

## Wohnungsbau in Zeiten von Corona: Was getan werden sollte!



Die durch die Corona-Krise ausgelöste Rezession beendet eine mehr als zehnjährige Phase des Aufschwungs am deutschen Immobilienmarkt. Indes wirkt sich die Krise unterschiedlich stark auf die einzelnen Marktsegmente aus. Deutlich betroffen sind vor allem Handelsflächen und Hotels sowie – angesichts des weiteren Zunehmens von Homeoffice – wohl auch Büroimmobilien. Fundamental anders sieht es am Wohnungsmarkt aus. Der durch die Urbanisierung ausgelöste Wohnungsbedarf in den deutschen Metropolregionen trifft dort unverändert auf ein unzureichendes Angebot. Daran ändert die Pandemie nichts.

Freilich sind bei Wohnungen Marktverschiebungen zu erwarten: Die Nachfrage im Luxussegment wird absehbar zurückgehen. Kapitalanleger aus dem Ausland werden bis auf Weiteres ausfallen. Auch deutsche Investoren werden im Zweifel auf die Erhaltung der eigenen Liquidität setzen und damit als Käufer solcher Objekte zurückhaltender agieren.

Eine Glättung übertriebener Preisspitzen und weitere Marginalisierung dieses Marktbereichs wird die Folge sein. Hingegen wird bezahlbarer Wohnraum in städtischen Lagen von mittelständischen Käufern weiterhin stark nachgefragt bleiben.

Auf diese veränderten Umstände sollte Politik kraftvoll reagieren: Eine Lehre aus der Corona-Krise ist, dass solche Zeiten in der eigenen Wohnung besser zu bewältigen sind als in einer Mietwohnung. Die „Eigentumsquote“ ist allerdings im Mieterland Deutschland seit jeher viel zu niedrig. Jetzt ist deswegen der richtige Zeitpunkt, um die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der ersten, selbstgenutzten Wohnimmobilie abzuschaffen und damit einen starken Anreiz für den Eigentumserwerb zu setzen. Anreize müssen aber auch für den Mietwohnungsbau geschaffen werden. Hier würde eine befristete Sonderabschreibung für Neubauten helfen. Vermieter müssen zudem überzeugt werden, dass sie durch die Schaffung neuer Mietwohnungen in ein nachhaltig sicheres Marktsegment investieren. Der Berliner Mietendeckel und die „Mieterschutzgesetze“ der aktuellen Pandemie-Gesetzgebung haben hier für Verunsicherung gesorgt.

In den Metropolregionen bleibt die Aufgabe der ausreichenden Entwicklung von Bauland, die für Kommunen aufgrund der komplexen rechtlichen Vorgaben zu einer kaum zu meisternden Herausforderung geworden ist. Die einschlägigen Regelungen im Städtebaurecht müssen deswegen erleichtert und vereinfacht werden. Die Vorschläge der Baulandkommission aus dem Jahr 2019 sind dafür unzureichend; zumal das geplante „Baulandmobilisierungsgesetz“ nach fast einem Jahr immer noch im Entwurfsstadium steckt.

Gerade in krisenhaften Zeiten muss Politik auch im föderalen Staat den Willen zum verstärkten Wohnungsbau deutlich erklären. Zur Umsetzung müssen klare Zielvorgaben formuliert und Verantwortlichkeiten gebündelt werden. An den eindrucksvollen Neubauzahlen in Hamburg zeigt sich seit langem der Erfolg einer solchen Strategie. Umgekehrt ist es nicht hinnehmbar, dass in Berlin die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans im Schnitt acht Jahre dauert, wie eine aktuelle Analyse für den Zeitraum 1998 bis 2018 ermittelt hat.

*Rechtsanwalt Dr. Thomas Schröder, Frankfurt am Main*