

NEWSLETTER

AUSGABE 2 | JUNI 2018 | DEUTSCH

Liebe Leserinnen und Leser,

wir alle, die wir uns regelmäßig mit Immobilien beschäftigen, dachten früher doch sehr ähnlich: Gute Renditechancen erhofften wir uns vor allem in A-Städten. Doch mittlerweile ist die Nachfrage nach Wohnraum dort äußerst hoch und die Renditen sinken. Insofern erlebe ich immer mehr Investoren, die offen fragen, wie es denn in B-Städten aussieht.

Zunächst sollten wir vorsichtig mit Verallgemeinerungen sein. Mit B-Städten sind nicht grundsätzlich alle Städte gemeint, die über 100.000 Einwohner haben. Dazu sind sie in ihrer Entwicklung zu unterschiedlich. Es ist vielmehr darauf zu achten, dass die ausgewählten Orte eine positive Entwicklung aufweisen: beim Wirtschaftswachstum, bei der Beschäftigung und natürlich auch den Möglichkeiten im Immobilienmarkt. Ein besonderes Augenmerk gilt der Nachverdichtung. Außerdem gibt es zahlreiche ältere Bauten von den 1960er-Jahren bis hin zu den 1980er Jahren, die einer professionellen Sanierung bedürfen. Solche Entwicklungs- und Ausbaumöglichkeiten machen die Standorte zu einer attraktiven B-Stadt.

Studien weisen die sich mittlerweile wandelnden Renditechancen auf. Aktuell wird für Berlin noch eine Mindestrendite von über zwei Prozent berechnet. Noch vor drei Jahren war sie deutlich höher. Im Bereich der Bestandsimmobilien erreichen etwa Osnabrück und Wolfsburg standortbezogene Renditen von 2,0 Prozent. Das bedeutet: Lagen die Standortrenditen einst weit auseinander, so nähern sich heute in den A- und B-Städten immer weiter an. Für Oldenburg, Kiel und Bonn wird eine Spanne von knapp unter zwei Prozent berechnet. Die genannten B-Städte könnten damit schon bald zu neuen „Hidden Champions“ werden.

Insgesamt bieten B-Städte urbane Infrastrukturen, schnelle Anbindung an die Metropolen und Wohnpreise, mit denen sich auch junge Familien, Berufseinsteiger und Studierende arrangieren können. Prognosen sagen ihnen größere Bevölkerungszuwächse voraus als anderen mittelgroßen Städten. Entsprechend steigt die Nachfrage rasch, die Preise gehen nach oben. Größere Projektentwicklungen sind dort ein profitables Investment.

Management der
d.i.i. Deutsche Invest
Immobilien GmbH



Auf einem besonders guten Weg ist Oldenburg. Sie ist die drittgrößte Stadt Niedersachsens. Vor allem seit 2015 floriert dort die Wirtschaft, die Bevölkerung wächst. Ein anschauliches Beispiel ist der Stadtteil Bürgerfelde. Dort hat d.i.i. zum Jahresbeginn 2016 eine größere Wohnanlage übernommen. Die Hauptaufgabe liegt im Quartiersmanagement. Auf Seite 4 erfahren Sie mehr über dieses spannende Projekt. Einen detaillierten Einblick in den Standort Oldenburg erhalten Sie auf Seite 3.

Wie eingangs schon erwähnt: Quartiersmanagement und Nachverdichtung erlangen gerade in B-Städten zunehmend an Bedeutung. Investoren sollten dabei beachten, dass neben den eigenen Interessen auch die der Kommune und der Bewohner stets berücksichtigt werden sollten.

Ich wünsche Ihnen eine informative und anregende Lektüre.

Ihr

Frank Wojtalewicz

d.i.i. ■ ■ ■

Deutsche Invest Immobilien

Wir sind Wohnimmobilien

Nachverdichtung: Kreative Ideen könnten helfen, den Wohnungsmarkt anzukurbeln

In Ballungsräumen wird der Wohnraum knapp. Weil Neubaugebiete am Stadtrand zu ungewollter Zersiedelung führen, sollten die Großstädte versuchen, bereits erschlossene Flächen effizienter zu nutzen. In einigen Fällen gelingt das, in anderen Fällen wird dann aber am Bedarf vorbei gebaut. Warum im Moment noch zu wenig geschieht und welche Möglichkeiten es an Optimierungen gibt, sei einmal in sechs Punkten aufgeführt

1. Die Wohnraumverdichtung wird angegangen, aber nicht immer konsequent

In Ballungsräumen wird der Wohnraum knapp. Weil Neubaugebiete am Stadtrand zu ungewollter Zersiedelung führen, sind einzelne Metropolen damit beschäftigt, bereits erschlossene Flächen effizienter zu nutzen. Baulücken werden geschlossen, Gebäude aufgestockt: Die Stadt wird nachverdichtet. Insoweit die Theorie. Die Baugenehmigungszahlen sprechen eine andere Sprache: Nach jüngsten Zahlen gingen sie 2017 um etwa sieben Prozent zum Vorjahr zurück. Das betrifft quasi alle Wohnungsgrößen, vom Ein-Zimmer-Apartment bis zur Mehrraumwohnung, vom Eigenheim bis zur Doppelhaushälfte.

2. Gerade in A-Städten werden bestimmte Wohnungsgrößen benötigt

Vor allem der Neubau hinkt dem Bedarf hinterher, denn viele Großstädte erleben weiterhin regen Zuzug. In den Großstädten werden derzeit gerade einmal zwischen 20 und 30 Prozent des wirklich benötigten Wohnungsbedarfs gebaut. Eine Studie des IW Köln gibt darüber näher Auskunft: Es werden keine Ein- und Zweifamilienhäuser und nur selten Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern benötigt. Tendenziell sind es Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die fehlen. In den sieben A-Städten liegt demnach der Bedarf dieser Wohnungsgröße bis 2020 bei jährlich etwa 43.600. Auf alle Städte bezogen sind es in der Größenklasse geschätzte 188.000. Es gilt daher zu ergründen, wo diese Wohnungen in Städten entstehen könnten.

3. Wie Aldi und Co. zu Akteuren für mehr Wohnraum werden

„Discounter wird zum Vermieter“ titelten Anfang des Jahres zahlreiche Medien. Allein in der Bundeshauptstadt Berlin will Aldi 2.000 Wohnungen bauen und anschließend vermieten. Der Discounter hat dafür keine separaten Grundstücke erworben. Vielmehr sollen teils ältere Märkte umgebaut und mit Wohnungen überbaut werden. Dem Beispiel wollen auch Lidl, Rewe und Edeka folgen. Die Vermietung von Wohnraum hat für Discounter und Supermärkte den Vorteil, nah am Kunden zu sein. Rewe kaufte Anfang des Jahres deutschlandweit sechs Fachmarktzentren und behält sich eine zusätzliche Wohnbebauung ausdrücklich vor.

Foto: Shutterstock





Foto: Shutterstock

4. Berlin hat eine eigene Vorstellung vom Wohnungsbau

Sofern eine Stadt nachverdichten will, hat sie zwei Möglichkeiten. Entweder die Politik unterstützt die Erschließung von Restflächen und stellt diese meistbietend zur Verfügung – so macht es die Regierung beim Verkauf von Bundesimmobilien – oder sie kauft die Grundstücke selbst, um sie dann etwa an städtische Wohnungsbaugesellschaften zu vergeben. Der Berliner Senat möchte einen Fonds in Höhe von 150 Millionen Euro für Grundstückskäufe einrichten. Ungenutzte Flächen unterlägen dann überall einem Vorkaufsrecht. Juristisch mag erlaubt sein, was die Berliner Politik plant. Doch in der Praxis dauert eine Bauentwicklung von staatlicher Seite häufig doppelt so lange wie auf privatwirtschaftlicher Seite: Derzeit deckt Berlin nur 25 Prozent seines benötigten Neubaubedarfs ab.

5. In B-Städten wird noch häufig am Bedarf vorbeigebaut

Defizite bei der Art der Nachverdichtung fand das IW Köln vor allem in B-Städten. Dort entstanden mit 5.090 Einheiten pro Jahr über 1.000 Wohnungen mit fünf oder sechs Zimmern mehr als im dringend benötigten Bereich der Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen.

Es gibt aber auch Positiv-Beispiele. Sowohl in Köln als auch in Hannover wurden Parkhäuser überbaut. In der niedersächsischen Landeshauptstadt entstanden auf einem Parkdach zwölf Apartments mit tollem Ausblick. In Köln wurde der obere Teil eines Parkhauses umgebaut, es wurden neue Eigentumswohnungen errichtet.

6. Was notwendig bleibt, um Nachverdichtung zu erleichtern

Betrachtet man die jüngsten demografischen Prognosen für die Metropolen München, Frankfurt am Main und Berlin so wird die Nachfrage weiter hoch bleiben. Um die Bautätigkeit auszuweiten, sollten sowohl die Städte als auch die Investoren weiter gezielt auf Nachverdichtungen im Bestand setzen. Zudem müssen die Kommunen die Eigentümer sowie die Investoren dabei unterstützen, Umbaumaßnahmen und Aufstockungen wie beispielsweise den Dachgeschossausbau durch Lockerungen von Verordnungen durchzuführen. Für den Bau neuer Wohnungen ist es entscheidend, dass die Großstädte schnell Bauland auf bisher nicht effizient genutzten Flächen bereitstellen. Zudem kann eine Überprüfung baurechtlicher Vorgaben zur Vereinfachung von Wohnungsaufteilungen sinnvoll sein. ■

Oldenburg – Deutschlands Perle im Norden

Nachdem die Baugenehmigungszahlen in den vergangenen Jahren noch stetig gestiegen waren, geht die Zahl der genehmigten Wohnungen im ersten Halbjahr 2017 wieder zurück. Der Wohnraummangel zeigt inzwischen deutliche Wirkung: Besonders in den Großstädten müssen immer mehr Haushalte einen zunehmend hohen Teil ihres Einkommens für die Mietkosten aufwenden.

Oldenburg ist die drittgrößte Stadt Niedersachsens. Im Umfeld der jüngsten Fertigstellung des Jade-Weser-Ports erlebt sie wirtschaftlich einen kontinuierlichen Aufschwung – bei Bewohnern und Beschäftigten. Der Bedarf an Wohnraum steigt.

Bevölkerungswachstum und Seehafen als Arbeitsstätte

Die Stadt Oldenburg zieht immer mehr Menschen an. Die Bevölkerung nahm seit 2013 um 6.000 Einwohner zu und beträgt nun 166.500 Einwohner. Der Arbeitsmarkt floriert. Insgesamt zählen die Ämter 114.000 Erwerbstätige. Ein gewisser Teil von ihnen arbeitet im Jade-Weser-Port Wilhelmshaven, der nur 45 Autominuten entfernt liegt. 2017 haben alle deutschen Seehäfen zusammen über 300 Millionen Tonnen umgeschlagen. Der internationale Seehandel floriert – vor allem mit China.

Auch sonst ist Oldenburg das, was man bereits seit den 1970er Jahren als „Oberzentrum“ bezeichnet. Eine Stadt

mit einer guten Infrastruktur, die werktäglich etwa 40.000 Menschen aus der Region zur Arbeit anzieht. Welches Potenzial Oldenburg hat, wird anhand einer Marktanalyse deutlich: Der Einzelhandel berechnet einen potenziellen Einzugsbereich von mehr als einer Millionen Menschen aus dem Umland. Universität und Forschungseinrichtungen locken Hochqualifizierte aus allen Teilen Niedersachsens und teilweise auch aus Bremen in die nördliche Stadt. Allein an der Carl von Ossietzky-Universität sind 17.300 Studenten immatrikuliert und etwa 2500 Menschen angestellt.

Ob nun Industriefachkräfte, Studenten oder andere Bewohner: sie alle benötigen eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung. Klassischer Mietwohnungsbau ist in der niedersächsischen Stadt allerdings nicht sehr häufig anzutreffen. Es gibt weniger Mehrfamilienhäuser als beispielsweise in vergleichbaren Städten in Nordrhein-Westfalen.

Stadt unterstützt den Wohnungsbau

Oldenburg versucht daher mit verschiedenen Projekten den steigenden Wohnungsbedarf zu decken. Brachflächen werden revitalisiert, Militärareale und Amtsgebäude umgenutzt. Ein gutes Beispiel dafür ist die ehemalige Kaserne Donnerschwee. Auf dem 18 Hektar großen Gelände entstehen durch Um- und Neubauten zahlreiche Wohnungen. 373 Einheiten zwischen 50 und 200 Quadratmeter sind bereits bezugsfertig.

86.700 Wohnungen zählt Oldenburg derzeit. Die Stadt will in den nächsten Jahren die 90.000 er Marke knacken und befindet sich auf einem guten Weg dahin. ■



Foto: Shutterstock



Von einer Quartiersentwicklung müssen alle profitieren

Renditeoptimierung und gesellschaftliche Verantwortung müssen für einen Investor keine Antithese sein, sondern können einander bedingen. Um das zu erreichen, muss ein Investor, der eine Quartiersentwicklung angeht, alle Interessen berücksichtigen: seine eigenen, die der Bewohner und der Kommune. Wie das funktionieren kann, zeigt eine Wohnanlage der d.i.i. im niedersächsischen Oldenburg

In Oldenburg-Bürgerfelde hat die d.i.i. zum Jahresbeginn 2016 eine Wohnanlage mit elf zwei- bis dreistöckigen Häusern übernommen, die 162 Wohneinheiten und eine Gesamtwohnfläche von 8.275 Quadratmetern umfassen. Oldenburg ist Universitätsstadt, die Bevölkerung wächst und die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Der Stadtteil Bürgerfelde hat eine vielfältige Infrastruktur, in den großzügig begrünten Wohngebieten leben zahlreiche Familien. Die Wohnanlage befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtwald, zu einer Grundschule, zu Supermärkten, einer Apotheke und zwei Bushaltestellen. Für ein Wohninvestment ist Bürgerfelde ideal geeignet.

Seit der Übernahme der 1955 errichteten Wohnanlage durch die d.i.i. wurden zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten begonnen und ausgeführt. Die Arbeiten umfassen energetische Sanierungsmaßnahmen, Mietflächenverlängerungen sowie umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen. Die Fassaden erhalten eine neue Dämmung und einen frischen Anstrich, ebenfalls werden die Dachböden teils neu gedämmt und die Eingangstüren ausgetauscht.

Außerdem werden die Wohnungen durch neue Vorstellbalkone erweitert. Zu den Sanierungsmaßnahmen zählen insbesondere die Brandschutzertüchtigung, eine teilweise Erneuerung beziehungsweise Instandsetzung der Dachflächen, eine Erneuerung der Kellereingänge und Renovierungen der Treppenhäuser sowie leerstehender Wohnungen. Zudem werden die Müllstellplätze teilweise erneuert und die Klingeltaster und Briefkästen in den Eingangsbereichen ausgetauscht.

Diese dreigliedrige Modernisierung verbessert die Lebensqualität in der Wohnanlage auf mehreren Ebenen. Die energetische Sanierung schont die Umwelt und spart den Bewohnern Heizkosten. Die Balkone erhöhen die Wohnfläche sowie -qualität, und die Instandhaltungsmaßnahmen bieten den Bewohnern ein gepflegtes Wohnumfeld. Dabei sind vermeintlich kleine Verbesserungen wie neue Müllstellplätze oder auch Parkbänke oder eine neue Außenbeleuchtung nicht zu unterschätzen, denn diese erhöhen das Sicherheits- und Wohlfühl der Bewohner enorm.

Durch die Maßnahmen können die Mietpreise höher angesetzt werden. Die Kaltmiete bei Neuvermietungen ist im Schnitt rund ein Drittel höher als der durchschnittliche Mietpreis bei Übernahme. Auf die Warmmiete wirken sich die von der d.i.i. ergriffenen Maßnahmen aber deutlich geringer aus, denn die Nebenkosten für die Bewohner sinken um rund 20 Prozent. Das gelingt einerseits durch die energetischen Baumaßnahmen, andererseits durch Neuverhandlungen von Preisen für Energie- und weitere Nebenkosten-Arten. Die Akzeptanz für die d.i.i. als Investor ist deshalb sowohl seitens der Kommune als auch der Bewohner in hohem Maße vorhanden. ■

B-Städte hängen die Metropolen immer weiter ab

Das Investitionsrisiko in den sieben A-Städten ist gering, die erzielbaren Eigenkapitalrenditen aber auch. Wer nach lukrativeren Risiko-Rendite-Profilen sucht, muss sich in die B-Städte begeben.

Das beste Verhältnis zwischen Risiko und Rendite bei Investitionen in Mehrfamilienhäuser findet sich nicht in den großen Metropolen, sondern in B-Städten. Deutlich wird das im Risiko-Rendite-Ranking 2017 der Dr. Lübke & Kelber GmbH. Die Studienautoren haben für 110 deutsche Städte anhand des individuellen Investitionsrisikos eine empfohlene Mindestrendite ermittelt und diese mit den tatsächlich erzielten Eigenkapitalrenditen verglichen. In sämtlichen Kategorien liegen nicht die Metropolen, sondern B-Städte auf den vorderen Plätzen.

So ist die Differenz zwischen empfohlener Mindestrendite und tatsächlicher Eigenkapitalrendite bei Bestandsobjekten in Worms, Trier und Landshut in mittleren Lagen sowie in Osnabrück, Wolfsburg und Worms in guten Lagen am höchsten. Im Bereich Neubau stehen Würzburg, Oldenburg und Landshut in mittleren Lagen sowie Wolfsburg, Aschaffenburg und Fürth in guten Lagen an der Spitze des Rankings. Die sieben A-Städte hingegen liegen in jeder Kategorie im hinteren Bereich des Rankings.

Für ihre Analyse haben die Studienautoren die Bevölkerungsentwicklung, die sozioökonomischen Bedingungen, den Wohnungsmarkt, die aktuellen Miet- und Kaufpreise sowie die Nachfrage nach Wohnraum der Städte untersucht. In den meisten dieser Felder schneiden B-Städte besser ab als die Metropolen. Bei der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung beispielsweise landen mit Freiburg, Bonn und Wiesbaden drei B-Städte auf den vordersten Plätzen. Bei der Prognose zur Entwicklung der Zahl der Haushalte



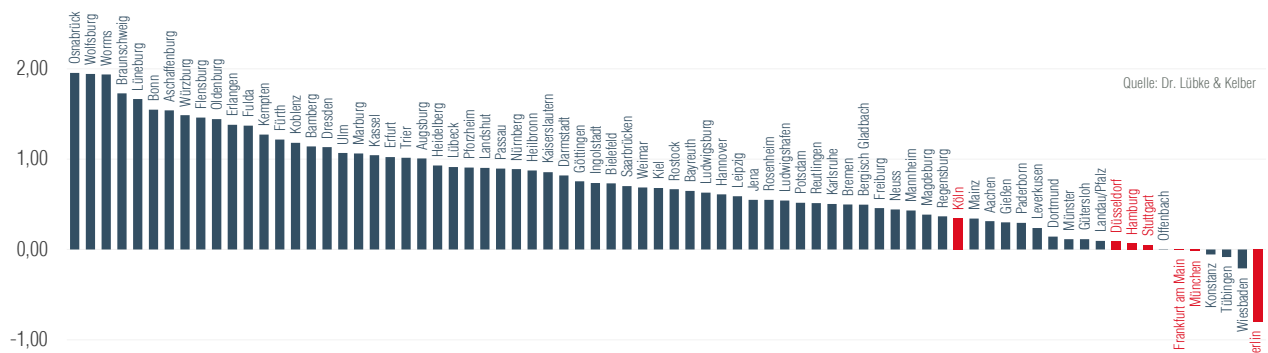
Foto: Shutterstock

sieht es ähnlich aus: Freiburg, Oldenburg und Bonn liegen ganz vorn – die sieben Metropolen schaffen es nicht einmal in die Top 10. Das Gleiche gilt für die Steigerungsrate des Bruttoinlandsprodukts. Was dagegen die Einkommensbelastung eines Haushalts beim Erwerb einer Eigentumswohnung betrifft, liegen mit München, Berlin und Frankfurt am Main drei A-Städte auf den Spitzenplätzen – die Leistbarkeit von Wohneigentum ist dort also am geringsten.

Die Studie zeigt, dass in den A-Städten zwar das Investitionsrisiko sehr niedrig ist. Es gibt dort fast keine Leerstände, die Wahrscheinlichkeit für Kaufpreissteigerungen für Eigentumswohnungen ist überdurchschnittlich hoch. Doch viele B-Städte holen auf und sind auch im Verhältnis zum Risiko teilweise äußerst lohnenswert. ■

HIDDEN CHAMPIONS 2017 - BESTAND

(Delta DRLK Mindestrendite zu Eigenkapitalrenditen in den guten Lagen, in %-Punkten)



Quelle: Dr. Lübke & Kelber

„Die Politik hat verstanden“

Herr Schick, die Diskussion über eine Immobilienblase und das Bestehen von Preisrückgängen ist kürzlich wieder neu aufgeflammt. Sind die Warnungen übertrieben?

Diese Diskussion wird ja schon länger geführt. Bereits Anfang 2017 waren die Schlagzeilen voll von bedrohlichen Szenarien, dass die Wohnungspreise in den Metropolen einbrechen würden. Und was ist passiert? Die Kaufpreise sind seitdem deutlich gestiegen, die Preisdynamik für Wohneigentum hat sich 2017 gegenüber dem Vorjahr sogar noch einmal beschleunigt, wie unser IVD-Wohnpreisspiegel 2017/2018 zeigt. Beispielsweise sind die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Schnitt um 6,5 Prozent gestiegen, ein Jahr zuvor betrug der Anstieg noch 6,0 Prozent.

Das kann ja aber nicht immer so weitergehen.

Mit dieser Dynamik sicher nicht, das ist klar. Wir weisen deshalb schon seit Längerem darauf hin, dass das Preiswachstum irgendwann wieder abflachen muss. Dieser Gedanke ist also weder neu noch alarmierend. Aktuell ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien aber weiterhin deutlich höher als das Angebot, gerade in den Metropolen. In den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern sind die Preise für Baugrundstücke im vergangenen Jahr um zehn Prozent und damit noch einmal stärker gestiegen als im Jahr zuvor.

Das kann ja aber nicht immer so weitergehen.

Wir müssen darauf achten, dass neben hochpreisigem Wohnraum auch solcher entsteht, der mit kleinem Einkommen finanzierbar ist. Der soziale Zusammenhalt wird nur dann gewährleistet sein, wenn alle Bürgerinnen und Bürger geeigneten und bezahlbaren Wohnraum finden. Konzepte mit Eigentumswohnungen tragen aber dazu bei, dass alle Menschen eine passende Wohnung finden können. Es kommt auf die Balance an.

Steigen die Mieten auch so stark?

Bei den Wohnungsmieten stellen wir schon ein Abnehmen der Preisdynamik fest. Da macht sich bemerkbar, dass der Wohnungsneubau, auch wenn er immer noch nicht ausreicht, seit wenigen Jahren zulegt und sich das Mietwohnungsangebot in vielen Städten zumindest etwas erhöht. Die nachlassende Mietpreisdynamik ist natürlich ein Indiz dafür, dass auch bald der Anstieg der Kaufpreise an Dynamik verlieren sollte. Beim Thema Mietpreise war allerdings

Jürgen Michael Schick
Präsident
IDV Bundesverband



Foto: IDV

eines der größten Risiken, wie sich das Mietrecht nach der Bundestagswahl entwickelt, und da gibt es nun zumindest etwas Entwarnung.

Aber die Große Koalition will das Mietrecht doch noch weiter regulieren?

Es hätte allerdings deutlich schlimmer kommen können. Natürlich wird die Mietpreisbremse verschärft, indem Vermieter in Zukunft die Höhe der Vormiete offenlegen müssen. Damit war aber zu rechnen, denn diese Maßnahme hat Freunde nicht nur in der SPD, sondern auch bei CDU und CSU. Warten wir außerdem einmal ab, was das Bundesverfassungsgericht zur Mietpreisbremse sagt, das wahrscheinlich noch in diesem Jahr seine Entscheidung zur Verfassungsmäßigkeit des Regulierungsinstrumentes verkünden wird.

Union und SPD wollen darüber hinaus die zulässige Modernisierungumlage von elf auf acht Prozent absenken.

Korrekt, das Absenken der zulässigen Modernisierungsmieterhöhung ist jedoch für fünf Jahre befristet. Die Große Koalition weiß schließlich, dass Bestandsmodernisierungen für Eigentümer langfristig attraktiv bleiben müssen, weil Union und SPD ansonsten ihre eigenen Klimaschutzziele torpedieren würden. Wie schon gesagt: Es hätte schlimmer kommen

können. Das zeigt sich insbesondere beim Mietpreisspiegel. Es geht darum, ob der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre ausgeweitet wird, das ist eine Idee der SPD. Das hätte in der Praxis ein Einfrieren des Mietpreisniveaus zur Folge, ich nenne die Idee deshalb „Mietpreismanipulationsgesetz“. Im Koalitionsvertrag haben Union und SPD aber lediglich vereinbart, dass eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums geprüft wird. Es ist also nicht beschlossen, sondern steht während der Legislaturperiode nur zur Diskussion. Das ist ein echter Verhandlungserfolg der CDU und geht auch auf die guten Argumente der Immobilienbranche zurück.

Was sagen Sie denn insgesamt zur beschlossenen Wohnungspolitik der Großen Koalition? Kann sie die bestehenden Probleme lösen?

Der Koalitionsvertrag ist aus meiner Sicht jedenfalls besser, als die meisten Kollegen aus unserer Branche ihn machen. Schließlich haben Union und SPD unter anderem mit dem Baukindergeld eine Förderung von Wohneigentum beschlossen – das ist ein Paradigmenwechsel. Die Wohnungspolitik stellt sich nach Jahren des ausschließlichen Mieterschutzes tatsächlich neu auf und nimmt die Interessen der Wohneigentümer beziehungsweise der potenziellen Wohneigentümer in den Blick. Das ist unser Erfolg, diese Trendwende hat die Immobilienbranche erst auf den Weg gebracht. Das Gleiche gilt für den Wohngipfel, der noch 2018 stattfinden soll. Alle relevanten Akteure im

Wohnbereich kommen an einen Tisch: Bund, Länder und Kommunen, Vermieter- und Bauverbände, Gewerkschaften und Mietervertreter. Die Politik hat verstanden, dass eine Lösung des Wohnraummangels nur in Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft gefunden werden kann, nicht gegen sie. Das ist gut.

Union und SPD kündigen im Koalitionsvertrag eine Wohnraumoffensive an. Ist das realistisch?

Das ist vor allem notwendig. Die Politik weiß, dass der Wohnungsneubau weiter angekurbelt werden muss, aber der Anstieg der Baugenehmigungszahlen gerät schon wieder ins Stocken. Union und SPD haben sich im Koalitionsvertrag auf mehrere Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung geeinigt. Neben der Fortführung der Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus durch Bundesmittel planen Union und SPD auch explizit Geld ein, um den privaten Mietwohnungsneubau anzukurbeln. Vorgesehen ist eine Sonder-AfA von fünf Prozent über vier Jahre. Das ist zu begrüßen, ebenso die vielen angekündigten Maßnahmen zur verstärkten Baulandausweisung und zu effizienteren Genehmigungsverfahren. Ob das ausreicht, um für die avisierten 1,5 Millionen zusätzlichen Wohnungen bis Ende 2021 zu sorgen, muss sich zeigen, aber das Ziel und den Willen zu bekunden, ist ein wichtiger Schritt. Und wir aus der Immobilienwirtschaft haben die Möglichkeit, uns konstruktiv bei der Ausgestaltung der künftigen Wohnungspolitik einzubringen, das sollten wir tun. ■

IMPRESSUM

Herausgeber:

d.i.i. ■ ■ ■ ■

Deutsche Invest Immobilien

Wir sind Wohnimmobilien

Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden
TELEFON +49. 611. 950168-0,
FAX +49. 611. 950168-99,
www.dii.de