

IMMOBILIEN FONDSNEWS

Der Newsletter der deutschen institutionellen Immobilien-Fondswirtschaft

AUSGABE Mai 2019

Investoren als Partner der Städte: Mittelstandsprogramme für den Mietwohnungsbau

Immer mehr Menschen protestieren gegen den „Mietwahnsinn“. Der Wohnraummangel in deutschen Großstädten erhitzt die Gemüter und gipfelt in Enteignungsdebatten privater Wohnungsunternehmen. Dabei schieben Politiker den schwarzen Peter gerne den Investoren in die Schuhe und diese schieben ihn vehement zurück. Denn klar ist doch: Das Problem kann nur gemeinsam gelöst werden. Die Devise muss lauten: Bauen, bauen, bauen.

Es ist vor allem der Mangel an günstigem und mittelpreisigem Wohnraum, der die Menschen in den Metropolen auf die Straße treibt. Viele Städte und Gemeinden weisen zwar Mindestquoten für geförderten Wohnraum aus, es fehlt jedoch oft eine Quote für die Mitte der Gesellschaft, ein Segment „preisreduzierter Wohnraum“ als Mittelstück zwischen gefördertem und frei finanziertem Mietwohnungsbau.

Das Ziel einer jeden Kommune sollte es sein, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, ohne dabei Monokulturen mit homogener Einkommensstruktur am Stadtrand zu generieren, denn lebendige, attraktive Stadtviertel brauchen soziale Durchmischung. Die Herausforderung für die Kommune besteht dabei vor allem darin, einen Investor zu finden, der neben frei finanzierten Wohnungen sowohl bei den Quoten für sozial geförderten (mit einer Monatsmiete von 6-7 Euro/qm), als auch bei denen für preisreduzierten Wohnraum (ca. 10 Euro/qm) mitgeht. Denn für den Investor stellt sich die Frage, ob er sich bei immer schmaler werdenden Renditen eine Investition in sozialen und preisgedämpften Wohnraum leisten kann.

Was in der aktuellen Diskussion zum Thema bezahlbarer Wohnraum aller-

>> Fortsetzung Seite 2



Immobilienentwicklung
Goslarer Ufer 1-5, Berlin

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Gewohnt wird immer ...

Erfahren Sie mehr über unsere institutionellen Angebote im Bereich der Immobilienentwicklung:
»Vier Metropolen III« (Spezial-AIF) und »PROJECT 4M3« (Namensschuldverschreibung)

PROJECT Real Estate Trust GmbH · Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
Tel. 0951.91 790 341 · www.project-investment.de



INHALTSVERZEICHNIS

Investoren als Partner der Städte

Nur gemeinsam ist der Wohnraummangel in den Metropolen in den Griff zu bekommen

Seite 1

Immobilien-Bestandshaltung versus Projektentwicklung

Sind Projektentwicklungen eine Alternative im derzeitigen Renditetief?

Seite 3

FondsStatements

Renommierte Fachleute kommentieren aktuelle Themen

Seite 5

Rückblick FondsRechtKonferenz

Alles über die erste Veranstaltung

Seite 6

Digitale Transformation als Grundlage der Immobilie 4.0

Mit einer echten Digitalisierung erschließt sich viel Potential

Seite 8

Grunderwerbsteuer – faktische Klarheit für die Share Deals der Zukunft

Der lang erwartete Entwurf wurde endlich vorgelegt

Seite 9

Büromarkt Australien: Investment-Chancen trotz Gegenwind

Verschärfte Kriterien verhindern ein Überangebot

Seite 11

Rückblick

Auswahl an Pressemitteilungen

Seite 12

Interview mit Christian Löhmann

Referent Treasury, Sparkasse Hildesheim Goslar Peine

Seite 15

dings kaum zum Tragen kommt: Die Ziele der Stadt- und Wohnungspolitik sind tatsächlich oftmals kongruent mit denen von institutionellen Investoren, die nicht auf der Suche nach kurzfristigen Gewinnmitnahmen sind, sondern Interesse an langfristigen und vor allem stabilen Erträgen haben. In Zeiten geopolitischer Unruhen, Stichwort „America first“, innerstaatlich ausgefochtener Grabenkämpfe – bei denen „negative campaigning“ im Wahlkampf den Anschein erweckt, mehr als salonfähig zu sein – sowie real geführten Enteignungsdebatten, sind es gerade die Werte Sicherheit und Stabilität, die viele institutionelle Investoren verkörpern, auf die sich auch der Bürger stützt und verlässt. Diese These zugrunde legend, ist genau das Segment des preisgedämpften Wohnraums – „die goldene Mitte“ – die relevante Nische in der Assetklasse Wohnen. Für den Investor ist sie stabil und krisenresistent bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit, für die Kommune die ideale Addition zum bestehenden Wohnraum, ohne

am sozialen Gefüge zu kratzen – eine Win-Win-Situation für alle Seiten. Hier gilt es, mehr Anreize zu schaffen.

Einige Städte und Kommunen haben die Zeichen der Zeit erkannt und bereits entsprechende Programme für den Mittelstand aufgesetzt. Im Frankfurter Gallus-Viertel sind beispielsweise 66 Wohnungen entstanden, die auf Basis eines solchen Förderprogramms 30 Prozent unterhalb der Marktmiete angeboten werden können. Ein anderes Beispiel stellt das Baufeld 13 der Projektentwicklung le flair in Düsseldorf dar. Hier wurde ein Mix mit 20 Prozent preisgedämpften Wohneinheiten zu ca. 10 Euro/qm sowie 20 Prozent geförderten und 60 Prozent frei finanzierten Wohnungen mit der Stadt vereinbart.

Wie die Beispiele zeigen, kann das Verhältnis zwischen Gemeinden, Städten und Kommunen auf der einen und Investoren auf der anderen Seite also durchaus partnerschaftlich geprägt sein, ohne dass dabei die Wirtschaft-



Preisgedämpfter Mietwohnungsbau im Neubauprojekt Bright Side, im Frankfurter Gallus-Viertel.

lichkeit eines Projekts in Mitleidenschaft gezogen wird.

Nikolas Jorzick,
Geschäftsführender Gesellschafter
HAMBURG TEAM Investment Management GmbH

Worte zur aktuellen Ausgabe

Liebe Leserinnen und Leser,

nun rückt sie unaufhaltsam näher, die Europawahl 2019. Die Briten sind entgegen aller Prognosen doch dabei. Und wie sagte immer ein nicht ganz unbekannter Literat gerne: Betroffen sehen wir den Vorhang zu und alle Fragen offen – das gilt zumindest für das weitere Vorgehen zum Thema Brexit.

Doch was wird sich nach der Wahl zum Europa-Parlament tun? Eine Demokratie-Offensive ist wohl von der EU eher nicht zu erwarten, die faktische EU-Regierung – die EU-Kommission – wird auch weiterhin weder vom EU-Parlament und schon erst recht nicht vom EU-Bürger gewählt werden. Brüssel wird keine

der gut dotierten EU-Beamtenstellen abbauen. Das von vielen so geschätzte freiheitliche Bild eines Europas der Vaterländer ist in Belgiens Hauptstadt nicht mehr wünschenswert. An das EU-Gemeinwohl denkt sowieso keiner mehr. Es ist mehr denn je ein Europa der Egoismen geworden. Das eigene Hemd war zwar immer näher, nur war man zu Zeiten von Adenauer und de Gaulle eher gewillt zu akzeptieren, dass es da noch ein Beinkleid gibt. Über das Eigenleben der EU-Bürokratie braucht es keine verlorenen Worte. Man fragt sich nicht wirklich, woher die Verdrossenheit kommt, doch unterscheiden sollte man doch, woran sie sich festmacht. Ich kenne persönlich niemanden, der etwas gegen Europa hat, unsere europäischen Traditionen, die Kultur, ein friedvolles Miteinander und natürlich einen profitablen Handel.

Allerdings fällt es mir nicht besonders schwer, eine reichliche Zahl von Kritikern der EU-Institutionen, der Bürokratie und der fehlenden demokratischen Strukturen aufzuzählen. Es geht folglich weniger um ein für oder gegen Europa, sondern vielmehr um die Art und Weise, wie die Gemeinsamkeit gestaltet wird.

Doch wenden wir uns der FondsNews zu. Wir haben wieder viele Fachbeiträge zugeliefert bekommen und der Wissensgewinn dürfte hier deutlich höher liegen, als beim leidigen Thema EU und Europa. In diesem Sinne wünscht Ihnen viel Lesefreude

Dietmar Müller, Chefredakteur