

PRESSEMITTEILUNG

QUANTUM VERÖFFENTLICHT AKTUELLE STUDIE ÜBER DIE AUSWIRKUNGEN STEIGENDER REGULIERUNGSINTENSITÄT AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN

- Sowohl restriktive als auch fördernde Maßnahmen der Wohnungspolitik gewinnen infolge von Marktanspannungen in deutschen Großstädten wieder an Bedeutung.
- Die Wirkung der Mietpreisbremse ist räumlich stark begrenzt auf innerstädtische Lagen mit hoher Mietpreissteigerung vor der Einführung; im Neubausegment wirkt die Bremse sogar preissteigernd.
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau bietet Chancen für langfristig ausgerichtete institutionelle Anleger.

Hamburg, 26. Februar 2019 – Der Zustrom an Menschen in die deutschen Großstädte setzt sich unvermindert fort. Die Folgen des Nachfragedrucks sind erhebliche Engpässe in der Wohnungsversorgung sowie deutliche Kauf- und Mietpreissteigerungen. Derzeit rückt als Reaktion auf die zunehmende Marktanspannung in Wachstumsregionen und Universitätsstädten die Wohnungspolitik wieder ins Zentrum politischer Aufmerksamkeit. Mit verschiedenen (alten und neuen) Instrumenten wird versucht, auf den Wohnungsmarkt zu intervenieren.

Der aktuelle Focus No. 30 „Renaissance der Wohnungspolitik – Chancen und Risiken in einem regulierten Marktumfeld“ reflektiert die demographischen und wohnungspolitischen Hintergründe der „neuen Wohnungsknappheit“ sowie die wesentlichen regulatorischen Maßnahmen, die aktuell diskutiert bzw. bereits umgesetzt werden. Dazu gehören insbesondere die Mietpreisbremse, soziale Erhaltungssatzungen sowie geförderter Wohnungsbau. Dabei werden die Auswirkungen der zunehmenden Regulierungsintensität auf die Immobilienwirtschaft diskutiert und gezeigt, dass neben den gewünschten Effekten auch unerwartete Nebenwirkungen auftreten.

Die Analyse der Quantum Research Unit zeigt, dass die Auswirkungen der Regulierungsintensität auf die Immobilienwirtschaft bislang diffus bleiben. So ergeben empirische Studien, dass die Wirkung der Mietpreisbremse räumlich stark begrenzt ist und sich i.d.R. nur für meist innerstädtische Stadtteillagen mit hoher Mietpreissteigerung vor der Einführung nachweisen lässt. Lediglich in Berlin lässt sich

PRESSEMITTEILUNG

flächendeckend eine Dämpfung des Mietpreisanstiegs erkennen. In vielen Städten gilt zwar die Mietpreislösung, sie entfaltet allerdings insbesondere am Stadtrand und einfachen bzw. mittleren Wohnlagen keine großen Einschränkungen für den Vermieter, weil die dortige Marktmiete unter der Vergleichsmiete aus dem Mietenspiegel liegt. Zusätzlich lässt sich in den Großstädten ein deutlicher Mietpreisanstieg im von der Regulierung ausgenommenen Neubausegment feststellen. Für die nicht befriedigte Nachfrage nach günstigen regulierten Wohnungen fungiert das Neubausegment oft als Ventil, so dass dort die Mieten kräftig steigen. In vielen Bereichen der Großstädte sieht man entsprechend sinkende oder weniger stark steigende Mieten für regulierte Wohnungen, aber auch zeitgleich stark steigende Mieten im Neubau.

Im Zuge der Einführung von Quotenregulierungen bei Neubauprojekten in immer mehr deutschen Großstädten müssen sich die institutionellen Investoren zunehmend auch mit dem geförderten Wohnungsbau auseinandersetzen. Für ein Investment in den geförderten Wohnungsbau in den angespannten Märkten sprechen unter anderem die gute Planbarkeit der Mieteinnahmen mit regelmäßigen Mietsteigerungen, die unterdurchschnittliche Fluktuation, das äußerst geringe Leerstandsrisiko und der Einstand zu einem günstigeren Kapitalwert. Dafür müssen allerdings niedrigere Renditen akzeptiert werden, was zum Teil aber durch Förderdarlehen und Zuschüsse kompensiert werden kann. Zusätzlich bietet sich langfristig nach Auslauf der Bindungsphase ein Upside-Potential bei schrittweiser Anpassung an die Marktmiete. Auch eventuelle Vorbehalte bezüglich der Stigmatisierung des geförderten Wohnungsbaus mit negativen Auswirkungen auf die zukünftige Marktposition müssen relativiert werden. So wirkt der in vielen Großstädten praktizierte Drittel-Mix aus Eigentumswohnungen, geförderten und freifinanzierten Mieteinheiten einer Ghettoisierung entgegen. Zur besseren Akzeptanz als Investmentprodukt trägt auch bei, dass die Projektentwickler zwischen förderfähigen und freifinanzierten Wohnungen keine großen Unterschiede mehr in den Bau- und Ausstattungsqualitäten machen.

Dr. André Scharmanski, Leiter Quantum Research: „Die Renaissance der Wohnungspolitik verändert die Spielregeln auf den Wohnungsmärkten, woraus sich für institutionelle Investoren nicht nur Risiken, sondern auch neue Chancen ergeben“.

Die gesamte Quantum-Focus-Ausgabe „Renaissance der Wohnungspolitik – Chancen und Risiken in einem regulierten Marktumfeld“ finden Sie unter www.quantum.ag/immobilien-ag/research

Dr. André Scharmanski (as@quantum.ag) steht Ihnen gerne für Rückfragen oder Einschätzungen zur Studie zur Verfügung.

PRESSEMITTEILUNG

ÜBER QUANTUM

Die unabhängige, 1999 gegründete, Immobiliengruppe vereint umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Projektentwicklung, institutionelle Anlageprodukte sowie im Management von Immobilieninvestments. Die Metropolregionen in Deutschland stehen im Fokus der Aktivitäten.

Im Fondsgeschäft bietet die Quantum Immobilien AG institutionellen Investoren über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Spezialfonds sowie alternative Investmentprodukte an. Die Assets under Management belaufen sich auf ca. EUR 6,4 Mrd.

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst die Realisierung von eigenen Immobilienprojekten sowie Joint Ventures im Rahmen unternehmerischer Beteiligungen. Bisher wurden 45 Entwicklungsprojekte mit über 1.000.000 qm Fläche realisiert. Weitere Projekte mit über 450.000 qm Fläche befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung. Das Transaktionsvolumen beträgt rund EUR 4,5 Mrd.

Pressekontakt

Quantum Immobilien AG
Nadine Wiencke
T +49. 40. 41 43 30-542
nwi@quantum.ag