

Auch 2019 fehlen viele Wohnungen

Akteure am Wohnungsmarkt erwarten ein gutes Jahr 2019, eines, das in etwa so wird wie 2018. Nur die Politik, die hohen Grundstücks- und Baupreise sowie die Proteste Einzelner könnten das Geschäft beschwerlicher machen. Manch einer blickt auch besorgt auf Mieten und Preise, die den Einkommen davonlaufen.

Michael Schlatterer, Director Residential Valuation bei CBRE, nennt als Haupttreiber für einen weiterhin gedeihlichen Wohninvestmentmarkt: die Nachfrage. Anhaltende Zuwanderung, ein angestauter Bedarf an Wohnungen von mittlerweile rund 1 Mio. Einheiten jedoch nur etwa 250.000 Wohnungsfertigstellungen 2019 treiben die Nachfrage nach oben. Das „Missverhältnis“ von Angebot und Nachfrage werde auch im kommenden Jahr den Markt und die Preise bestimmen. John Bothe, geschäftsführender Gesellschafter von Silverlake, erwartet dagegen, dass die Europäische Zentralbank ihre Anleihenkäufe beendet und die „Aktienmärkte sich von den vergangenen Höhenflügen verabschieden“ werden. „Dadurch sollen wir 2019 gerade im Immobilienmarkt mit abwartendem Investitionsverhalten und stagnierenden Preisniveaus rechnen.“

Schlatterer vermutet, Störfeuer sei in erster Linie von der Politik zu erwarten, etwa durch Energiesparauflagen. Ein Problem

blieben die Proteste von Anwohnern gegen Wohnprojekte. Und es habe sich noch kein Mittel gegen Bodenspekulation gefunden. Auf die niedrigeren Bruttoanfangsrenditen von um die 3% richteten sich auch ausländische Interessenten mit langfristigen Investitionen ein.

Weder der Handelsstreit USA-China noch der Brexit werden negative Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt haben, vermutet Andre Schmöller, Geschäftsführer des Investmentmanagers Domicil. Beim Thema Nachfrage ist er aber skeptisch. Diese richtet sich vor allem auf bezahlbaren Wohnraum, also Mieten von 7 Euro/m² bis 9 Euro/m². Er sehe aber nicht, wie angesichts steigender Baukosten für „unter 10 Euro/m²“ Wohnungen errichtet werden könnten. Die Mietpreispbremse, die abgesenkte Modernisierungumlage und die Pläne für die Neuordnung der Mietspiegel könnten zudem allgemein das Mietpreis-

wachstum dämpfen. Frank Wojtalewicz, geschäftsführender Gesellschafter der d.i.i.-Gruppe, ist 2019 auf B-Standorte fokussiert und sagt wiederum: „Das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum ist möglich.“

Wertgrund-Vorstand Thomas Meyer geht davon aus, dass im bezahlbaren Segment der „langfristig wertstabile“ sozial geförderte Wohnungsbau eine zentrale Rolle spielen werde. Dass die jüngst verabschiedete Sonder-AfA für preisgünstiges Wohnen eine Kombination mit den Förderprogrammen zum sozialen Wohnungsbau zulasse, ist seiner Ansicht nach für Investoren „äußerst interessant“.

Bauträger wie Martin Dornieden, geschäftsführender Gesellschafter der Dornieden Gruppe, stellen sich darauf ein, dass es auch 2019 an Grundstücken mangelt. Überdies haben sie wenig Hoffnung, dass die Politik das Bauordnungsrecht wesentlich vereinfacht und Planungsverfahren beschleunigt.

„Die Rahmenbedingungen werden sich wohl weiter verschlechtern“, meint Dornieden. Sebastian Fischer, Vorstand des Entwicklers Primus Immobilien, nennt die „Grundstücksverfügbarkeit zwar schwierig“, doch werde nach seiner Ansicht „mehr geklagt, als das Problem vorhanden ist“. Besonders für Berlin sieht er die Entwicklung 2019 außerordentlich positiv. Von sinkendem Interesse oder sinkenden Preisen gebe es keine Spur, das belege ein „brandaktuelles Beispiel“: Das Primus-Quartier Charlotte in Berlin-Weißensee erziele im Vertrieb im Schnitt 6.000 Euro/m².

Franz-Josef Lickteig, Geschäftsführer des Entwicklers bpd, ist da skeptischer. „Bauträger kommen in eine Klemme: Sie werden die steigenden Grundstücks- und Baukosten nicht mehr so einfach wie bisher über höhere Verkaufspreise auffangen können.“ Die Kaufkräftigeren hätten schon Eigentum erworben, Interessierte mit weniger Mitteln stießen an ihre Grenze, da helfe auch das Baukindergeld nicht viel. Untergangsstimmung will er nicht



Der Neubau steht auch 2019 im Fokus. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Volker Thies

verbreiten, aber warnen: Fehler im Einkauf, in der Planung und mit Blick auf Baukosten verzeihe der Markt nicht mehr ohne Weiteres. „Die werden Marge kosten, Unternehmen mit nur wenigen Projekten womöglich auch die Existenz.“ Jens R. Rautenberg, Inhaber von Conversio | Wahre Werte, warnt sogar vor Qualitätsverlust: „2018 konnten wir lediglich 20% der von uns untersuchten Wohnimmobilienkonzepte uneingeschränkt als Kapitalanlage empfehlen. 2019 gehen wir sogar von einer noch geringeren Quote aus.“

„Wir werden uns am meisten mit der digitalen Transformation beschäftigen“, sagt Matthias Herter, Geschäftsführer des Bauträgers und Vermieters meravis. Die Wohnungsbranche müsse ihre Prozesse optimieren, das Produkt Wohnung smarter machen. Vor allem aber will Herter bei meravis das übers Mieterportal abrufbare Serviceangebot ausbauen: „Da liegt viel Geld.“ ox/cr