



Landesverband Bayern

Stellungnahme zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die bayerische Immobilienwirtschaft



Stellungnahme vom 2. April 2020

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen,
Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Patrick Slapal

E-Mail: office@bfbayern.de

Internet: <http://www.bfbayern.de>

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Verband der mittelständischen Immobilienwirtschaft in Bayern. Dem BFW Bayern gehören derzeit über 230 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren.

*Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH.
Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG und Prof.
Dr. Matthias Ottmann, Geschäftsführer, Urban Progress GmbH.
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern.
Weitere Vorstände sind Dr. Hermann Brandstetter, Christian Bretthauer, Dr. Jürgen Büllsbach,
Stephan Deurer, Thomas Gerl, Dr. Sebastian Greim, Melanie Hammer, Ralf Possinger, Alexander
Summa, Johann Thierer, Michael Wallner*

Inhalt

Hintergrund der Stellungnahme.....	4
Präambel: Statement des Präsidenten Andreas Eisele in der Telefonschaltkonferenz mit der Staatsministerin für Wohnen, Bau und Verkehr Kerstin Schreyer, MdL am 30. März 2020.....	4
1 Bestandsbereich	6
1.1 Mietausfallrisiko Gewerbeimmobilien	6
1.2 Mietausfallrisiko Wohnimmobilien	6
1.3 Aufschub von Mietzahlungen.....	6
Charakteristische Aussagen aus den Mitgliedsunternehmen	7
Vorschläge und Empfehlungen	7
2 Bauträger und Projektentwickler.....	8
2.1 Verzögerung bei Baurechtschaffung und Planung von Projekten mit Bebauungsplänen und Baugenehmigungen.....	8
2.2 Verzögerung bei Bauabläufen	8
2.3 Auswirkungen auf Baustellen und Projektfertigstellungen.....	8
Charakteristische Aussagen aus den Mitgliedsunternehmen	9
Vorschläge und Empfehlungen	9
Was leisten und können unsere Unternehmen umsetzen?.....	9
3 Handlungsfähigkeit der Verwaltung.....	10
3.1 Fristen wahren.....	10
3.2 Handlungsfähigkeit sicherstellen	10
Charakteristische Aussagen aus den Mitgliedsunternehmen	11
Vorschläge und Empfehlungen	11
4 Hintergrund Stundung.....	12
5 Banken & Liquidität	12
6 Weitere Forderungen an die Politik	13

Hintergrund der Stellungnahme

Die Covid-19-Pandemie hat in Bayern und in Deutschland zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen geführt. Auch die Immobilienwirtschaft spürt unmittelbar die Auswirkungen. Um die Situation und die Sorgen der mittelständischen Immobilienwirtschaft zu beschreiben, hat der BFW Bayern eine Stellungnahme erarbeitet, mit der er sich an das zuständige Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Kerstin Schreyer, MdL sowie die zuständigen Fachpolitiker wendet.

Präambel: Statement des Präsidenten Andreas Eisele in der Telefonschaltkonferenz mit der Staatsministerin für Wohnen, Bau und Verkehr Kerstin Schreyer, MdL am 30. März 2020

Sehr geehrte Frau Staatsministerin,

sehr geehrte Damen und Herren,

die Covid-19-Pandemie hat in Bayern und Deutschland zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen geführt. Im Namen unseres Verbandes und seiner Mitgliedsunternehmen möchte ich Ihnen zunächst für die schnelle, unbürokratische Hilfe danken, die Sie für die Menschen in Bayern umsetzen, und Sie bitten, den Dank auch an Ihre Kabinettskolleginnen und -kollegen weiterzugeben.

Grundsätzlich ist angesichts einer Pandemie, mit seit dem letzten Weltkrieg nicht gekannten Gefahren und Herausforderungen, der Gesundheitsschutz der Bevölkerung das höchste Gut. Das zeigen Sie und Ihre Kolleginnen und Kollegen derzeit sehr deutlich. In den nächsten Wochen wird es jedoch immer mehr darauf ankommen, bei allen weiteren notwendigen Maßnahmen nicht die wirtschaftlichen Grundlagen für eine Erholung nach der Krise zu gefährden.

So unterschiedlich die Ansätze in der Krise sein mögen: Unser aller, gemeinsames Ziel ist es, mit möglichst geringem Schaden aus dieser Krise herauszugehen.

Der BFW Bayern wird nicht in Abrede stellen, dass alle aktuellen Maßnahmen und Überlegungen von guten Absichten begleitet sind. Jede Überlegung hat ihre Berechtigung, jede Maßnahme führt in unserem Verband zu konstruktiven und inhaltlich guten Diskussionen. Wir als mittelständische Unternehmen der Immobilienwirtschaft sind dem Gemeinwohl verpflichtet.

Bitte lassen Sie mich ergänzend gleich zu Beginn anregen, **dass alles, was derzeit in die Gesetzgebung eingearbeitet wird, zeitnah auf seine Tauglichkeit hin überprüft wird. Wir brauchen derzeit Entscheidungen, welche bei Fehlentwicklungen, Fehlallokationen oder aber wenn die gewünschten Effekte nicht eintreten, schnell angepasst werden können.**

Die Aussage der Bundesregierung: „Was immer es braucht“ und die gesellschaftliche Solidarität mit besonders Betroffenen oder gefährdeten Bevölkerungsgruppen sind dabei die richtigen Leitlinien. Die Bundesregierung hat durch Kurzarbeitergeld und Liquiditätshilfen den Wirtschaftskreislauf und die Unternehmen unterstützt. Auch die Wirtschaft hat gehandelt. Insbesondere Wohnungsunternehmen und Vermieter nehmen, da wo es nötig ist, den Kontakt zu ihren Vertragspartnern und Mietern auf, um die vorübergehenden wirtschaftlichen Folgen zu begrenzen und die vertraglichen Beziehungen vertrauensvoll fortzuführen.

In dieser Phase ist auch für die Immobilienwirtschaft mit gravierenden Auswirkungen auf die Umsatz-, Ergebnis- und Liquiditätssituation zu rechnen. Dies trifft gleichermaßen für Bestandsimmobilien, Bauträger und Projektentwickler im Wohnungs- und im Gewerbebereich zu.

Viele unserer Unternehmen rechnen mit Mietausfällen und verspäteten Mietzahlungen in den kommenden Monaten oder verbuchen diese bereits jetzt durch ihre Vertragspartner.

Es darf nicht dazu kommen, dass Vermieter das Risiko des Mieters übernehmen.

Die staatliche Hilfe sollte am Anfang der Liquiditätskette – nämlich beim Mieter – ansetzen und nicht die Einnahmeverluste der Mieter direkt an den Vermieter weiterleiten.

Bereits jetzt ist absehbar, dass aktuell laufende Bauträgerprojekte im Wohnungsbau aufgrund nicht erfolgter Materiallieferungen (Auswirkungen stockender Lieferketten werden spürbarer) oder verlangsamer sowie ausfallender Baustellentätigkeit nicht fristgerecht fertig gestellt werden können.

An allen Stellen fallen derzeit Mitarbeiter aus. Das hat vielerlei Gründe: Insbesondere die Schließung der Grenzen, Quarantäne und die Notwendigkeit Abstand zu halten, machen sich bemerkbar.

Es ist umso wichtiger, dass die Fachstellen in den Stadtplanungs- und Bauordnungsämtern bestehende Verwaltungsprozesse weiterführen sowie Bewilligungen und Genehmigungen bearbeiten und aussprechen, um den beteiligten Unternehmen das Weiterarbeiten ohne noch längere Verzögerungen zu ermöglichen.

Sehr geehrte Frau Ministerin, sehr geehrte Damen und Herren, nur gemeinsam ist es möglich, die ohnehin noch nicht absehbaren Auswirkungen der Pandemie dahingehend abzufedern, dass in den Bereichen der Immobilienwirtschaft die momentan leistbare Arbeit wirklich jetzt geleistet werden kann, und weder ein Aufstau an Arbeit erfolgt – noch Unternehmen geschädigt bzw. zur Aufgabe gezwungen werden.

Gern stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung und hoffen, dass unsere Hinweise in dieser besonderen und eiligen Situation angemessene Berücksichtigung finden. Wir erlauben uns Ihnen in den kommenden Tagen eine schriftliche Stellungnahme zukommen zu lassen.

1 Bestandsbereich

Bei Bestandsimmobilien rechnen viele unserer Unternehmen mit Mietausfällen und verspäteten Mietzahlungen.

1.1 Mietausfallrisiko Gewerbeimmobilien

Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Gastronomie und Einzelhandel den Betrieb in der Krise bereits unterbrechen mussten, Hotels ihren Betrieb aus wirtschaftlichen Zwängen weitgehend eingestellt haben und weitere Gewerbemietler die wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie deutlich zu spüren bekommen.

1.2 Mietausfallrisiko Wohnimmobilien

Infolge der starken Zunahme von Kurzarbeit ist auch mit einem erhöhten Ausfall oder verspäteter Zahlung von Wohnungsmieten zu rechnen. Darüber hinaus erwarten wir, dass von ausbleibenden bzw. verschobenen Verkäufen von Bestandsobjekten auszugehen ist, deren geplanter Netto-Liquiditätszufluss zwangsläufig zusätzlich Liquiditätsengpässe nach sich zieht. Weiterhin ist mit langsameren Neuvermietungen von Neubauprojekten und anderen Leerstandsflächen zu rechnen. (s.o.)

1.3 Aufschub von Mietzahlungen

Der Aufschub von Mietzahlungen ist grundsätzlich eine Maßnahme, die angemessen ist, um Bewohner wie Gewerbetreibende vor dem Verlust ihrer essentiell benötigten Flächen zu schützen. Nachdem der gewerbliche Vermieter seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Versorgern (Wasser/Abwasser/Gas/Abfall/...) oder Banken weiterhin nachkommen muss, entsteht hieraus auf Dauer allerdings eine ungerechte Situation. Der Vermieter erbringt seine Leistung weiter bei vollen Kosten und trägt gleichzeitig das Ausfallrisiko des Mieters.

So werden aus der Pandemie marktwirtschaftliche Mechanismen außer Kraft gesetzt, mit denen die Vermieter umzugehen haben – nichtsdestotrotz muss neben der Mieterseite auch die Vermieterseite geschützt werden, ist diese doch auch Kreditzahlungen, Liquiditätserfordernissen etc. unterworfen.

Charakteristische Aussagen aus den Mitgliedsunternehmen

Es gab bereits Trittbrettfahrer, die es versucht haben, Mieten zu kürzen.

Zum Monatsanfang wird sich zeigen, wie die Mieter reagieren.

Es darf aber nicht dazu kommen, dass leistungsfähige Gewerbemieter die sich entwickelnde Nachfrageschwäche durch Ausfall oder Insolvenz von Mitbewerbern dahingehend ausnutzen, einbehaltene Mieten nicht zeitverzögert nachzuzahlen, sondern abschließend nicht zu bezahlen.

Die momentan getroffenen Regelungen ermöglichen „gewerblich tätigen“ Vermietern, wozu die meisten professionellen Unternehmen gehören, kaum einen Zugang zu Staatshilfen und wird wie im Dominoeffekt eine große Insolvenzwelle der Vermieter und dann der Banken nach sich ziehen.

Einige unserer Mieter, vor allem aus dem Textilhandel (KIK, Deichmann etc.) wollen ab 01.04.2020 das neue Gesetz nutzen und ihre Miete gänzlich aussetzen.

Vorschläge und Empfehlungen

- **Es darf nicht dazu kommen, dass Vermieter das Risiko des Mieters alleine übernehmen.**
- **Die staatliche Hilfe sollte am Anfang der Liquiditätskette – nämlich beim Mieter – ansetzen und nicht die Einnahmeverluste der Mieter direkt an den Vermieter weiterleiten.**

Die Mieter/Pächter können über Staatshilfen ihre Situation lindern; wenn sie sich nicht dafür qualifizieren, sind die Mieter ohnehin gesund genug, um auch ihren Verpflichtungen (hier: Miet- und Pachtzahlungen) nachkommen zu können. Anders als der Mieter über Staatshilfen können Bestandhalter diesen Liquiditätsausfall nicht über Bundes-, Landes- oder KfW-Mittel abfedern, da keine der bisher vorgesehenen Hilfen für bestandhaltende Immobilienunternehmen gilt.

2 Bauträger und Projektentwickler

Bereits jetzt lassen sich bei Bauträgern und Projektentwicklern erste Verzögerungen im Wertschöpfungsprozess feststellen. Eine Abschätzung über deren Auswirkungen kann derzeit noch nicht getroffen werden.

2.1 Verzögerung bei Baurechtschaffung und Planung von Projekten mit Bebauungsplänen und Baugenehmigungen

Als notwendige Genehmigungsgrundlage gibt es hier besondere Herausforderungen. Aktuell berichten Mitgliedsunternehmen exemplarisch davon, dass z.B. das Grundbuchamt Fürth aktuell alle Arbeiten bis auf weiteres einstellt; die Regierung von Mittelfranken die Genehmigung zu einem großen Ankaufsverfahren zur Wohnraumversorgung mit Verweis auf Corona zunächst nicht geben wollte; die Bauordnungsbehörde Fürth zugesagte Baugenehmigungen mit vorab angeforderter Genehmigungsgebühr dennoch nicht bescheidet.

2.2 Verzögerung bei Bauabläufen

Bereits jetzt ist absehbar, dass aktuell laufende Bauträgerprojekte im Wohnungsbau aufgrund nicht erfolgter Materiallieferungen (insbesondere Fliesen werden häufig genannt) oder verlangsamter sowie ausfallender Baustellentätigkeit nicht fristgerecht fertig gestellt werden können. Da derartige Projektentwicklungen im Regelfall unter die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fallen, können bei Bauverzögerungen meilenstein-abhängige Kaufpreistraten nicht fällig gestellt werden. Dieser Sachverhalt gilt grundsätzlich für gewerbliche Projektentwicklungen, bei denen Kaufpreistraten für ein Objekt oftmals in Anlehnung an die MaBV erfolgen.

Bereits 43% der Unternehmen stellen Engpässe bei den Lieferketten fest: 38% im Rohbau, 14% Sanitär-, 13% Elektro-, 11% im Heizungsbereich. Zudem fehlen schon jetzt Fliesen, Türen, Fenster, aber auch Hausanschlüsse können nicht verlegt werden.

2.3 Auswirkungen auf Baustellen und Projektfertigstellungen

Wir stellen eine Verlangsamung auf Baustellen fest. Aufgrund von Personalausfall, können Arbeiten nur verlangsamt fertiggestellt werden. Dies ist im Wesentlichen darin begründet, dass Mitarbeiter aus vielerlei Gründen ausfallen. Beispiele sind: Schließung der Grenzen, Quarantäne, Notwendigkeit Abstand zu halten, Mitarbeitermangel bei Subunternehmen. Aufgrund der aus der aktuellen Situation einzuhaltenden Sicherheitsmaßnahmen braucht es einen höheren zeitlichen Aufwand für die Ausführung der Arbeiten. Denn auch auf Baustellen sind Arbeiten so zu organisieren, dass eine direkte enge Zusammenarbeit mit anderen möglichst vermieden wird: Bei Außenarbeiten ist ein Mindestabstand von 1,5 m zu gewährleisten, in Innenräumen sollte möglichst nur ein Beschäftigter pro Raum arbeiten. Sollte dies nicht möglich sein, sind sehr kleine feste Teams zusammenstellen und ein Mindestabstand möglichst von 1,5 m zu gewährleisten. Viele Arbeiten können dadurch derzeit nicht ausgeführt werden.

Charakteristische Aussagen aus den Mitgliedsunternehmen

Als erste Reaktionen hierauf haben wir die Auftragsvergabe an Handwerker einstweilen eingestellt und stellen die Renovierung von Wohnungen zunächst zurück.

Erste Auswirkungen, deren Einschätzung aktuell eher schwierig sind, werden sich auch im Bereich von Lieferketten bemerkbar machen. Betroffen sind insbesondere der Gewerbebereich Fliesen, aber auch z. B. Türen. Auch im Gewerk Heizung/Lüftung/Sanitär kommt es vereinzelt bei technischen Komponenten zu ersten Lieferverzögerungen.

Positiv hervorzuheben ist, dass für die Logistik die Maßnahmen durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sehr hilfreich waren, insbesondere die Aufhebung der Anlieferbeschränkungen und die Einrichtung von „green lanes“ für LKWs an den Grenzen.

Vorschläge und Empfehlungen

- **Regelung für den Transitverkehr sowie die Zollprüfung müssen zeitnah herbeigeführt werden**

Elementar für den Bauablauf ist die Versorgung mit den benötigten Baumaterialien und Bauteilen, welche bei u.a. bei Fliesen, Sanitärprojekten, Metallbauteilen, etc. stark von funktionierenden Handelsströmen und schnellem, grenzüberschreitenden Import abhängig sind.

- **Einheitliche europäische Quarantäne-Regelungen mit einheitlichen Testumfängen einführen**

Damit kann man sicherstellen, dass die so dringend erforderlichen Arbeitskräfte aus dem europäischen Ausland hier strukturiert einreisen, arbeiten und ausreisen können. Diese Arbeitskräfte tragen gerade im Rohbau die Hauptlast der Bauleistung Deutschlands, und sind somit essentiell für jede Bauleistung.

- **Aussetzung von Strafzahlungen, Pönalen bzw. Schadenersatzforderungen, welche durch nicht verschuldete Verzögerungen entstehen**

Zur Absicherung der Immobilienunternehmen wäre es wichtig, eine analog der Entscheidungen zum Mietrecht, eine Aufschubzeit von drei Monaten, entsprechend einem Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020, zu erteilen, innerhalb derer etwaige Fertigstellungstermine, Schadenersatzforderungen, etc. zeitversetzt gelten.

Was leisten und können unsere Unternehmen umsetzen?

1. Um das höchstmögliche Maß an Sicherheit auf den Baustellen zu gewährleisten, arbeiten die Unternehmen teilweise im Schichtsystem, um der Präsenz durch viele Personen zu entzerrern.
2. Gewerke werden vorgezogen, umgeplant bzw. vorbereitende Maßnahmen durchgeführt.
3. Lokale Handwerksunternehmen könnten für die staatlich leerstehenden Gebäude (wie Schulen, Kindergärten, etc.), die vor einer geplanten Sanierung stehen, bereits jetzt beauftragt werden, um diese auszulasten und Kapazitäten nach der Krise zu schaffen.

3 Handlungsfähigkeit der Verwaltung

Um die vorhandenen Ressourcen der freien Wirtschaft bei den Projektentwicklern, den beteiligten Architekten, Statikern, Haustechnikplanern, Fachgutachtern, etc. sowie den mit Aufträgen gebundenen Bauunternehmen und Handwerksfirmen effizient zu nutzen, ist es unbedingt erforderlich, durch eine unverzügerte Fortführung in der Bearbeitung aller Verwaltungsvorgänge die wertschöpfende Beschäftigung aufrecht zu erhalten und die Wirtschaft zu stärken.

Die Bearbeiter / Fachstellen in den Stadtplanungs- und Bauordnungsämtern sollten bestehende Verwaltungsprozesse weiterführen sowie Bewilligungen und Genehmigungen bearbeiten und auch aussprechen, um den beteiligten Unternehmen das Weiterarbeiten zu ermöglichen.

Beispiele über eingeschränkte Tätigkeit der Verwaltung liegen vor u.a. aus: Freising, Fürth, München. Rund 40% der Unternehmen berichtet derzeit über eine Aussetzung von Entscheidungen in den Kommunen, betroffene Unternehmen befürchten erhebliche zeitliche Verschiebungen. Auch durch derzeit nicht stattfindende Abnahmen durch Behörden (Brandschutzabnahme, Wasser, Gas) verzögern sich Übergaben.

3.1 Fristen wahren

Viele Maßnahmen der Immobilienwirtschaft haben einen notariell gesicherten Terminbezug, wie etwa Grundstückkaufverträge bei Baulandentwicklungen, Bezugstermine von Büromietverträgen, Kaufverträge von Wohnungskäufern, etc. Hier haftet der Ersteller u.U. mit Schadenersatz bei verspäteter Lieferung der Leistung, darüber hinaus hat er bei Verzögerungen keine Mittelzuflüsse wie etwa MaBV – Raten oder keine Finanzierbarkeit. Ein Handeln von Behörden ohne Ausfall oder Verzögerungen ist deshalb so extrem wichtig.

3.2 Handlungsfähigkeit sicherstellen

Neben der Verwaltung ist die Politik gefordert, Handlungsfähigkeit herzustellen und diese umzusetzen – für Entscheidungen zum Gesundheitsschutz, zum Betrieb von Bildungsstätten, zu Stadtplanung und Bauen. Deshalb ist es unabdingbar, so schnell als möglich die neu gewählten Stadt- und Gemeinderäte zu funktionsfähigen und beschlussfähigen Ausschüssen bzw. Vollversammlungen zusammenzuführen, die im April 2020 wieder voll handeln können – bei Bedarf über Telko- oder Videostreaming.

Charakteristische Aussagen aus den Mitgliedsunternehmen

Ausdrückliche Freigabe der Online-Kommunikation mit Behörden unter Nutzung privater Geräte und Software (Zoom z.B.) und Kommunikation davon an die Wirtschaft.

Nur mit massiven politischen Aufwand konnten wir gerade noch verhindern, dass die Regierung von Mittelfranken die Genehmigungen eines Kaufvertrages für ein 40 Mio. € Objekt nicht mehr erstellen wollte, weil man in andere Bereiche eingesetzt worden sei und die üblichen Arbeiten von der Prioritätenliste ganz nach hinten geschoben worden seien.

Unsere Korrespondenz mit den Behörden ist schwierig, weil die meisten nicht homeofficefähig sind. Nur das Baureferat München bespricht sich momentan mit uns in Telefonkonferenzen. Die LBK ist nur teilweise und auch nur per E-Mail zu erreichen. Die Stadtplanung hat Korrespondenzen auf in zwei Wochen (vorerst verschoben). Die Stadtplanung Freising kann kein Homeoffice, hier hoffen wir noch in eine letzte Sitzung des Stadtrates / Bauausschusses zu kommen, wissen aktuell aber nicht ob/wann sie stattfindet.

Vorschläge und Empfehlungen

- **Die für die Wohnraum- und Gewerbeflächenversorgung essentiell benötigten Vertreter der städtischen und kommunalen Verwaltung, welche v.a. Bebauungspläne, Vorbescheide und Baugenehmigung erteilen und zu deren Umsetzung erforderlich sind, sollten weiter vollumfänglich tätig sein.**

Dies ist deshalb möglich, da nahezu alle hier erforderlichen Vorgänge ohne einen direkten persönlichen Austausch von Mitarbeitern untereinander bzw. mit Externen möglich sind. Jedweder Austausch, jedwede Nachforderung, jedwede Frageklärung kann über Mail oder Telefon erfolgen.

Dies betrifft neben den Stadtplanungsämtern und Bauordnungsbehörden auch die Grundbuchämter, die Vermessungsämter, die Liegenschaftsämter sowie die relevanten Umweltbehörden.

Nur gemeinsam ist es uns möglich, die ohnehin noch nicht absehbaren Auswirkungen der Pandemie dahingehend abzufedern, dass in den Bereichen der Immobilienwirtschaft die momentan leistbare Arbeit auch wirklich jetzt geleistet werden kann, und weder ein Aufstau an Arbeit erfolgt noch Unternehmen dadurch geschädigt werden.

In den vergangenen Jahren hat unser Verband mehrfach auf die Folgen von Zeitverzögerung bei der Baurechtschaffung hingewiesen und an unterschiedlichsten Stellen die Auswirkungen hervorgehoben. Die Kommunen müssen sowohl personell als auch technisch in die Lage versetzt werden, den Anforderungen der Genehmigungsprozesse gerecht zu werden. Alle Schwierigkeiten und Verzögerungen, die in Projektentwickler- oder Bauträgerabläufen entstehen, sind kostensteigernd – mit den bekannten Folgen.

4 Hintergrund Stundung

Ein Beitrag der Bundesregierung („Was immer es braucht“) ist in einer Stundung nicht zu erkennen. Schulden werden nur aufgehäuft und damit als Rucksack für einen Neustart nach Abklingen der Pandemie mitgenommen.

Besonders risiko- und folgenreich ist die angedachte Ausrichtung in Bezug auf eine Stundung von Leistungen für die Immobilienbranche:

- Die Vermutung, dass eine Nichtzahlung der Miete im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie steht, kann nur als Aufruf zur Einstellung der Mietzinszahlungen verstanden werden.
- Damit werden die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie nicht begrenzt, sondern dieser systemrelevanten Branche individuell auferlegt, statt ihr unterstützend zu helfen.

5 Banken & Liquidität

Die Banken sind hinsichtlich der Liquidität durch verschiedene Instrumente (EZB, EIB, KfW, Bürgschaften durch die Bundesrepublik Deutschland) gut ausgestattet. Dennoch zeigt sich, dass die für den Mittelstand ausgereichten Finanzmittel in einzelnen Regionen Deutschlands nicht ausreichen (s. Beispiel Investitionsbank Berlin, deren zur Weiterleitung bereitgestellten Kreditmittel bereits am 30.03.2020 verbraucht waren). Hier sind quantitativ Nachjustierungen dringend erforderlich – unter Beachtung regionaler Besonderheiten.

Ferner ist zu beobachten, dass Unternehmen mit schlechteren Finanz- oder Branchenratings trotz der Haftungsfreistellungen von bis zu 90% durch den Bund Sicherheiten in Höhe von mehr als 10%, ja bis zu 40%, hinterlegen müssen. Diese können oft nicht mehr geleistet werden, da die Anforderungen hinsichtlich der Qualität von Sicherheiten durch die EZB in den letzten Jahren massiv verschärft wurden. Folglich werden die Hausbanken gute Bonitäten bevorzugen bei der Vergabe von weitergeleiteten Krediten.

Der BFW Bayern empfiehlt deshalb, dass die Vorgaben für Sicherheiten mindestens für einen Zeitraum von einem Jahr vereinfacht werden. Für Unternehmen mit schlechteren Ratings sollte ergänzend ein separater Kreditrahmen geschaffen werden, der idealerweise durch eine „Wasserfallstruktur“ die Risiken für die Allgemeinheit beschränkt. Anzudenken wäre auch, ob man für diese nach Branchen sortiert anbietet.

6 Weitere Forderungen an die Politik

- **Einfacher und digitaler Zugang zu Wohngeld für die Mieter**
- **Klare, unbürokratische Regeln und schnelle Hilfen für die Vermieter**
- **Leichter und transparenter Zugang zu Liquidität für die Unternehmen in Form von Überbrückungshilfen**
- **Steuerpolitik: Einfache Anpassung von Vorauszahlungen der Einkommens- und Umsatzsteuer; Wechsel von Soll- in Ist-Besteuerung**
- **Keine Schadensersatzforderungen bei Verzögerungen in den Bauvorhaben: Verzögerungen in den Bauvorhaben dürfen für eine bestimmte Zeit nicht zu Schadensersatzforderungen führen**
- **Abschaffung der Grunderwerbssteuer für selbstgenutzte Immobilien. Bayern ist das Bundesland mit der geringsten Grunderwerbsteuer in Deutschland. Andere Bundesländer sollten diesen Satz übernehmen, damit die Anschaffungskosten für Wohneigentum sinken.**
- **Die Abschreibungen auf Immobilien sind in den vergangenen Jahren von sieben auf vier schließlich zuletzt auf zwei Prozent gesenkt worden. Um Investitionen und besonders Ersatzinvestitionen in Folgejahren zu sichern, fordert der BFW Bayern rückwirkend auf den 01.01.2019 eine Erhöhung der AfA auf mindestens vier Prozent.**
- **Einzelhandel: Derzeit wird die Funktion von Einzelhandel (insbesondere Lebensmittel) in seiner Systemrelevanz deutlich. Es sollte hier daher zu planungsrechtlichen Erleichterungen kommen.**
- **Quartiere: Durch die aktuelle Situation wird deutlich, dass kurze Wege und eine starke Nutzungsdurchmischung nicht nur wichtige Attraktivitätsmerkmale von Quartieren sind. Die Nähe von Wohn- und Arbeitsort, die Möglichkeit sich fußläufig zu versorgen und seine Freizeit in der direkten Umgebung zu gestalten, schaffen Möglichkeiten, den Druck auf monostrukturierte Quartiere insbesondere hinsichtlich Versorgung und Verkehrsanbindung zu verringern. Durch einen integrierten Ansatz können sich somit identitätsstiftende – und wie sich zeigen würde, auch gesundheitsfördernde und sichernde Maßnahmen – leichter vermitteln lassen. Der Gemeinwohlgedanke ließe sich unmittelbar verwirklichen. Der solidarische Zusammenhalt würde generationsübergreifend eindeutig gestärkt werden.**

Gern stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung und hoffen, dass unsere Hinweise auch in dieser besonderen und eiligen Situation angemessene Berücksichtigung finden.