Deals

Wiesbaden: Die **NORSK Deutschland AG** vermietet in der Hohenstaufenstraße 3 rund 7.800 qm Bürofläche langfristig an die **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG**. Bereits vor Baubeginn erreicht das nachhaltige Büroprojekt H3 damit eine Vorvermietungsquote von mehr als 50%. Insgesamt umfasst die projektierte Immobilie rund 14.600 qm oberirdische BGF und wird voraussichtlich im 2. Quartal 2026 fertiggestellt. Die Vermietung erfolgte in Zusammenarbeit mit **PROKS Real Estate** sowie **TwoRivers**.

Böblingen: Die **aam2core Holding AG** vermietet an die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA) ca. 1.600 qm Fläche im Bürokomplex VOLT in der Herrenberger Straße 140. Der Mietvertrag wurde langfristig abgeschlossen und enthält mehrere Verlängerungsoptionen. Ankermieter der Liegenschaft aus zwei Bestandsgebäuden mit einer Gesamtmietfläche von knapp 16.000 qm ist **Hewlett Packard Enterprise**. Zu den weiteren Mietern gehören der Anlagenbauer **Onejoon** sowie **Micro Focus Deutschland**. Bei der Vermietung waren **E&G Real Estate** und **Immoraum GmbH** vermittelnd tätig.

Münster: **PATRIZIA** vermietet an die **Bezirksregierung Münster** ca. 6.500 qm für 15 Jahre an der Joseph-König-Straße. Beratend und vermittelnd tätig war die **Busche Gewerbe-experten GmbH**. Das Gebäude besteht aus einem Ensemble verschiedener Baukörper und bietet Platz für rund 220 feste Arbeitsplätze.

WOHNUNGSPOLITISCHER NEUSTART 2023 IN BERLIN – FEHLANZEIGE

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Dies ist nicht der Ort zur Wiederholung von Plattitüden, wieso Franzisca Giffey mit Rot-Grün-Rot gebrochen hat. Sie hat. Und es scheint von außen betrachtet die Chance eines Neustarts zu geben. Der wohnungspolitische Bereich ist ein Kernbereich der künftigen Landespolitik, haben doch Rot-Grün gepaart mit Rot in unterschiedlichen Varianten innerhalb der letzten zwei Jahrzehnte den Wohnungsmarkt völlig an die Wand gefahren. So offensichtlich, dass gar der Kanzler im letzten Wahlkampf eine Notbremse zog und der Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände Einhalt geboten hat. Auch Giffey hat vor der Wahl gesagt, dass eine Vergesellschaftung von privaten Wohnungsbeständen nicht mit dem Amtseid als regierende Bürgermeisterin vereinbar sei. Union und SPD haben mit Stefan Evers von der CDU und der parlamentarischen Bundesstaatssekretärin Cansel Kiziltepe von der SPD zwei wohnungspolitische Elefanten in die Koalitionsverhandlungen zum Thema Wohnungspolitik geschickt.

Wird es einen Neustart geben? Nein, diese Prognose sei erlaubt. Und dies unabhängig davon, ob es mit Schwarz-Rot was wird. Die nächste Landesregierung müsste dazu zunächst eines bewerkstelligen: Sie müsste die Mieten im Bestand durch einen realistischen Mietspiegel drastisch anheben und dazu noch, um die notwendigen Mieterhöhungen auch zu ermöglichen, die reduzierte Kappungsgrenze für die Erhöhungen sowie die Anwendung der Mietpreisbremse in Berlin aussetzen, was rein rechtlich möglich wäre. Nur damit könnte der übermäßigen Absorption von Flächen aufgrund zu geringer Mieten Einhalt geboten werden.

Wir können das Angebot ökonomisch nicht sinnvoll regulieren, solange die Nachfrage unreguliert bleibt. Konsumenten sind und bleiben preis- und einkommenselastisch und konsumieren mehr Fläche, wenn der Preis regulativ bedingt nicht steigt bzw. das Einkommen steigt. Selbstverständlich könnte dies mit einem Paket wohnungspolitischer Maßnahmen flankiert werden, angefangen von einem höheren Wohngeld bis hin zu einer zielgerichteten Objektförderung zur Ausweitung des Wohnungsangebots. Ohne die Rückkehr zu Knappheitsmieten bleibt es bei der seit zwanzig Jahren bekannten Politik, den Mangel zunächst regulativ zu produzieren, um dann als vermeintlicher „Retter“ mit weiteren Maßnahmen, die die Knappheit weiter zu verschärfen. So waren in den letzten Jahrzehnten der Erhalt politischer Macht linker Mehrheiten und zugleich gute Geschäfte für die Immobilienwirtschaft garantiert, frei nach dem Motto: Wählt Die Linke, sie sind Garant für regulativ bedingte Wohnungsknappheit.

Ohne eine Erhöhung der Mieten im Bestand ist das Berliner Wohnungsproblem nicht zu lösen – egal wieviel gebaut wird. **Und: Private Investoren müssen wieder Vertrauen in Eigentumsrechte erhalten;** das dauert etwas länger. Daher ist die Unterbrechung der Anwendung des § 250 BauGB, also die Aufhebung der Untersagung der weitern Aufteilung von Miethäusern nicht so vordringlich wie die Abschaffung der reduzierten Kappungsgrenzen und die Aufhebung der Anwendung der Mietpreisbremse im Land Berlin.

Weil die neue Regierung sich nicht zu diesen, für den Berliner Wohnungsmarkt notwendigen Reformen durchringen wird – das ist schon jetzt absehbar – wird es bei der bisherigen Situation bleiben, frei nach Margaret Thatcher: Sozialismus endet erst mit dem Geld anderer Leute. Zu sagen, die wohnungspolitischen Karten werden mit einer neuen schwarz-roten Landesregierung neu gemischt, wäre nicht nur ein Euphemismus, sondern schlichtweg eine politökonomisch falsche Prognose. Und Berlin hat nicht mal mehr eine liberale parlamentarische Opposition, die das sagen kann. ☐