

Die Immobilienwirtschaft in Zeiten von Corona

Ein Überblick von IVD-Vorstandsmitglied Rainer Hummelsheim

Die anhaltende Corona-Pandemie hat zum Teil erhebliche Auswirkungen auf das Arbeiten und Wohnen verursacht, die weiteren Entwicklungen sind nicht abschließend einschätzbar, die nachhaltigen Folgen auch nicht.

Durch die Sonderregelungen der Bundesregierung wurden die Mieter befristet wegen Corona-bedingter Mietrückstände vor Kündigungen geschützt, die gesetzlichen Übergangsregelungen zum Wohnungseigentum haben die ordnungsgemäße WEG-Verwaltung gewährleistet. Gewerbetreibenden und Unternehmen wurden Sofortzuschüsse und Förderdarlehen gewährt, auch um ihren Mietzahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

Corona hat viele Beschäftigte, insbesondere Büroangestellte, ins Homeoffice geschickt mit durchaus positiver Resonanz. Perspektivisch wird diese Entwicklung die Büroflächennachfrage beeinflussen. Meetings und Veranstaltungen werden zunehmend als Telefon- oder Videokonferenzen durchgeführt, dieser Trend – verbunden mit dem Wegfall von Reise- und Übernachtungskosten – wird insbesondere die Hotelbranche erheblich beeinflussen.

Die befristete Umsatzsteuerreduzierung für das 2. Halbjahr 2020 führt zu einem erheblichen Verwaltungsmehraufwand für die Immobilienwirtschaft. Gewerbemietverträge und Bewirtschaftungsverträge sind umzustellen, ebenso alle Rechnungen anzupassen und ggf. Zwischenzählerstände abzulesen. Unklar ist, wie die gewerblichen Betriebskostenabrechnungen 2020 abzurechnen sind bei zwei unterschiedlichen Umsatzsteuersätzen.

Bei den vielen (Sonder-)Berichterstattungen zur Corona-Pandemie sind einige relevante Entscheidungen und Informationen rund um die Immobilienwirtschaft durchaus untergegangen. Diese werden nachfolgend auszugsweise dargestellt.

- Gemäß einer Studie des IW Köln aus Juli 2020 ist die Wohnkostenbelastung weitestgehend konstant geblieben. Die Neuvertragsmieten sind zwar mehrheitlich in den Großstädten gestiegen (real um 4,3 % seit 2010), allerdings sind die Haushaltseinkommen im gleichen Zeitraum um knapp 7 % stärker gestiegen. Für einkommensschwächere Haushalte empfiehlt das IW Köln eine zielgruppengerechte Anpassung des Wohngeldes. Die steigenden Haushaltseinkommen führen dazu, dass auch das Armutsrisiko in Sachsen in 2019 gesunken ist gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes.
- Der im Juli 2020 beschlossene Ausstieg aus der Kohleverstromung bis 2038 wird in Sachsen mit Milliarden für den erforderlichen Strukturwandel abgedeckt. Es gilt, die Energieversorgung zu gewährleisten und neue Arbeitsplätze in den betroffenen Regionen zu schaffen.
- Die Sächsische Landesregierung hat ein Konzept für die Reform der Grundsteuererhebung entwickelt. Das Land Sachsen will das Bundesmodell so nicht übernehmen, sondern mit geänderten Steuermesszahlen die Grundsteuerbelastung für Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien anpassen. Die bisherigen Berechnungen führen zu erheblichen Grundsteuererhöhungen, wenn die



Rainer Hummelsheim
– Immobilienmanager
für Theorie und Praxis

beiden Städte Leipzig und Dresden die Hebesätze nicht reduzieren.

- Laut der Empirica-Studie im Auftrag des Land Sachsen sind die Wohnungsmärkte in Dresden und Leipzig nicht angespannt und eine Mietpreisbremse in Sachsen wird abgelehnt. Empirica empfiehlt dem Land Sachsen, eher die schrumpfenden Regionen zu stärken. Zu einem vergleichweisen Ergebnis kommt auch der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen, wonach die Mieten in Sachsen nur um 7 Cent auf 5,19 €/m² gestiegen sind in 2019 bei einer Leerstandsquote von 10,8 %.

- Der bisherige überdurchschnittliche Bevölkerungszuwachs in Leipzig ist deutlich abgeflacht, im 1. Quartal 2020 stieg die Einwohnerzahl um nur 17 Personen. Gleichzeitig sind gemäß Untersuchung der Stadt Leipzig in 2019 ca. 21.000 Wohnungen nicht bewohnt (ca. 6 % des Gesamtbestandes), davon sind ca. 12.000 Wohnungen dauerhaft leer. Gemäß Monitoringbericht Wohnen von 2018 der Stadt Leipzig beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 5,62 / m².
- Die Stadt Leipzig hat neue Baugebiete für ca. 550 Einfamilienhäuser vorgesehen, weitere Standorte sind geplant. Auch im Leipziger Umland stehen Eigenheimbauplätze für weitere ca. 500 Eigenheime zur Verfügung.
- Die städtische LWB projiziert den Bau von über 800 Wohnungen, die geplanten Großprojekte am Bayerischen Bahnhof und Eutritzscher Freiladbahnhof könnten weitere ca. 3.800 Wohnungen schaffen.
- Im Juni 2020 hat der Leipziger Stadtrat trotz rückläufigem Bevölkerungszuwachs und reger Bautätigkeit beschlossen, in sechs Gebieten mit ca. 48.000 Haushalten (ca. 15 % der Bevölkerung) soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutz-Gebiete) einzuführen, um Luxussanierungen und hohe Mietsteigerungen nach Modernisierung zu vermeiden. Die Investitionsbereitschaft in die Gebäudesubstanz in diesen Gebieten wird damit zum Erliegen kommen, ein kontraproduktives politisches Vorhaben.

Die Immobilienwirtschaft ist auch in Corona-Zeiten ein Stabilitätsfaktor für die Wohnraumversorgung und Garant für die Auftragsvergabe an die Bauwirtschaft. Die Mietpreisentwicklung ist entgegen der medialen Berichterstattung deutlich moderat. Der abnehmende Bevölkerungszuwachs sowie die rege Bautätigkeit in Leipzig werden den Wohnungsmarkt weiterhin entspannt halten und die Bauwirtschaft fördern.

Die langfristigen Auswirkungen und ein Ende der Corona-Pandemie können nicht abschließend eingeschätzt werden. Die Auswirkungen auf gewerbliche Immobilien werden durch Homeoffice und die zunehmende Digitalisierung von Prozessen wohl längerfristig sein.



ROSENAL IMMOBILIEN GMBH
Ferdinand-Lassalle-Straße 15 | 04109 Leipzig
Fon: 0341-2 16 90 33 | Fax: 0341-2 16 90 99
info@rosental-immobilien.de | www.rosental-immobilien.de