

Investoren setzen auf deutsche Wohnungen

Transaktionsvolumen legt im ersten Quartal wieder zu – Frankfurt
fehlen Ziele für Neubau – Vonovia baut industriell

Börsen-Zeitung, 3.6.2017
tl Frankfurt – Da waren sich Olaf Cunitz, von 2012 bis 2016 Planungsdezernent der Stadt Frankfurt, und sein Vorgänger Martin Wentz (1989 bis 2000) einig: Frankfurt ist in Sachen Wohnungsbaustrategie Schlusslicht unter den deutschen Metropolen. „In Frankfurt mangelt es an klaren Zielvorgaben der Kommune sowie einer umfassenden politischen Vorabstimmung und Konsensbildung. Ganz anders ist das in Hamburg, wo fast alle Parteien an einem Strang ziehen“, sagte Cunitz auf der Wohnimmobilien-Tagung „Wohnungs- und Kapitalmarkt – Wer treibt wen?“, die die Börsen-Zeitung gemeinsam mit dem Immobiliendienstleister JLL veranstaltet hat.

Viel Landwirtschaft

Cunitz, der heute Leiter des Bereichs Bauland und Projektentwicklung bei der DSK Deutsche Stadt- und Grundentwicklungsgesellschaft in Wiesbaden ist, verwies bei der Analyse der Flächennutzung von Frankfurt, Berlin und München darauf, dass die Mainmetropole über einen besonders hohen Anteil an landwirtschaftlichen und Verkehrsflächen verfügt und damit über einen entsprechend geringen Anteil an bebauten Flächen. „Landwirtschaftliche Flächen sind für Frankfurt in diesem Umfang eine entbehrliche Größe und könnten damit zumindest teilweise für Wohnbauten genutzt werden.“

Cunitz sieht als einen wichtigen Erfolgsfaktor für solche Projekte eine transparente Kommunikation in allen Planungsphasen, forderte angesichts vielfältiger Widerstände durch Bürger von den gewählten Vertretern, Entscheidungen zu treffen und auch zu ihnen zu stehen.

Besser als Private?

Wentz, der mit einem eigenen Unternehmen als Projektentwickler auch in Frankfurt und Umgebung aktiv ist, beklagte bei den öffentlichen Wohnungsbaunternahmen wie ABG und Nassauische Heimstätte die hohe Renditeerwartung und die jährlichen Gewinnausschüttungen an die Eigentümer. Statt den Umweg über das Finanzamt (Besteuerung der Ausschüttungen) und die Förde-

rung durch den Staat zu nehmen, könne man den Wohnungsbau auch einfacher unterstützen. Für Cunitz ist der Beweis bisher nicht erbracht, dass öffentliche Unternehmen am

Euro. Dazu trage auch das günstige Zinsniveau bei.

Schwerpunkte bei den Portfolio-Transaktionen sind Berlin, Düsseldorf/Köln, Frankfurt, München und

In Frankfurt wird zu wenig Wohnraum geschaffen

Zahl der Wohnungen in Frankfurt



Wohnungsmarkt mehr erreichen als private, und er sieht Wettbewerbsverzerrungen durch diese öffentlichen Player. Ihnen müsse ein Ende bereitet werden.

Sebastian Grimm von JLL verwies in seinem Vortrag auf das starke Bevölkerungswachstum der deutschen Metropolen einerseits und die geringe Flächenverfügbarkeit auf der anderen Seite, die Mieten und Preise in den vergangenen Jahren stark habe steigen lassen. Die Baufertigstellungen hinken weiterhin den Baugenehmigungen hinterher, wie Grimm für Berlin und Cunitz für Frankfurt (siehe Grafik) zeigte. Ob die Differenz einfach nur als Abwarten oder Spekulation (auf steigende Preise) zu bezeichnen ist, komme auf die Sichtweise an, so Wentz.

Im zweiten Teil der Wohnimmobilien-Tagung von Börsen-Zeitung und JLL ging es um den deutschen Markt aus Investorensicht. Timo Tschammer, CEO JLL Germany, hatte schon in seiner Einleitung auf das wieder anziehende Transaktionsvolumen hingewiesen. „Der Trend aus den ersten drei Monaten wird sich fortsetzen: weniger Transaktionen, die aber zu höheren Preisen.“ JLL halte im Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen von 15 bis 17 Mrd. Euro für erreichbar. 2015 waren es 13,7 Mrd.

Hannover, sagte Konstantin Kortmann, Leiter Residential Investment Germany bei JLL. Auch er verwies auf die unzureichende Neubautätigkeit, die aber noch dazu mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen von über 100 m² nicht dem Bedarf schrumpfender Haushaltsgrößen entspreche. Da die Kaufpreise schneller wachsen als die Mietpreise (und diese wiederum schneller als die Verbraucherpreise), stellte Kortmann die Frage, ob nicht langsam eine Sättigung erreicht sei.

Für Rolf Buch, CEO des größten deutschen Wohnimmobilienunternehmens Vonovia, ist klar: „Wir sollten 60- bis 70-m²-Wohnungen bauen.“ Investitionen in deutsche Wohnungen und deren Halter wie die Vonovia seien nach wie vor ein gutes Investment. „Ausländische Investoren sehen Deutschland als vergleichsweise sicheren Hafen“, sagt er zur Begründung. Er brach auch eine Lanze für die Mietregulierung. „Sie ist prinzipiell ein Segen für börsennotierte Gesellschaften, sofern sie im Rahmen bleibt.“ Mit der Mietpreisbremse in ihrer aktuellen Ausgestaltung könne Vonovia gut leben. „Im Übrigen war immer klar, dass sie erst mittelfristig wirken wird“, trat Buch Kritik an der Wirkungslo-

sigkeit der Mietpreisbremse entgegen.

Gute Reputation

Grundlage des Erfolges der Vonovia ist für ihren Vorstandschef eine gute Reputation und eine hohe Kundenzufriedenheit. „Wir setzen auf eine

effizientere Bewirtschaftung – so konnten wir die Unterhaltskosten pro Wohnung von 2013 bis heute halbieren – und industrialisiertes Bauen mit einer eigenen Handwerkertruppe.“ Für Bestandsverbesserungen, Nachverdichtungen und Neubau investiert die Gesellschaft 1 Mrd. Euro im Jahr.

Der Zinswende sieht Buch angesichts konservativer Wertansätze des Wohnungsbestandes in der Vonovia-Bilanz mit großer Ruhe entgegen. Prognosen über einen starken Kursrückgang bei Wohnungsgesellschaften bei steigenden Zinsen schenkt er deshalb keinen Glauben.