

5-20

ImmoNews der Woche (5. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 3.2.2020

PB3C FRAGT NACH

Investieren in Zeiten des Mietendeckels



Jakob Mähren

Mähren AG

PB3C: Wie sollten Berliner Investoren nach dem Beschluss des Mietendeckels vorgehen?

Jakob Mähren: Investoren bleiben Investoren. Man kann einen Unternehmer nicht so lang regulieren, bis aus ihm ein Sozialist wird. Daher werden die Berliner Immobilienunternehmer nun nach neuen Wegen suchen, um in der angepassten Situation weiterhin erfolgreich sein zu können. Das kostbarste Gut am Markt ist jetzt die freie Eigentumswohnung. Wer kann, wird also seinen Bestand aufteilen – sofern nicht bereits geschehen, was ich allen Bestandhaltern nur wünschen kann – und einzeln verkaufen.

PB3C: Wie wird sich der Berliner Wohnungsmarkt verändern?

Jakob Mähren: Der Berliner Markt war bis jetzt geprägt von bezahlbaren Mieten. Auch im Jahr 2019 war Berlin im Vergleich zu allen anderen deutschen Metropolen und erst recht im internationalen Vergleich erschwinglich. Das ist jetzt vorbei. Freie Wohnungen werden noch begehrter, und da kaum genug Neubauwohnungen hinzukommen werden, wird der

Bestand noch teurer. Die Rechnung ist einfach: Nehmen Sie eine kernsanierte Wohnung mit 120 qm in Bestlage, die darf jetzt für rund zehn Euro/qm vermietet werden. Die genauen Zahlen stehen im Internet. Das heißt: 120 Quadratmeter mal zehn Euro mal zwölf Monate. Verkaufen kann ich die Wohnung gleichzeitig für 8.000 Euro/qm. Das ergibt eine Rendite von 1,5 % – unbereinigt. Das wird niemand mehr tun. Also werden freiwerdende Wohnungen entweder unter der Hand vermietet oder an Selbstnutzer verkauft. Und Kaufinteressenten gibt es weiterhin genug.

PB3C: Die Angebotsmieten in Deutschland sinken teilweise schon, werden die Kaufpreise bald nachziehen?

Jakob Mähren: Das ist richtig: die Angebotsmieten – und nicht die Durchschnittsmieten. Da ist eine gewisse Sättigung erreicht, was auch gut ist. In den vergangenen Jahren haben wir einen enormen Boom erlebt, vor allem in den Metropolen und Universitätsstädten. Dass da irgendwann schlicht nicht noch mehr gezahlt werden kann, war zu erwarten. Für Berlin gilt aber: Hier sind auch die Gehälter deutlich gestiegen. Das liegt an dem Zuzug von Fachkräften aus dem In- und Ausland und der Attraktivität der Stadt für junge Unternehmen. Das ist also ein wenig wie die Frage nach Henne und Ei: Steigen die Mieten, weil mehr Menschen in die Stadt ziehen oder weil die Menschen, die hierher ziehen, mehr Miete zahlen können? Was hingegen die Kaufpreise angeht, steht fest: Wohnraum ist ein knappes Gut. Je mehr Regulierung, desto knapper wird es. Freie unvermietete Wohnungen werden also weiter im Preis steigen, wahrscheinlich werden wir sogar Preissprünge erleben.

PB3C: In welchen Städten lässt sich noch Rendite holen?

Jakob Mähren: Rendite ist überall möglich, wenn man klug investiert, und umgekehrt gilt: Es gibt keine Renditegarantie. Die Preise für nicht aufgeteilte Mietshäuser sind jetzt wieder etwas gesunken, das liegt ganz klar an dem Mietendeckel. Gleichzeitig bietet der Mietendeckel auch eine – wenn auch absurde – Planungssicherheit. Bis das Bundesverfassungsgericht zu dem Gesetz Stellung bezogen hat, wissen wir, was wir an Miete nehmen dürfen, und was nicht. Da liegt es in der Verantwortung eines jeden Investors, zu prüfen, ob er mit diesen allseits bekannten Kennzahlen Rendite erzielen kann.

Alternative Daten bringen den Projekterfolg



Gabriel Khodzitski

PREA

Die Planungssicherheit bei Immobilienprojekten hat abgenommen. Selbst vermeintlich verlässliche Baugenehmigungen werden heutzutage je nach politischer Situation infrage gestellt, spontan geändert oder kurzerhand über Bord geworfen. Wurde ein Projekt mit der Gemeinde verhandelt und beschlossen, dann hält die sich auch daran, würde man meinen. Die Realität ist allerdings eine andere: Zusagen, Absprachen und Vereinbarungen haben mittlerweile eine maximale Halbwertszeit bis zur nächsten Bürgermeisterwahl. Größere Bauvorhaben aber dauern von der Idee über die Planung bis zur Realisierung gut und gerne zehn Jahre und länger. In Sonntagsreden gelobt die Politik durchaus gerne Langfristigkeit, in der Praxis jedoch hatten solche Versprechen schon immer wenig Bedeutung.

Die Immobilienwirtschaft kann diese Entwicklung beweinen und sich nach der guten alten Zeit zurücksehnen. Oder aber sie akzeptiert die Gegebenheiten und speist alle Daten und Informationen, die nicht direkt mit dem Projekt zu tun haben, dessen Erfolg aber mittelbar bedingen, mit in die Bepreisung und Kalkulation ein.

Die Rede ist von alternativen Daten, deren Bedeutung für die Immobilienwirtschaft exponentiell zunimmt. Das können Informationen über Bürgervereine, Berichte in der Lokalpresse, Einträge in Blogs oder Diskussionen und Kommentare in den sozialen Netzwerken sein. Manchmal genügt dann allein eine gut platzierte Anfrage in der Bürgerversammlung, und schon findet sich eine Mehrheit für ein Bauvorhaben, das vorher kaum Aussicht auf Erfolg hatte. Umgekehrt kann eine kritische Frage zur falschen Zeit ein eigentlich baureifes Projekt wieder zum Kippen bringen. Die Vielzahl an einzelnen Informationen macht die Steuerung zwar komplexer, dank der Sichtbarkeit dieser Informationen im Internet aber auch strukturierter und verlässlicher.

Das Spannende an diesen Daten ist, dass sie tatsächlich beinahe für alle frei zugänglich sind. Anders als bei Informationen mit Immobilienbezug spielt sich die gesellschaftliche und virale Meinungsbildung heutzutage offen und für jeden frei zugänglich im Internet ab. Wer mit klug definierten Kriterien und einem Verständnis für Algorithmik auf die Suche geht, findet beinahe alles, was er benötigt, um den Erfolg und den Wert einer Projektentwicklung zielgenau zu analysieren. Es gehört zu den selbstverständlichen Aufgaben der beratenden Immobilienwirtschaft, diese Informationen nicht nur passiv zur Kenntnis zu nehmen, sondern sie in die Erfolgsbeurteilung und Bewertung von Bauvorhaben zu integrieren.

Dieser Artikel erschien am 30.1. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Der Mietendeckel ist beschlossene Sache

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat dem umstrittenen Mietendeckel für die Hauptstadt zugestimmt, berichten die **BÖRSEN ZEITUNG**, die **FAZ**, die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** und **DIE WELT** am 31.1. Die Mietenbegrenzung solle fünf Jahre lang für 1,5 Mio. nicht preisgebundene Wohnungen gelten. Die Mieten würden auf dem Stand von Juni 2019 eingefroren, erst ab 2022 dürften sie um maximal 1,3 % pro Jahr bis zu den geltenden Mietobergrenzen erhöht werden. Diese Obergrenzen von bis zu 9,80 Euro/qm seien auch bei neuen Verträge einzuhalten, wobei die neue Miete darüber hinaus nicht höher sein dürfe als die Vormiete. Bestandsmieten, die um mehr als ein Fünftel über dem Vergleichswert lägen, müssten gesenkt werden, wenn der Mieter dies beantrage. Nur nach 2014 errichtete Neubauten und Sozialwohnungen seien von der Deckelung ausgenommen. Die Opposition habe die Einführung des Mietendeckels geschlossen abgelehnt. Zahlreiche Branchenteilnehmer und Juristen schätzten den Mietendeckel als verfassungswidrig ein, vor allem, weil Berlin nicht die Kompetenz besitze, ein solches Gesetz zu beschließen. Burkard Dregger, der Fraktionschef der Berliner CDU, habe angekündigt, seine Fraktion werde vor dem Verfassungsgericht klagen. Jürgen Michael Schick vom IVD habe das Abstimmungsergebnis als „historischen Tabubruch“ bezeichnet: „Der Mietendeckel kommt einer Enteignung gleich und ist eine Katastrophe für den Berliner Wohnungsmarkt.“ Das **HANDELSBLATT** gibt am 30.1. einen ausführlichen Überblick über die Auswirkungen, die das Gesetz für Mieter und Vermieter haben wird.

Keine Blase in Sicht

Einer Metastudie der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) zufolge gibt es an manchen Standorten in Deutschland Überbewertungen, doch die Gefahr des Platzens einer Preisblase besteht nicht. Das schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.1. Die LBBW habe eine eigene Untersuchung vorgenommen sowie sechs Studien aus den letzten zwei Jahren ausgewertet, und zwar solche von der Deutschen Bundesbank, dem Internationalen Währungsfonds (IWF), dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), dem Institut für Weltwirtschaft (IfW), empirica und UBS. Zwar sei mit einem weiteren Anstieg der Immobilienpreise zu rechnen, doch werde dieser weniger stark ausfallen. Ein plötzlicher, deutlicher Anstieg der Zinsen sei nicht zu erwarten, und so sei trotz des hohen Bewertungsniveaus „eine gefährliche Preisblase mittelfristig nicht in Sicht“.

Immobilien im Umland werden immer beliebter

Käufer von Wohn- und Büroimmobilien interessieren sich einem Marktbericht von Poll zufolge vor dem Hintergrund des Angebotsmangels inzwischen sehr für das Umland großer Städte, berichtet das **HANDELSBLATT** am 31.1. So seien die Verkaufszahlen in ganz Deutschland zwischen 2012 und 2018 um mehr als 15 % gestiegen, während sie in den 25 Großstädten um rund 11 % gesunken seien. Obwohl die Renditen inzwischen sehr niedrig seien, sprächen die Fundamentaldaten Savills zufolge für weitere Investments in den deutschen Wohnungsmarkt, zumal nicht zu erwarten sei, dass die Nachfrage nachlassen werde. Dies gelte umso mehr, als die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik jüngst wieder gelockert habe.

Baukindergeld wird immer beliebter

Das Baukindergeld erfreut sich wachsender Beliebtheit, schreibt das **HANDELSBLATT** am 29.1. Seit seiner Einführung im Herbst 2018 seien bei der KfW bereits 185.000 Anträge gestellt worden, davon 128.600 Anträge im vergangenen Jahr. Die ausgezahlte Summe habe sich auf insgesamt 2,7 Mrd. Euro erhöht. Bis Ende 2023 nehme die KfW noch Anträge entgegen, der Kaufvertrag für die Immobilie müsse aber bis Ende Dezember 2020 unterzeichnet worden sein.

Rekord am Berliner Logistikmarkt

Der Berliner Logistikmarkt hat einen neuen Rekord aufgestellt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.1. Realogis zufolge seien im vergangenen Jahr 502.300 qm und damit

14 % mehr als 2018 vermietet worden, BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) habe 501.000 qm und damit 16,5 % mehr als im Vorjahr errechnet. Sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete seien gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Realogis nenne eine Spitzenmiete von sieben Euro/qm und damit 3 % mehr als noch für 2018, die Durchschnittsmiete liege nun bei 5,80 Euro/qm und damit 5 % höher. Im laufenden Jahr würden solche Werte aller Voraussicht nach nicht wieder erreicht. Colette Bodendorf von CBRE prognostiziere aber einen „lebhaften Markt“.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Immobilienfinanzierung im Wandel

Die gewerbliche Immobilienfinanzierung hat Hochkonjunktur, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.1. Bain & Company sei das Marktvolumen in den letzten fünf Jahren von 517 Mrd. Euro auf 599 Mrd. Euro gestiegen und werde aller Voraussicht nach 2021 die Marke von 600 Mrd. Euro deutlich überschritten haben. Dennoch gerieten die Banken durch die zunehmende Konkurrenz alternative Finanzierer immer mehr unter Druck. Zwar wachse das Kreditvolumen stetig, aber eben auch die Differenz zwischen Markt- und Beleihungswert, was das Geschäftspotenzial reduziere. Dieses Problem machten sich alternative Finanzierer zunutze, sage Lahcen Knapp von Empira: „Die Zurückhaltung der Banken machen sich alternative Kreditgeber wie Fonds, Versicherungen oder auch Crowdlendinganbieter zunutze, die sich über wachsende Marktanteile freuen können.“ Hinzu komme, dass der Rückgriff auf alternative Kreditgeber weniger Zeit, Aufwand und Komplexität erfordere. „An einem einzigen Tag haben wir einmal 1,2 Mrd. Euro eingesammelt, bei einer Vorbereitungszeit von drei bis vier Wochen“, erzähle Gerald Klink von TLG. Das sei mit Bankkrediten nicht zu schaffen. Der Finanzierungsmarkt stehe vor einer Transformation. Er wisse keine Bank, die 2020 ihr Neugeschäft spürbar ausbauen wolle, sage Marcus Buder von der Berliner Sparkasse. Doch gebe es auch andere Einschätzungen. Michael Held von Terragon sei überzeugt: „Die Bankfinanzierung ist nicht tot! Sie spielt meines Erachtens immer noch die erste Geige.“

Aroundtown und TLG nähern sich ihrem Ziel

Aroundtown und TLG sind ihrem Ziel, sich zu Europas drittgrößtem Immobilienkonzern zusammenzuschließen, wieder ein Stück nähergekommen, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 27.1. Dem Aktientauschangebot von Aroundtown hätten 59 % der TLG-Aktionäre zugestimmt. Hinzu komme ein Aktienpaket des TLG-Großaktionärs Ouram. Der

habe seinen gesamten Anteil von 28 % angedient, 18 % davon seien bereits übertragen worden. Die noch ausstehenden 10 % hinzugerechnet, besitze Aroundtown bereits mehr als zwei Drittel an TLG.

VERSCHIEDENES

Logistikinvestments abseits des Mainstream

Dr. Alexander Nehm von der Logivest Concept GmbH schreibt auf **GLOBAL INVESTOR** am 27.1. über den Wandel, in dem sich der Logistikinvestmentmarkt derzeit befindet. Deutsche Logistikimmobilien hätten sich auch unter internationalen Anlegern als Investmentalternative zum klassischen innerstädtischen Bürokomplex etabliert, neue Akteure, teils mit erheblichem Investmentvolumen, drängten auf den Markt. Neben den drei größten deutschen Logistikdrehkreuzen Hamburg, Rhein-Main und Duisburg Niederrhein gebe es inzwischen zahlreiche weitere Top-Logistikregionen sowie wachsende Verfolger- und Nischenstandorte. Vier Entscheidungskategorien seien besonders relevant, um angesichts dieser Auswahl zu entscheiden, wo ein Investment sinnvoll sei. Sie werden von Nehm erläutert.

Aktives Management lohnt sich

Wie sich mit aktivem Assetmanagement Kundenfrequenz und Umsätze in Shoppingcentern steigern lassen, erklärt Maximilian Ludwig in seinem Beitrag im **ACROSS** 1-2020. Entscheidend sei, das Shoppingcenter auf modernstem Stand zu halten und immer wieder aufzufrischen. Dabei sei einiges zu beachten: Bei der Auswahl der Mieter komme es auf einen ausgewogenen Mix aus bekannten Markenartiklern und individuellen Shopkonzepten an. Idealerweise finde der Besucher im Einkaufszentrum schnell alles, was er brauche. Ebenso wichtig seien eine hohe Aufenthaltsqualität und ein stets zeitgemäßes Ambiente sowie Hochwertigkeit und Sauberkeit. Ob diese Erfolgskriterien erfüllt würden, müsse immer wieder kritisch überprüft werden.

Kleider machen Leute



Melanie Heller

IC Immobilien Gruppe

Hand aufs Herz: Wie oft wurden Sie schon von einem Asset-, Property- oder Investmentmanager ungläubig angeschaut, weil sie ihn nach seinem genauen Aufgabenprofil gefragt haben? Das Problem dabei: Wir alle kennen zwar aus den Immobilienmanagementl-Lehrbüchern die typischen Begriffsdefinitionen, wenn es allerdings um die genauen Arbeitsinhalte geht, unterscheiden sich Bezeichnungen und Titel von Unternehmen zu Unternehmen. Dennoch gibt es ein untrügliches Zeichen, woran man die verschiedenen Klassen von Immobilienmanagern erkennt: an der Kleidung... Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

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.