

4-20

ImmoNews der Woche (4. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 27.1.2020

INTERVIEW

„Die Deutschen sind nicht freiwillig eine Mieternation“



Jürgen Michael Schick

IVD

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat mit dem Meinungsforschungsinstitut YouGov eine Umfrage zu den Wünschen und Schwierigkeiten der Deutschen hinsichtlich Wohneigentums durchgeführt. IVD-Präsident Jürgen Michael Schick spricht im Interview mit PB3C über die Ergebnisse und darüber, was sie bedeuten.

PB3C: Herr Schick, der IVD hat eine Umfrage zum Thema Wohneigentum durchführen lassen. Was waren die zentralen Ergebnisse?

Jürgen Michael Schick: Die Umfrage spiegelt den klaren Wunsch vieler Mieterhaushalte nach Wohneigentum wider. Die Hälfte der Befragten, die kein Wohneigentum haben, würden gerne welches besitzen. Tatsächlich haben aber nur 19 % jetzt oder für die Zukunft fest geplant, Wohneigentum zu erwerben, während sich das 32 % zwar wünschen, diesen Wunsch aber als unrealistisch betrachten. Das zeigt erstens, dass die sogenannte

deutsche Mieternation dies nicht freiwillige ist, sondern eine verhinderte Eigentüternation, und zweitens, dass die Politik mit gezielten Förderungen wirklich etwas bewirken könnte.

PB3C: Warum streben die Menschen denn nach den eigenen vier Wänden?

Jürgen Michael Schick: Bei unserer Umfrage sagte mehr als die Hälfte der Eigentümer und Nichteigentümer mit Eigentumswunsch, dass Wohneigentum ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge ist. Dem kann ich nur zustimmen. Interessant ist außerdem, dass sich 48 % Unabhängigkeit von einem Vermieter und 44 % Unabhängigkeit von der Entwicklung der Mietpreise wünschen. Bei vielen Menschen ist offenbar angekommen, dass Wohneigentum den besten Schutz gegen steigende Mieten und Verdrängung darstellt.

PB3C: Und wie sollte eine gezielte Eigentumsförderung aussehen?

Jürgen Michael Schick: 68 % der Mieter mit Eigentumswunsch haben angegeben, dass das nötige Eigenkapital eine Schwierigkeit beim Wohneigentumserwerb darstellt. Das ist die mit Abstand meistgenannte Hürde auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden. Die monatlichen Aufwendungen aus Zins und Tilgung, die aus dem Immobilienkredit folgen, stellen dagegen nur für 43 % eine Schwierigkeit dar. Angesetzt werden muss also eindeutig beim Eigenkapital. Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag eine KfW-Bürgschaft für Eigenheimkäufer verabredet, die tatsächlich eine höchst effiziente Maßnahme sein könnte, da sie die notwendige Eigenkapitalhöhe reduziert. Nur leider lässt die KfW-Bürgschaft auch zwei Jahre nach ihrer Ankündigung noch immer auf sich warten.

PB3C: Die Grunderwerbsteuer wird auch immer wieder genannt, wenn es um Eigentumsförderung geht.

Jürgen Michael Schick: Natürlich, es gibt ja auch längst wissenschaftliche Untersuchungen, die zeigen, dass ein Freibetrag für Ersterwerber oder beispielsweise ein Stufenmodell nach britischem Vorbild den Eigentumserwerb deutlich erleichtern würden. Eine Reform der Grunderwerbsteuer wäre außerdem ein echtes Signal der Politik, dass sie es wirklich ernst meint mit der Eigentumsförderung. Es ist immer leicht, Einschnitte bei anderen Akteuren zu fordern, etwa bei der Maklercourtage, die künftig per Gesetz zwischen Käufer und Verkäufer geteilt werden soll, was ja jetzt kommen wird. Solange die Politik aber nicht bereit ist, auch Einschnitte bei den Steuereinnahmen in Kauf zu nehmen, sind die politischen Bemühungen für eine höhere Wohneigentumsquote wenig glaubhaft.

PB3C: Wie realistisch ist aus Ihrer Sicht eine Reform der Grunderwerbsteuer?

Jürgen Michael Schick: Die Aussicht darauf ist natürlich ziemlich gering. Obwohl das der Bundesgesetzgeber regeln könnte. Die Wohnungspolitik ist voll und ganz auf die weitere Regulierung des Mietrechts fokussiert. Das Baukindergeld war eine erfreuliche Ausnahme, aber eben eine Ausnahme. Verlängerung der Mietpreisbremse, Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietendeckel, Enteignungsfantasien – Wohneigentum wird Stück für Stück unattraktiv gemacht. Dass die Wohnungspolitik aktuell so aussieht, wie sie aussieht, ist aber natürlich noch lange kein Grund, die Flinte ins Korn zu werfen. Wir werden weiterhin für unsere Überzeugungen eintreten. Und meine Überzeugung ist, dass eine höhere Wohneigentumsquote gut für die Menschen in Deutschland wäre.

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

MARKTNEWS

London ist zurück auf der Bühne

Der Wahlsieg des konservativen Premierministers Boris Johnson im Dezember scheint die Akteure am Immobilienmarkt zu beflügelt zu haben, berichtet das **HANDELSBLATT** am 24.1. Knight Frank zufolge sei das Interesse der Käufer nach der Wahl Boris Johnsons zum Premierminister deutlich angestiegen. In den beiden letzten Dezemberwochen seien so viele Immobilien in der Londoner Innenstadt gehandelt worden wie zuletzt im Vergleichszeitraum 2016. Savills stelle ebenfalls einen Umschwung fest und mache die „erhöhte politische Stabilität“ nach der Wahl für die deutlich verbesserte Stimmung an den britischen Immobilienmärkten verantwortlich. Es sei damit zu rechnen, dass die Dynamik am britischen Immobilienmarkt auch „mittel- und langfristig“ „größtenteils positiv bleiben“ werde. Die meisten Beobachter allerdings rechneten aufgrund einer Reihe von Risiken nur mit schwachen Wachstumsraten. Der Brexit Ende Januar sei Oxford Economics zufolge zunächst rein symbolisch zu verstehen, da sich erstmal nichts an den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändere. Zeichne sich im Laufe des Jahres der Abschluss eines vorteilhaften EU-Handelsvertrages ab, könne das dem Markt noch einen Schub geben. Langfristig seien die Aussichten den Experten zufolge gut, die infolge des Brexit befürchtete Abwanderung von Unternehmen sei nicht eingetreten. In den zentralen Vierteln Londons mangle es an Büros, weil viele Immobilienentwickler ihre Bautätigkeit nach dem Brexit-Votum 2016 gedrosselt hätten, die Nachfrage aber unerwartet stabil geblieben sei. Wie die **FAZ** am 23.1. schreibt, planen der britischen Finanzaufsicht FCA zufolge mehr als 1.400

Finanzunternehmen, darunter rund 100 Banken, ein Büro in Großbritannien zu eröffnen, um nach dem Brexit dort geschäftlich aktiv zu werden. 83 % der Antragsteller seien bislang noch nicht in London ansässig. „Das zeigt, dass London und das Vereinigte Königreich ein führender Spieler auf der globalen Finanzbühne sein werden nach dem Brexit“, schlussfolgert das Beratungsunternehmen Bovill.

Die Stimmung steigt am Immobilienmarkt

Zum zweiten Mal in Folge hat sich die Stimmung am Immobilienmarkt aufgehellt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.1. Der aktuelle Indexwert des ‚Deutsche Hypo Immobilienklima‘ liege bei 121,1 Punkte und damit 3,4 % höher als bei der letzten Erhebung im Dezember 2019. Das Ertragsklima habe sich zu Beginn des Jahres um 4,9 % verbessert, das Investmentklima um 1,9 %. Alle Assetklassen würden von den für den Index befragten Marktteilnehmern positiver bewertet als zuletzt. Das Handelsklima habe sich um 10,5 % verbessert, das Hotelklima um 4,6 % verbessert, das Wohnklima um 3,3 %, das Büroklima um 1,4 % und das Logistikklima um 1,2 %. Den höchsten Indexwert habe das Wohnklima mit einem Stand von 143 Punkten.

Auskunftspflicht für Mietspiegel wird eingeführt

Der Gesetzentwurf für die Mietspiegelreform steht kurz vor seiner Vollendung, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.1. Doch einige Details des Entwurfs, den das Bundesjustizministerium mit Unterstützung des Bauministeriums erarbeitet habe, seien bereits bekannt geworden. So solle die teils umstrittene Auskunftspflicht eingeführt werden, d. h. die zum Zweck der Erhebung des Mietspiegels angeschriebenen Vermieter und Mieter zur Auskunft verpflichtet werden. Der ebenfalls umstrittene Tabellenmietspiegel, wie ihn beispielsweise Hamburg oder Berlin verwendeten, solle auch weiterhin erhalten bleiben. Der vollständige Entwurf für das Reformvorhaben werde voraussichtlich Anfang Februar präsentiert.

Neuvertragsmieten sinken erstmals seit langem

Auch im Q4 2019 haben die Angebotsmieten für Wohnungen F+B zufolge stagniert oder sind sogar leicht gesunken, berichten das **HANDELSBLATT** und **DIE WELT** am 21.1. sowie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.1. Im Vergleich zum Vorquartal seien die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt unverändert geblieben, im Vergleich zum Vorjahresquartal sei ein leichter Rückgang um 0,3 % festzustellen gewesen. Auch Metropolen hätten sinkende Angebotsmieten verzeichnet. So habe München einen

Rückgang um 0,6 % binnen eines Jahres, Berlin sogar um 1,2 % verzeichnet. Reale Mietpreisrückgänge seien auf Jahressicht in elf der 50 teuersten Städte, darunter Stuttgart und München, ermittelt worden. Die Immobilienpreise seien derweil weiter gestiegen: Eigentumswohnungen hätten sich im Q4 2019 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,4 % und Einfamilienhäuser um 3,8 % verteuert. Die Kluft zwischen Kaufpreisen und Mieten vergrößere sich somit weiter.

Berlin droht wohnungspolitische Katastrophe

Dem IVD zufolge ist die Zahl der Baugenehmigungen in Berlin dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Zeitraum Januar bis November 2019 um 9,4 % auf 18.400 gesunken, während sie bundesweit im selben Zeitraum um 1,3 % gestiegen ist, berichtet die **FAZ** am 24.1. Der IVD mache für den Rückgang in Berlin die Pläne des Berliner Senats zur Einführung eines Mietendeckels verantwortlich. Wohnungsbaugesellschaften und Investoren fühlten sich dadurch verunsichert und stellten ihre Neubautätigkeit ein. Vor dem Hintergrund, dass die Hauptstadt bis 2030 bis zu 300.000 neue Wohnungen benötige, steuere Berlin „sehenden Auges in eine wohnungspolitische Katastrophe“.

Betreiberimmobilien werden immer beliebter

Betreiberimmobilien wie Hotels, Pflegeimmobilien, Mikro- oder Serviced Apartments rücken immer mehr in den Fokus von Finanzierern und Investoren, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.1. Zwar seien Planung und Wirtschaftlichkeitsanalyse vergleichsweise anspruchsvoll und die Drittverwendungsfähigkeit und Fungibilität häufig eingeschränkt, doch vor dem Hintergrund des Angebotsmangels seien sie eine attraktive Alternative. Marcus Buder von der Berliner Sparkasse sehe „grundsätzlich kein höheres Risiko als bei anderen Assetklassen“ mehr, weshalb die Sparkasse schon seit 2013 Betreiberimmobilien finanziere. Auch Immobilieninvestmentgesellschaften und Projektentwickler bewerteten Betreiberimmobilien inzwischen als weniger risikoreich. Allerdings, schränke Theodor Kubak von Arbireo Capital ein, hätten Kreditgeber im Hotelbereich oft weniger Erfahrung, da müsse noch viel erläutert und Überzeugungsarbeit geleistet werden. Doch sei der Hotelbereich sei „seit Jahrzehnten im Daueraufschwung“, weshalb Arbireo vor einem Jahr eine Hotelinvestmentplattform aufgebaut habe. Rolf Zarnekow von Aquila Capital lege den Investitionsschwerpunkt auf Hotelinvestments in Spaniens Metropolregionen: „Nicht nur wegen der niedrigen Bau- und Grundstückskosten, sondern auch wegen der enorm robusten wirtschaftlichen Perspektive dieser Märkte.“ Hemsö wiederum, die sich auf Pflegeinvestments spezialisiert hätten, sehe in diesem Bereich durchaus gestiegene Risiken. „Wegen ständig neuer Regulierungen für den Betrieb und die baulichen Gegebenheiten durch die Politik können Kosten und Einnahmen nur schwer

sicher vorausgeplant werden“, sage Jens Nagel von Hemsö. Michael Held von Terragon habe sich in Reaktion auf den Angebotsmangel stärker auf den Bereich Servicewohnen, der stabile Erträge biete, fokussiert.

Flächenmangel am Logistikmarkt drückt Ergebnis

Am deutschen Logistikmarkt sind CBRE zufolge 2019 rund 6,95 Mio. qm umgesetzt worden, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.1. Allerdings wäre ein Vermietungsumsatz von bis zu 10 Mio. qm möglich gewesen, hätten ausreichend Bestandsimmobilien zur Verfügung gestanden. „Besonders bemerkenswert ist diese große Dynamik, wenn man sie vor dem Hintergrund der leichten Schwäche beobachtet, die wir im vergangenen Jahr in der deutschen Industrie beobachten konnten“, betone Rainer Koepke von CBRE. Handel und E-Commerce, die von einer starken Binnennachfrage profitierten, hätten zu der hohen Nachfrage beigetragen. Die Stimmung der deutschen Unternehmen habe sich wieder gebessert, sage Jan Linsin von CBRE: „Entsprechend dürfte auch die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen weiterhin stark bleiben.“ Armin Herrenscheider von CBRE ergänze: „Da sich einige Entscheidungsprozesse jedoch oft über einen längeren Zeitraum hinziehen, ist es möglich, dass wir die Auswirkungen der schwächeren Konjunktur 2019 auf den Flächenumsatz erst im Laufe dieses Jahres sehen werden.“ Doch nehme der Flächenmangel vor allem rund um die Metropolen immer mehr zu. Die Logistikmieten seien stabil, rund um die Metropolen seien sogar Preissteigerungen zu verzeichnen.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Immobiliengeschäft der Berliner Sparkasse brummt

Die Berliner Sparkasse hat 2019 einen deutlichen Zuwachs im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft gegenüber 2018 verzeichnet, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 24.1. unter Berufung auf ein Gespräch mit Hans Jürgen Kulartz. In den ersten drei Quartalen 2019 habe das Neugeschäft 2,54 Mrd. Euro betragen, während es im entsprechenden Vorjahreszeitraum 1,7 Mrd. Euro gewesen seien. Dieser positive Trend habe sich auch im Q4 2019 fortgesetzt. „Dabei achten wir sehr auf die Qualität unserer Engagements“, betone Kulartz. Das Institut habe 97 % seines Immobilienfinanzierungsbestandes in Berlin und sei „sehr konservativ unterwegs“. „Bei der Finanzierung von Bestandsimmobilien erwarten wir vom Kreditnehmer, dass er nicht nur die niedrigen Zinsen zahlen kann, sondern nachhaltige Erträge erwirtschaftet und auch verkraften kann, dass 20 % seiner Fläche leer stehen“, betone Kulartz. Das allerdings sei in

Berlin bei einer Leerstandsquote von unter 2 % bei Wohnimmobilien kaum denkbar, zumal der geplante Mietendeckel schon jetzt die Investitionsbereitschaft hemme. Für Marktteilnehmer, die nicht aus Berlin kämen, gelte: „Sie sind verunsichert und halten sich bei Berliner Wohnungen nun zurück.“ Viele Investoren wichen vor dem Hintergrund schon seit ein bis eineinhalb Jahren auf Büros aus, wo Berlin ebenfalls einen großen Nachholbedarf habe.

VERSCHIEDENES

Wo Immobilieninvestments aussichtsreich sind

Prof. Dr. Steffen Metzner MRICS von der Empira Gruppe schreibt in **DER IMMOBILIEN BRIEF** vom 24.1. ausführlich über die Dynamik der Wohnungsmieten und darüber, an welchen primären, sekundären und tertiären Standorten Deutschlands Investitionen in den Wohnungsmarkt erfolgversprechend sind. Neben den Metropolen, wo institutionelle Investoren traditionell gerne investierten, weil diese Städte als wachstumsstarke Standorte mit liquiden Märkten Sicherheit sowie eine bessere Verfügbarkeit, Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit einzelner Immobilien versprechen, seien einer aktuellen Studie von Empira auch einige kleinere Märkte interessant, die Dr. Metzner vorstellt.

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.