# Im Blickfeld

## Die Mietpreisbremse hat Renovierungsbedarf

Die Debatte um die Mietpreisbremse ist neu entflammt. Anlass sind zwei jüngst vom Deutschen Mieterbund (DMB) vorgestellte Studien, deren Ergebnisse es in sich haben: Zwischen 66,5 Prozent und 94,8 Prozent aller Angebote beziehungsweise Wiedervermietungsmieten lagen demnach in den Städten Berlin, Hamburg, München und Frankfurt am Main in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse (1. Juni 2015) und dem Stichtag 30. Juni 2016 über der gesetzlich verankerten Obergrenze, die die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um zehn Prozent übersteigen darf. Das Fazit des DMB: Offensichtlich werden die gesetzlichen Regelungen von vielen Vermietern schlichtweg ignoriert. Insbesondere gelte diese Erkenntnis dabei für private Vermieter und private Wohnungsunternehmen.

Diese Zahlen sind einerseits zwar mit Vorsicht zu genießen, da sich die Erhebungen auf Datenbestände des Internetportals Immobilienscout 24 beschränken. Andererseits liefern die Studien genug neuen Nährboden zur Verhärtung des Verdachts, dass es sich bei der Mietpreisbremse in ihrer derzeitigen Ausgestaltung um einen (mittelschweren) Sanierungsfall handelt. Dabei waren die zuständigen Instanzen bei Inkrafttreten des Gesetzes voller Zuversicht, geradezu vollmundig klangen damals die Ankündigungen: „Die Mietpreisbremse wird dazu beitragen, dass Mieten auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben." So wird Justizminister Heiko Maas bis heute auf der Informationsseite seines Ministeriums zitiert. Angesichts der bisherigen Erfahrungen wirkt dieser Satz gut ein Jahr nach Inkrafttreten mindestens genauso überholungsbedürftig wie das Instrument selbst.

Ob Nachbesserungen aber tatsächlich vorgenommen werden, steht derzeit noch in den Sternen. Ein Gesetzentwurf von Heiko Maas, der Änderungen aufgreifen könnte, liegt seit Monaten auf Eis. Der DMB hat trotzdem einen umfangreichen Forderungskatalog vorgelegt. Neben der flächendeckenden Ausweitung der Mietpreisbremse sieht er unter anderem die Verpflichtung für Vermieter vor, bei Abschluss eines Mietvertrages nachprüfbare Angaben zur Vormiete zu machen. Dieser zweite Aspekt, mit dem auch Mitglieder der Regierungskoalition zuletzt liebäugelten, ist jedoch umstritten. So kritisiert Haus & Grund-Präsident Kai Warnecker das Vorhaben: „Die Politik wirft anscheinend Millionen Vermietern vor, bei der Vermietung zu betrügen. Sie sollen so zum Sündenbock für die verfehlte Wohnungspolitik der vergangenen Jahre gemacht werden."

Die Gemüter sind also erhitzt. Schlimm genug, dass die Mietpreisbremse ihre Wirkung bislang nur unzureichend entfaltet hat. Doch nun droht sie auch die involvierten Akteure zunehmend gegeneinander aufzubringen. Während Mieter unter unverändert steigenden Mieten ächzen und die Schuld dafür bei den Vermietern suchen, fühlen sich Vermieter zu Unrecht an den Pranger gestellt. Dabei dürfte die Wahrheit irgendwo in der Mitte zu finden sein. Obgleich Vermieter die Mietpreisbremse mancherorts missachten, liegt es nicht zuletzt auch an den Mietern, die offensichtlich nur in wenigen Fällen Gebrauch von einer Überprüfung der Mietpreisobergrenzen-Regelung machen. Der DMB vermutet, dass die Auseinandersetzung mit dem Vermieter deshalb vermieden wird, da der Glaube besteht, "vertragstreu" sein zu müssen oder weil Mieter aufgrund der vielen Ausnahmen im Gesetz nicht sicher abklären können, ob ihre Rüge erfolgversprechend ist.

Sollte es zu einer Generalüberholung des Instruments kommen, müsste sicherlich auch der vielerorts mangelhafte Mietspiegel noch einmal auf den Prüfstand. Doch selbst im Falle einer gelungenen Reform bliebe natürlich die banale Erkenntnis bestehen, dass auch mit einer funktionierenden Mietpreisbremse keine neuen Wohnungen entstehen werden. Dieses Kernproblem auf dem deutschen Wohnungsmarkt muss anderweitig gelöst werden. Sollte es die Bundesregierung mit ihren Beteuerungen langfristig erschwinglicher Mietpreise in den Ballungsräumen für breite Bevölkerungsgruppen also Ernst meinen, wird man um die Schaffung von mehr Angebot nicht herumkommen. Ob sie dabei höchstpersönlich zur Tat schreitet oder etwa erhöhte Anreize für mehr Aktivität am Bau setzt – handeln sollte sie definitiv, denn der Unmut über die Wohnungspolitik wächst (und die Bundestagswahl 2017 rückt immer näher). ph

## Expo Real wächst weiter

Trotz Brexit und so manch weiterer politischer Unsicherheit geht es der Immobilienwirtschaft unverändert gut. Diese Erkenntnis spiegelt auch die Expo Real 2016 wider: Die Zahl der Aussteller steigt nochmals leicht von 1 707 auf 1 725 an (Stand: 19. September 2016). Darüber hinaus soll erstmals die Schwelle von 38 000 Teilnehmern überschritten werden. Eine der wichtigsten Neuerungen betrifft dieses Jahr den Einzelhandel: „Grand Plaza" nennt sich das erstmals auf rund 500 Quadratmetern veranstaltete Handelskonzept. Für diesen Zweck konnte Lidl zurückgewonnen werden, Kik und Tedi sind als neue Aussteller vertreten. Auch das einstige Nischensegment Hotel gewinnt weiter an Bedeutung: am Hotspot „World of Hospitality" werden 30 Aussteller vorzufinden sein, sieben mehr als im Vorjahr. Bei den Städten feiert Stockholm sein Debüt auf der Expo, während Budapest als Rückkehrer begrüßt werden kann. ph

## Data-Center: Assetklasse mit Zukunft

Was früher schlicht Rechenzentrum hieß, trägt heute den modernen Namen Data-Center. Und diese können als eigene Assetklasse durchaus einen besonderen Charme haben. Das wurde auf dem Research Summit 2016 des Bundesverbandes der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS) in Frankfurt deutlich. Allerdings werden die Investoren vor eine ganze Reihe vor Herausforderungen gestellt: Zum einen gelten für diese Zentren sehr strikte Bestimmungen. So muss im Inneren zwingend eine Temperatur von 22 Grad Celsius herrschen, was besondere Anforderungen an die Kühlsysteme stellt. Darüber hinaus gelten umfangreiche Brandschutzbestimmungen. Dann ist der Markt stark oligopolisiert: Mittlerweile stehen die drei wichtigsten Betreiber Equinix, Digital Realty und NTT für 55 Prozent des Gesamtvolumens. Drittens sind Kommunen häufig nicht besonders scharf darauf, Data-Center in ihrer Region zu haben. Schließlich entstehen durch die oft recht klobigen Klötze kaum Arbeitsplätze. Und schließlich dämpft noch ein spezifisch deutsches Problem die Freude

am Asset-Daten-Center: Der für den Betrieb unerlässliche Strom ist hierzulande sehr teuer.

Aber zurück zu dem besonderen Charme der Data-Center. Bekanntermaßen klagen Investoren aktuell über mangelnde Anlagemöglichkeiten in Toplagen. Hier sind Data-Center ein echtes As im Ärmel, denn die A-Lagen sind völlig andere als bei vielen anderen Assetklassen. Zweites großes Plus: Digitalisierung hat Zukunft! Bislang haben gerade einmal 13 Prozent der deutschen Unternehmen ihre IT ausgelagert. Data-Center-Dynamics geht hierzulande von einem Wachstum von jährlich 17 Prozent aus. Für den erfolgreichen Betrieb ist eine einwandfreie Konnektivität erforderlich – das heißt, eine hochwertige Datenleitung aus Glasfaserkabel muss vorhanden sein, was sie in Deutschland – zumindest in den Ballungsräumen – auch ist. Ein weiterer interessanter Aspekt ist Edward Snowden. Er hat mit seinen Enthüllungen dafür gesorgt, dass die ungebremsten Datenspeicherungen der USA publik wurden und damit für internationale Firmen als Data-Center-Standort in den vergangenen Jahren uninteressanter geworden ist. Dies hilft dem Standort Deutschland. Unattraktiver könnte auch Großbritannien werden – aufgrund des drohenden Brexits.

Anschauungsunterricht liefert der Standort Frankfurt am Main, seit Jahren schon sehr erfolgreich im europäischen Data-Center-Geschäft. Bei den Colocation-Rechenzentren liegt die Bankenmetropole mit einer Leistung von 194 Megawatt nach London auf Platz zwei. Colocation heißt, dass die Hardware nicht vom Anbieter bereitgestellt wird, sondern vom Kunden oder Mieter. Der Anbieter hält lediglich infrastrukturelle Dienstleistungen vor. Diese Colocation-Zentren seien dank ihrer höheren Flexibilität attraktiv. Das leuchtet ein, denn die Unternehmen, die die Infrastruktur des Centers nutzen, können ihre Hardwarekomponenten bei Bedarf schnell den neuen Anforderungen anpassen. Darüber hinaus werden die modernen Rechenzentren bei der Investorenbewertung gerne in vier Tier-Klassen eingeteilt. Am relevantesten sind hier laut BIIS die Tier-II- und Tier-III-Objekte. Im ersten Fall liegt die Verfügbarkeit bei 99,75 Prozent, im zweiten Fall bei 99,98 Prozent. Das sind bemerkenswert hohe Prozentzahlen bei der Laufsicherheit und damit auch ein großes Plus für Investoren. dro