

Bauen

Matthias Günther, Pestel Institut, und Dr. Ronald Rast, DGfM: Baufirmen, Mieter, Vermieter und Investoren – das bewirkt Corona

Corona bedroht nicht allein unsere Gesundheit. Mittlerweile hat sich das Virus auch auf die deutsche Wirtschaft übertragen. Vormalig gesunde Unternehmen kämpfen heute ums Überleben. Während die Automobil- und Luftfahrtbranche bereits seit Wochen stillstehen, spürt der Wohnungsbau erst seit kurzem die Auswirkungen der Corona-Krise. Im Interview mit dem Immobilien-Fachmagazin „Wohnungswirtschaft heute.“ erläutern **Matthias Günther**, Vorstand des Pestel Instituts Hannover, und **Dr. Ronald Rast**, Geschäftsführer der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau, welche Auswirkungen die Pandemie auf den deutschen Wohnungsmarkt hat und längerfristig haben könnte.



Noch wird gebaut, aber welche Auswirkungen hat Corona auf Planung, Bewilligung, Fachkräfte und, und, und...

Foto: Gerd Warda

Herr Dr. Rast, auf deutschen Baustellen wird nach wie vor gearbeitet. Ist die Baubranche resistent gegen das Corona-Virus?

Dr. Ronald Rast: Nein, auch am Bau machen sich die Auswirkungen langsam bemerkbar. Zwar profitiert der Bau noch von Auftragsüberhängen aus dem vergangenen Jahr. Die **Schließung der innereuropäischen Grenzen verschärft jedoch den Fachkräftemangel**, der ab dem zweiten Quartal 2020 zu einem spürbaren Rückgang der Bautätigkeit führen könnte, wenn hier politisch nicht kurzfristig gegengesteuert wird. Hinzu kommen **Lieferengpässe**, die bisher vor allem Baumaterialien aus europäischen Nachbarländern betreffen. **Wer alles nur just in time ohne Reserven oder Ausweichmöglichkeiten geplant hat, steht dann schnell vor großen Problemen.** Hier wird zukünftig sicher auch über die Lieferketten am Bau nachgedacht werden, obwohl zum Glück und aus Effizienzgründen noch viel mit regional verfügbaren Baumaterialien gemacht wird. Das ist mit Sicherheit ein Vorteil im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen.

Herr Günther, wird Corona auch die Wohnungsmärkte infizieren?

Matthias Günther: Aus meiner Sicht wird die Krise im **Wohnungsbau zeitverzögert** kommen und **zunächst das hochpreisige Segment** betreffen. Wenn Konzerne wie die Lufthansa, die Autohersteller oder die TUI ins Schlingern kommen, sind auf einen Schlag mehrere 100.000 gutverdienende Mitarbeiter, die von einem dauerhaft gesicherten Job ausgegangen waren, auf Kurzarbeit. Auch wenn die Arbeitgeber in vielen Fällen das Kurzarbeitergeld aufstocken, ist doch das **Vertrauen in die Sicherheit des Arbeitsplatzes nicht mehr gegeben**. Wenn der Arbeitgeber das Kurzarbeitergeld nicht aufstockt, wird die Lage schnell problematisch. Hatte die **Wohnungsmiete zuvor einen Anteil von 25 % am Nettoeinkommen**, so sind es beim **Single mit Kurzarbeitergeld plötzlich über 40 %**. Noch schwieriger ist die Lage für Menschen, die sich eine Eigentumswohnung gekauft oder ein Haus gebaut haben. Wenn nur noch 60 oder 67 % des bisherigen Nettoeinkommens zur Verfügung stehen, steigen die Belastungen für Zins und Tilgung von vorher bei gutem Einkommen **verkraftbaren 40 % auf nunmehr 60 %**. Das kann dazu führen, dass die Zahl der Zwangsversteigerungen steigt. Um dies zu vermeiden, gibt es in den Niederlanden einen Sicherungsfonds, in den Bauherren weniger als 1 % der Bausumme einzahlen. Können sie Kredite nicht mehr bedienen, springt der Fonds ein und arbeitet mit dem Schuldner eine Umschuldung aus.

Wie erleben Sie die Arbeitsfähigkeit in den Ämtern und Behörden in der aktuellen Situation?

Dr. Ronald Rast: Angesichts der Lage wurde der **Publikumsverkehr in den Bauämtern von einem Tag auf den anderen eingestellt**. Ein Teil der Mitarbeiter arbeitet im Homeoffice, kann aber offensichtlich nicht immer auf den Aktenbestand zugreifen oder **hat zu Hause mit technischen Problemen zu kämpfen**. Die Bearbeitung von Bauanträgen hat sich jedenfalls dadurch erheblich verlängert. Verzögerungen entstehen dabei nicht nur in der Planungs- und Genehmigungsphase, weil Ämter und Kommunen Entscheidungen zu Bauvorhaben, B-Planverfahren sowie zur Schaffung von Planungsrecht nicht mehr unter Wahrung der üblichen Fristen treffen. Auch die notwendige Begleitung laufender öffentlicher Baumaßnahmen leidet darunter. **Dabei sollte die Arbeit in den Ämtern aus meiner Sicht genauso systemrelevant angesehen** und aufrechterhalten werden wie die Tätigkeit vom Ärzten, Busfahrern oder Mitarbeitern von Supermarkt-Ketten. Auch die umfassende Nutzung einer funktionierenden digitalen Infrastruktur könnte in der jetzigen Lage von großem Nutzen sein. Insbesondere der Zeitverzug bei Planungs- und Genehmigungsarbeiten wird eine Langzeitwirkung auf die zukünftigen Bauprozesse haben.



Matthias Günther leitet das Pestel Institut, das Kommunen, Ministerien, Banken, Unternehmen und Verbände mit Analysen, Umfrage und Modellrechnungen zu wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Fragestellungen unterstützt. Foto: Pestel Institut

Mieter werden durch Mietstundungen und Wohngeld vor dem Verlust ihrer Wohnung geschützt. Wie sollen Vermieter die Mietausfälle kompensieren?

Matthias Günther: Es ist ja **zunächst eine Mietstundung und kein Mietausfall**. Große private, öffentliche und genossenschaftliche Vermieter können dies in ihrer Liquiditätsplanung sicher besser berücksichtigen als die vielen Privatpersonen, die ja 66 % aller Mietwohnungen bereitstellen. **Wenn gerade bei jüngeren oder jüngst modernisierten Gebäuden die Mietzahlungen unmittelbar für Zins- und Tilgungsleistungen benötigt werden, ist der temporäre Ausfall nicht so leicht zu verschmerzen**. Viele kleine Vermieter werden ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber Banken, Handwerkern und Energieversorgern nicht mehr erfüllen können, sollte die mögliche Mietstundung über einen längeren Zeitraum genutzt werden. Auch Seniorenhaushalte, deren Alterseinkommen vor allem auf Mieteinnahmen basiert, können schnell in finanzielle Probleme geraten. **Um diese Kettenreaktion zu vermeiden, wäre es sinnvoll, einen Sicherungsfonds für Vermieter einzurichten, der die finanzielle Lücke, die durch Mietstundungen entsteht, zeitlich überbrückt. Dieser würde die ausblei-**

tenreaktion zu vermeiden, wäre es sinnvoll, einen Sicherungsfonds für Vermieter einzurichten, der die finanzielle Lücke, die durch Mietstundungen entsteht, zeitlich überbrückt. Dieser würde die ausblei-

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

benden Mieten zinslos vorstrecken. Sobald die gestundeten Mietzahlungen auf dem Konto des Vermieters eingehen, würde dieser das Überbrückungsgeld an dem Sicherungsfonds zurück überweisen. Eine einfache Maßnahme, die erheblich zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts beitragen würde.

Viele Menschen werden in den nächsten Monat auf Kurzarbeit sein, einige sogar ihren Job verlieren. Werden im Nachgang der Krise mehr Sozialwohnungen benötigt?

Dr. Ronald Rast: Von den rund 41 Millionen deutschen Haushalten haben nach aktueller Rechtslage etwa 40 % einen wohl eher theoretischen Anspruch auf eine Sozialwohnung. Natürlich wohnen viele Haushalte zu Bestandsmieten, die bisher für sie leistbar waren. Angesichts der Krise dürfte sich aber die Zahl der **bedürftigen Haushalte deutlich erhöhen**. Um den steigenden Bedarf zu decken, muss die Zahl der **Sozialwohnungen, die aktuell nur noch bei 1,2 Millionen liegt**, wieder deutlich ansteigen. Der Hauptweg dazu liegt **im sozialen Wohnungsbau, der so schnell wie möglich ausgeweitet und gezielt weiter gefördert werden muss** – und das langfristig! Wir als Mauerwerksindustrie können und wollen die Politik mit passgenauen und kostengünstigen Lösungen bei der schnellen Schaffung bezahlbaren Wohnraums unterstützen. Wir wären sogar sicher in der Lage, die Taktzahl bei Bauen noch zu erhöhen, wenn die Politik auf allen Ebenen die schnellen und unbürokratischen Entscheidungsprozesse auf Basis entschlackter Vorschriften auch nach der Corona-Krise aufrecht erhalten würde und die Bauämter diesem neuen Tempo im digitalen Zeitalter auch folgen könnten. Dann könnte der soziale Wohnungsbau zu einer Lokomotive werden, die die Konjunktur aus der Krise zieht.

Werden Investoren, Projektentwickler und Bauträger die Krise als einzige unbeschadet überstehen?

Matthias Günther: Nein, auch **Investoren und Projektentwickler werden die Auswirkungen der Krise spüren**. Die aktuell im Bau befindlichen Projekte sind sicher schon weitgehend verkauft und somit nicht unmittelbar gefährdet. Aber die noch nicht verkauften Projekte für die kommenden Jahre sind gefährdet. Wenn die Nachfrage der privaten Haushalte wegen der Verunsicherung durch die Corona-Krise wegbricht, lassen sich die bislang kalkulierten Verkaufs- oder Mietpreise am Markt nicht mehr realisieren. Verantwortlich für die Preisentwicklung in den letzten Jahren waren die stetig gestiegenen Grundstücks- und Erstellungskosten. **Dass Immobilien trotz hoher Preise gekauft wurden, lag am niedrigen Zinsniveau und dem Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten.** Fällt ein Teil der Nachfrage weg, gerät das fragile Konstrukt ins Wanken. Denn bei **Preisabschlägen von 20 oder gar 30 % wären geplante Neubauvorhaben wirtschaftlich nicht mehr darstellbar.** Hier wird man versuchen, den Schaden durch Abbruch, Aufschieben oder Umplanen zu begrenzen.



Trotz Rettungsschirm der Bundesregierung sind die Menschen skeptisch und werden, wie nach jeder Krise, ihr Geld zusammenhalten, meint Dr. Ronald Rast. Foto: DGfM

Laut einer aktuellen Umfrage fürchten die Deutschen die wirtschaftlichen Auswirkungen des Corona-Virus mehr als die gesundheitlichen Folgen. Ist die Sorge berechtigt?

Dr. Ronald Rast: Zunächst möchte ich voranstellen, dass meines Erachtens sowohl die Furcht vor gesundheitlichen wie auch wirtschaftlichen Auswirkungen berechtigt ist und nicht gegeneinander ausgespielt, sondern verantwortlich miteinander abgeglichen werden sollte. **Wenn inzwischen über 650.000 Unternehmern ihre Beschäftigten in Kurzarbeit schicken und führende Wirtschaftsinstitute die schwerste Rezession seit 50 Jahren prognostizieren, löst das verständlicherweise auch wirtschaftliche, sogar existenzielle Ängste aus.** Zumal es für die aktuelle Situation kein wirkliches historisches Vorbild und somit auch keine schablonenhaften Handlungsempfehlungen gibt, an denen man sich orientieren könnte. Der schnell und groß-

flächig aufgespannte Rettungsschirm der Bundesregierung, signalisiert den Bürgern, dass niemand im Regen stehen gelassen wird. Trotzdem sind die Menschen skeptisch und werden, wie nach jeder Krise, ihr Geld

zusammenhalten. Ich halte es für nicht unwahrscheinlich, dass jetzt von vielen **die nächste Urlaubsreise, das neue Auto oder der geplante Bau eines Einfamilienhauses überdacht, verschoben**, im ungünstigsten Fall sogar komplett gestrichen werden.

Führende Ökonomen sind der Ansicht, dass der Shutdown maximal zwei Monate aufrechterhalten werden kann. Wann ist mit einer Lockerung der Maßnahmen zu rechnen?

Matthias Günther: Angesichts rückläufiger Infektionszahlen wird der mediale und gesellschaftliche Druck auf die Regierung größer, den Shutdown zeitnah zu beenden. Zumal unser Nachbar Österreich bereits nach Ostern erste Lockerungsmaßnahmen umgesetzt hat. Möglicherweise zieht die Bundesregierung nach und verschärft die Beschränkungen wieder, wenn die Zahl der Corona-Fälle wieder ansteigt. **Da es sich um eine Krise handelt, für die es kein historisches Vorbild gibt, muss man sich vorsichtig und verantwortungsvoll schrittweise wieder der Normalität annähern.** Die Strategie kann auch bedeuten, dass man den einen oder anderen Schritt zurück machen muss, bevor es wieder aufwärts geht. Agiert man übervorsichtig, besteht die Gefahr, dass die wirtschaftlichen Einbußen auch gravierende gesundheitliche Konsequenzen haben, denn **die Finanzierung des Gesundheits- und Sozialsystems basiert natürlich auf einer funktionierenden und effizient arbeitenden Wirtschaft.**

Herr Günther, Herr Rast, vielen Dank für Ihre Einschätzungen.