

PB3C News (39. KW)

XXII. Jahrgang, Erscheinungstag: 4.10.2021

KOMMENTAR

Jetzt muss Wohnungspolitik gemacht werden



Jürgen Michael Schick

IVD

Dass Bündnis 90/Die Grünen und FDP unmittelbar nach der Bundestagswahl mit Sondierungen begonnen haben, ist ein anschaulicher Beleg für die Kräfteverschiebung im Deutschen Bundestag. Auf die Immobilienpolitik hat das jedenfalls erhebliche Auswirkungen. Fakt ist: Auch die Grünen haben erkannt, dass man im Neubau bessere und nachhaltigere Gebäude schaffen kann. Damit müsste klar sein, dass die kommenden Jahre im Zeichen einer Neubauoffensive stehen werden.

Sollte es zu einer Regierung Scholz kommen, würde das Hamburger Modell deutschlandweit Schule machen – die Metropolen wären dann wahrscheinlich im Vorteil, da hier auch die Mehrheit der Ampelwähler lebt. Unter einer unionsgeführten Regierung würden hingegen auch viele Mittelstädte und die ländlichen Regionen stärker in den Fokus rücken, hier wäre ein Infrastrukturprogramm sicherlich konsensual.

Die größte Gefahr besteht indes darin, dass die wohnungspolitischen Interessen während der Koalitionsverhandlungen insgesamt zu kurz geraten. Würde zum Beispiel die FDP einem von der SPD und Bündnis 90/Die Grünen geforderten Mietenmoratorium zustimmen,

wenn sich dadurch Steuererhöhungen oder die Einführung einer Vermögensumlage verhindern ließen? Ganz ausgeschlossen ist das nicht. Und umgekehrt stellt sich die gleiche Frage: Welches klimapolitische Geschenk müssten Union und FDP den Grünen machen, damit diese weitere Maßnahmen zur Eigentumsbildung unterstützen? Dabei gibt es aus meiner Sicht schon heute gute Möglichkeiten, Kompromisse zwischen den Klimazielen auf der einen und einer austarierten Wohnungs- und Eigentumpolitik auf der anderen Seite zu finden. Man könnte zum Beispiel die Senkung der Grunderwerbsteuer an Sanierungszusagen der neuen Eigentümer knüpfen.

Die Kernfrage lautet: In welcher Konstellation sind die Zugeständnisse an den jeweils kritischsten Partner am schmerzvollsten? Bei einer Ampelkoalition müssten SPD und Bündnis 90/Die Grünen gegenüber der FDP einige bittere Pillen schlucken, ebenso wie Union und FDP für Bündnis 90/Die Grünen ein gewaltiges Paket schnüren müssten, damit sie über ihren parteiinternen Schatten springen. Eine Situation, in der die Wohnungspolitik zugunsten der schwarzen Null oder verhinderter Steuererhöhungen zum Opfer gebracht wird, ist nicht undenkbar. Umso wichtiger ist es daher, dass wir nun der Politik in Erinnerung rufen, welche Kurskorrekturen für eine kluge Immobilienpolitik essenziell sind.

Dieser Artikel erschien am 30.9. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Berliner Votum für ‚Enteignung‘ beeindruckt Investoren wenig

Beim Volksentscheid, den die Initiative ‚Deutsche Wohnen und Co. enteignen‘ initiiert hat, haben sich 56,4 % der wahlberechtigten Berliner für eine Vergesellschaftung der Berliner Wohnungsbestände großer Immobilienunternehmen ausgesprochen. Darüber berichten die **FAZ**, **DIE WELT** und die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 28.9., das **HANDELSBLATT** und die **IMMOBILIENZEITUNG** am 30.9. Nur 39 % der Berliner Wähler hätten dies abgelehnt. Rechtlich bindend sei das Ergebnis der Abstimmung nicht, doch werde die Politik nicht umhinkommen, sich damit zu beschäftigen. Denn in dem Beschlusstext werde der Berliner Senat aufgefordert, „alle Maßnahmen einzuleiten“, die zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum erforderlich seien, und ein entsprechendes Gesetz zu erarbeiten.

Franziska Giffey von der Berliner SPD habe bereits mitgeteilt, dass der Volksentscheid zu respektieren sei und nun entsprechende Schritte eingeleitet werden müssten. Allerdings würden die als ‚Enteignung‘ eingeforderten Maßnahmen nicht dazu beitragen, neuen Wohnraum entstehen zu lassen. Dies sehe auch Jürgen Michael Schick vom IVD so, berichten die **BÖRSEN-ZEITUNG** und die **FAZ**. Zudem weise Schick darauf hin, dass das Vorhaben in mehrerer Hinsicht gegen die Verfassung verstoße, nämlich gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den der Gleichheit. Zudem habe das Land Berlin in dieser Sache überhaupt keine Gesetzgebungskompetenz. „Vielmehr sollte sich eine neue Berliner Landesregierung um die tatsächliche Lösung der Probleme kümmern und den Wohnungsbau ankurbeln“, fordere Schick. Die voraussichtlich 40 Mrd. Euro, die die betreffenden Wohnkonzerne für die sogenannte ‚Enteignung‘ als Entschädigung erhalten würden, in den Neubau bezahlbarer Wohnungen zu investieren, sei deutlich zielführender. Die großen Wohnkonzerne habe das Ergebnis des Volksentscheides kaum beeindruckt, schreibt die **BÖRSEN-ZEITUNG**. Die Aktie sowohl des größten Berliner Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen als auch die der Vonovia und der LEG hätten sogar deutliche Zuwächse verbuchen können. Dasselbe gelte für ausländische Investoren. Konstantin Lüttger von CBRE habe laut der **FAZ** gesagt, dass er an eine wirksame Abschreckung der Investoren nicht glaube. Denn hierfür sei der Berliner Wohnungsmarkt viel zu attraktiv, da der deutschen Hauptstadt als Immobilienstandort eine ähnliche Entwicklung wie Paris oder London zugetraut werde, und das unabhängig von aktuellen Regulierungen des Wohnungsmarktes. Tatsächlich werde die Enteignungsinitiative in Berlin international kaum ernst genommen. „Darüber haben wir kein einziges Gespräch mit Investoren geführt“, sage Lüttger.

Das Schreckgespenst Rot-Grün-Rot ist verflogen

Wie die neue Bundesregierung aussehen wird, ist noch unklar – doch schon jetzt gehe ein Seufzer der Erleichterung durch die Immobilienwirtschaft, denn sicher sei, dass es keine Koalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und der Linken geben werde, und also auch keinen Mietendeckel und keine Enteignungsdebatten auf Bundesebene. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.9. Der Wahlausgang zeige, dass es in Deutschland noch ein hinreichendes Vertrauen in den Staat und die soziale Marktwirtschaft gebe, sage Reinhold Knodel von Pandion: „Insbesondere die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen kostet Geld und ist nur mit einer stabilen Wirtschaft möglich“, und deshalb sei auch nicht entscheidend, wer die Koalition anführen werde. Denn so, wie die Wahl ausgegangen sei, könnten sich FDP und Grüne gemeinsam ihren Partner aussuchen und in jedem Fall als ausgleichendes Element wirken. Ähnlich sehe dies Jens Nietner von HIH Real Estate, der allerdings auch mit weiteren Regulierungen des Wohnungsmarktes rechne und deshalb zu bedenken gebe, dass solche Maßnahmen nicht wirklich konstruktiv seien: „Als einer der

großen Akteure stehen wir jederzeit für einen Dialog mit der Politik bereit, denn die Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt können nur im Schulterschluss mit der Bau- und Immobilienbranche gelöst werden.“ Ein Miteinander statt des bisherigen Gegeneinanders fordere auch Jürgen Michael Schick vom IVD: „Es ist an der Zeit, dass die Bau- und Wohnungspolitik sich wieder an den Sachthemen und Fakten orientiert.“

Preise am US-Häusermarkt steigen so stark wie seit 30 Jahren nicht mehr

Die Preise am US-Häusermarkt sind laut Federal Housing Finance Agency (FHFA), Fannie Mae und Freddie Mac im Juli 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 19,2 % gestiegen, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 28.9. Der S&P-Corelogic-Case-Shiller-Häuserpreisindex komme zu sehr ähnlichen Ergebnissen und sehe auf nationaler Ebene einen Anstieg der Immobilienpreise um 19,7 % und in den 20 größten Ballungszentren der USA um sogar 19,9 %. Craig Lazzara von S&P Dow Jones Indices spreche vom „stärksten Anstieg in über 30 Jahren der Datenerhebungen“. Anlass zur Beunruhigung gebe es aber nicht, denn die starken Preiszuwächse seien eine Folge der Corona-Pandemie. Viele Käufer suchten derzeit nach mehr Wohnraum in den Vororten der größeren Ballungszentren, und diese starke Nachfrage treibe die Preise.

Wohneigentum verteuert sich weiter

Der Erwerb von Wohneigentum in Deutschland wird vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes zufolge immer teurer, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 24.9. Die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser seien im Q2 2021 bundesweit gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Schnitt um 10,9 % gestiegen und damit so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2000.

Nachhaltigkeit geht nicht von heute auf morgen

Noch immer unternimmt die Immobilienbranche zu wenig in Sachen Nachhaltigkeit, berichtet die **BÖRSEN-ZEITUNG** am 1.10. mit Blick auf eine virtuelle Diskussionsrunde der Kapitalverwaltungsgesellschaft Int-Real. Den Anbietern der offenen Immobilienfonds sei bewusst, dass sie beim Thema Nachhaltigkeit noch lange nicht am Ziel seien, doch sähen sie sich auf gutem Weg. Sonja Knorr von Scope zufolge werde das Thema regulatorisch getrieben und deshalb nicht mehr verschwinden. „Für die Anbieter von Immobilienfonds ist ESG Herausforderung wie Chance“, betone Knorrs. Gefordert sei ein ganzheitliches Denken, das neben dem CO₂-Ausstoß und dem Energie- und Wasserverbrauch auch

soziale Kriterien berücksichtige. Für seine Gesellschaft sei es sehr wichtig, den geförderten Wohnraum zu unterstützen, sagte Mario Schüttauf von Commerz Real. Und schon vor zehn Jahren habe Commerz Real begonnen, mit Blick auf den Klimawandel Photovoltaik-Anlagen einzubauen. „Wir dürfen aber auch nicht vergessen, dass 95 % der Objekte Bestandsimmobilien sind, zum Teil sogar denkmalgeschützt, da braucht es für die energetische Sanierung gute Konzepte“, sage Schüttauf. Tobias Kotz von Real I.S. gebe zu bedenken: „ESG wird für uns Anbieter durch die erst begonnene Regulierung doch jetzt erst greifbar.“ Beim Thema Nachhaltigkeit gehe es auch um die Frage, wie Lebensräume gestaltet würden, betone Leif Krägenau von BBE. Er sehe die Zukunft der Innenstädte in einem Funktionsmix, den die verschiedenen Stakeholder in Gesprächen gemeinsam erarbeiteten.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Baufinanzierer sehen Anstieg der Inflationsrate gelassen

Angesichts der deutlich gestiegenen Inflationsrate widmet sich das **HANDELSBLATT** am 1.10. der Frage, wie sich diese auf die Bauzinsen auswirken wird. Inflations Sorgen könnten die Flucht in Sachwerte verstärken und die Preisanstiege zusätzlich befeuern. Und eine solche Kombination aus steigenden Zinsen, hohen Preisen und sinkenden Renditen könnte für Anleger zum Problem werden. Doch gingen die meisten Experten davon aus, dass es dazu nicht kommen werde. Denn die Höhe der Bauzinsen hänge nur mittelbar vom Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) ab. Viel entscheidender hierfür sei die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen, und die liege nach wie vor unter 0 %. Michael Neumann von Dr. Klein erwarte vor diesem Hintergrund, dass die Konditionen für Baufinanzierungen in den kommenden Wochen weiterhin auf einem ausgesprochen niedrigen Niveau bleiben würden. Ingo Foitzik von Check24 gebe zu bedenken, dass die Kombination aus gestiegener Inflationsrate und weitgehend stabilen Bauzinsen für Immobilienbesitzer mit einem laufenden Baukredit auf „eine deutlich negative Realverzinsung“ hinauslaufe, für diese also von Vorteil sei.

Realxdata wird eigenständiger Teil von Moody's Analytics

Das Berliner Proptech Realxdata, mittels dessen Unterstützung Immobilienunternehmen ihr eigenes Portfolio analysieren und mit dem Markt vergleichen können, ist nun eine hundertprozentige Tochter des US-Unternehmens Moody's Analytics, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 28.9. Realxdata werde aber als Einheit innerhalb von Moody's Analytics weiterbestehen, und die Gründer Dr. Titus Albrecht, Daniel Sprünker und Stefan Nusche von Realxdata blieben an Bord. Die Akquisition durch Moody's Analytics sei für die US-Amerikaner eine Möglichkeit, in den europäischen Markt einzusteigen, erkläre Albrecht. Im Gegenzug könne Realxdata nun zusammen mit Moody's Analytics Produkte für den US-Markt entwickeln.

Die Vorteile von Immobilienaktien

Immobilien sind jenseits des Wertpapiermarktes sowohl für institutionelle als auch für private Anleger wohl die wichtigste Geldanlage, doch ist dies nach Auffassung von Stephan Bone-Winkel von Aventos nicht immer die beste Entscheidung, berichtet die **FAZ** am 28.9. Bone-Winkel verweise auf die Vorteile von Immobilienaktien, die viel liquider seien als Immobilienfonds. Die angebliche Volatilität von Immobilienaktien schwinde, sobald man sie so langfristig betrachte, wie das bei Immobilien üblich sei, und ebenso lange halte. Wichtigstes Anlagekriterium müsse dabei die Immobilie selbst sein, und da Marktdaten digital zugänglich seien, könne man sich leicht ein Bild von deren Wert machen. Aventos suche Aktien von Gesellschaften, deren Marktkapitalisierung unter dem Nettoinventarwert ihrer Immobilien liege, und habe die Erfahrung gemacht, dass sich diese Unterbewertungen mit der Zeit stets auflösten. Das zweitwichtigste Kriterium sei die Qualität des Managements, und darüber gäben Berichte potenzieller Anleger hinreichend Auskunft.

VERSCHIEDENES

Was sich in der Wohnungspolitik ändern muss

Lars von Lackum von der LEG spricht im Interview mit der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 30.9. über die aktuelle Wohnungspolitik und was sich daran ändern sollte. Mit Blick auf den Widerspruch, dass zum einen die immer weiter steigende finanzielle Belastung durch immer höhere Mieten beklagt werde und zugleich die Bürger zugunsten des Klimaschutzes

finanziell in die Pflicht genommen würden, verweise Lackum auf bereits bestehende Ideen für einen Klima-Sozialfonds, der modernisierungsbedingte Mieterhöhungen ausgleiche: „Es geht doch darum, dass im Rahmen einer sozialen Marktwirtschaft die richtigen Strategien zur CO2-Vermeidung gefördert werden. Die Alternative dazu wäre, dass der Staat alles vorschreibt. Und was das bringt, hat man in den vergangenen Jahren gesehen, in denen man Modernisierungen gefördert hat, aber nur eine geringe CO2-Einsparung im Gebäudesektor erreichen konnte.“ Weitere Themen des Gespräches sind die Bildung privaten Wohneigentums und die Frage, wie ein künftiges Bauministerium sinnvoll gestaltet sein sollte.

Zu viel Bürokratie schadet uns allen

Darüber, wie kontraproduktiv langwierige Baugenehmigungsverfahren auch für das drängende Problem einer ausreichenden Versorgung mit Pflegeplätzen sind, spricht Jens Nagel von Hemsö mit dem **HANDELSBLATT** am 28.9.: „Unser Ziel ist es, möglichst viele und stetig neue Pflegeplätze zur Verfügung zu stellen, das gelingt uns wegen bürokratischer Hürden leider nicht ausreichend.“ Grund hierfür sei, dass die Zahl der entscheidungsfreudigen Mitarbeiter in Verwaltung und Politik zu gering sei, und zugleich fast jede Verwaltung personell unterbesetzt sei. Für die dringend nötige Entbürokratisierung brauche es ein Signal von oben, doch das bleibe aus. „Die Politik hat nicht mehr den Mut, unbequeme Dinge durchzudrücken“, beklagt Nagel. Und die öffentliche Verwaltung müsse verstehen, dass sie Dienstleister für die Menschen und die Unternehmen des Landes ist.

Wie wird die Immobilienfinanzierung der Zukunft aussehen?

Maximilian Könen von Linus Digital Finance schreibt auf [PRIVATE BANKING MAGAZIN](#) am 27.9. über den immer schneller wachsenden Markt für alternative Immobilienfinanzierungen. Ende 2019 habe das globale Volumen von Private Real Estate Debt laut Preqin bei 129 Mrd. Dollar gelegen – und das sei eine Vervierfachung innerhalb von fünf Jahren. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung sei der regulatorische Druck, der auf den Banken laste und weiter zunehme, mit dem Ergebnis, dass diese sich zunehmend zurückzögen. Die Private-Debt-Branche sei in Bewegung, so dass noch offen sei, in welche Richtung genau es gehe. Doch bestimmte Trends würden bereits sichtbar.

Gesundheitsimmobilien sind gefragt wie nie

Im Zuge des fortschreitenden Alterungsprozesses der Bevölkerung steigt der Bedarf an Gesundheitsimmobilien auf dem deutschen Immobilienmarkt seit mehreren Jahren konstant und spürbar an. Eine zunehmende Anzahl inländischer, aber auch internationaler Investoren verfügt mittlerweile über entsprechende Branchenkenntnisse und drängt verstärkt auf den Markt. Allein in Deutschland bestehen heute mehr als 30 institutionelle Investoren, die sich auf Gesundheitsimmobilien spezialisiert haben. Laut einer Analyse von CBRE sollte neben Pflegeimmobilien insbesondere das Interesse an Ärztehäusern und Betreutem Wohnen zukünftig noch weiter zunehmen, wobei nur der Produktmangel diesen Trend zu bremsen scheint. Die Assetklasse ist damit auf dem Weg, ihre Rolle als Nischenprodukt abzulegen und sich mehr und mehr zu etablieren. Lesen Sie den vollständigen Beitrag und weitere Blogtexte auf der Seite von [Real I.S.](#)

LINKEDIN

Soziale Durchmischung – ein Zusammenspiel vieler Faktoren



Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS

CBRE

In meiner jüngst durchgeführten LinkedIn-Umfrage hatte ich Sie gefragt, welcher Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit für Sie besonders relevant ist. Mit 63 % wurde die soziale Durchmischung als häufigste Antwort genannt. Allerdings fällt es gerade bei der sozialen Nachhaltigkeit schwer, sich für eine einzige Antwort zu entscheiden. Schließlich sind die Erschwinglichkeit von Wohn- und Gewerbeflächen sowie die Förderung von Kunst und

Kultur ebenfalls wichtig für ein nachhaltiges Zusammenleben. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

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.