Da heißt es in den Mietpreisbremsen, dass auch Modernisierungsmieterhöhungen Bestandsschutz haben, die innerhalb der vergangenen drei Jahre vorgenommen wurden, aber nicht unbedingt zu einer Erhöhung

geführt haben. Und was will der Senat tun, wenn nach Beendigung laufender Mietverhältnisse Eigentümer immer mehr Mietwohnungen für sich und ihre Kinder beanspruchen, statt sie wieder zu vermieten? – Denn fest steht, dass unter dem Regime des Mietendeckels die absolute Zahl der Wohnungen auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt zurückgehen wird.

Und was – das ist vielleicht die spannendste Frage, die inzwischen auch die politische Opposition in Sorge um die Berliner Finanzen aufwirft, – plant der Senat für die Zeit, wenn der Mietendeckel vom Verfassungsgericht kassiert worden ist und Tausende Mieter die Differenzen zwischen vermeintlich gedeckelter und tatsächlich geltender Miete zuzüglich Zinsen an ihre dann mahnenden Vermieter zu zahlen haben? – Ein Kollege aus der Berliner Immobilienwirtschaft mit einem besonderen Gespür für spitzen Witz kommentierte den Berliner Mietendeckel jüngst als das größte Umsiedlungsprogramm seit dem Zweiten Weltkrieg: Die Mieter würden die Mietaußenstände niemals begleichen können, und dann komme schneller als gedacht die fristlose Kündigung.

Dreier Punkte muss sich die deutsche Immobilienwirtschaft jetzt vor allem bewusst sein:

Erstens: Um Argumente und gesunden Menschenverstand muss man sich gegenüber dem derzeitigen Berliner Senat nicht bemühen. Der Mietendeckel führt zu weiterem politischem Verdruss, er säht Zwietracht zwischen Vermietern und Mietern (und soll das tun) und bedient den niederen Instinkt einfacher Schuldzuweisungen, wie sich ihrer radikale und populistische Regierungen gern bedienen.

Zweitens: Die einzigen Mittel gegen steigende Wohnkosten in wachsenden Metropolen sind weiterhin der Neubau von Wohnungen und die Förderung von Wohneigentum. Berlin, München, Hamburg wachsen – es täte gut, wenn sich Berlin ein Beispiel an der Hamburger Wohnungspolitik nähme. Wenn zudem mehr Menschen in Eigentum leben, brauchen sie keine Angst vor steigenden Mieten haben (und sind weniger anfällig für populistische Angstmacherei).

Drittens: Der einzige Weg gegen den Wahnsinn der Berliner Landespolitik führt über Karlsruhe. Der Berliner Mietendeckel ist ein Angriff auf das Grundgesetz, er schadet den Menschen, er raubt der Gesellschaft Rechtssicherheit und politische Stabilität und der Wirtschaft die notwendige Planungssicherheit, für die unser Land seit Jahrzehnten steht. Die Opposition im Berliner Abgeordnetenhaus und die deutsche Bundespolitik dürfen die Flegelhaftigkeit des Berliner Senats nicht einfach so hinnehmen. Appeasement aus Angst vor etwaigen Koalitionsdebatten ist nicht länger angebracht. Wir brauchen ein abstraktes Normenkontrollverfahren und das Bekenntnis, dieses auch unverzüglich zu beantragen, sollte der Berliner Mietendeckel tatsächlich verabschiedet werden.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion

[Dr. Josef Girshovich](#).

MARKTNEWS

Berliner Landesregierung beschließt Mietendeckel

Die Berliner Landesregierung hat den Mietendeckel beschlossen, berichten online die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** und **DIE ZEIT** sowie zahlreiche weitere Onlinemedien am 19.10. Der rot-rot-grüne Koalitionsausschuss habe sich darauf geeinigt, die Mieten für Berliner Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, für einen Zeitraum von fünf Jahren einzufrieren. Rund 1,5 Mio. Wohnungen seien davon betroffen. Außerdem sollten, abhängig von Baujahr und Ausstattung der Wohnung, Mietobergrenzen bei der Neuvermietungen gelten sowie Bestandsmieter die Möglichkeit bekommen, eine Miete, die um mehr als 20 % über der jeweiligen Obergrenze liege, zu senken. Am Dienstag wolle der Senat das Gesetz auf den Weg bringen. Von verschiedenen Seiten komme deutliche Kritik an den Plänen. Burkard Dregger (CDU) gebe zu bedenken, dass Genossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaften und andere moderate Vermieter so nicht ausreichend zum Erhalt und Neubau bezahlbarer Mietwohnungen beitragen könnten. Sebastian Czaja (FDP) fordere eine „Normenkontrollklage zum Wohle unserer Stadt“. Jan-Marco Luczak (CDU) halte den Mietendeckel „trotz kosmetischer Korrekturen“ für einen „massiven und verfassungswidrigen Eingriff ins Eigentum“. Der IVD bezeichne in einer Erklärung den Beschluss zum Mietendeckel als verantwortungslos und schreibt, die „Berliner Landesregierung kehre zurück zur sozialistischen Wohnungspolitik.“ Es sei mit jahrelangen Rechtsstreitigkeiten und Verunsicherungen zu rechnen, die den Berliner Wohnungsbau „lahmlegen“ könnten.

Mietendeckel bald auch in Bayern?

Die Unterschriftensammlung für das angestrebte Volksbegehren zum „Mietenstopp“ in Bayern wurde auf den Weg gebracht, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.10. Nun müsse das initiiierende Bündnis aus Münchner Mieterverein, SPD, Deutschem Gewerkschaftsbund sowie weiteren Parteien und Verbänden 25.000 Unterschriften sammeln.

Entwurf zur Förderung energetischer Gebäudesanierung liegt vor

Das Bundesministerium der Finanzen hat einen Referentenentwurf zu steuerlichen Maßnahmen für die geplante Sonder-AfA bei energetischer Gebäudesanierung vorgelegt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.10. Vorgesehen sei, die Sonder-AfA im kommenden Jahr für einen Zeitraum von zehn Jahren einzuführen. Selbstnutzer sollten in den ersten beiden Jahren jeweils 7 % der Ausgaben für energetische Gebäudesanierung

geltend machen können, im dritten Jahr 6 %. Förderfähig seien energetische Maßnahmen an Gebäuden, deren Bau mind. zehn Jahre vor Durchführung der Sanierung begonnen worden sei.

Durchbruch in Sachen Grundsteuerreform

Der Bundestag hat das Gesetzespaket für die Reform der Grundsteuer verabschiedet, schreiben **FOCUS** online, **SPIEGEL ONLINE** und zahlreiche weitere Onlinemedien am 18.10. sowie die **FAZ** und die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** am 19.10. Damit die Bundesländer künftig eigene Regelungen zur Grundsteuer erlassen können, wie von Bayern gefordert, habe das Parlament auch einer Änderung des Grundgesetzes zustimmen müssen, wofür bis zuletzt die erforderliche Zweidrittelmehrheit nicht sicher gewesen sei. Der Reform selbst müsse der Bundesrat noch zustimmen, was am 8. November geschehen solle. Die neue Regelung solle dann ab 2025 gelten, für die Zeit bis dahin habe das Bundesverfassungsgericht eine Übergangsphase vorgeschrieben.

Abkühlung am Londoner Immobilienmarkt

Über die Abkühlung am Londoner Immobilienmarkt schreibt die **FAZ** am 18.10. Der Berenberg Bank zufolge gebe es für diese im Wesentlichen drei Gründe. Zum einen seien die Preise an die Grenze dessen gestoßen, was sich die Briten noch leisten könnten, zum anderen gebe es auch in anderen Immobilienmärkten, z. B. in New York oder Hongkong, eine Abkühlung, und schließlich bremse die Aussicht auf den bevorstehenden Brexit die Investitionsbereitschaft. Auch die Zahl der Angebote gehe zurück, der Royal Institution of Chartered Surveyors (Rics) zufolge seien im September gut ein Drittel weniger Wohnimmobilien angeboten worden als im Jahr zuvor. Die Zahl der abgeschlossenen Transaktionen sei auf ein Dreijahrestief gesunken.

Baugenehmigungszahlen gehen weiter zurück

Der Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzt sich fort, schreibt die **DIE WELT** am 18.10. Im Zeitraum Januar bis August 2019 sei dem Statistischen Bundesamt zufolge der Neu- oder Umbau von 228.500 Wohnungen genehmigt worden, was 2,5 % weniger als im Vorjahreszeitraum seien. Während die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser fast unverändert geblieben sei, sei die der genehmigten Zweifamilienhäuser um 2,9 % zurückgegangen, die der Mehrfamilienhäuser um 3,5 %.

Am Berliner Bürovermietungsmarkt läuft's

Am Berliner Bürovermietungsmarkt wurden trotz der niedrigen Leerstandsquote Angermann Real Estate zufolge im Q3 2019 rund 300.000 qm neu vermietet und damit mehr als jemals zuvor in einem Quartal, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.10. Dies sei möglich geworden, weil viele Mietverträge schon vor Fertigstellung der jeweiligen Flächen abgeschlossen worden seien. Insgesamt seien damit im laufenden Jahr bereits 695.000 qm umgesetzt worden, 15 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Es sei möglich, dass der Quadratmeterumsatz in diesem Jahr die Millionen-Marke überschreite.

Am Frankfurter Bürovermietungsmarkt klemmt's

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat den großen Immobilienvermittlern zufolge im Q3 2019 geschwächelt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.10. Colliers habe einen Flächenumsatz von 345.500 qm ermittelt, blackolive nenne 379.000 qm. NAI apollo zufolge bewege sich das Q3 2019 damit rund 14 % unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt der dritten Quartale. Zwar gebe es große Gesuche und zu erwartende Abschlüsse, doch bei der Finalisierung hielten sich die Marktteilnehmer zurück. Insbesondere fehlten Großvermietungen, und die Coworkingbranche nehme weniger Fläche ab als in den vergangenen Quartalen. Die Bürospitzenmiete werde bei zwischen 44 Euro/qm und 45 Euro/qm gesehen, und man sei sich einig, dass sie seit September 2018 gestiegen sei.

Das Fahrrad macht den Unterschied

Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad wird der Studie ‚Future Retail – DNA des Erfolgs‘ von Wealthcap und BBE zufolge für den Erfolg einer innerstädtischen Handelsimmobilie immer wichtiger, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.10. Viel Verkaufsfläche, viele Parkplätze und eine gute Verkehrsanbindung würden künftig nicht mehr das Entscheidende sein. Zwar würden Lage und Erreichbarkeit wichtig bleiben, doch beziehe sich die Erreichbarkeit immer weniger auf das Auto. „Ein guter Zugang mit dem Fahrrad, zu Fuß oder anderen Fortbewegungsmitteln bis direkt vor das Geschäft gewinnt gerade in urbanen Zentren enorm an Bedeutung“, heiße es in der Studie.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Domicil wartet erstmal ab

Die Domicil Real Estate AG hat ihren IPO verschoben, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 17.10. Grund hierfür sei die derzeit schwierige Marktlage. Die Börsenpläne würden

umgesetzt, sobald sich die Lage als günstiger erweise. Von den Investoren habe man ein sehr positives Feedback bezüglich des geplanten Börsenganges erhalten, sage Khaled Kaissar von Domicil.

VERSCHIEDENES

Digital geht mehr

Dr. Nicolai Wendland von 21st Real Estate erklärt im Interview mit **IMMOBILIEN AKTUELL** am 17.10., warum die Immobilienbranche in Sachen Digitalisierung nicht recht vorankommt und was sich dagegen tun lässt. Tatsächlich fehle in der derzeit sehr guten Marktsituation der nötige Innovationsdruck, um Veränderungen forciert anzugehen. Auch dauere es seine Zeit, bis ein Start-up eine lauffähige Version seines Produktes anbieten könne. Viele Prozesse in der Immobilienwirtschaft ähnelten sich sehr, würden aber von jedem Unternehmen anders gehandhabt. Eine Digitalisierung der Ankaufsprozesse könne durch KI-Lageprofile, wie 21st Real Estate sie derzeit entwickle, deutlich vereinfacht und beschleunigt werden. Gerade für die ländlichen Regionen fehlten oft Daten, sodass mit dem klassischen Vergleichswertverfahren keine Preisermittlung möglich sei. Hier könne Machine Learning helfen. Das System von 21st Real Estate könne auf Daten aller Städte in Deutschland zugreifen und somit einen Ort nicht nur mit dem Nachbardorf, sondern mit anderen ähnlichen Regionen in Deutschland vergleichbar machen.

Lage differenziert betrachten

Worauf Investoren gerade in der derzeitigen Marktsituation achten sollten, ist Thema im Beitrag von Jens R. Rautenberg von Conversio in **CASH** 11/2019. Wichtig sei es, nicht nur die Makrolage in den Blick zu nehmen und sich dabei nur auf A- und B-Standorte zu konzentrieren, sondern auch die Mikrolage zu analysieren und darauf zu achten, ob sie sich für ein Projekt optimal eigne. Bei einer guten Mikrolage könne sich ein C-Standort als vielversprechender herausstellen als A- oder B-Standorte. Stimme die Qualität der sozialen und wirtschaftlichen Infrastruktur, und sei ein Ort gut angebunden, könne eine C-Lage etwa für ein Wohnprojekt günstiger sein als ein überteurer A-Standort.

4. IVD-Personalmanagement-Tag: „Die Besten finden die Besten“

Das Recruiting von Mitarbeitern stellt für viele Unternehmen eine große Herausforderung dar. Wie findet man engagiertes Personal und wie bindet man die Guten ans Unternehmen? Mit welchen Marketinginstrumenten begeistert man junge Leute? Mit diesen und weiteren Fragen befassen sich der IVD und zwölf Topreferenten auf dem Personalmanagement-Tag „Die Besten finden die Besten“. Die Veranstaltung richtet sich an Immobilienunternehmer.

Wann und wo: Freitag, 8.11.2019, 10–18 Uhr, Radisson Blu Hotel, Karl-Liebknecht-Straße 3, 10178 Berlin. Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie [hier](#).

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.