

46-19

# ImmoNews der Woche (46. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 18.11.2019

KOMMENTAR

---

## Die Gesellschaft ist Teil der Immobilienbranche



**Prof. Dr. Alexander von Erdély**

CBRE Deutschland

Im April 2018 gingen mehrere zehntausend Berliner auf die Straße, um gegen steigende Mieten zu protestieren. Der Protest richtete sich hauptsächlich gegen privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen. In der Folge wurden und werden gar Rufe nach Enteignungen laut. Es wäre jedoch fahrlässig, diese Vorfälle zu generalisieren und zwischen der Branche und der Gesellschaft gedankliche Gräben zu ziehen.

Zum einen lässt sich die Immobilienbranche nicht auf privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen reduzieren. Zum anderen sind diese Unternehmen an Standorten wie Berlin, an denen der Nachfrageüberhang bei allen Immobilientypen, von der Wohnung hin zur Produktionshalle, immer größer wird und deshalb Miet- und Kaufpreise steigen, nicht allein für die Situation verantwortlich. Wichtig ist jedoch, dass die Immobilienunternehmen auf Kritik konstruktiv reagieren und Offenheit und Gesprächsbereitschaft signalisieren, anstatt ausschließlich gegen Politik oder Verwaltung zu polemisieren.

Ein Blick auf die Immobilienbranche als Ganzes offenbart grundsätzlich keine Entfremdung zwischen der Branche und der Gesellschaft. Privatpersonen sind nach wie vor die wichtigsten Eigentümer und Investoren auf dem Immobilienmarkt: Sie erwerben Wohnungen zur privaten Altersvorsorge und sorgen in Form von Spareinlagen, Lebensversicherungen oder Fondsbeteiligungen dafür, dass Neubauprojekte realisiert werden. Zum Teil sind sie Anteilseigner genau derjenigen Unternehmen, die zurzeit in der Kritik stehen. Darüber hinaus darf auch nicht vernachlässigt werden, dass die Immobilien- und Baubranche mehrere Millionen Arbeitnehmer beschäftigt, darunter Architekten, Fachplaner, Handwerker, Techniker. Die Immobilienwirtschaft könnte ohne diesen Rückhalt aus der Gesellschaft gar nicht existieren.

Mehr als jede andere hat die Immobilienbranche eine große soziale und gesellschaftliche Verantwortung. Denn Immobilien reflektieren, wie wir leben. Sie haben über sehr lange Zeiträume hinweg Bestand und beeinflussen sowohl mit ihren Standorten und ihrer Architektur als auch mit ihren Flächenkonzepten das Leben der Menschen. Werden Wohnungen an einem Ende und Bürotürme am anderen Ende der Städte errichtet, schränken diese Monokulturen die Lebensqualität der Menschen ein und sorgen für verstopfte Straßen.

Umgekehrt erhöhen intelligente Mischnutzungskonzepte mit eng verzahnten Arbeits- und Wohnflächen sowie Gastronomie- und Freizeitangeboten die Lebendigkeit eines Quartiers. Kurz gesagt: Jedes Neubauprojekt hat Auswirkungen auf viele nicht immobilienbezogene Faktoren des urbanen Zusammenlebens, unter anderem die Mobilität. Anstatt sich auf kurzfristigen Gewinn auszurichten, müssen die Branchenakteure daher verantwortungsvoll mit den Flächen umgehen, die ihnen zur Verfügung stehen.

Die Immobilienbranche täte zudem gut daran, ihre Ansätze und Konzepte für Flächenentwicklungen, Neubauvorhaben und Revitalisierungen transparenter für die breite Gesellschaft darzustellen und offen zu diskutieren. Denn wenn umfassend kommuniziert wird und Betroffene zu Beteiligten gemacht werden, entsteht eine belastbare und langfristige Grundlage zum gegenseitigen Verständnis – und die Gefahr zukünftiger Gräben wird bereits im Vorfeld gebannt.

**Dieser Artikel erschien in der IMMOBILIENWIRTSCHAFT 11.2019.**

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

## Mietendeckel laut Innenministerium verfassungswidrig

Wie die **BERLINER MORGENPOST** sowie **SPIEGEL ONLINE**, **ZEIT ONLINE** und weitere Onlinemedien am 16.11. berichten, verstößt der vom rot-rot-grünen Berliner Senat beschlossene Mietendeckel nach Auffassung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat gegen das Grundgesetz. In einer E-Mail habe Staatssekretär Marco Wanderwitz im Auftrag von Horst Seehofer (CDU) den Berliner Landeschef Kai Wegner (CDU) unlängst darauf aufmerksam gemacht, das Land Berlin sei „kompetenzrechtlich daran gehindert“, Gesetze zur Mietenbegrenzung zu erlassen. Auch einzelne in dem Gesetzesentwurf vorgesehene Regelungen seien nach Ansicht des Innenministeriums verfassungswidrig. So werde bezweifelt, ob von den Interessen der Vermieter in einem derart hohen Maße abgesehen werden dürfe, und kritisiert, dass die Mietobergrenzen unter Bezug auf den Mietspiegel aus dem Jahr 2013 bestimmt würden, so dass die gestiegenen Kosten etwa für Instandhaltung keine Berücksichtigung fänden. Wegner warne vor mietrechtlichem Chaos, das eintreten werde, wenn der Mietendeckel erst eingeführt und danach gerichtlich für verfassungswidrig erklärt werde. In der Folge werde es in Berlin jahrelang keinen rechtssicheren Mietspiegel geben. Schon jetzt richte das geplante Gesetz Schaden an, indem es dazu verleite, Mieterhöhungen vorzunehmen und Investitionen zurückzustellen oder zu unterlassen.

## Mietendeckel bremst Preisanstiege

Dem Teilindex Wohnimmobilien des Verbands der Deutschen Pfandbriefbanken (VDP) zufolge hat sich der Preisanstieg bei Wohnimmobilien weiter verlangsamt, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 12.11. In der Fläche hätten sich die Wohnimmobilienpreise im Vergleich zum Vorjahr um 5,8 % erhöht, während es in den Top-7-Städten lediglich 3,6 % gewesen seien. Besonders spürbar sei die nachlassende Preisdynamik bei den Mehrfamilienhäusern gewesen, die sich in der Fläche im Schnitt nur um 5,6 % verteuert hätten, womit der Anstieg so gering sei wie zuletzt vor seit drei Jahren. In den Top-7-Städten seien die Preise für Mehrfamilienhäuser nur um 3,7 % gestiegen. Als Grund für diese Entwicklung sei das deutlich verlangsamte Wachstum der Neuvertragsmieten zu betrachten, die in den Top-7-Städten nur noch um 2,7 % gestiegen seien, nachdem sie sich im Vorjahresquartal um 4,8 % erhöht hätten. Dies sei vermutlich größtenteils auf die

Verunsicherung durch die insbesondere in Berlin geführte Debatte um den Mietendeckel zurückzuführen.

## Politisch motivierte Gewalt geht zu weit

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** schreibt am 14.11. ausführlich über die mitunter gewalttätigen Proteste gegen Vertreter der Immobilienbranche, wie sie in den vergangenen Monaten deutschlandweit zu beobachten gewesen seien. Sinan Selen vom Bundesverfassungsschutz habe bereits Anfang des Jahres darauf hingewiesen, dass Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienfirmen seit geraumer Zeit „ganz oben auf der Liste der Linksextremisten“ stünden. Dem Bundesinnenministerium zufolge stellten die Ordnungsbehörden in etwa alle drei Tage eine Gewalttat fest, die der politisch motivierten Kriminalität in der Kategorie „Umstrukturierung (Gentrifizierung)“ zuzurechnen sei. Meist handele es sich um Sachbeschädigung. Der Überfall auf die Mitarbeiterin eines Immobilienunternehmens in Leipzig werde von Branchenvertretern und Politik als Überschreitung einer roten Linie angesehen. Die Immobilienunternehmen reagierten hierauf teils mit verstärkten Sicherheitsvorkehrungen. Besonders häufig seien Vonovia und Deutsche Wohnen Ziel der Attacken, was vor allem auf ihre Größe und Bekanntheit zurückzuführen sei. Die Städte Berlin, Leipzig, Bremen und Hamburg würden vergleichsweise oft im Zusammenhang mit politisch motivierten Straftaten gegen die Immobilienbranche genannt. Tatsächlich ereigneten sich die Vorfälle aber fast im gesamten Bundesgebiet.

## Wohngeld steigt und wird differenzierter gewährt

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 14.11. schreibt, hat die vom Bundestag beschlossene Wohngeldreform die Zustimmung des Bundesrates gefunden. Ab dem 1. Januar 2020 erhielten Haushalte mit geringem Einkommen einen höheren Zuschuss zu den Wohnkosten als bislang. Zudem steige die Zahl der Anspruchsberechtigten um rund 40 % auf dann rund 660.000 anspruchsberechtigte Haushalte, und es werde eine neue, siebte Mietstufe für besonders teure Wohngegenden eingeführt. Alle zwei Jahre solle das Wohngeld künftig an die Preisentwicklung angepasst werden.

## Baugenehmigungszahlen in Berlin erneut gesunken

In den ersten neun Monaten des Jahres 2019 ist laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg der Bau von insgesamt 15.324 neuen Wohnungen in Berlin genehmigt worden, nachdem es im Vorjahreszeitraum noch 17.157 gewesen seien. Das schreibt die

**IMMOBILIEN ZEITUNG** am 14.11. Bei Neubauwohnungen betrage der Rückgang 10 % binnen Jahresfrist, bei Mehrfamilienhäusern rund 11 %. Der stärkste Rückgang sei mit rund 14 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum sei bei den Genehmigungen des Ausbau von Bestandsgebäuden festgestellt worden. Nur die Zahl der genehmigten Eigenheimneubauten sei um 1 % leicht gestiegen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) führe den Rückgang bei den Baugenehmigungszahlen, der sich schon im H1 2019 abgezeichnet habe, auf die neubauhemmenden Strukturen in der Berliner Politik und Verwaltung zurück und sieht darüber hinaus darin eine erste Folge des geplanten Mietendeckels.

## Einblick in die Welt der Off-Market-Transaktionen

Eine Studie zu den sogenannten Off-Market-Transaktionen von bulwiengesa und HPBA zeigt, dass im Jahr 2018 rund 40 Mrd. Euro bis 70 Mrd. Euro in den Immobilienmarkt investiert worden sind, ohne Eingang in die Marktstatistiken zu finden. Hierüber schreibt die **FAZ** am 15.11. Als Off-Market-Transaktionen stuft die Studie den Handel mit Immobilien ein, der „unter Ausschluss der Fachöffentlichkeit“ erfolge, also infolge der gezielten Ansprache eines oder mehrerer Investoren oder durch einen spezialisierten Off-Market-Vermittler. John Amram von HPBA weist darauf hin, dass mit Off-Market-Modellen Investorengruppen erreicht würden, die sich an den konventionellen Transaktionen nicht beteiligten und die oftmals bereit seien, einen um 5 % höheren Preis als etwa in Bieterverfahren zu bezahlen.

## Paris führender Standort für Büroinvestments

CBRE zufolge hat Paris London als weltweit führenden Standort für Investitionen in Büroimmobilien abgelöst, schreibt die **FAZ** am 12.11. Im Q3 2019 sei erstmals mehr in Pariser Büroimmobilien investiert worden als in solche am Standort London. Der Londoner Büroimmobilienmarkt habe im Q3 2019 einen Investitionsrückgang um 29 % verzeichnet, seit Jahresanfang sogar um 33 %. Der Grund hierfür sei unzweifelhaft der bevorstehende Brexit. Die Investitionen in Pariser Büroimmobilien hingegen hätten sich seit Jahresanfang um 16 % erhöht.

## Leipzig braucht neue Büros

Am Leipziger Büromarkt sind BNP Paribas Real Estate zufolge von Januar bis September 2019 rund 108.000 qm Bürofläche neu vermietet worden, was zwar 2 % weniger als im Vorjahreszeitraum sind, aber dennoch ein sehr gutes Ergebnis darstellt,

berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 14.11. Der leichte Rückgang sei auf den Angebotsmangel zurückzuführen. Anfragen über 1.000 qm mit guter Ausstattung in guten Lagen könne derzeit nicht befriedigt werden. Die Durchschnittsmiete für Leipziger Büros sei um 12 % im Vergleich zum Q3 2018 gestiegen und liege derzeit bei 10 Euro/qm. Zugleich sei der Leerstand in den letzten zwölf Monaten um 22 % gesunken, die Leerstandsquote liege bei nur noch 5,1 %. Derzeit befänden sich 75.000 qm Bürofläche im Bau, was den Nachfrageüberhang auf die Schnelle aber nicht verringern werde, da nur knapp 11 % der entstehenden Flächen noch nicht vorvermietet seien.

## Unkonventionell zum Erfolg

Über die derzeit schwierige Lage der Einkaufszentren schreibt das **HANDELSBLATT** am 15.11. In Umfragen hätten zwei Drittel der Betreiber angegeben, dass der Leerstand in ihren Centern unter 3 % liege, ein Fünftel sage, dass mehr als 5 % ihrer Flächen nicht vermietet seien. Die Zahl der Einkaufszentren in Deutschland liege seit Jahren konstant bei rund 500, obwohl die Einzelhandelsumsätze stiegen. Die Centermanager beschritten neue Wege, um ihre Anziehungskraft zu steigern, vor allem ECE experimentiere dabei mit den verschiedensten Ideen. Mit dem ‚Jump House‘ sei an das Bremer Einkaufszentrum Waterfront eine Trampolinhalle angeschlossen worden. Tesla nutze seit kurzem das Main-Taunus-Zentrum, um Automodelle auszustellen, Ford tue das Gleiche in der Europagalerie Saarbrücken. Im MyZeil gehöre ein Coworkinganbieter zu den Mietern, und auf dem Parkdeck des Berliner Ring Centers habe ein Hotel eröffnet. Das Konzept schein aufzugehen, die Vermietungsquote in den von ECE gemanagten Center liege bei 98,6 %.

### FONDS- UND FINANZ-NEWS

---

## Deutsche Wohn-AGs reagieren auf Mietendeckel

Die Deutsche Wohnen will in Reaktion auf den Mietendeckel künftig außerhalb Berlins investieren, berichten die **BÖRSEN ZEITUNG** und das **HANDELSBLATT** am 14.11. Im Rahmen des Neunmonatsberichts habe das Unternehmen darüber informiert, dass noch nicht angekündigte Sanierungen in Berlin und Neubauprojekte mit dem Volumen von knapp einer Mrd. Euro auf dem Prüfstand stünden. Bereits bekannt gegebene und begonnene Projekte würden aber noch abgeschlossen. Mit dieser Verlagerung reagiert der hinter Vonovia zweitgrößte börsennotierte Vermieter in Deutschland auf den vom Berliner Senat beschlossenen Mietendeckel.

## Berlins positiver Effekt auf die Ostseeregion

Sebastian Fischer von Primus Immobilien spricht im Interview mit der **FAZ** vom 15.11. über den Immobilienaufschwung an der Ostsee und die positiven Folgen für die Region und ihr Hinterland. Auffällig sei, dass die Käufer nicht nur, wie man erwarten könnte, aus den näher gelegenen Regionen kämen, sondern auch etwa aus Bayern oder Nordrhein-Westfalen. Infolge der Verjüngung der Berliner Bevölkerung in den letzten Jahren sei auch das Image der Ostsee jünger und frischer geworden. Das lasse Qualitätsansprüche und Preise steigen, mit positiven Nebeneffekten für die Ostseeregion, die von höheren Konsumausgaben und neuen Arbeitsplätzen profitiere. Um den neuen Anforderungen zu genügen, werde viel in die Infrastruktur investiert werden müssen, was der Küste und ihrem Hinterland weiteren Auftrieb verschaffen werde.

## Die Vorteile des Mission Investing

Thomas Meyer von Wertgrund erklärt in seinem Beitrag vom 11.11. auf **FINANZWELT**, warum sozial geförderte Wohnbauprojekte als Kapitalanlage beziehungsweise Fondsprodukt für institutionelle und private Investoren zunehmend attraktiver werden. Zwar seien die Mieten und also der Kapitalrückfluss vergleichsweise gering. Doch werde dies durch zahlreiche Vorteile wettgemacht: Durch die Bindung des Mietpreises unterhalb des Marktniveaus und die langen Wartezeiten, bis eine Sozialwohnung nach Antragsstellung tatsächlich bezogen werden könne, bestehe bei sozial geförderten Objekten praktisch kein Leerstandsrisiko. Auch seien die Ankaufskosten durch die niedrigeren Quadratmeterpreise im Vergleich zur frei finanzierten Immobilie weitaus niedriger. Und sobald die Preisbindung ausgelaufen sei, steige das Potenzial für steigende Mietpreise und somit auch Immobilienwerte sprunghaft an. Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen, vor allem wegen der unterschiedlichen Förderbedingungen und Bindungsfristen in den einzelnen Bundesländer, eigneten sich aus ökonomischer Sicht allerdings nur einige wenige Bundesländer, zum Beispiel Nordrhein-Westfalen oder Hessen, für eine Kapitalanlage in Sozialwohnungen.

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](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.