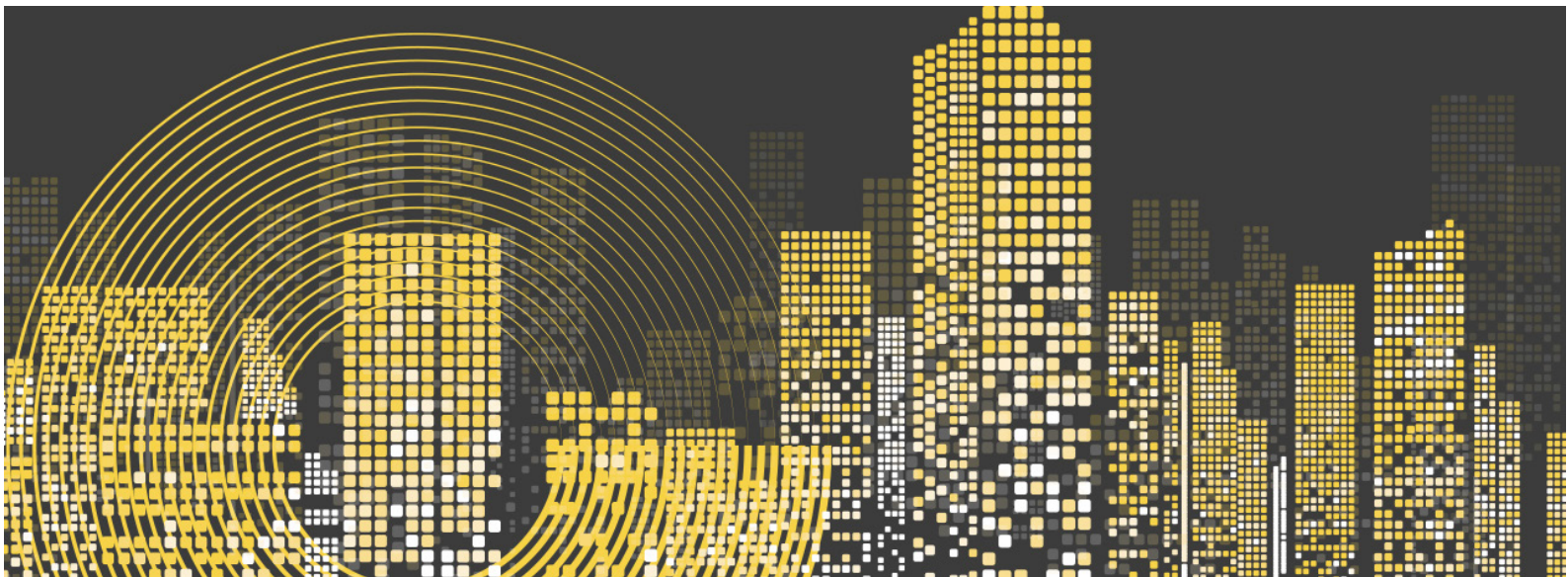




# Wohnungspreise steigen trotz Corona weiter

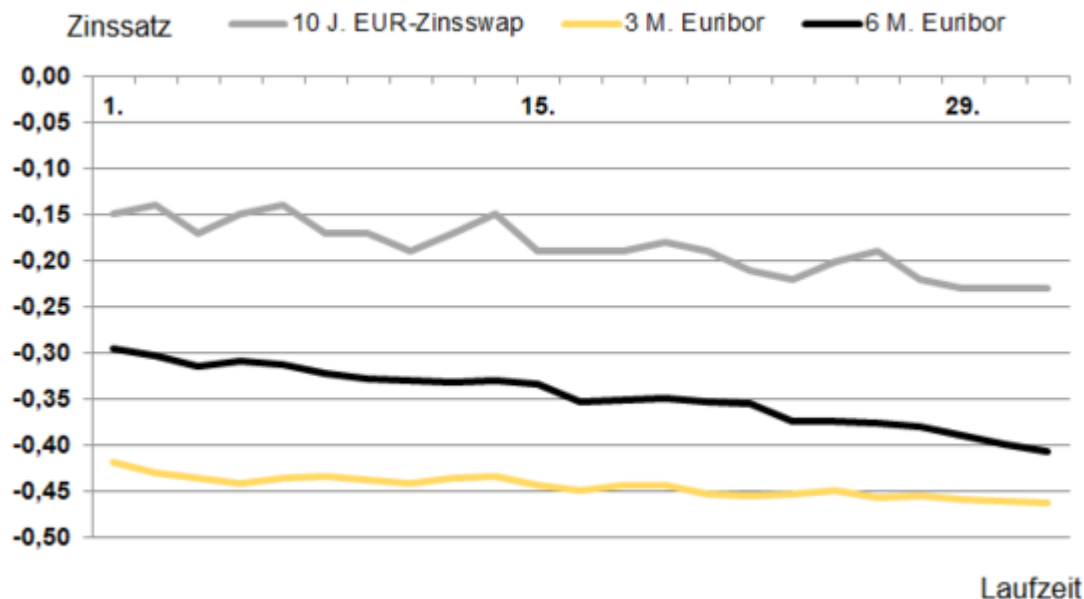
**Die Preise für Wohnungen sind seit Beginn der Corona-Krise nochmals gestiegen. Die Auswirkungen der niedrigen Zinsen sind derzeit noch immer stärker als die der Rezession - und die Angst vor einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage. Auch die Wohnungspolitik kennt leider keine Sommerpause. Die „Umwandlungsbremse“ wird weiter vorbereitet.**

Auch im vierten Monat seit Verbreitung des Corona-Virus in Deutschland ist die Covid-19-Pandemie und ihre Auswirkungen auf den Immobilienmarkt das beherrschende Thema. Diese sind weiterhin je nach Nutzungsart sehr unterschiedlich. Die Aussichten für Hotels und andere Formen der Beherbergung sind daher eher schlechter geworden. Auch für studentisches Wohnen könnten die nächsten Monate schwierig werden. Mittlerweile hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass für diese Immobilien die Krise erst dann endet, wenn ein wirksamer Impfstoff gefunden und weit verbreitet ist. Die Konkurse der Hotels Crowne Plaza in Heidelberg oder Sofitel am Berliner Kurfürstendamm waren sicherlich nicht die letzten. Für langfristige orientierte und kapitalstarke Investoren werden sich hier interessante Gelegenheiten ergeben. Finanzierungen in diesem Segment sind jedoch schwierig. Ungebrochen attraktiv bleiben hingegen Wohnimmobilien. Hier hat sich das Interesse an B-Standorten nochmals verstärkt. Die positive Preisentwicklung der letzten Monate bestätigt unsere Vermutung, dass die niedrigen Zinsen auch in der aktuellen Krise der alles bestimmende Treiber der Wohnungspreise bleiben. Es bleibt abzuwarten, ob dies bei einer tiefgreifenden Rezession auch noch gilt. Unsere Vermutung ist, dass sich zumindest die Wohnungspreise als stabil erweisen werden.

Die Kapitalmarktzinsen bewegen sich zudem aktuell auf einem selbst für die Niedrigzinsphase niedrigem Niveau. Allerdings kommt die Entwicklung des Kapitalmarkts noch nicht beim Kunden an. Die Konditionen für Projektentwicklungen haben deutlich angezogen. Auch für Bestandsobjekte werden höhere Zinsen gezahlt, wenngleich die Steigerungen hier niedriger ausgefallen sind. Dies liegt zum einen daran, dass die Funding-Aufschläge für Banken weiterhin hoch sind. Zudem beobachten wir, dass einige Kreditinstitute in der Lage sind, höhere Margen durchzusetzen.

## Zinsentwicklung

Nach bereits deutlichem Rückgang im Juni sanken die Zinsen auch im Juli erneut. So stand der 3-Monats-Euribor zu Monatsbeginn bei -0,417 Prozent und endete mit -0,463 Prozent. Auch der 6-Monats-Euribor sank von -0,295 auf -0,407 Prozent. Die langfristigen Zinsen fielen mit leichten Schwankungen ebenfalls kontinuierlich. Der 10-Jahres-Zinsswap stand zu Monatsbeginn bei -0,15 Prozent und ging bis zum Monatsende auf -0,23 Prozent zurück.



## Sommerupdate Wohnungspolitik

Die Mietpreisbremse hat sich wie erwartet auf der bundespolitischen Agenda verstetigt. Mit weiteren Verlängerungen ist zu rechnen. Anders sieht es hingegen beim Mietendeckel aus. Mit einer längeren Gültigkeit rechnet kaum noch jemand. Allerdings unterscheiden sich die Begründungen. Der überwiegende Teil der Experten hält das Gesetz sowohl wegen der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin als auch materiell, d.h. inhaltlich, für verfassungswidrig. Einige wenige Juristen beanstanden jedoch nur den Inhalt des Gesetzes, halten jedoch ein Mietgesetz auf Länderebene für verfassungsgemäß – obwohl ein aktuelles Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs dieser Auffassung gerade widersprochen hat. Der Unterschied ist wesentlich. Bestätigt das Bundesverfassungsgericht die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin, so müsste der Mietendeckel nur inhaltlich nachgebessert werden. Hoffen wir, dass sich das Bundesverfassungsgericht dieser Minderheitsmeinung nicht anschließt. Dies ist unserer Meinung auch der wahrscheinlichste Ausgang des Verfahrens. Allerdings wird das Thema sicherlich im Bundeswahlkampf wiederaufkommen. Bei der nach aktuellen Umfragen sehr wahrscheinlichen schwarz-grünen Koalition bleibt zu hoffen, dass den Grünen ökologische Themen wichtiger sind als eine weitere Verschärfung des Mietrechts. Und Rot-rot-grün ist glücklicherweise im Bund von einer Mehrheit weit entfernt.

Zu guter Letzt noch ein Update zur „Umwandlungsbremse“. Der Referentenentwurf zur Novelle des Baugesetzbuches, der auch ein weitgehendes Verbot der Umwandlungen von bestehenden Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen beinhaltet, hat derzeit die Phase der sogenannten Verbändeanhörung abgeschlossen. Die Stellungnahmen der Verbände enthalten in diesem Punkt wenig Überraschendes. Allerdings gewinnt man auch nicht den Eindruck, dass allen Verbänden genau dieser Punkt wirklich wichtig ist. Andere Instrumente, wie z.B. weitgehende Vorkaufrechte, erscheinen bedeutsamer. Es bleibt daher eine substantielle Wahrscheinlichkeit, dass die Möglichkeit zur Umwandlung erhalten bleibt.

**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