

PB3C News (38. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 27.9.2021

KOMMENTAR

Aufgaben für ein neues Bauministerium



Jürgen Michael Schick

IVD

Es ist nicht unwahrscheinlich, dass es in der kommenden Legislaturperiode ein eigenständiges Bau- und Infrastrukturministerium geben wird. Der zuständige Minister, die zuständige Ministerin wird unabhängig vom Parteibuch eine Mammutaufgabe erben: die Schaffung von der Nachfrage entsprechendem Wohnraum auf der einen und die flächendeckende Versorgung mit infrastrukturellen Grundlagen auf der anderen Seite – letzteres auch, um das Gefälle zwischen Stadtleben und Landleben endlich wieder in ein halbwegs vertretbares Gleichgewicht zu bringen.

Die Corona-Pandemie mag dem neuen Ressort dabei in die Hände spielen. Als Immobilienbranche beobachten wir schon heute einen deutlichen Anstieg an Migrationsbewegungen aus den innerstädtischen Gebieten nicht nur in die Vororte und metropolnahen Kleinstädte, sondern auch weiter weg in die strukturschwächeren Regionen. Zugleich stabilisieren sich die Mietpreise und steigen vielerorts – auch wenn es weiterhin Wohnungsmärkte mit einem deutlichen Nachfrageüberhang gibt – nur noch in der Höhe der Inflation. Das ist ein klarer Erfolg der Immobilienwirtschaft, der es gelungen ist, im

vergangenen Jahr trotz aller politischen Widrigkeiten 300.000 neue Wohnungen zu schaffen.

Deutschland als föderaler Staat mit vielen Hidden Champions in seinen Mittel- und kleineren Großstädten braucht einen bundesweiten Masterplan. Das Baulandmobilisierungsgesetz – das letzte Aufbegehren der Regierung Merkel – hat sich in vielen Punkten als Nebelleuchte erwiesen. Bauland wird so gewiss nicht mobilisiert. Und auch viele aktuelle Forderungen der Parteien senden falsche Signale.

Die meisten Mieter wollen ein eigenes Heim

Die Berliner Bundesratsinitiative zu einer Länderöffnungsklausel, um den gescheiterten Berliner Mietendeckel durch die Hintertür auf Bundesebene zu ermöglichen, wird das Angebot an Wohnraum nicht erhöhen, im Gegenteil. Die geforderte Ausweitung des Betrachtungszeitraums im Rahmen der kommunalen Mietspiegelerstellung wird daran ebenfalls nichts ändern, ebenso wie den innerstädtischen Gewerbetreibenden angesichts des anhaltenden Wandels zum E-Commerce nicht geholfen sein wird, wenn man ihre Gewerbeflächen dem Wohnungsmietrecht unterwirft. Auch hier steht fest: Solche Maßnahmen würden den notwendigen unternehmerischen Wandel staatlich ausbremsen und erst recht das Aussterben des innerstädtischen Handels befeuern.

Die nächste Bundesregierung muss diesem Debakel ein Ende setzen. Die politisch wie gesellschaftlich günstige Karte des Weiterdrehens an Gesetzen, die ohnehin keine Wirkung entfalten können, hat ausgespielt. Es ist an der Zeit, dass die Wohnungs-, Bau- und Immobilienpolitik sich wieder daran orientieren, welche Bedarfe identifiziert werden, wer Förderung benötigt und was der Wille der Menschen in unserem Land ist.

Hier sprechen die Zahlen deutliche Worte. 73 % der Mieter in Deutschland würden lieber in den eigenen vier Wänden wohnen. 80 % der Mietwohnungen in Deutschland gehören kleinen Privatvermietern. Es ist an der Zeit, dass diese zwei geduldigen Mehrheiten in unserem Land politisch gehört werden – und zwar auch über den Wahlkampf hinaus.

Private Vermieter werden stärker belastet werden

Mit Blick auf die geplante CO₂-Bepreisung im Wohnsegment braucht es daher Maß und Mitte. Natürlich muss die Immobilienwirtschaft ihren Beitrag für das Klima leisten, das ist allen bewusst. Doch wenn künftige Auflagen im Neubau und im Bestand alle gleichermaßen treffen, dann wird dies viele private Vermieter – jene 80 % – überdurchschnittlich belasten. Anders als bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist es für private Eigentümer nicht möglich, über Jahre rote Zahlen schreiben zu dürfen.

Es sollte der nächsten Bundesregierung auch zu denken geben, dass drei Viertel der Mieter gern Eigentum erwerben möchten. Man kann das auch umgekehrt formulieren: Deutschland ist 2021 weiterhin das Land der verhinderten Eigentümer. Gerade mit Blick auf die Altersversorgung und die aktuell (noch) niedrigen Zinsen sollte die neue Bundesregierung die Gelegenheit nutzen und mehr Menschen zum Eigenheim verhelfen. Irgendwann wird wieder ein Rentenwahlkampf kommen, und die Regierung wäre klug beraten, vorher – und nicht erst, wenn es zu spät ist – Wohneigentum zu einer zentralen Säule der privaten Altersvorsorge zu erklären und als solche zu fördern.

Es gibt unterschiedliche Hebel und Berechnungen, wie mehr Menschen der Sprung ins Wohneigentum ermöglicht werden kann. Die endlich konkrete Diskussion um mögliche Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer ist ein erster richtiger Schritt, da die Politik damit anerkennt, dass die größte Herausforderung beim Erwerb von Wohneigentum die Nebenkosten sind. Es gibt indes auch nichtfiskalische Modelle, mit denen sich der Eigentumserwerb fördern lässt, dazu gehören KfW-Bürgschaften, die Förderung von Genossenschaftsanteilen und „Jung kauft Alt“ – alles Bausteine, um Menschen in unterschiedlichen Lebenskonstellationen den Weg ins Eigenheim zu erleichtern.

Der Appell der Immobilienwirtschaft fällt daher deutlich aus. Es ist an der Zeit für eine Kurskorrektur in der Wohnungspolitik. Ein eigenständiges Bauministerium und die Einrichtung eines ständigen Bauausschusses setzen dafür die richtigen Rahmen. Diese mit konstruktivem Leben zu füllen, obliegt der zuständigen Ressortleitung in Zusammenarbeit mit dem Parlament, den Ländern, den Kommunen und der Immobilienwirtschaft.

Dieser Artikel erschien am 24.9. in der FAZ.

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

Wie beeinflusst ESG Anmietentscheidungen?

ESG steht für ‚Environmental, Social und Governance‘ und wird für unser Arbeitsleben und die unternehmerische Sozialverantwortung zu einem immer entscheidenderen Faktor. Ab dem 1. Januar 2022 tritt die EU-Taxonomie-Verordnung zur Nachhaltigkeit in Kraft. Doch wie stark beeinflusst ESG die Anmietentscheidungen deutscher Spitzenunternehmen wirklich?

Bitte unterstützen Sie uns mit Ihrer fachkundigen Meinung: [Jetzt teilnehmen](#).

Herzlichen Dank!

Professor Dr. Winfried Schwatlo FRICS, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

MARKTNEWS

Wohnungspreise in Metropolen entspannen sich

Über die Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien im Corona-Jahr 2020 berichten die **IMMOBILIEN ZEITUNG, WIRTSCHAFTSWOCHEN, HANDELSBLATT** und **SPIEGEL ONLINE** am 21.9 online sowie **EURO AM SONNTAG** 38/21. Wie der Wohn-Preisspiegel 2021/22 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) zeige, seien sowohl die Kaufpreise für Eigentumswohnungen als auch die Wohnungsmieten gestiegen, wobei sich der Trend der vergangenen beiden Jahren fortgesetzt habe. „Die Mietpreisdynamik schwächt sich im dritten Jahr in Folge vor allem in den Großstädten ab. Das Wohnen entspannt sich. Überall dort, wo gebaut wird, findet Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt statt“, sage Jürgen-Michael Schick vom IVD. Demzufolge sei die Mietsteigerung im Jahresvergleich um 0,1 Prozentpunkte gesunken und habe 2,7 % betragen. Die Neuvertragsmieten hätten durchschnittlich bei 8,55 Euro/qm im Bestand und 11,30 Euro/qm im Neubau gelegen. Mit einem Wachstum von 2,1 % hätten die Großstädte im Verhältnis weniger zum Wachstum beigetragen als Mittelstädte bis 100.000 Einwohner mit 4,1 % und Kleinstädte bis 20.000 Einwohner mit 5,1 %. Etwas stärker als die Mieten seien die Kaufpreise für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert gestiegen, im Durchschnitt um 9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In den Top-7-Städten habe der Anstieg sogar 10 % betragen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis habe bei 2.550 Euro gelegen.

Central Business Districts stärken Büromarkt

Dem positiven Einfluss von Central Business Districts (CBD) auf den Berliner Büroimmobilienmarkt geht die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.9. nach. Die bisherigen CBD in der City West, am Potsdamer Platz und entlang der Friedrichstraße könnten durch weitere ergänzt werden, habe eine Studie von bulwiengesa im Auftrag der Berliner Sparkasse ergeben. Geeignet für weitere CBD seien etwa das Gebiet um den Alexanderplatz, die Europacity und der Standort Mediaspree. „Unternehmen suchen nicht mehr nur nach Gebäuden, sondern auch nach der passenden Umgebung“, erläutere Oliver Fuchs von HB Reavis. Bereits jetzt sei der Leerstand in den drei bestehenden CBD sehr niedrig. „Berlin kann mehr“, sei Olivia Krebs von Real I.S. überzeugt. Die Bundeshauptstadt biete gerade im Korridor zwischen Alexanderplatz und dem Flughafen BER weitere große Wachstumspotenziale.

Hotelmarkt profitiert von Inlandsnachfrage

Über die anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Markt für Hotelimmobilien schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.9. Positiv wirke vor allem die Entwicklung des Inlandtourismus. „Größter Lichtblick des deutschen Hotelmarktes ist die verhältnismäßig geringe Abhängigkeit von der internationalen Reisetätigkeit, speziell in den B- und C-Städten sowie im Tourismus“, sage Olivia Kaussen von CBRE. Infolge der Reisebeschränkungen und der Probleme mit verlässlichen Regeln und Tests sei die Erholung im H1 2021 allerdings hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Hotels in Toplagen seien für Investoren noch immer attraktiv, vor Ankauf werde aber sorgfältiger geprüft.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Zahl der ESG-Wohnimmobilienfonds steigt

Die wachsende Zahl von Artikel-8-Wohn-AIF behandelt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 23.9. Einer Umfrage von Scope zufolge hätten 10 der 25 erfassten offenen Spezial-AIF die entsprechenden Kriterien erfüllt. Noch sei zwar die Mehrzahl der von den befragten Asset-Managern betreuten Fonds nicht als nachhaltig einzustufen und falle unter Artikel 6, bis Anfang kommenden Jahres solle sich dieses Verhältnis jedoch umkehren. Bis dahin sei geplant, 16 von 25 Fonds nach den strengeren Vorgaben von Artikel 8 zu verwalten. Das

geplante Eigenkapitalvolumen aller Fonds liege bei 7 Mrd. Euro, 18 der 25 Fonds entsprächen der Risikoklasse Core.

Großaktionär will Deutsche-Wohnen-Übernahme verhindern

Die **FAZ** und die **BÖRSEN-ZEITUNG** berichten am 24.9. von rechtlichen Schritten eines Deutsche-Wohnen-Großaktionärs gegen die geplante Übernahme durch Vonovia. Der Hedgefonds Davidson Kempner habe beim Landgericht Berlin eine einstweilige Verfügung gegen die Übertragung von Anteilen beantragt. So solle verhindert werden, dass weitere 6 % der Aktien an den größten deutschen Wohnungskonzern gingen. Davidson Kempner, das nach eigenen Angaben etwa 3 % der Aktien an Deutsche Wohnen halte, kritisiere in erster Linie das Verhalten des Deutsche-Wohnen-Vorstandes. Dieser stehe in einem Interessenkonflikt und habe alles dafür unternommen, um dem größeren Konkurrenten eine Übernahme zu ermöglichen. Damit seien Aktionärsrechte umgangen worden.

Immobilienverrentung bietet Flexibilität

Über unterschiedliche Modelle zur Immobilienverrentung berichtet **BÖRSE ONLINE** 38/2021. So verkauften die Bewohner selbstgenutzter Immobilien diese ganz oder teilweise zum aktuellen Verkehrswert, behielten aber bis an ihr Lebensende ein Wohnrecht in der Immobilie. „Viele machen das mit der Verrentung vor allem, weil sie das Thema Immobilie abgehakt haben wollen“, erkläre Otto Kiebler von HausplusRente. Sein Unternehmen biete den Ankauf einer Immobilie in Verbindung mit einem lebenslangen Nießbrauchrecht. Ein anderes Modell verfolge die Deutsche Teilkauf, die als stiller Teilhaber einen Anteil an Immobilien übernehme. Für diesen könnten Erben im Sterbefall ein Vorkaufsrecht ziehen. In der Zwischenzeit falle ein Nutzungsentgelt für den verkauften Anteil an.

VERSCHIEDENES

Systematisch zu besseren Pflegeimmobilien

Zwei unterschiedlichen Ansätzen, um durch Standardisierung für eine Verbesserung des quantitativen Volumens und der Qualität in der Projektentwicklung von Pflegeimmobilien zu sorgen, widmen sich Christian Möhrke von Cureus und Arne Clodius von CBRE in zwei Gastartikeln für **CARÉ INVEST** 19/2021. Der sogenannte Systempflegeimmobilien-Ansatz

des Hamburger Unternehmens setze dabei auf die umfassende Vereinheitlichung aller Verfahrensschritte und einen optimierten Immobilientypus. Auf Grundlage langjähriger Erfahrung habe man von der Akquise bis zur Übergabe an den Betreiber aufeinander abgestimmte Prozesse entwickelt, die Zuverlässigkeit, Qualität und Geschwindigkeit sicherstellten. Um dies zu erreichen, sei auch der Modulbau zu erwägen, rege hingegen Clodius an. Die Verwendung von Fertigbauteilen widerspreche dem Ziel einer individualisierten Pflege nur scheinbar, vielmehr ließen sich Qualität und Quantität aufgrund der engen Reglementierung in diesem Bereich durch Normierung und Skaleneffekte besser miteinander verbinden.

Kritik am Enteignungs-Volksentscheid

Grundsätzliche Kritik am Berliner Enteignungs-Volksentscheid übt Lars von Lackum, CEO der LEG Immobilien AG, in einem Interview mit der **SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG** online am 20.9. Das Vorhaben zur Enteignung großer Wohnungsvermieter in der Bundeshauptstadt sei kontraproduktiv und werde bei einer entsprechenden Umsetzung eine Verschlechterung der Wohnraumversorgung nach sich ziehen. Auch der Ankauf großer Wohnungszahlen durch kommunale Gesellschaften bringe keine nennenswerte Entlastung für den Mietmarkt. Diese befänden sich schließlich in einem Wettbewerb mit anderen großen Wohnungsunternehmen, die im günstigeren Preissegment ein sehr ähnliches Geschäftsmodell hätten.

Mehr Flexibilität für mehr Effizienz

In einem Kommentar für **IMMOBILIEN MANAGER** online vom 23.9. plädiert Toğrul Gönden von Driven Investment dafür, dass Projektentwickler und Investoren mehr Freiräume bekommen sollten. Natürlich stehe die Branche in der Verantwortung, ihren Beitrag zu leisten und gesellschaftliche Interessen zu berücksichtigen. Durch starre Prozesse und unflexible Richtlinien würden flexible Einzelfalllösungen verhindert. So machten starr vorgeschriebene Prozesse das Projekt teurer und sorgten für höhere Mieten oder Kaufpreise. Würden Vorschriften flexibilisiert, sei das Gegenteil zu erwarten. Dafür sei es nötig, dass Kommunen und andere Stakeholder frühzeitig in einen konstruktiven Dialog miteinander träten. So könnten sie partnerschaftlich am Entwicklungsprozess partizipieren.

Corona-Effekt: Zentrale Lagen der Top-7-Städte stabil

Die Wealthcap Studie „Future Office – Bürolagen mit Perspektive“ hatte erstmals 94 Büroteilmärkte deutscher Top-7-Städte aus Sicht unterschiedlicher Investorenstrategien auf ihre Zukunftsfähigkeit untersucht. Die diesjährige Aktualisierung der Daten bestätigt weitgehend die Erkenntnisse der Studie: Während insbesondere innerstädtische Lagen eine hohe Wertbeständigkeit beweisen, wächst auch die Spanne der Scores innerhalb der Top-7. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [WEATHCAP EXPERTISE](#).

LINKEDIN

Wie entwickelt sich der Wohnraum pro Kopf in Deutschland?



Silberlake Real Estate Group

Auf der einen Seite ist es ein Wunsch der Deutschen, das eigene Heim sinnvoll zu erweitern und so die eigene Lebensqualität zu fördern. Auf der anderen Seite werden Rohstoffe immer teurer und wachsende ESG-Standards verkomplizieren den Bau, sodass es nur logisch scheint, dass der Wohnraum pro Kopf kleiner wird. Doch wohin wird die Reise tatsächlich gehen? Wird der persönliche Wohnraum größer oder kleiner – was meinen Sie? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

Bleiben sowohl Büro- als auch Wohnimmobilien interessante Investments?



Wealthcap

Der Büromarkt wird sich grundsätzlich immer stärker ausdifferenzieren. Vor allem moderne und flexibel gestaltbare Büros bleiben auch zukünftig trotz Homeoffice nachgefragt. Wohnimmobilien erfreuen sich – von der Coronakrise völlig unbeeindruckt – weiterhin sehr großer Beliebtheit. Gerade in Krisenzeiten gelten sie als risikoarm und resilient. Doch wird das auch weiterhin gelten? Wie schätzen Sie die zukünftigen Chancen ein: Bleiben sowohl Büro- als auch Wohnimmobilien interessante Investments? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

PODCAST

PB3C Live #4: Internationale Investoren und deutsche Immobilien

Internationale Investoren schätzen ihn und haben doch Respekt vor dem deutschen Immobilienmarkt: 16 Bundesländer, 7 Metropolen, ein Dutzend Ballungsgebiete, eine hohe Mieterquote und der weitverbreitete Traum vom Eigenheim. Sind das tatsächlich Widersprüche? Und wo bieten sich Opportunitäten für internationale Investoren? Gerade aufgrund des steigenden Interesses an Einfamilienhäusern und der weiterhin erschwinglichen Kaufpreise sollten auch internationale Investoren einen Blick auf Einstiegsmöglichkeiten in den deutschen Einfamilienhausmarkt werfen. Darüber Dr. Henryk Seeger von GNIW, Dr. Florian Heinemann von Project A Ventures und Dr. Josef Girshovich von PB3C im [PB3C Live Podcast #4](#).

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 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.