

# Akteure tasten sich zögernd zurück auf den Immobilienfinanzierungsmarkt

**Auf dem Finanzierungsmarkt geht es wieder schrittweise aufwärts. Allerdings hat die Krise Spuren hinterlassen. Transaktionen werden komplizierter. So tauchen in den Kaufverträgen beispielsweise plötzlich vermehrt Rücktrittsrechte für den Fall eines Scheiterns der Finanzierung auf. Parallel dazu arbeitet der Gesetzgeber am nächsten Eingriff in den Wohnungsmarkt - einem Verbot, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Wir rechnen mit einem Inkrafttreten noch dieses Jahr.**

Sowohl Banken als auch alternative Kapitalgeber haben auch fast vier Monate nach Beginn der Corona-Krise noch nicht zur Normalität zurückgefunden. Mittlerweile stehen Versicherungen und andere Kapitalsammelstellen zwar wieder als Finanzierer zur Verfügung. Allerdings fokussieren sich diese derzeit in noch stärkerem Maße auf das risikoarme Segment, in dem dadurch noch mehr Wettbewerb herrscht. Bei nahezu allen Banken ist die Kreditvergabe nach wie vor sehr restriktiv. Zudem zwingen weiterhin niedrige Beleihungswerte und eine höhere Risikovorsorge die Banken dazu, Finanzierungen oberhalb des Beleihungswertes zu akzeptieren, wofür die Banken Eigenkapital hinterlegen müssen. Dieses knappe Risikokapital verringert damit automatisch die Möglichkeiten eines erweiterten Neugeschäfts. Erschwerend kommt hinzu, dass die organisatorischen Strukturen weiterhin sehr mit der Abwicklung der Förderkredite und Zuschüssen für die Unternehmenskunden belastet sind.

Unterm Strich lässt sich die neue Normalität bei der Immobilienfinanzierung wie folgt zusammenfassen: Zurückhaltung der Banken im Neugeschäft, höhere Zinsen und höhere Eigenkapitalanforderungen für die Kreditnehmer. Dies gilt vor allem in der Projektentwicklung, in etwas geringerem Ausmaß aber auch für Bestandsfinanzierungen.

Parallel dazu ist das am Markt vorhandene Anlagekapital sehr hoch und Immobilien bei privaten wie bei institutionellen Anlegern weiterhin die präferierte Anlageform. Entsprechend deuten für Wohnimmobilien derzeit alle verfügbaren Informationen darauf hin, dass die Preise stabil bleiben. Differenzierter ist das Bild bei Gewerbeimmobilien. Hier ist die Ungewissheit über die zukünftige Nachfrage auf den Vermietungsmärkten sehr groß, was sich auch auf die Preisentwicklung überträgt. Trotzdem ist die auf unbestimmte Zeit andauernde Covid-19-Pandemie mittlerweile im Immobiliengeschäft Teil der neuen Normalität. Es finden wieder Umsätze statt und viele Transaktionen sind in Vorbereitung. Wir beobachten allerdings, dass derzeit sehr häufig Finanzierungsvorbehalte, d.h. ein Rücktrittsrecht bei Scheitern der Finanzierung, in die Kaufverträge aufgenommen werden. Das ist die offensichtlichste Auswirkung der aktuellen Situation, die noch immer von hoher Ungewissheit geprägt ist.

## **Entwurf für Baulandmobilisierungsgesetz vorgelegt**

Während der Finanzierungsmarkt schrittweise den Weg zurück zur Normalität findet, bereitet die Politik den nächsten Eingriff in den Wohnungsmarkt vor: Anfang Juni hat nunmehr auch das Bundesbauministerium den lang erwarteten Referentenentwurf zur Novelle des Baugesetzbuches den Verbänden zur Stellungnahme vorgelegt („Baulandmobilisierungsgesetz“). Diese enthält im § 250 BauGB wie erwartet auch ein Umwandlungsverbot von Mietshäusern in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (siehe auch Marktradar [März 2020](#)). Das Regelwerk

knüpft an die Mietpreisbremse an und ermöglicht entsprechend, den Ländern für „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ auch eine „Umwandlungsbremse“ zu erlassen. Der Neubau ist hierbei komplett ausgenommen. Die Aufteilung von bestehenden Wohngebäuden bedarf demnach aber zukünftig der Genehmigung. Die Voraussetzung für den Erlass der „Bremse“ ist vor allem, dass „die ausreichende Versorgung [...] mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen [...] gefährdet ist“. Es darf davon ausgegangen werden, dass für eine Vielzahl von Kommunen, in denen bereits die Mietpreisbremse gilt, auch sehr zeitnah von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird. Wie bei der Mietpreisbremse muss die entsprechende Verordnung für fünf Jahre befristet werden. Und wie bei der Mietpreisbremse sollte an diese Befristung niemand ernsthaft glauben.

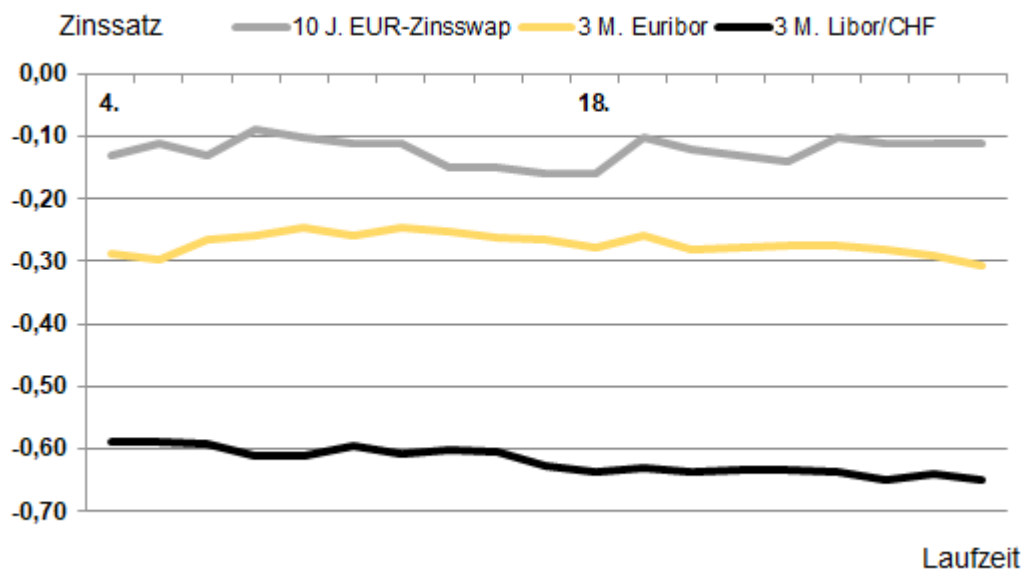
### **Gesetz enthält teils schwammig formulierte Ausnahmeregelungen**

Das Gesetz enthält eine Reihe von Ausnahmen. So muss eine Genehmigung erteilt werden, wenn das Gebäude zu einem Nachlass gehört und in Form von Eigentumswohnungen auf die Erben aufgeteilt werden soll. Auch im Falle von Eigenbedarf für Familienangehörige soll eine Aufteilung möglich sein. Ein weiterer Ausnahmetatbestand wäre die Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken an mindestens zwei Drittel der Mieter. Eine sehr blumig formulierte Regelung findet sich in § 250 Abs. 3 Nr. 4. Demnach ist eine Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn „auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum [...] nicht mehr zumutbar ist“. Wir sind gespannt, wie künftige Prozessbeteiligte und Gerichte diese unbestimmten Rechtsbegriffe präzisieren werden!

In Abs. 4 findet sich dann noch eine weitere, ebenfalls wenig präzise Pauschal-Ausnahmeregelung: „die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist“. Eine Genehmigung unter Auflagen ist ebenfalls möglich. Dies ermöglicht theoretisch eine Prüfung des Einzelfalls. Es ist aber damit zu rechnen, dass die Verwaltung die Vorschriften entsprechend den lokalpolitischen Vorgaben so auslegen wird, dass eine Genehmigung im Regelfall nicht erteilt wird.

### **Zinsentwicklung**

Nach weitgehender Stabilität im Mai gingen die Zinsen im Juni auf Talfahrt. So stand der 3-Monats-Euribor zu Monatsbeginn bei -0,330 Prozent und endete mit -0,422 Prozent. Auch der 6-Monats-Euribor sank von -0,182 auf -0,308. Die langfristigen Zinsen steigen zunächst an, fielen dann aber nochmals. Der 10-Jahres-Zinsswap stand zu Monatsbeginn bei -0,11 Prozent, stieg zwischenzeitlich auf -0,03 Prozent und endete wieder bei -0,18 Prozent.



## Ausblick

Der Markt für Immobilienfinanzierungen hat sich zwar weiter entspannt. Von einem Status wie vor der Corona-Krise ist er jedoch noch ein gutes Stück entfernt. Kreditsuchende sollten insbesondere bei komplexen Fällen noch mehr Zeit als bisher einplanen. Wer noch eine Bestandsimmobilie aufteilen möchte, sollte sich mit Blick auf das Baulandmobilisierungsgesetz beeilen. Zwar besteht noch immer die Möglichkeit, dass der Entwurf im Parlament geändert wird. Unter den Abgeordneten der CDU/CSU-Fraktion haben sich bereits einige – darunter auch der rechtspolitische Sprecher Jan-Marco Luczak – kritisch zu dem Entwurf geäußert. Mit weiteren Änderungen kann man daher rechnen, aber wir gehen davon aus, dass die Umwandlungsbremse trotzdem nach der Sommerpause des Parlaments in Kraft treten wird. Es ist zumindest denkbar, dass die Landesregierungen die entsprechenden Verordnungen sogar vorher beschließen, sodass die Regelungen damit auch unmittelbar wirken würden.

## Disclaimer:

Die Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Gleichwohl übernehmen Anbieter und Autoren keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen. Insbesondere sind die Informationen allgemeiner Art und stellen keine rechtsbindende Beratung dar.

## Herausgeber



Francesco Fedele Prof. Dr. Steffen Sebastian

**Prof. Dr. Steffen Sebastian**

Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung  
an der IREBS, Universität Regensburg

**Francesco Fedele**

CEO, BF.direkt AG