

PB3C News (52. und 53. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 4.1.2021

PB3C FRAGT NACH

„Das Umwandlungsverbot ist so nicht akzeptabel“



Dr. Jan-Marco Luczak MdB

CDU

PB3C: Das geplante Gesetz zur Baulandmobilisierung ist nun doch nicht 2020 in die erste Lesung gegangen. Vor allem beim sogenannten Umwandlungsverbot gibt es Vorbehalte. Sie haben sich vehement gegen Genehmigungsvorbehalte bei Umwandlungen ausgesprochen. Die SPD pocht weiter auf der Neufassung des § 250 BauGB. Wird das ganze Gesetz jetzt ad acta gelegt? Wie ist der Stand der Verhandlungen?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: An meiner Kritik hat sich nichts geändert – das Umwandlungsverbot ist so nicht akzeptabel. Auch viele Kolleginnen und Kollegen in der Unionsfraktion teilen diese Kritik. Uns geht es sehr grundsätzlich darum, Eigentumsbildung zu fördern, nicht zu erschweren. Das Umwandlungsverbot macht aber genau das, weil sich dadurch das Angebot an Eigentumswohnungen weiter verringert. In der Folge steigen die Preise und noch weniger Menschen können sich ein Eigenheim leisten. Eigentumsbildung wird so erschwert, Mietersein zementiert und der Traum vom Eigenheim für viele zum Platzen gebracht.

PB3C: Die Bundesregierung hat aber gerade viele Förderprogramme für Wohneigentum auf den Weg gebracht, auch auf Drängen der Union. Wie passt das Umwandlungsverbot dann zu den Positionen von CDU und CSU?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Das passt mit der Politik der Union, die Bildung von Eigentum zu fördern, nicht zusammen, sondern ist kontraproduktiv. Wir können nicht beim Baukindergeld viele Milliarden Euro in die Hand zu nehmen, auf der anderen Seite aber das Entstehen von Eigentumswohnungen verbieten. Das ist widersprüchlich und kostet Glaubwürdigkeit.

PB3C: Das stimmt natürlich. Das Umwandlungsverbot soll aber nicht Eigentum fördern, sondern vor allem Mieter schützen ...

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Mit dem Umwandlungsverbot geht nicht einmal ein Mehr an Mieterschutz einher. Viele Befürworter spielen mit den Ängsten der Menschen vor Verdrängung. Das ist politisch durchschaubar und am Ende zynisch. Eine Mietwohnung bleibt eine Mietwohnung, auch nach Umwandlung. Der mietrechtliche Schutz bleibt in vollem Umfang bestehen. Im Falle einer Umwandlung sinkt aber nicht etwa der Kündigungsschutz für Mieter, sondern im Gegenteil, er steigt. In Berlin beispielsweise ist eine Eigenbedarfskündigung in Milieuschutzgebieten für mindestens zehn Jahre ausgeschlossen. Und auch danach kann nicht etwa ohne weiteres wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Es greift das reguläre Rechtsregime, der Eigentümer muss Eigenbedarf anmelden, nachweisen und gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen. Gerichte sind zum Schutze der Mieter dabei zu Recht streng.

PB3C: In den vergangenen Jahren wurden viele Mietshäuser privatisiert. Ziehen die neuen Eigentümer nicht ein?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Viele umgewandelte Eigentumswohnungen sind Teil privater Altersvorsorge, die auf den Einnahmen aus der Vermietung dieser Wohnungen basiert. Diese Wohnungen werden also gerade nicht selbst genutzt, sondern weiter vermietet. Der Vermieter hat also gar kein Interesse, die Wohnung zu kündigen, sondern ist im Gegenteil an einem langfristigen und stabilen Mietverhältnis interessiert. Die Gleichung, Umwandlung bedeutet Kündigung und Verdrängung, geht daher nicht auf.

PB3C: Das Gesetz ist also noch nicht beschlossene Sache?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Für mich ist klar, dass die Regelungen des § 250 BauGB nicht so bleiben können, wie sie sind. Wir werden im parlamentarischen Verfahren klären

müssen, wie wir Eigentumsbildung weiter fördern und ermöglichen und gleichzeitig die Ängste von Mietern vor Verdrängung ernst nehmen können.

PB3C: Die Wohneigentumsquote ist in Deutschland erstmals seit 1993 gesunken und liegt mittlerweile nur noch bei 42 %. Dabei ist Wohneigentum für rund drei Viertel der Deutschen besonders wichtig. Wirken Baukindergeld und Provisionsteilung nicht? Welche Fördermaßnahmen können die Menschen von der Politik in den kommenden Jahren erwarten?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Es war immer ein zentrales politisches Ziel der Union, mehr Menschen in die eigenen vier Wände zu bringen. Daran darf und wird sich auch nichts ändern. Insofern finde ich es erschreckend, dass wir bei der der Eigentumsquote heute Schlusslicht in Europa sind. Der große Erfolg des Baukindergeldes zeigt, dass auch hierzulande viele Menschen vom Eigenheim träumen. Drei von vier Deutschen tun dies, aber zu wenige können ihn verwirklichen. Da müssen wir ansetzen. Baukindergeld und staatliche Förderung über die Erhöhung der Wohnungsbauprämie sind gut, aber nicht ausreichend.

PB3C: Trotz der Fördermaßnahmen bleiben die Kosten für Wohneigentum sehr hoch. Wo wollen Sie ansetzen?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Da geht es zum einen um die hohen Baukosten. Das größte Nadelöhr ist immer noch, dass zu wenig Bauland ausgewiesen wird. Das treibt die Kosten ebenso in die Höhe wie die überbordende Zahl von Bauvorschriften. Hier wird ja immer die Zahl von 20.000 Regelungen genannt, die es zu beachten gilt. Ich habe das nie nachgezählt, aber klar ist, es sind in jedem Fall zu viele. Jeder einzelne mag ihre Berechtigung haben, in der Summe machen sie das Bauen aber kompliziert, langwierig und damit auch teuer. Das muss sich ändern, dass Baurecht und insbesondere das Bauordnungsrecht muss deutlich entschlackt werden.

PB3C: Aber selbst wenn Bauland günstiger ausgewiesen würde – es bleiben immer noch die Nebenkosten, die je nach Bundesland mit 10 % bis 15 % zu Buche schlagen.

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Zum Jahresende hat sich bei der Maklerprovision hier ja einiges geändert. Beim zweiten großen Kostenblock, der Grunderwerbsteuer, hat sich dagegen leider bislang nichts getan. Ich bin sehr dafür, dass die Länder hier ihre Verantwortung wahrnehmen, und nicht weiter an der Preisspirale bei der Grunderwerbsteuer drehen. Wir als Union setzen uns für einen familienfreundlichen

Freibetrag beim Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums ein. Das würde vielen Menschen helfen, über die Hürde des fehlenden Eigenkapitals zu kommen.

PB3C: Das haben Union und SPD auch im Koalitionsvertrag vereinbart, das ist mittlerweile drei Jahre her.

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Leider warten wir hier immer noch auf Vorschläge von SPD-Finanzminister Scholz.

PB3C: Was wäre also Ihr Vorschlag inmitten dieser Gemengelage von Umwandlungsverbot auf der einen Seite und dem Ziel, mehr Menschen in Eigentum zu bringen, auf der anderen Seite?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Wir sollten mehr Mietern die Eigentumsbildung ermöglichen. Um das zu tun, sollten wir statt Debatten über ein Umwandlungsverbot zu führen, besser ein Programm auflegen, das mehr Mieterinnen und Mietern in die Lage versetzt, ihre Wohnung zu kaufen. Das ist besser, als die Entstehung von Eigentum zu verbieten. Im Falle der Umwandlung haben Mieter ein Vorkaufsrecht. Sie haben also die Chance zur Bildung von Wohneigentum. Das sollten wir gezielt – etwa durch eigenkapitalersetzende Darlehen – fördern und unterstützen.

PB3C: „Nach Corona ist wieder Klima“ – so titeln zahlreiche Zeitungen. Das bedeutet auch mehr Auflagen bei Bau, Instandhaltung und Sanierung von Gebäuden, also höhere Baukosten ebenso wie höhere laufende Kosten. Die höchsten energetischen Ansprüche an Gebäude und Vermieter werden indes wenig helfen, wenn sich Mieter nicht daran halten. Gibt es Pläne, auch die Nutzer von Immobilien in die energische Verantwortung zu nehmen?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Die Erreichung unserer Klimaziele ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nicht einseitig getragen werden kann, sondern von allen geschultert werden muss. Alle sind hier in der Verantwortung, Mieter wie Vermieter und auch der Staat. Deswegen müssen wir deutlich schneller und mehr in die energetische Sanierung unseres Gebäudebestands investieren.

PB3C: Diese Investitionen gehen mit hohen Kosten einher. Bisher konnten Eigentümer einen Teil dieser Kosten auf die Mieter umlegen. Die Kritik an diesem Verfahren steigt aber von Jahr zu Jahr, die Umlagefähigkeit wird daher immer weiter gedeckelt.

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Wir brauchen starke wirtschaftliche Anreize wie beispielsweise Investitionskostenzuschüsse und steuerliche Förderung. Statt Modernisierung durch gesetzliche Regulierung zu erschweren, sollten wir die entstehenden Kosten für Mieter als Staat sozial über einen Fonds abfedern. So erreichen wir unsere Klimaziele und fördern die aktuell fehlende Akzeptanz für energetische Modernisierungen.

PB3C: Ihr Koalitionspartner, die SPD, fordert aktuell, dass Vermieter einen erheblichen Teil der neuen CO2-Kosten beim Heizen tragen. Wie sehen Sie das?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Wenn aktuell diskutiert wird, die CO2-Kosten auf Vermieter abzuwälzen, sehe ich das außerordentlich kritisch. Das stellt einen fundamentalen Bruch des Verursacherprinzips dar. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Vermieter für die individuellen Energiekosten der Mieter einstehen sollen, auf deren Verbrauchsverhalten sie keinerlei Einfluss haben. Damit würde ein klimaschädliches Nutzerverhalten noch subventioniert. Das gesamtgesellschaftliche Ziel des Klimaschutzes würde so zu Lasten einer einzelnen Gruppe aufgelöst. Das ist ein falscher Ansatz.

PB3C: 2021 ist ein Superwahljahr. Neben mehreren wichtigen Landtagswahlen wird im Herbst ein neuer Bundestag gewählt. Sie haben schon nach der Bundestagswahl 2013 zusammen mit den Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer (Bündnis 90/Die Grünen) für eine schwarz-grüne Koalition geworben. Plädieren Sie auch 2021 für Schwarz-Grün auf Bundesebene? Wäre eine grün geprägte Immobilienpolitik überhaupt bezahlbar?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Die Wahlen in 2021 werden in der Tat extrem spannend. Vieles ist noch im Fluss und es ist keineswegs ausgemacht, dass die Union wieder die Bundesregierung anführt. Zwar bin ich überzeugt, dass wir im September mit Abstand stärkste Kraft werden. Aber wenn schon der grüne Oberrealo Winfried Kretschmann bereit ist für eine Linkskoalition, wenn nur das Kanzleramt für die Grünen dabei herausspringt, sollte das alle wachrütteln. Ein solches Bündnis wäre für ganz Deutschland und nicht nur für die Immobilienbranche fatal. An meiner Heimatstadt Berlin kann man gut ablesen, wohin das führt. Mietendeckel und Enteignungsdebatte sind pars pro toto für eine Politik, die geradewegs in eine unfreie Gesellschaft führt, in der nicht der Einzelne mit seinen Fähigkeiten und Freiheiten im Mittelpunkt steht, sondern das Kollektiv und staatliche Bevormundung. Das ist für mich eine schreckliche Vorstellung.

PB3C: Sie würden also den Grünen sagen: Lasst uns eine gemeinsame schwarz-grüne Koalition im Bund wagen?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB: Statt über Koalitionen zu spekulieren, werden wir als Union daher unseren Wahlkampf führen, mit unseren Zielen, mit unserer Programmatik. Und hier gibt es, auch und gerade zu den Grünen, fundamentale Unterschiede. Ich weiß, wovon ich spreche. In meinem Wahlkreis trete ich gegen Renate Künast und Kevin Kühnert an. Da prallen Welten aufeinander. Ich bin und bleibe aber optimistisch. Denn die phänomenalen Zustimmungswerte der Grünen basieren aktuell darauf, dass sie sehr geschlossen auftreten und ihr Spitzenpersonal hohe Sympathiewerte hat. Im Bundestagswahlkampf wird es aber irgendwann sehr konkret. Die Grünen müssen sagen, wofür sie ganz konkret stehen und auch, wer ihre klimapolitischen Vorstellungen bezahlen soll. Alle Umfragen zeigen, dann bröckelt die Zustimmung. Abstrakt sind alle für Klimaschutz, nicht aber dann, wenn es den eigenen Geldbeutel oder die eigene Lebensführung betrifft.

PB3C: Vielen Dank für das Gespräch.

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

KOMMENTAR

2021 bringt wichtige Impulse für den Investmentstandort Deutschland



Dr. Jan Linsin

CBRE

Rund 50 Mrd. Euro Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien und 20 Mrd. Euro Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien – an diesem Gesamtergebnis zeigt sich, dass die deutschen Immobilien-Investmentmärkte gestärkt aus dem Corona-Jahr 2020 hervorgehen. Mehr noch, mit dem Gesamtergebnis von 70 Mrd. Euro war Deutschland 2020 der weltweit zweitliquideste Immobilienmarkt nach den USA. Für das Investmentjahr 2021 ist dies eine gute Ausgangsbasis.

„Frühlingsgefühle“ in der deutschen Wirtschaft

Auch wenn ein baldiges Ende des zweiten Lockdowns nicht in Aussicht steht, deutet vieles darauf hin, dass wir eine Frühjahrsbelebung in der deutschen Wirtschaft erwarten dürfen. Zwar steigen aktuell die Kurzarbeiterzahlen, während zugleich mehrere Zehntausend Unternehmensinsolvenzen zu befürchten sind. Dennoch zeigt sich vor allem der deutsche Industriesektor als wichtigstes Rückgrat der Wirtschaft zum Jahreswechsel äußerst robust. Dies dürfte mittelfristig für positive Impulse auf dem Arbeitsmarkt sorgen. Die Erholung dürfte also aller Wahrscheinlichkeit nach bereits vor Abschluss der breit angelegten Impfwelle im ersten Halbjahr 2020 einsetzen.

Von diesen Erholungstendenzen profitiert auch der Immobilienmarkt. Hinzu kommt, dass nicht nur in Deutschland eine Inflation jenseits der Normen ausgeblieben ist, sondern dass sich zudem der Euro als sehr stabil erweist. Dies bietet internationalen Investoren beispielsweise aus dem asiatisch-pazifischen Raum eine gute Ausgangslage, um auch 2021 ihre Marktpräsenz in Deutschland zu verstärken. Schließlich bietet ihnen Deutschland defensive Investmentmöglichkeiten mit einem ausgewogenen Risiko-Rendite-Mix sowie eine Möglichkeit zur Währungsabsicherung in Form von Euro-Investments. Zwar stellen die aktuellen Reisebeschränkungen derzeit noch einen limitierenden Faktor dar, jedoch ist nach ihrer Aufhebung mit Nachholeffekten zu rechnen.

Gelegenheit für offensive Investments

Im Jahr 2020 fokussierten sich zahlreiche opportunistisch orientierte Investoren vor allem auf Einzelhandels- oder Hotelinvestments im südeuropäischen Raum. Da die dortige Wirtschaft deutlich stärker vom Tourismus abhängig ist, zeigten sich auch im Einzelhandel größere Einbrüche. Grundsätzlich ist damit zu rechnen, dass die südeuropäischen Länder auch 2021 weiterhin im Fokus opportunistisch orientierter Investoren stehen werden.

Dennoch werden auch in Deutschland vereinzelt Notverkäufe zur Marktrealität gehören. Dies betrifft vor allem Objekte und Nutzungen, die bereits vor COVID-19 wirtschaftlich angeschlagen waren, beispielsweise Kaufhäuser. Eine mögliche Strategie für diese Objekte besteht in der Umnutzung von Teilflächen im Rahmen einer modernen Mischnutzung beziehungsweise eines Quartiersgedankens. Dabei wird die öffentliche Hand in einigen Fällen zu den Käufern gehören, die mit ihrem Investment für eine Belebung der Innenstadt sorgen werden.

Abgesehen davon wird sich der Großteil der Handelsimmobilien, die ein zukunftsfähiges Konzept aufweisen und nur vorübergehend durch COVID-19 Einnahmeausfälle beklagen müssen, im kommenden Jahr wirtschaftlich wieder ausgleichen. Ähnliches gilt für die

Hoteliere, die ihr Geschäftsmodell an die Bedürfnisse moderner Privat- und Geschäftsreisender angeglichen haben.

Megatrends bedingen Investmentsicherheit

Grundsätzlich ist für das Jahr 2021 – und darüber hinaus – der langfristige Blick auf die Megatrends zur Abschätzung von Investmentchancen und -risiken unerlässlich. COVID-19 hat diese Trends in vielen Fällen nochmals beschleunigt. Beispiele dafür sind die Konzepte des New Work, die ein modernes und kreatives Büroumfeld mit der Möglichkeit zur (vereinzelt) Heimarbeit kombinieren, oder auch der Digitalisierungsschub in zahlreichen Unternehmen. Gleiches gilt für die langfristigen demografischen Entwicklungen wie die zunehmende Alterung unserer Gesellschaft sowie für das neue, globale Nachhaltigkeitsbewusstsein vor allem der jüngeren Generationen.

Unter all diesen Bedingungen rücken Assetklassen, die in den 2010er-Jahren eher noch als Nischenprodukte betrachtet wurden, verstärkt in den Mittelpunkt der Portfoliostrategien. Damit hängt ebenfalls zusammen, dass Assetklassen wie Data-Center, Healthcare-beziehungswise Pflegeimmobilien oder auch Quartiere und Mikro-Living-Objekte inzwischen zahlreiche Merkmale klassischer Core-Investments aufweisen. Umgekehrt müssen jedoch nicht mehr zwangsläufig alle Produkte, die noch vor zehn Jahren als defensiv galten, heute nach wie vor marktgängig sein.

Deshalb wird es 2021 auch darauf ankommen, genauer hinter die Fassade zu blicken und im Rahmen einer umfangreichen Ankaufsprüfung zu ermitteln, wie zukunftsfähig die jeweilige Immobilie tatsächlich ist und wie flexibel sie sich an wechselnde Marktbedingungen anpassen lässt. Denn längst nicht alles, was im Marketing vollmundig als ‚Quartier‘ oder ‚Flex Space‘ angepriesen wird, erfüllt tatsächlich die dafür relevanten Kriterien.

MARKTNEWS

Die Kluft zwischen Boom- und Schrumpfungsregionen wächst

In vielen deutschen Städten gibt es einer Studie von CBRE und empirica zufolge kaum noch leerstehende Wohnimmobilien. Das berichteten die **FAZ** am 20.12. sowie das **HANDELSBLATT** und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** online am 21.12. Durchschnittlich hätten 2019 in Deutschland rund 600.000 bzw. 2,8 % aller Wohnungen leer gestanden,

womit der Wert im Vergleich zu dem des Vorjahres nahezu unverändert geblieben sei. Gleichzeitig habe sich jedoch die Kluft zwischen Boom- und Schrumpfungsregionen weiter vergrößert. Während die Leerstandsquote in Schrumpfungsregionen bei 8,6 % liege, seien es in den Wachstumsregionen nur 1,9 %. Die niedrigste Leerstandsquote wiesen München und Frankfurt mit jeweils 0,2 % auf, gefolgt von Freiburg mit 0,3 % sowie Münster und Darmstadt mit jeweils 0,4 %. „Besonders drastisch ist die Entwicklung in Leipzig“, sage Reiner Braun von empirica. Während Leipzig noch 2014 eine Leerstandsquote von 6 % aufgewiesen habe, seien es 2019 nur noch 2,8 % gewesen. Bis vor wenigen Jahren hätten die Wachstumsregionen durch den Abbau von Leerstand die Wohnungsmärkte noch entlastet, doch nun gebe es keine Reserven mehr. „Die städtischen Märkte brauchen dringend Neubau und dazu Bauland nahe den Haltepunkten des ÖPNV im Umland und in Verdichtungsräumen“, fordere Michael Schlatterer von CBRE.

Wohnimmobilienpreise im Umland steigen stärker als in Metropolen

Dem Statistischen Bundesamt zufolge lagen im bundesweiten Durchschnitt die Preise für Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Q3 2020 um 7,8 % höher als im Vorjahreszeitraum, schreibt die **FAZ** am 28.12. Der Anstieg gegenüber dem Q2 2020 habe bei 2,9 % gelegen. Die stärksten Anstiege seien aber nicht in den Ballungsräumen, sondern in den mittelgroßen Großstädten (durchschnittlich + 10,2 %) und in dichter besiedelten ländlichen Kreisen (durchschnittlich + 9,7 %) festgestellt worden. In den Top-7-Städten hingegen seien die Wohneigentumspreise nur um 8,9 % angestiegen. Auch die Mieten hätten sich weiter verteuert, allerdings nicht mehr so stark wie zuletzt. Laut dem Gewos-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung habe der durchschnittliche Mietpreisanstieg im Q3 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum bei 3,4 % gelegen; in den Top-7-Städten sei ein Anstieg um 4,5 % festgestellt worden. Da die Corona-Krise den Trend zur Abwanderung ins Umland der Großstädte verstärkt habe, sei laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) sogar damit zu rechnen, dass die Mieten in den Speckgürteln künftig stärker steigen würden als in den Metropolen. Dass sich Wohnpräferenzen infolge der Pandemie geändert haben, zeige eine Umfrage der Landesbausparkassen, bei der etwa 1.000 Mieter befragt worden seien. So legten 34 % der Befragten bei einem Umzug auf einen Balkon oder Garten größeren Wert als vor der Pandemie, 23 % wünschten sich mehr Zimmer und 17 % die Möglichkeit zur Selbstversorgung sowie eine bessere Internetverbindung. 40 % der Befragten hätten angegeben, nach ihren Erfahrungen in der Corona-Krise mit ihrer Wohnsituation nicht mehr vollständig zufrieden zu sein.

Die negativen Folgen des Berliner Mietendeckels

Über die negativen Folgen des Berliner Mietendeckels auf den Wohnungsmietmarkt der Hauptstadt schreibt die **NEUE ZÜRICHER ZEITUNG** am 31.12. Zwar lägen noch keine umfassenden Daten vor, doch zeichneten sich erste Tendenzen ab. So sei das Angebot an Berliner Mietwohnungen des Portals ImmoScout24 im September 2020 gegenüber dem September 2019 um insgesamt 41,5 % und bei Wohnungen mit Baujahr vor 2014 um fast 60 % gesunken. Da das Angebot an Mietwohnungen in anderen deutschen Metropolen im selben Zeitraum zugenommen habe, könne dies nicht auf die Corona-Pandemie zurückgeführt werden. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) bestätige diese Beobachtung. Zwar man stehe erst am Anfang einer empirischen Analyse, doch zeichne sich in Berlin ein starker Rückgang der inserierten Wohnungen im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten ab. Zudem werde weniger in den Bestand investiert. Große Wohnungsunternehmen wie Deutsche Wohnen und Akelius hätten wegen Planungsunsicherheit und dem Rückgang der Mieteinnahmen Investitionen in erheblichem Umfang zurückgestellt. All dies schaffe keine einzige neue Wohnung, sondern verknappe das Angebot weiter. Als Beispiel für eine konstruktive Wohnpolitik verwiesen Peyvand Jafari von der Plutos Group und Jürgen Schick vom IVD auf Hamburg. Dort habe sich die Lage entspannt, seit sich Behörden und Immobilienwirtschaft zusammensetzten, mit dem Ergebnis, dass seit 2011 Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt worden seien. Berlin hingegen sei zum Spielball von Ideologen geworden, sage Jakob Mähren von der Mähren Group, und kritisiere den Mietendeckel als massiven Eingriff ins Eigentumsrecht. Hier gehe es nicht mehr nur um Mieten und Berlin, sondern um die DNA der Bundesrepublik als sozialer Marktwirtschaft, sage Schick.

Umwandlung führt zu Anstieg der Wohnimmobilienpreise

Laut einem Gutachten, das im Auftrag der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen erstellt wurde und das der **WELT** vorliege, führt die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu einem Anstieg der Wohnimmobilienpreise und damit oftmals zur Verdrängung der bisherigen Mieter. Das berichtet **DIE WELT** am 30.12. Während die SPD und die CSU das geplante Gesetz zur Baulandmobilisierung, in dem das sogenannte Umwandlungsverbot enthalten sei, befürworteten, seien die CDU sowie Verbände der Immobilienwirtschaft, Investoren, Immobilienvermittler und private Bestandhalter dagegen. Die entscheidende Abstimmung über die Novelle im Parlament sei für den 27. Januar geplant.

Die Wohneigentumsquote sinkt erstmals seit Langem

Wie eine Studie von empirica und den Landesbausparkassen (LBS) zeigt, sinkt erstmals seit Langem die Wohneigentumsquote, berichtet die **FAZ** am 30.12., der die Studie vorliege. Unter den 30- bis 39-Jährigen seien 2008 im Durchschnitt noch 34 % der Ostdeutschen und 37 % der Westdeutschen Wohneigentümer geworden. Zehn Jahre später sei dies nur noch 25 % bzw. 30 % der jeweiligen Gruppe gelungen. Im Jahr 2018 hätten in Deutschland im Durchschnitt rund 42 % aller Haushalte in eigenen Wohnungen gelebt, was im Vergleich zu 2013 einen Rückgang von einem Prozentpunkt bedeute. Für die Studie seien die jüngsten Einkommens- und Verbrauchsstichproben des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2018 ausgewertet worden, für die alle fünf Jahre 60.000 Haushalte befragt würden.

Werden Innenstädte zu Wohngebieten?

Nicht erst, sei der stationäre Handel durch den Onlinehandel zunehmend in Bedrängnis gerate, seien Innenstädte im Wandel, schreibt das **HANDELSBLATT** am 30.12. Diese Entwicklung eröffne allerdings auch die Chance, mehr Wohnraum in den Innenstädten zu schaffen. Dies biete sich für Investoren insofern an, als die Renditen mit Assets einer niedrigeren Risikoklasse stabilisiert werden könnten, wie Michael Held von Terragon zu bedenken gebe: „Im Gegenzug müssen Wohnungsinvestoren noch lernen, dass Retail kein Teufelswerk ist. Das wird ein Lernprozess sein, dass die Mischung eine geringere Anfälligkeit bietet und Monostrukturen einfach instabiler sind.“ Held zufolge biete es sich an, die Innenstädte auch für Servicewohnen zu nutzen, da sie als Standorte für ältere Menschen, die hier fußläufig die Dinge des alltäglichen Bedarfs erreichen könnten, sehr attraktiv seien. Auch Sebastian Nitsch von 6B47 Real Estate Investors sehe Chancen in den Innenstädten. Schon vor Jahren habe 6B47 ein Bürogebäude in Wien umgebaut, das sich mitten in einer Wohngegend befunden habe und nie voll vermietet gewesen sei: „Wir haben festgestellt, dass wir da eigentlich Wohnraum einbauen könnten – die Qualität war super, der Schnitt und die Trakttiefe auch.“ Da dieses Angebot an Wohnraum sehr gut angenommen worden sei, habe man sich nach weiteren solchen Objekten umgesehen.

Vielfalt am Markt für Seniorenwohnen

Dem Fachmagazin ‚Forschung und Wissen‘ zufolge kümmern sich nur ungefähr 23 % der Deutsche im Alter zwischen 40 und 49 Jahren genügend darum, wie sie im Alter wohnen wollen, schreibt die **FAZ** am 31.12. Doch sei zu empfehlen, sich frühzeitig damit zu

beschäftigen. Je nach individuellem Bedürfnis und finanziellen Mitteln böten sich unterschiedliche Wohnformen an: das Mehrgenerationenhaus, die Alters-WG, das klassische Altersheim, Betreutes Wohnen in einer speziellen Anlage oder eine Premium-Seniorenresidenz. Eine Sonderform bilde die Untervermietung gegen Hilfe, bei der die Mieterin oder der Mieter Aufgaben im Haushalt übernehme und im Gegenzug weniger Miete zahle. Einer Umfrage der Techniker-Krankenkasse aus dem Jahr 2019 zufolge bevorzugten 83 % der Befragten die Pflege in der eigenen Wohnung. Einrichtungen mit umfangreichem Service würden jedoch immer gefragt. Einer Schätzung des Wissenschaftlichen Instituts der AOK zufolge werde die Zahl der gesetzlich versicherten Pflegebedürftigen, die ambulant versorgt würden, bis 2050 um rund 50 % steigen. Der Markt für Wohnbetreuung sei also da.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Wohnimmobilienaktien sind die Gewinner des Jahres 2020

Wohnimmobilienaktien zählten 2020 zu den besten Werten des deutschen Aktienmarktes, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 22.12. Zwar sei der Gewerbeimmobilienmarkt mit Ausnahme des Logistiksegments infolge der Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie und der Rezession stark belastet. Die Hochkonjunktur am Wohnimmobilienmarkt sei hingegen ungebrochen und die Preisanstiege setzten sich unverändert fort. Im November 2020 habe der Hauspreisindex EPX um 10,3 % über dem Vorjahreswert gelegen, während der Wohnungsteilindex um 10,7 % und damit noch stärker gestiegen sei. Zurückzuführen sei dies auf die geringen Finanzierungskosten infolge sehr niedriger Zinsen sowie das Bedürfnis nach krisensicheren Investments, da die äußerst lockere Geldpolitik und die drastisch steigende Staatsverschuldung bei vielen Menschen Misstrauen und eine Angst vor Geldwertverlust auslösten. Dies alles komme den Wohnimmobilienaktien zugute, so dass vor allem die großen Unternehmen der Branche seit Jahresbeginn deutlich zugelegt hätten. Dabei spiele es auch eine Rolle, dass sich die zunächst befürchteten Mietausfälle deutlich in Grenzen gehalten hätten. Während sich der Dax mit 13.246 Punkten im Vergleich zum Jahresbeginn wenig verändert habe, könnten die Aktien von Vonovia ein Plus von 19,3 % und die Aktien der Deutsche Wohnen ein Plus um 15,7 % verzeichnen. Auch LEG Immobilien stehe mit einem Kursgewinn von 16,6 % ausgezeichnet da.

Eltif im Wandel

Über die Diskussion bezüglich der Reform des 2015 eingeführten ‚European Long-Term Investment Fund‘ (Eltif) als direkt investierenden Sachwertfonds vor allem für private und kleinere institutionelle Anleger schreibt die **FAZ** am 31.12. Die Verbesserungsvorschläge richten sich vor allem gegen starre Vorgaben. Beispielsweise werde gefordert, keine Laufzeit mehr vorzugeben oder den jederzeitigen Kauf und Verkauf von Anteilen zu erlauben. Auch, dass mehr als 30 % des Volumens in Fonds, auch etwa in Aktienfonds, investiert werden dürften und Dachfondsstrukturen erlaubt würden, werde gefordert. Die bisherigen Eltif-Anbieter seien vom Vehikel der geschlossenen Sachwertfonds allerdings schon zuvor überzeugt gewesen. So habe die Commerz Real im Herbst 2020 den Eltif ‚Klimavest‘ aufgelegt, der einen Beitrag zum Übergang in eine CO2-arme Wirtschaft leisten solle, vor allem durch Investments im Bereich der erneuerbaren Energien. „Der Eltif ist der richtige Ansatz für einen Sachwertfonds“, sage Johannes Anschott von Commerz Real: „Nach deutschem Recht ist derzeit kein Impact-Sachwertfonds als offenes Vehikel möglich. Der Eltif setzt höchste Standards, nicht nur im Anlegerschutz, gegenüber der früheren Welt der geschlossenen Fonds, aus der wir frühzeitig ausgestiegen sind. Privatinvestoren wollen so etwas regelmäßig nicht mehr.“

Blumberg freut sich auf Kaufgelegenheiten

Blumberg Capital Partners reiht sich in die wachsende Zahl von Immobilien-Investmentfirmen ein, die in Erwartung einer Welle von notleidenden Gewerbeimmobilien, die infolge der Corona-Pandemie auf den Markt kommen werden, für Ankäufe bereit machen, berichtet **THE WALLSTREET JOURNAL** am 29.12. Blumberg Capital Partners plane, im kommende Jahr eine Mrd. USD aufzubringen, um hochwertige Bürogebäude vor allem in Florida, Texas und anderen Staaten mit vergleichsweise niedrigen Steuern und Lebenshaltungskosten zu erwerben. „In diesem Markt erwarten wir Abschläge von bis zu 35 %“, prognostiziere David J. Blumberg: „Es wird die beste Kaufgelegenheit seit 2010 sein.“ Viele weitere Investmentgesellschaften teilten seine Einschätzung, dass aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Gewerbeimmobilienmarkt historische Kaufgelegenheiten bevorstünden. Sie erwarteten Preiseinbrüche, da die Angst vor einer Ansteckung die Menschen von Einkaufszentren, Flughäfen und Bürogebäuden fernhalte. Gleichzeitig mehrten sich die Anzeichen dafür, dass Vermieter von Gewerbeimmobilien Probleme hätten, ihre Schulden zu bezahlen. Dies wiederum werde, wenn auch mit einer gewissen Verzögerung, zu Verkäufen Not leidender Gewerbeimmobilien führen.

Steht ein Anstieg der Bauzinsen bevor?

Die FMH Finanzberatung in Frankfurt erwartet, dass im kommenden Jahr die Bauzinsen wieder etwas steigen könnten, berichtet die **FAZ** am 29.12. Derzeit zahlten Verbraucher für Baudarlehen mit zehn Jahren Laufzeit in Deutschland im Durchschnitt 0,66 % Zinsen. Falls im Verlauf des Jahres 2021 die Bauzinsen um 0,5 Prozentpunkte auf mehr als 1 % stiegen, wie es die FMH Finanzberatung Herbst für möglich halte, wären die Bauzinsen wieder so hoch wie zuletzt Anfang 2019.

VERSCHIEDENES

Gesetzentwurf zur Stärkung des Fondsstandortes Deutschland sollte nur ein Auftakt sein

Conrad Ruppel, Senior Associate von Hengeler Mueller und Edgar Wallach, begrüßt in seinem Beitrag in der **BÖRSEN-ZEITUNG** vom 30.12. den jüngst von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf zur Stärkung des Fondsstandortes Deutschland und diskutiert ausführlich die in dem Entwurf vorgeschlagenen Regelungen. Vorhandene Barrieren abzubauen und den Fondsstandort Deutschland wettbewerbsfähiger zu machen, wie es das Ziel des Gesetzesentwurfs sei, sei dringend geboten. Denn obwohl Deutschland der wichtigste europäische Absatzmarkt für Investmentfonds sei, würden die meisten Fonds in den europäischen Nachbarländern, vor allem in Luxemburg, aufgelegt. Trotz bestehender Diskrepanzen zu konkurrierenden Fondsjurisdiktionen bleibe zu hoffen, dass dies lediglich der Auftakt zu weiteren gesetzgeberischen Initiativen sei.

„Einfach mal den Wohnungsmarkt Wohnungsmarkt sein lassen“

Jürgen Michael Schick vom IVD kritisiert im Interview mit **EURO** 12/20 das in der kurz vor ihrer Verabschiedung stehenden Gesetz zur Baulandmobilisierung enthaltene so genannte Umwandlungsverbot: „Wenn drei Viertel der Deutschen Eigentümer sind oder es werden wollen, es sich aber nur 44 % leisten können und wir eines der reichsten Länder der Welt sind, es aber nicht schaffen, dass sich die Menschen ihre Wohnträume verwirklichen können, dann ist das für mich ein Problem.“ Verglichen mit anderen Ländern Europas könne die Vermögenslage in Deutschland besser sein, zumal Deutschland ein reiches Land sei. Dennoch liege das Durchschnittsvermögen deutlich unter dem der Italiener und

Spanier. Nun die Wohneigentumsbildung durch das sogenannte Umwandlungsverbot weiter zu erschweren, sei kontraproduktiv. Schicks Wunsch gegenüber der nächsten Bundesregierung sei deshalb ein Regulierungsmoratorium: „Also einfach mal den Wohnungsmarkt Wohnungsmarkt sein lassen.“

BLOG DER WOCHE

Klimabilanz – Impulse für die Logistikimmobilienwirtschaft

Logistikimmobilien haben sich in den vergangenen Monaten als krisensicher erwiesen. Immerhin garantieren sie auch die Versorgung der Gesellschaft mit wichtigen Gütern und Waren. Daher rücken die Gebäude als Anlageklasse stärker in den Fokus. Investoren und Betreiber stehen aber auch immer mehr in der Verantwortung, für Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu sorgen. Die aktuelle Studie ‚Klimabilanz – Fahrplan für Logistikimmobilien‘ der Initiative Logistikimmobilien (logix), die von der Real I. S. mitinitiiert wurde, zeigt, wo die Branche steht und was sie verbessern kann. Lesen Sie den vollständigen Blogbeitrag und weitere auf der Seite von [Real I. S.](#)

PB3C News:

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 PB3C News 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 Researchedokumenten 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.