

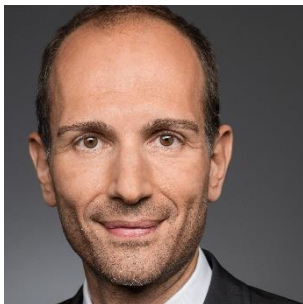
14-20

PB3C News (14. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 6.4.2020

KOMMENTAR

Wohneigentümer sind der Politik egal



Jürgen Michael Schick

IVD

Die neueste mietpolitische Maßnahme der Bundesregierung, ein für den Zeitraum der Corona-Krise erweiterter Kündigungsschutz, ist sicher richtig – Mieter müssen vor den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie geschützt werden. Gleichzeitig aber reihen sich diese Maßnahmen in eine Riege von Mieterschutzgesetzen ein, die dieses Jahr gänzlich unabhängig von Corona bereits beschlossen worden sind: Die Mietpreisbremse ist Mitte Februar verlängert und verschärft worden; der Mietendeckel ist Ende Februar in Berlin in Kraft getreten; der Betrachtungszeitraum für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist Anfang Januar von vier auf sechs Jahre verlängert worden.

Das sind drei gravierende mietpolitische Einschnitte, die allein in den vergangenen Wochen umgesetzt wurden. Es geht Schlag auf Schlag, dabei hat das Preiswachstum der Angebotsmieten längst nachgelassen, teilweise stagnieren oder sinken diese sogar. Wer langfristig zur Miete leben möchte, kann jedenfalls nicht behaupten, die Politik kümmere sich nicht um ihn.

46,5 % beträgt die Wohneigentumsquote in Deutschland. Klar, das ist wenig, viel zu wenig, vor allem wenn man auf unsere europäischen Nachbarn schaut, die fast alle eine wesentlich höhere Eigentümerquote verzeichnen können. Aber 46,5 %, das bedeutet eben auch: Immerhin fast die Hälfte der deutschen Haushalte hat Wohneigentum. Das sind keine großen Konzerne, keine anonymen Investoren, sondern Privathaushalte, durchschnittliche Deutsche. Wo finden die sich wieder in den wohnungspolitischen Entscheidungen der vergangenen Jahre?

Drei von vier Deutschen sind oder wären gerne Eigentümer

Nicht zu vergessen diejenigen, die kein Wohneigentum haben, es sich aber wünschen: 51 % der Nicht-Eigentümer hätten gerne Wohneigentum, ergab eine repräsentative YouGov-Umfrage im Auftrag des IVD. Das heißt, dass rund drei Viertel der Deutschen entweder Wohneigentümer sind oder Wohneigentümer werden wollen. Diese Bevölkerungsmehrheit wird politisch ignoriert.

Wohneigentum fördern, das war eigentlich der erklärte Wunsch der Bundesregierung, als sie zu dieser Legislaturperiode angetreten ist. Vom zugebenermaßen milliarden schweren Baukindergeld abgesehen ist aber nichts weiter passiert. Einzig die Reform der Maklerprovision, auf die sich die Regierung geeinigt hat, wäre sonst noch zu nennen; wobei diese aber erstens mehr Symbolcharakter hat, als dass sie Wohnungskäufern tatsächlich hilft, und zweitens ja tatsächlich keinerlei Anstrengungen des Staats bedarf, wie das beispielsweise bei einer Senkung oder eines Freibetrags der Grunderwerbsteuer der Fall wäre.

Wohneigentum hat so einen schweren politisch-gesellschaftlichen Stand, weil es in erster Linie als individuelles Glück und individuelle (finanzielle) Sicherheit betrachtet wird. Das stimmt ja auch, die Folgen der Corona-Pandemie zeigen das gerade verstärkt: Wohneigentümer verspüren in Krisenzeiten eine erhöhte Sicherheit; finanziell, weil sie ein vergleichsweise krisenfestes Vermögen haben, aber manche sicher auch emotional, weil die eigenen vier Wände angesichts der Ausgangssperren noch einmal an Bedeutung gewinnen.

Aber Wohneigentümer tragen als Vermieter auch gesellschaftliche Verantwortung, sie übernehmen Pflichten. Das ist in Ordnung, das soll so sein – Eigentum verpflichtet, viele Vermieter kommen dieser Verantwortung gerade jetzt in dieser Krise nach und gehen auf ihre Mieter zu. Wohneigentum hat also nicht nur einen persönlichen, sondern auch einen Wert für die Gesellschaft, der endlich anerkannt und gefördert werden muss.

Wir brauchen KfW-Bürgschaften

Und die Politik hat ja sehr effiziente Möglichkeiten zur Förderung. Anderthalb Jahre sind es bis zur nächsten (turnusmäßigen) Bundestagswahl; Zeit genug für die große Koalition, noch etwas anzuschieben. Erste Priorität sollte die im Koalitionsvertrag vereinbarte, aber noch immer nicht umgesetzte KfW-Bürgschaft haben.

Die KfW-Bürgschaft ersetzt Eigenkapital, das wiederum die größte Hürde beim Eigentumserwerb ist. Der Immobilienkredit ist nicht das Problem, im Gegenteil: Die Zinsen sind so niedrig, dass die monatlichen Aufwendungen aus Zins und Tilgung eine übliche Monatsmiete kaum oder gar nicht übersteigen. Wenn man aber von der Faustregel ausgeht, dass man beim Wohnungskauf mindestens 20 % des Kaufpreises selbst mitbringen sollte, sind das bei einer 300.000-Euro-Eigentumswohnung 60.000 Euro. Hinzu kommen die Nebenkosten, die je nach Bundesland etwa 13 % des Kaufpreises ausmachen. Beides anzusparen (und noch einen kleinen Puffer) ist ein Problem, auch für Normalverdiener. Die KfW-Bürgschaft würde diese Hürde deutlich verringern.

Wenn dann noch die seit 2006 stetig erhöhte Grunderwerbsteuer gesenkt oder durch einen Freibetrag für Selbstnutzer erweitert wird, wären plötzlich zahlreiche Haushalte in der Lage, sich Wohneigentum zuzulegen. Eine Prüfung der Grunderwerbsteuer steht ebenfalls im Koalitionsvertrag, ohne dass da je ernsthaft etwas geprüft worden wäre. Darüber hinaus wären verbesserte Absetzungsmöglichkeiten bei der Einkommensteuer, die aktuell fast ausschließlich Vermietern vorbehalten sind, für Selbstnutzer eine effiziente Fördermöglichkeit, wie kürzlich übrigens auch eine Bundesbankstudie festgestellt hat.

Kurzum: Die Möglichkeiten sind da, teilweise liegen auch schon Pläne vor. Wenn sich aber niemand um die Umsetzung kümmert, sollte die Politik vielleicht ehrlich sein und zugeben, dass sie kein allzu großes Interesse daran hat, aus Mietern tatsächlich Eigentümer zu machen.

Dieser Artikel erschien am 28.3. auf FAZ.NET.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion
[Dr. Josef Girshovich](#).

Wie Mieter und Vermieter mit dem neuen Kündigungsschutz umgehen

Darüber, wie Mieter und Vermieter mit dem seit dem 1. April geltenden Gesetz zum Kündigungsschutz bei durch die Corona-Krise bedingten Mietrückständen umgehen oder umgehen sollten, schreiben **DIE WELT** am 30.3, die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 2.4. und die **FAZ** am 3.4. Wer infolge der Corona-Krise Einnahmen in einer Höhe verliere, die es ihm unmöglich mache, seine Miete weiter zu bezahlen, solle deshalb nicht seine Wohnung oder seine Gewerberäume verlieren. Allerdings sind die neuen ‚Vertragsrechtlichen Regelungen aus Anlass der COVID-19-Pandemie‘ denkbar knapp formuliert und Anwälten zufolge vielseitig interpretierbar, schreibt **DIE WELT**. Laut Gesetz müssten die Mieter glaubhaft machen, dass sie infolge der Corona-Pandemie in Schwierigkeiten seien, doch ob das schriftlich erfolgen müsse oder eine mündliche Mitteilung ausreiche, bleibe offen. Das Bundesjustizministerium rate dazu, sich immer mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen. Der **FAZ** vom 3.4. zufolge warnt der IVD davor, leichtfertig mit der Regelung umzugehen. Wer nicht in Not sei und beispielsweise noch Rücklagen habe, riskiere die Kündigung, wenn er seine Miete nicht zahle. Viele Wohnungsmieter ziehen es anscheinend ohnehin vor, ihre Miete weiter zu zahlen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG**. Bislang sei der Ansturm der Wohnungsmieter auf die neue gesetzliche Möglichkeit der Mietstundung ausgeblieben. LEG beispielsweise habe 136.000 diesbezügliche Anfragen erhalten, doch nur die wenigsten davon mündeten in konkrete Stundungen. Das liege vermutlich daran, dass LEG wie viele andere Wohnungsunternehmen von sich aus ein eigenes Corona-Hilfspaket für ihre Mieter entwickelt habe.

Welche Folgen hat Corona für die Immobilienbranche?

Die Mehrheit der Experten ist sich sicher, dass die Corona-Krise auch die Immobilienbranche belasten werde, schreibt **TAGESSCHAU.DE** am 30.3. Die seit Jahren zu beobachtenden Preis- und Mietsteigerungen setzten sich voraussichtlich so nicht weiter fort. Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) fänden derzeit kaum Besichtigungen statt, Käufer hielten sich zurück, weil sie besorgt um ihre Jobs seien oder mit einem niedrigeren Einkommen rechnen müssten. Deshalb seien eine Stagnation der Immobilienpreise oder sogar leichte Rückgänge zu erwarten. F + B rechne damit, dass erst eine Normalisierung der Marktentwicklung eintritt, wenn die Krise vorbei ist, schreibt

BÖRSE ONLINE am 2.4. Wer ein Eigenheim kaufen wolle, müsse das nun möglicherweise erst mal zurückstellen, weil das Eigenkapital nicht mehr reiche, auch aufgrund von Verlusten am Aktienmarkt. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der Bochumer EBZ Business School sehe das ähnlich: Private Käufer von Wohneigentum warteten jetzt erst mal ab. Anders sei dies aber bei institutionellen Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen. Sie interessierten sich gerade aufgrund der Turbulenzen an den Börsen nun noch mehr für (Wohn-)Immobilien. Lars Feld vom Rat der Immobilienweisen hingegen macht sich keine Sorgen, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 2.4. Er sei zuversichtlich, dass es für die Immobilienwirtschaft nicht ganz so schlimm kommen werde, jedenfalls solange die Baustellen geöffnet blieben.

Corona wirkt sich auf die Transaktionszahlen aus

Einer Blitzumfrage von Engel & Völkers zufolge zeigen sich erste Auswirkungen der Corona-Krise auf den Transaktionsmarkt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 2.4. Von 100 befragten Investoren hätten 47 % angegeben, ihre Transaktionen nach wie vor durchzuführen, 43 % pausierten die Prozesse und 10 % hätten entsprechende Verfahren in den vergangenen zwei Wochen abgebrochen.

Wer bremst den Berliner Wohnungsbau aus?

Dass Berlin mit dem Wohnungsbau nicht vorankommt, liegt daran, dass es an Flächen mangeln würde, schreibt die **FAZ** am 3.4. Allerdings müssten Flächen aktiviert werden, doch dafür brauche es konstruktive Signale von der Politik an die Bau- und Immobilienbranche. „Die Stadt sitzt auf einer großen Zahl an öffentlichen Grundstücken mit Baupotenzial, die jedoch nicht strukturiert erfasst sind“, kritisiere Patrick Herzog von der DKW Gruppe. Doch fehlten der politische Wille und die entsprechenden Kapazitäten bei den Bauämtern. Einer Studie von bulwiengesa im Auftrag des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) zufolge habe im Zeitraum von 1998 bis 2018 die Festsetzung eines Bebauungsplanes fast acht Jahre gedauert. Joachim Wieland von Aurelis fordere deshalb ein „Konzept zur Zentralisierung der Verantwortlichkeiten“. Florian Lanz von Laborgh hingegen sage, man solle das Problem der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit nicht nur den Ämtern zuschreiben, er habe auch positive Erfahrungen gemacht. Verantwortlich sei auch die Immobilienbranche selbst. „Es gibt viele freie Flächen, die in Spekulationsabsicht liegengelassen werden“, kritisiere Lanz. Lahcen Knapp von Empira widerspreche dem: „Professionelle Projektentwickler horten kein Bauland, sondern entwickeln Projekte.“

Ist Kündigungsschutz für Mittelständler die richtige Hilfe?

Mehrere große Handelsunternehmen haben das seit dem 1. April geltende Gesetz zum Kündigungsschutz genutzt und ihre Mietzahlungen eingestellt, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 2.4., wogegen umgehend Widerspruch laut geworden ist. „Unsere Intention mit diesem Gesetz war nicht, dass finanzstarke Konzerne aufgrund dessen keine Miete mehr zahlen“, sage Jan-Marco Luczak (CDU). Anscheinend müsse das Gesetz nachgebessert werden. Inzwischen hat beispielsweise Adidas eingelenkt und die Mieten gezahlt, berichten die **FAZ** und das **HANDELSBLATT** am 2.4. Viele mittelständische Handelsunternehmen aber haben ersthafte Probleme, wie ein Digitaltool von der BBE Handelsberatung zeigt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** weiter. Die Liquiditätsbelastung eines typischen mittelständischen Händlers sei hoch, spätestens ab Juni drohten finanzielle Engpässe. Werde der Lockdown über den April hinaus fortgesetzt, bekämen viele Händler existenzielle Probleme. Kredite und Mietstundungen brächten in der Situation wenig, da sie den drohenden Vermögensschaden nicht ersetzen könnten, sage Joachim Stumpf von BBE: „Wichtig wären für den Mittelstand echte Zuschüsse der öffentlichen Hand, wie sie zurzeit für Kleinunternehmer gezahlt werden, oder staatliche Beteiligungen.“ Vor allem der Nonfoodhandel und die Gastronomie seien schwer von dem Lockdown betroffen. Galeria Karstadt Kaufhof hat bereits ein Schutzschirmverfahren beantragt, berichtet **DIE WELT** am 2.4.

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt in Zeiten des Onlineshopping

Darüber, wie sich der Onlinehandel auf den Einzelhandelsimmobilienmarkt auswirkt, schreibt **FONDS PROFESSIONELL** 1-2020. Immer mehr Onlinehändler, etwa Zalando, eröffneten inzwischen Ladelokale. Dem Urban Land Institute zufolge könnten Onlinehändler nach der Eröffnung einer stationären Filiale meist auch ihren Onlineumsatz steigern. „Der Kunde entscheidet sich für eine Marke“, erkläre Joachim Stumpf von der BBE Handelsberatung. Doch komme es auf den richtigen Mix und ein intelligentes Zusammenspiel aus Online und Offline an. Immer mehr Produkte würden jedoch digital gehandelt. „Obwohl der Umsatz insgesamt steigt, geht der Anteil des stationären Handels zurück“, sage Maximilian Ludwig von Real I.S. Dennoch seien Investments in Einzelhandelsimmobilien nach wie vor beliebt. Rund zehn Mrd. Euro seien im vergangenen Jahr in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert worden. Damit gehöre das Segment nach Büro und Wohnen zu den beliebtesten Anlageklassen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt. „Vor allem lebensmittelgebundene Objekte profitieren von ihrer

E-Commerce-Resilienz und sind weiterhin stark nachgefragt“, sei im jüngsten Quartalsbericht von CBRE zu lesen. Der Nonfoodbereich aber habe es schwerer. „Schlechte Lagen werden verlieren, gute Lagen werden zu noch besseren Lagen werden“, sage Mario Schüttauf von Commerz Real zur Entwicklung des Einzelhandelsimmobilienmarktes in der Zukunft.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Wie sich die Fondsbranche neu orientiert

Über die Neuorientierung der Initiatoren geschlossener Immobilienfonds schreibt die **IMMOBILIENWIRTSCHAFT** 4-2020 und stellt verschiedene Strategien vor. Angesichts der Tatsache, dass das Interesse der Anleger an geschlossenen Produkten nachgelassen habe, während offene Immobilienfonds sich vor Liquidität kaum retten könnten, steuerten einige derer, die ehemals nur geschlossene Fonds aufgelegt hätten, um. „Bei neuen Produkten für Privatkunden setzen wir – abgesehen von der Australienproduktreihe – auf offene Fondskonzepte“, sage etwa Jochen Schenk von Real I.S. Mit dem ‚REALISINVEST Europa‘ habe man seit September 2019 den ersten offenen Immobilienpublikumsfonds im Programm. Während sich Real I.S. also komplett neu orientiere, bleibe Wealthcap seiner Ausrichtung im Prinzip treu. Julian Schnurrer von Wealthcap verweise auf die Vorteile geschlossener Fondsstrukturen wie Transparenz und eine geringere Belastung durch hohe Liquiditätsquoten für Ausschüttungen. Dennoch wolle man sich breiter aufstellen und bereite den ersten offenen Spezial-AIF vor. Daneben biete Wealthcap eine Vielfalt geschlossener AIF für private und institutionelle Anleger, neben Direktinvestments in Immobilien gebe es Beteiligungen an Portfolien mehrerer Assetklassen.

VERSCHIEDENES

Warum Shoppingcenter die Krise nicht fürchten müssen

Lars Jähnichen von IPH Centermanagement spricht im Interview mit der **FAZ** vom 3.4. über die Chancen und Risiken von Einkaufszentren in der Corona-Krise. Shoppingcenter würden voraussichtlich weniger unter den Umsatzeinbrüchen infolge des Lockdowns leiden als kleinere Anbieter, da sich durch eine zu erwartende Konsumzurückhaltung der Verbraucher

aufgrund der Rezession Konzentrationstendenzen des Einzelhandels verstärken würden. Doch gelte auch für die Center, dass sie sich anstrengen und Mieter, Design und Marketing gut aufeinander abgestimmt sein müssten, um auch in einer Krise erfolgreich zu sein. Jetzt gehe es darum, Strategien zu entwickeln, um die Ankermieter und auch kleinere regionale Mieter während der Krise im Objekt zu halten. „Shoppingcenter waren schon immer ein wichtiger Teil des sozialen Miteinanders. Gerade nach der Zeit des ‚social distancing‘ werden wir alle das Bummeln in der realen Welt noch mehr zu schätzen wissen“, sei Jähnichen zuversichtlich.

Warum Wohnimmobilienkäufe nach wie vor eine gute Idee sind

Gerade in Zeiten der immer stärkeren Regulierung des Immobilienmarkts und der Corona-Krise stellen sich potenzielle Investoren angesichts der hohen Immobilienpreise die Frage, wo sich Immobilienkäufe noch lohnen, schreibt Andre Schmöller von Domicil Real Estate auf **FINANZWELT** am 30.3. Eine erste gute Orientierung biete der aktuelle Wohnatlas 2019 der Postbank und des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI). Vor allem in Ballungsräumen und den angrenzenden Gebieten (Speckgürtel) sei mit einem weiteren Preisanstiegen zu rechnen. Doch auch in gefragten ländlichen Regionen könne davon ausgegangen werden, dass die Immobilie an Wert gewinne. Gerade in Zeiten volatiler Finanzmärkte könnten Immobilien zurecht als sicherer Hafen gelten.

PODCAST DER WOCHE

Große Wohnungsbestandshalter in der Corona-Krise

Exklusiv für die PB3C News sprechen der Immobilienjournalist Christian Hunziker und Frank Wojtalewicz von d.i.i. über die Folgen, die die Corona-Pandemie für große Wohnungsbestandshalter hat. Unter anderem geht es um die Frage, wie Eigentümer trotz des aktuellen wirtschaftlichen Schocks energetisch sanieren können – ohne dass ihre Mieter noch zusätzlich belastet werden. Hören Sie mehr darüber im [Podcast der Woche](#).

nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der ImmoNews der Woche: PB3C GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.