
KURZMITTEILUNG

ZIA-Herbstgutachten am Frankfurter Standort von BEITEN BURKHARDT vorgestellt – Livestream und intensive Diskussion vor Ort

Auswirkungen der Corona-Krise in Hessen und entsprechende Konjunktur-Maßnahmen sind Ende vergangener Woche am Frankfurter Standort von BEITEN BURKHARDT Thema einer Hybrid-Veranstaltung gewesen. Eingeladen hatte der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), dessen jüngst veröffentlichtes Herbstgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen die Basis für Vorträge und Diskussionen bildete. Klaus Beine, Leiter der Praxisgruppe Real Estate der Kanzlei, begrüßte die Gäste. Die internationale Wirtschaftskanzlei BEITEN BURKHARDT gehört zu den Unterstützern der Marktanalyse, die erstmals Fakten zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie sammelt und vor allem für die Innenstädte in Deutschland alarmierende Tendenzen aufzeigt. Ungeachtet aller politischen Maßnahmen seien viele Unternehmen existenziell bedroht. Das betrifft den stationären Einzelhandel in den Innenstädten ebenso wie die Hotellerie. Wie sich Remote Working auf den Markt auswirken wird, ist noch umstritten. Manche Fachleute sehen dieses Modell eher alternativ als additiv, somit also mit negativen Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt.

Der hessische Finanzminister Michael Boddenberg stellte bei der im Netz live gestreamten Veranstaltung (zur Aufzeichnung in der „Library“ des digitalen ZIA-Veranstaltungszentrums [hier](#)) die Corona-Hilfen der Landesregierung für Hessens Unternehmen von fast EUR sieben Milliarden vor.

Klar wurde: Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft in eine tiefe Rezession gestürzt. Die politischen Beschlüsse auf Bundes-, Landes- sowie auf europäischer Ebene zur Bewältigung der Krise sind überwiegend positiv zu bewerten. Zum einen konnte hierzulande eine unkontrollierte Ausbreitung des Coronavirus, wie sie in anderen Ländern geschehen ist, vermieden werden. Zum anderen waren die schnellen Reaktionen hilfreich, um die wirtschaftlichen Auswirkungen abzufedern. Dazu zählen etwa die Bereitstellung von Liquidität auf Kredit- und Zuschussbasis als Soforthilfen für große und kleine Unternehmen sowie für Freiberufler oder die Steuerstundungen und die Kurzarbeit. Bei den weiteren Weichenstellungen in Form von Konjunkturpaketen sollte vermieden werden, dass vorrangig industriepolitische Ziele verfolgt werden. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung und des Klimawandels sollte der Strukturwandel stattdessen markt-wirtschaftlich befördert werden.

Konjunkturell dürften die Hilfen durch die beschlossenen Kontrollmechanismen eher mittelfristig wirken, da die Mittel erst mit Verzögerung fließen werden. Daher wird nach zunächst rascher Erholung voraussichtlich eine Verlangsamung eintreten. Für die Immobilienwirtschaft ist die gesamt-wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich. Branchenspezifisch sind

zudem in den Konjunkturpaketen enthaltene steuerliche Maßnahmen herauszustellen, die ihr zugutekommen: Die beschleunigte steuerliche Abschreibung von Investitionen kann hilfreich für die Investitionstätigkeit sein, die Erweiterung des Verlustrücktrags kann Liquidität in den Unternehmen halten und insbesondere die schwierige Situation bei den Wirtschaftsimmobilien abfedern helfen. Der Verlustrücktrag hilft vor allem Unternehmen mit profitablen Geschäftsmodell. Die temporäre Mehrwertsteuersenkung ist geeignet, die Realwirtschaft positiv zu beeinflussen. Mit Blick auf das – von langfristiger Planung und Umsetzung geprägte – Baugewerbe ist hingegen zu erwarten, dass sie kaum zu zusätzlichen Investitionen im Baugewerbe führt, sondern eher in Mitnahmeeffekten verpufft. Das Kündigungsmoratorium im Mietrecht und bei Verbraucherdarlehen konnte zwar negative wirtschaftliche Effekte während des tiefen wirtschaftlichen Einbruchs im 2. Quartal 2020 abmildern, diese Stundungen könnten jedoch zu einer Problemverschleppung geführt haben. Denn eine Normalisierung der Umsätze scheint vor allem im Hotel- und Gastgewerbe sowie dem Einzelhandel noch in weiter Ferne und schmälert die Aussichten auf baldige Nachzahlungen. Bereits ausstehende Mieten würden die Vermieter im Insolvenzfall erheblich belasten. Immobilienunternehmen und private Vermieter, die auf Mieteinnahmen angewiesen sind, können daher noch empfindlich getroffen werden. Zumindest bei Wohnungsmieten sollte das Wohngeld mittelfristig Härtefälle bei Arbeitsplatzverlust abfedern. Weitere regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt, wie etwa das Verbot gemäß dem Baulandmobilisierungsgesetz, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, schwächen das Vertrauen in Investitionen. Gleichfalls würde ein vollumfänglicher Mietstopp Investitionen in einer Situation bremsen, in der sie am dringendsten benötigt werden, einerseits weil lokal nach wie vor zu wenig Wohnraum existiert, andererseits weil zukunftsweisende Investitionen erforderlich sind, um die Konjunktur wieder anzukurbeln und die Weichen für ein ressourcen- und energieschonendes Wohnen zu stellen. So könnte die EEG-Umlage gesenkt statt gedeckelt werden, um den CO₂-Preis ins Zentrum der Klimastrategie zu stellen.

Für die Bauwirtschaft gilt nach wie vor: Sie ist eine Stütze der deutschen Wirtschaft. Falls die Auslastung der Betriebe sinken sollte, kann mittelfristig der Investitionsstau im öffentlichen Bereich abgearbeitet und damit für neue Impulse gesorgt werden. Unabhängig davon sollten die nach wie vor bestehenden Hemmnisse, insbesondere die langen Planungs- und Genehmigungsverfahren, die komplexen Regulierungen und die personellen Engpässe in der Verwaltung angegangen werden. Die mittel- und langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Coronavirus-Pandemie sind nach wie vor schwer abzuschätzen. Zunächst hängt alles vom weiteren Infektionsgeschehen ab.

Den Abend erlebten am Frankfurter Standort von BEITEN BURKHARDT rund 25 Teilnehmer live mit, eine Vielzahl weiterer Zuhörer und Zuschauer fand der Livestream im digitalen ZIA-Veranstaltungszentrum. In Frankfurt wurden die Gespräche nach dem offiziellen Teil trotz Regens auf der Terrasse fortgesetzt, gut beschirmt und mit Abstand.