

8-20

PB3C News (8. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 24.2.2020

KOMMENTAR

Gesetz ist Gesetz



Dr. Josef Girshovich

PB3C

Dem Mietendeckel lässt sich doch etwas abgewinnen, er beflügelt nämlich die Fantasie. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben – wir haben in den vergangenen Wochen einiges zu Ohren bekommen, Folgen, Auswege, Ausflüchte und Einfälle, die allesamt eines zeigen: Der Mietendeckel ist ein lebender Beweis dafür, dass selbst die schlechtesten Gesetze in Deutschland zunächst einmal Bestand haben.

Samstagabend, zum Beispiel, berichtete mir ein befreundetes Ehepaar – er im Smoking, sie im Abendkleid, dass sie natürlich den Mietendeckel anwenden werden. Die beiden wohnen zwischen Ku'Damm und Kant, zwischen Knesebeck und Wieland, zwei Kinder, zur Miete. Da die Wohnung nie richtig saniert wurde – sie haben immer noch die lästigen Schlauchbäder, und in der Küche hat das Gründerzeiterrazzo mittlerweile an mehreren Stellen unsympathische Risse –, werden sie umgehend einen Antrag auf Mietminderung gemäß dem „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen“ stellen. Die knapp 1.000 Euro monatlich wollen sie dann selbst wieder investieren. Sie planen, eine

Ferienwohnung an der Ostsee zu kaufen, diese ein bis zwei Wochen im Jahr zu nutzen und für die restliche Zeit zu vermieten.

Anders das ältere Ehepaar, das neulich auf einer Podiumsdiskussion wissen wollte, wem die Kontoführungsgebühren für das Konto mit der eingesparten und vorsichtshalber zurückzulegenden Miete in Rechnung zu stellen seien. Die beiden Spandauer, die sich sehr gefreut hatten, dass ihre Wohnung Teil jenes Ankaufspakets war, das die Stadt vor Kurzem zurückgekauft hatte, waren fest davon überzeugt, dass auch sie vom Mietendeckel profitieren würden – denn der Deckel gilt für alle, seien es private oder städtische Wohnungsunternehmen, seien es große oder kleine Vermieter. Zu dumm. Die Gewobag, der neue Vermieter, wird nicht nur den Mietendeckel kaum anzuwenden wissen. Jenen Mietnachlass, den die internationale „Heuschrecke“ den Mietern über Jahre hinweg gewährt hatte, hat die Kommunale – Stand 20. Februar 2020 – kurzerhand wieder gestrichen. Wahrscheinlich, um die Minderreinnahmen in Folge des Mietendeckels auszugleichen. Das nennt man solidarische Gesellschaft.

Dass die Mieter in den Randbezirken kaum, die Mieter in den teuren Innenstadtlagen hingegen am meisten profitieren werden, haben wir verstanden. Was aber soll der Vermieter tun?

Wir haben uns berichten lassen, dass es vor den Toren Berlins ein Büro gibt, in dem man Mietverträge abschließen kann. Die Wohnungen, für die man dort die Schlüssel ausgehändigt bekommt, befinden sich territorial gesehen in Berlin. Aber Vermieter, Hausverwaltung, Objektgesellschaft, Konto, Gerichtsstand und alles andere sind in Brandenburg und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Mietendeckels. Ob das gut geht?

Auch nicht schlecht: Statt Mietverträge zu schließen, verkauft man Wohnrechte, notariell beurkundet. Klar, das kostet ein paar Groschen extra, aber immerhin: Der Bewohner weiß sich im Grundbuch eingetragen, und der Eigentümer ist endlich das Vermieter-Image los. Übrigens lassen sich die unnötigen Gebühren auch einsparen – es müssen nur genug Notare mitmachen.

Am meisten können einem derzeit aber die Banken leidtun – sie haben im düsteren, grauen Februar plötzlich viel zu tun: Mieterlisten anfordern und überprüfen. Haben Sie, wehrter Eigentümer, auch schon Post erhalten von dem Sie finanzierenden Bankhaus? Das wird nicht mehr lang dauern, und dann ist freudiges Bangen angesagt: Liegt der Beleihungswert ihrer Altersvorsorge noch über oder bereits unter dem neuen Mietendeckelwert? Wenn

drunter, dann dürfen sie bald vorschießen – oder nachschießen, ganz wie Sie mögen. Denn Gesetz ist Gesetz, und daran gilt es, sich zu halten.

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

MARKTNEWS

Der Berliner Mietendeckel ist in Kraft

Der Berliner Mietendeckel tritt am 23. Februar in Kraft und friert die Mieten aller vor 2014 errichteten Wohnungen für die nächsten fünf Jahre auf dem Stand vom 18. Juni 2019 ein, berichten der **TAGESSPIEGEL** online am 17.2., die **FAZ** am 19.2. und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 20.2. Union und FDP, die den Mietendeckel für verfassungswidrig hielten, hätten eine Initiative gestartet, um ihn vor dem Bundesverfassungsgericht anzufechten. 190 Abgeordnete hätte bereits unterschrieben, womit das nötige Quorum von 178 Unterschriften bereits erreicht sei. „Wir wollen das von Rot-Rot-Grün in Berlin verursachte wohnungspolitische Chaos schnellstmöglich beseitigen und für alle Beteiligten Rechtssicherheit schaffen“, sage Jan-Marco Luczak (CDU), der die Initiative koordiniere. Da auch die FDP sich an der Klage beteiligen wolle, sei davon auszugehen, dass insgesamt weit mehr als 250 Unterschriften zusammenkommen dürften. Einen Eilantrag, den Berliner Vermieter gegen die im Mietendeckelgesetz vorgeschriebenen Auskunftspflichten gegenüber Mietern und Bezirksämtern eingereicht haben, lehnte das Bundesverfassungsgericht unlängst aus formellen Gründen ab, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 20.2. in einem weiteren Artikel. Begründet worden sie dies allerdings damit, dass der Antrag verfrüht eingereicht worden sei, d. h., ein erneuter Versuch, sich in der Sache an das Bundesverfassungsgericht zu wenden, sei möglich. Eine Studie des ifo-Instituts, die die ersten Auswirkungen des Berliner Mietendeckels anhand der Daten des Immobilienportals immowelt.de untersucht, zeigt, dass die Mieten für die dort angebotenen Wohnungen zu 96,7 % über den Obergrenzen des Mietendeckels lägen und also nach Inkrafttreten des Gesetzes gesenkt werden müssten, berichtet **SPIEGEL ONLINE** am 19.2. Es sei zu erwarten, dass die Eigentümer der regulierten Mietwohnungen in Reaktion auf die entsprechenden finanziellen Einbußen freiwerdende Wohnungen dem Mietmarkt entziehen und in Eigentumswohnungen umwandeln würden. Die größten Verlierer des Mietendeckels seien damit die Wohnungssuchenden. Auch auf die Instandhaltung der Bestandswohnungen werde sich der Mietendeckel voraussichtlich negativ auswirken. Denn während die Mieten der nicht regulierten Neubauwohnungen schneller als in anderen

Großstädten gestiegen seien, sei bei den Bestandsmieten schon jetzt eine Verlangsamung festzustellen gewesen. So sinke der Anreiz, in die Aufwertung von Bestandsimmobilien zu investieren, und die Schere am Berliner Immobilienmarkt werde weiter auseinander gehen. „Wir werden wegen des Mietendeckels 500 Mio. Euro weniger in Berlin investieren“, zitiert die **NEUE ZÜRICHER ZEITUNG** online am 17.2. Ralf Spann von Akelius.

Warum die Immobilienpreise weltweit steigen

Unter der Leitung des niederländischen Notenbankers Paul Hilbers hat eine Studie der Bank für Internationalen Finanzausgleich (BIZ) die Faktoren untersucht, die die Immobilienpreise in Europa seit rund zehn Jahren immer weiter steigen lassen, und dabei das Augenmerk vor allem auf die Rolle internationaler Investoren gelegt. Hierüber berichtet die **BÖRSEN ZEITUNG** am 19.2. Hinsichtlich möglicher Risiken infolge Überbewertung gebe die Studie zu bedenken, dass der Zugang internationaler Investoren die Immobilienmärkte zwar weiter anheize. Für die Finanzstabilität aber sei ihre Präsenz von Vorteil, weil sie ihre Investitionen in der Regel über ausländische Banken finanzierten und somit keine Belastung für heimische Institute darstellten. Eine globale Immobilienkrise sei nicht zu befürchten, da die Gründe für Preisanstiege lokal sehr verschieden seien und der Immobilienmarkt kein globaler sei, auch wenn die synchronen Preisanstiege diesen Eindruck erweckten.

Wohnimmobilienpreise steigen langsamer

Die Wohnimmobilienpreise sind 2019 der Bundesbank zufolge insbesondere in den Großstädten langsamer gestiegen als noch 2018, berichten die **BÖRSEN ZEITUNG**, die **FAZ**, das **HANDELSBLATT** und **DIE WELT** am 18.2. Insgesamt betrachtet seien die Preise in den deutschen Städten im Jahr 2019 um 6,1 % gestiegen, nachdem es 2018 noch 8,5 % gewesen seien. In den Top-7-Städten sei ein Anstieg von 6,4 % festzustellen gewesen, nach 9,7 % im Jahr 2018. Schätzungen zufolge sei allerdings für diese Städte von Überbewertungen zwischen 15 % und 30 % auszugehen. Die Nachfrage nach Wohnraum sei zugleich etwas zurückgegangen, doch seien die Preise gesamtwirtschaftlich betrachtet „im Großen und Ganzen im Einklang mit den angebots- und nachfrageseitigen Bestimmungsfaktoren“, zitiert die **BÖRSEN ZEITUNG** die Bundesbank.

Mietpreisanstieg verliert an Dynamik

Dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zufolge hat sich der Anstieg der Angebotsmieten verlangsamt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 20.2.

Vor allem in den größten deutschen Städten hätten sich die Preise bei Erst- und Wiedervermietungen im H2 2019 deutlich moderater als noch im H1 2019 entwickelt. In Frankfurt, Hamburg, Köln und Düsseldorf seien die Angebotsmieten im Vergleich zum H1 2019 um nur noch 1 % gestiegen, in München um 1,2 % und in Berlin um 1,8 %. Die Ursache hierfür seien die in diesen Städten stark gestiegenen Neubauzahlen. Nur in Stuttgart sei mit einem Plus von rund 3 % im H2 2019 noch ein dynamischer Anstieg festgestellt worden.

Wohninvestments sind weiterhin attraktiv

Wohninvestments sind noch attraktiv, wenn man das richtige Segmente wählt, schreibt **INSTITUTIONAL MONEY.COM** am 21.2. unter Berufung auf eine dem Medium vorliegende Analyse von Heiko Szczodrowski von Commerz Real. Szczodrowski empfehle Mikroapartments für deutsche und internationale Studierende, Pendler und Young Professionals. Dieses Segment weise mit BVI-Renditen von 4 % noch ein attraktives Risiko-Rendite-Profil auf. Zudem profitiere es von fundamentalen gesellschaftlichen Entwicklungen wie der Urbanisierung, der Globalisierung, den wachsenden Pendlerzahlen sowie der steigenden Mobilität von Studierenden und jungen Arbeitnehmern.

Seniorenprojekte für jeden Bedarf

Hemsö will zusammen mit der Scheven-Gruppe die Entwicklung von jährlich acht bis zwölf Seniorenwohnprojekten in Deutschland anstoßen, um dem Produktmangel auf dem Seniorenwohnmobilienmarkt zu begegnen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 20.2. Zwischen 100 Mio. Euro und 150 Mio. Euro insgesamt sollten in die Projekte investiert werden. Mit der Scheven-Gruppe habe Hemsö einen strategischen Partner gefunden, der sowohl die Generalplanung und technische Umsetzung der Projektentwicklungen als auch die Suche und Analysen neuer Standorte mitsamt Erstkonzeption möglicher Bebauungen übernehme. Geplant seien Projekte mit einem Volumen von jeweils zwischen fünf Mio. Euro und 20 Mio. Euro, die langfristig im eigenen Bestand gehalten würden. „Dabei setzen wir darauf, verschiedene Wohnformen für Senioren zu kombinieren. Solche Konzepte haben eine Zukunftsperspektive für Bewohner, Betreiber und Investoren“, sage Jens Nagel von Hemsö.

Immobilienfonds bevorzugt

Der Markt für Sachwertinvestments in Deutschland hat sich 2019 deutlich erholt, schreibt die **BÖRSEN ZEITUNG** am 20.2. unter Berufung auf die Marktstudie ‚Geschlossene Publikumsfonds AIF und Vermögensanlagen‘ des Internetportals Investmentcheck. Vor allem die Anbieter geschlossener Publikumsfonds hätten höhere Platzierungsergebnisse erzielt. Dominiert werde der Bereich der geschlossenen Fonds nach wie vor von der Assetklasse Immobilien, in die knapp 80 % der Sachwertinvestments geflossen seien. Inländische Immobilieninvestments hätten dabei einen Anteil von 59 % ausgemacht, ausländische einen Anteil von 22,6 %.

VERSCHIEDENES

Wie aus Shoppingcentern urbane Quartiere werden

Christina Hoffmann von CBRE schreibt auf **HANDELSIMMOBILIEN HEUTE** am 17.2. darüber, wie Shoppingcenter mit einer Fokussierung auf das Thema Regionalität zum urbanen Quartier werden können, wovon Betreiber wie Kunden und Besucher profitierten. „New Local“ heiße der Trend, den immer mehr Konsumenten für sich entdeckt hätten und entsprechend mehr Einkaufsmöglichkeiten mit regionalen Produkten in der direkten Nachbarschaft wünschten. Das lasse sich sehr gut mit den Trends zu Nutzungsmischung und mehr Aufenthaltsqualität zu einer neuen Profilierung verbinden. Wage man einen Blick in die Zukunft, so könnten die heutigen Shoppingcenter in einer autofreien Stadt die sozialen Zentren der urbanen Quartiere werden. Sie könnten als Marktplatz und Treffpunkt für Jung und Alt dienen und Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Gesundheit und Versorgung zusammenführen, und so dazu beitragen, dass aus einfachen Nachbarschaften schrittweise urbane und lebendige Quartiere werden.

Mit Logistik-Joint-Ventures dem Assetmangel trotzen

Thomas J. Becksmann von HANSAINVEST Real Assets erklärt in seinem Artikel auf **INSTITUTIONAL INVESTMENT.DE** am 19.2., warum Logistik-Joint-Ventures eine sinnvolle Antwort auf den Assetmangel sind, vorausgesetzt, man sei bereit, schon in der

Planungsphase zu investieren. Denn über solche Kooperationen erhielten Investoren Zugang auch zu solchen Objekten, die außerhalb des klassischen Markts gehandelt würden. Das habe mehrere Vorteile: Erstens gebe es so mehr Investitionsmöglichkeiten, und zweitens weniger Konkurrenz, sodass die Anleger von vergleichsweise günstigen Ankaufspreisen profitieren könnten. Drittens erhöhten Joint-Ventures die Transaktionssicherheit für beide Seiten, indem ein Vertrag die Eckpunkte ihrer Zusammenarbeit festlege, darunter die Laufzeit, die Zahl der Projekte, die Verteilung der Anteile und den Kaufpreis.

SPECIAL

„Customize it“ – warum sich die Immobilienbranche von modernem Schuhwerk inspirieren lassen sollte



Marc Sahling

Dr. Lübke & Kelber

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahrzehnten erheblich professionalisiert, auch im Wohnsegment. Aber im Zuge dessen haben wir unterschiedliche Geschwindigkeiten bei den Zielgruppen erlebt: Wenn hierzulande von der Professionalisierung der Branche gesprochen wird, dann reden wir in erster Linie von den finanzkräftigsten Kundenkreisen – sprich vom B2B-Segment der professionellen Investoren. Private Wohnungskäufer oder Anleger mit einem Fondssparplan haben hier nach wie vor in manchen Punkten das Nachsehen. Dabei geht es sowohl um die Produktpalette als auch um die Anpassungsfähigkeit und Bereitschaft der Anbieter, auf die individuellen Wünsche der Kunden einzugehen. ... 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.