

9-20

PB3C News (9. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 2.3.2020

KOMMENTAR

Werkwohnungen sind keine Sozialromantik



Jürgen Kelber

Dr. Lübke & Kelber

Ob Pflegekraft im Krankenhaus oder Mitarbeiter in einer Kindertagesstätte – Menschen mit wichtigen Berufen, die man einst als gutbürgerlich bezeichnet hätte, können sich heutzutage keine Neubaumiete mehr leisten. Ich halte das für ungerecht. Keine Frage: Massiver Neubau ist die Lösung, um die Wohnungsmärkte zu entspannen. Nur kann Wohnraum oft gar nicht viel günstiger entstehen, wenn wir die steigenden Grundstücks- und Baukosten oder die steuerliche Belastung beachten – und wenn die Entwickler trotz allem wirtschaftlich agieren wollen. Vielleicht liegt die Lösung gerade deshalb in zusätzlichen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, und zwar in solchen, die Neubau schaffen, ohne damit Geld verdienen zu müssen. Ich meine nicht die kommunalen Gesellschaften, die bereits jetzt oft überlastet sind, sondern beispielsweise Unternehmen im Gesundheits- und Sozialwesen, also solche Unternehmen, deren Angestellte trotz einer gesellschaftlich sehr wichtigen Arbeit unterdurchschnittlich verdienen.

Für sie könnten neue, soziale Formen der Werkwohnung entstehen. Nicht solche, die aktuell bereits an vielen Orten wieder diskutiert werden. Sie zielen auf hochbezahlte

Ingenieure oder auch IT-Spezialisten ab, denen man den Einstieg ins Unternehmen möglichst bequem machen will. Ich denke vielmehr an Werkswohnungen, die sich am unteren Ende des jeweiligen Preisniveaus bewegen. Ein Krankenhaus müsste solche Wohnungen für seine Mitarbeiter bewusst nur als kostendeckend konzipieren. Wie der Anschlag gelingen kann, bis später mal die überschaubaren Mietenströme für besagte Kostendeckelung sorgen, ist ein anderes Thema, das zu diskutieren wäre. Ebenso die Frage, ob und wie man die Grenze zu besser bezahlten Kollegen zieht.

Das hat nichts mit Sozialromantik zu tun. Eine Gesellschaft funktioniert schlichtweg nur dann, wenn sich ein hart arbeitender Mensch auch eine Wohnung leisten kann. Im Neubau ist das bereits teilweise nicht mehr gegeben. Vielleicht ist die derzeitige Mietentwicklung ja normal und wir holen nur die Dynamik nach, die andere Länder schon längst gesehen haben. Aber wenn das so ist, dann stimmen die Löhne bei uns eben einfach nicht. Eine soziale Werkswohnung hätte immerhin – im Gegensatz zum Wohnberechtigungsschein und zur Sozialwohnung vom Amt – einen wertschätzenden Charakter. Sie wären ein Incentive zum Job. Natürlich sind auch öffentliche Zuschüsse für solche Wohnungen denkbar. Besser als Mietendeckel oder ähnliche Instrumente, die den Neubau lähmen, wäre das allemal.

Dieser Artikel erschien am 28.2. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Die Immobilienwelt stellt sich auf Corona ein

Die internationale Immobilienmesse Mipim, die eigentlich vom 10. bis 13. März hätte stattfinden sollen, wird angesichts des größer werdenden Infektionsrisikos durch das sich ausbreitende Coronavirus in den Sommer verschoben, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.2. online. Die Messe werde vom 2. bis zum 5. Juni 2020 in Cannes stattfinden, sage Paul Zilk vom Veranstalter Reed Midem und betone: „Die Gesundheit unserer Kunden und Mitarbeiter hat höchste Priorität“. Immer mehr Unternehmen, darunter CBRE, Commerz Real, Wealthcap und ECE, hatten ihre Teilnahme an der Mipim bereits einige Tage zuvor vorsorglich abgesagt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 28.2. online. CBRE habe

die Absage mit der Sorge um die „Sicherheit und das Wohlergehen unserer Mitarbeiter“ begründet.

Die Bundesländer debattieren die Grundsteuer

Darüber, wie die Bundesländer die Grundsteuer künftig gestalten wollen, schreibt die **FAZ** am 27.2. und gibt einen Überblick über die Ansätze und Debatten der jeweiligen Landesregierungen. Erst wenn die Landesregierungen entschieden hätten, ob sie den von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) entwickelten Ansatz übernehmen oder ob sie die Öffnungsklausel in Anspruch nähmen und ein eigenes Modell umsetzen, könnten Finanzverwaltung und Kommunen festlegen, wie viel Grundsteuer künftig gezahlt müsse. Dafür blieben ab dem jetzigen Zeitpunkt noch knapp fünf Jahre Zeit.

Pläne für Berliner Bodenfonds werden konkreter

Über die sich konkretisierenden Pläne für einen Berliner Bodenfonds schreiben die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 27.2. und das **HANDELSBLATT** am 28.2. Der geplante Bodenfonds solle zunächst einen Kreditrahmen von 250 Mio. Euro umfassen und perspektivisch vergrößert werden, um Flächen für vorab nicht festgelegte Nutzungen zu erwerben. Die Flächen sollten für Wohnungsneubau und Projekte der Daseinsvorsorge wie etwa Schulen verwendet werden. Das **HANDELSBLATT** zeigt anhand eines Überblicks über entsprechende Modelle von Städten, die entsprechende Strategien schon länger verfolgten, wie sich das Vorhaben auswirken könnte, und weist darauf hin, dass eine solche Bodenbevorratung viel Geduld erfordere und zugleich kein Garant für günstigen Wohnraum sei. Projektentwickler und Immobilienunternehmen seien von dem Vorhaben wenig überzeugt.

Vermieter in der Verlustzone

Nachdem in Berlin der Mietendeckel in Kraft getreten ist, können laut Gesetz ab Ende November Mieten, die über dem jeweils geltenden Höchstsatz liegen, von den Mietern abgesenkt werden, schreibt das **HANDELSBLATT** vom 24.2. Das sei bei 95 % der Berliner Wohnungen der Fall, wie eine Auswertung von 700 Datensätzen durch das Mieterportal wenigermiete.de zeige, das seit einiger Zeit einen Onlinerechner zur Überprüfung der Miethöhe auf Zulässigkeit anbiete. Im Schnitt lägen die untersuchten Bestandsmieten rund 200 Euro über dem zulässigen Höchstwert, der sich von Bezirk zu Bezirk unterscheide. Vermieter, die gegen den Mietendeckel verstießen, könnten mit Bußgeldern von bis zu 500.000 Euro bestraft werden. Wie das **HANDELSBLATT** und die **FAZ** am 24.2. weiter

berichten, bereiten CDU und FDP derzeit ihre Verfassungsklage gegen den Mietendeckel vor. Nach Angaben der CDU/CSU-Fraktion hätten bereits 190 Abgeordnete das Vorhaben unterzeichnet, und damit schon jetzt mehr als nötig sei, um die Klage auf den Weg zu bringen.

Neue Regeln für Berliner Hochhäuser

Der Berliner Senat hat verbindliche Regeln für den Bau von Hochhäusern beschlossen, schreibt **HAUFE.DE** am 26.2. Reine Bürotürme mit mehr als 60 m Höhe sollten nicht mehr gebaut werden, sondern es sollten 30 % der Fläche für Wohnungen, darunter auch öffentlich geförderte, oder für kulturelle oder soziale Einrichtungen genutzt werden. Außerdem müssten das Erdgeschoss und eventuell vorhandene Dachterrassen öffentlich zugänglich sein, etwa indem sie für gastronomische Einrichtungen oder Ladenlokale genutzt würden. Umfasse ein Projekt mehrere Gebäudeteile, muss die Multifunktionalität innerhalb des Gesamtvorhabens gewährleistet werden, wobei es ausreicht, wenn eins der Teilgebäude höher als 60 Meter sei, damit die Regelung für das Projekt gelte. Das neue Hochhausleitbild solle künftig der Orientierungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung sein. Das Berliner Abgeordnetenhaus müsse noch abschließend über die Neuregelung entscheiden.

Betreutes Wohnen läuft Pflegeheimen den Rang ab

Alternative Wohnformen für Senioren nehmen auf dem Markt für altersgerechte Wohnimmobilien einen immer größeren Stellenwert ein, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 27.2. Das Beratungsunternehmen Trasenix, das Daten zum Seniorenimmobilienmarkt in Deutschland sammelt, gehe davon aus, dass 2021 mehr Geld in den Transaktionsmarkt für Betreutes Wohnen fließen werde als in klassische Pflegeheime. Hinsichtlich letzterer sei für das laufende Jahr davon auszugehen, dass die Spitzenrenditen aufgrund des Produktmangels tendenziell weiter sinken würden, auch die Zahl der Käufe werde aus diesem Grund voraussichtlich zurückgehen. Anders sehe es am Markt für Betreutes Wohnen aus, wo eine starke Dynamik zu beobachten und davon auszugehen sei, dass die Milliardengrenze überschritten werde.

Das Comeback der geschlossenen Immobilienfonds

Deutsche Privatanleger zeichnen wieder häufiger geschlossene Immobilienfonds, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 27.2. Zwar seien sie weiterhin ein Nischenprodukt, doch hätten sie infolge der Niedrigzinsen und des Anlagedrucks für Anleger deutlich an Attraktivität gewonnen. Das Volumen des 2019 platzierten Eigenkapitals sei 60 % größer als im Vorjahr, womit die Immobilienfonds die durchaus beachtliche Wachstumsrate des Gesamtmarkts getoppt hätten. Mit einem Platzierungsergebnis von 1,25 Mrd. Euro dominierten sie mit einer Quote von 81 % sogar den regulierten Beteiligungsmarkt. Für das gute Ergebnis Sorge nicht zuletzt der Renditevorsprung gegenüber offenen Immobilienfonds. Doch ob dies weiterhin so bleiben werde, sei unter Experten umstritten. So habe Jochen Schenk von Real I.S. auf dem diesjährigen Sachwerte-Kolloquium zu verstehen gegeben, er plane derzeit keine weiteren geschlossenen Fonds, da das aktuelle Preisniveau für hochwertige Immobilien kaum Anfangsrenditen von mehr als 3 % zulasse. „Diskontiert man diese Rendite über zehn bis fünfzehn Jahre, ist eine Gesamtverzinsung von über 4 % nicht darstellbar. Diese 4 % sollten Anleger aber als Illiquiditätsprämie dafür erhalten, dass ihr gebundenes Kapital über lange Zeit nicht fungibel ist“, sage Schenk. Wealthcap habe sich von der 4 %-Marke bereits verabschiedet. „Angebote in sehr guten Städten mit Core-Lagen im Bürosegment liegen seriöserweise unter 4 % Ausschüttung. Das entspricht bei aktuellen Renditen unter 0 % bei einer zehnjährigen Bundesanleihe einem historisch hohen Aufschlag von über 230 bis 400 Basispunkten“, sage Julian Schnurrer von Wealthcap.

VERSCHIEDENES

Was die Baulandpreise sinken lassen könnte

Frank Wojtalewicz von d.i.i. spricht im Interview mit der **FAZ** vom 28.2. darüber, was die Kosten für den Wohnungsbau in die Höhe treibt und wodurch sie gesenkt werden könnten. Die reinen Baukosten seien so stark gar nicht gestiegen, mehr ins Gewicht fielen die Zulagen für Generalunternehmer, vor allem aber die extrem gestiegenen Baulandkosten. Auch die immer zahlreicheren energetischen und sonstigen Auflagen verteuerten den Wohnungsbau. Helfen könne, in den Großstädten höher zu bauen und so die Bauflächen besser auszunutzen. Sollte sich aber wirklich etwas ändern, müsse das Angebot an

Bauland erhöht werden. Dabei sei unerheblich, ob es zum Kauf oder etwa in Erbpacht zur Verfügung gestellt werde. Städte, Länder und Gemeinden besäßen viele Grundstücke. „Sie haben es in der Hand, Grün- und Brachflächen als Bauland auszuweisen, B-Plan-Verfahren ins Leben zu rufen und die Flächen mit etwas politischem Wohlwollen auch ohne Verzögerungen zur nötigen Baureife zu bringen“, sage Wojtalewicz: „So könnten die Preise für den Wohnungsbau merklich reduziert werden.“

Was der Altbau dem Neubau energetisch voraus hat

Klar ist, dass der ökologische Fußabdruck zu einem immer wichtigeren Entscheidungskriterium für oder gegen eine Eigentumswohnung werden wird, schreibt Mark Heydenreich von FORTIS Real Estate Investment auf **FINANZWELT** am 28.2. Angesichts dessen stelle sich die Frage, ob sich für nachhaltige Immobilieninvestments Neu- oder Bestandsbauten besser eignen. Werde lediglich der Energieverbrauch im laufenden Betrieb betrachtet, scheine der Neubau zunächst die ökologischere Variante zu sein. Doch bei einer solchen Betrachtung werde schnell vergessen, dass ein Bestandsbau nicht erst mit großem Energie- und Ressourcenaufwand neu errichtet werden müsse, und das verbessere seine Bilanz erheblich. Ein nachhaltiger Ansatz ist daher, das Bestehende zu erhalten und auf den aktuellsten Stand der Energietechnik zu bringen.

PODCAST DER WOCHE

Verzichtest Du noch oder lebst Du schon?

Beim grünen Einkaufen geht es längst mehr als um das schlechte Gewissen. „Grün“ ist zu einem Lifestyle-Begriff geworden, der dem Handel seine Richtung vorgibt. Aber wie können Investoren von dem Trend lernen, wie man eine grüne Handelsimmobilie zukunftsfähig positioniert? Erfahren Sie im [Podcast der Woche](#) von Wealthcap anhand eines interessanten Praxisbeispiels, wie Investoren eine grüne Handelsimmobilie zukunftsfähig positionieren können.

Spanien bleibt auf Erfolgskurs

Die Wirtschaft holt rasant auf, die Staatsverschuldung sinkt kontinuierlich und immer mehr Investoren kehren zurück auf die iberische Halbinsel. Vor allem Barcelona zieht das Interesse auf sich – auch dank seiner pulsierenden Start-up-Community. Dass die Nachfrage nach Büroflächen steigt, die Mieten anziehen und der Leerstand sinkt, ist auch ein Verdienst der jungen Unternehmerbranche. Lesen Sie mehr darüber im [Blog der Woche](#) von Real I.S.

PB3C News 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, Kapitalmarktcommunication 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.