

Zeitschrift

für immobilienwirtschaftliche

Forschung und Praxis (ZfiFP)

Ausgabe Nr. 37
vom 27.11.2020



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen die 37ste Ausgabe der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP) mit drei interessanten Themen der Immobilienbranche zu präsentieren.

In der vorliegenden Ausgabe wird im ersten Beitrag **Herr Prof. Dr. Günter Vornholz** (Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School , Bochum) das Wohneigentum in Deutschland beleuchten und die staatliche Wohneigentumsförderung immobilienökonomisch argumentieren.

In dem zweiten Beitrag betrachtet **Herr Prof. Dr. Gondring FRICS** (Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführender Gesellschafter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, Studiendekan des Studienzentrums Finanzwirtschaft sowie Studiengangleiter BWL-Immobilienwirtschaft an der Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart/State University) die „Quartiersbildung zur Überwindung der residenziellen Segregation“. Unter Betrachtung des Postulats sozialer und funktionaler Durchmischung beleuchtet er die Obliegenheit von Kommunen und Immobilieninvestoren zur nachhaltigen Revitalisierung des öffentlichen Raumes.

Im dritten Beitrag geht es um die „Zukunft des Einzelhandels“ als Assetklasse unter strukturellen und pandemischen Implikationen. **Herr Dr. Florian Pollmann** (Leiter Bereich Bewertung und Research bei der Aareal Bank AG, Wiesbaden) befasst sich mit den Auswirkungen auf „den“ Einzelhandel in Deutschland bzw. die unterschiedlichen Segmente innerhalb der Branche Einzelhandel unter den Entwicklungen der letzten Jahre und Monate.



Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS
Duale Hochschule Baden-Württemberg
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft



Werner Rohmert
Herausgeber ZfiFP



Anjulie Jäger M.Sc.
Duale Hochschule Baden-Württemberg
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft

Förderung des Wohneigentums – eine staatliche Aufgabe?!

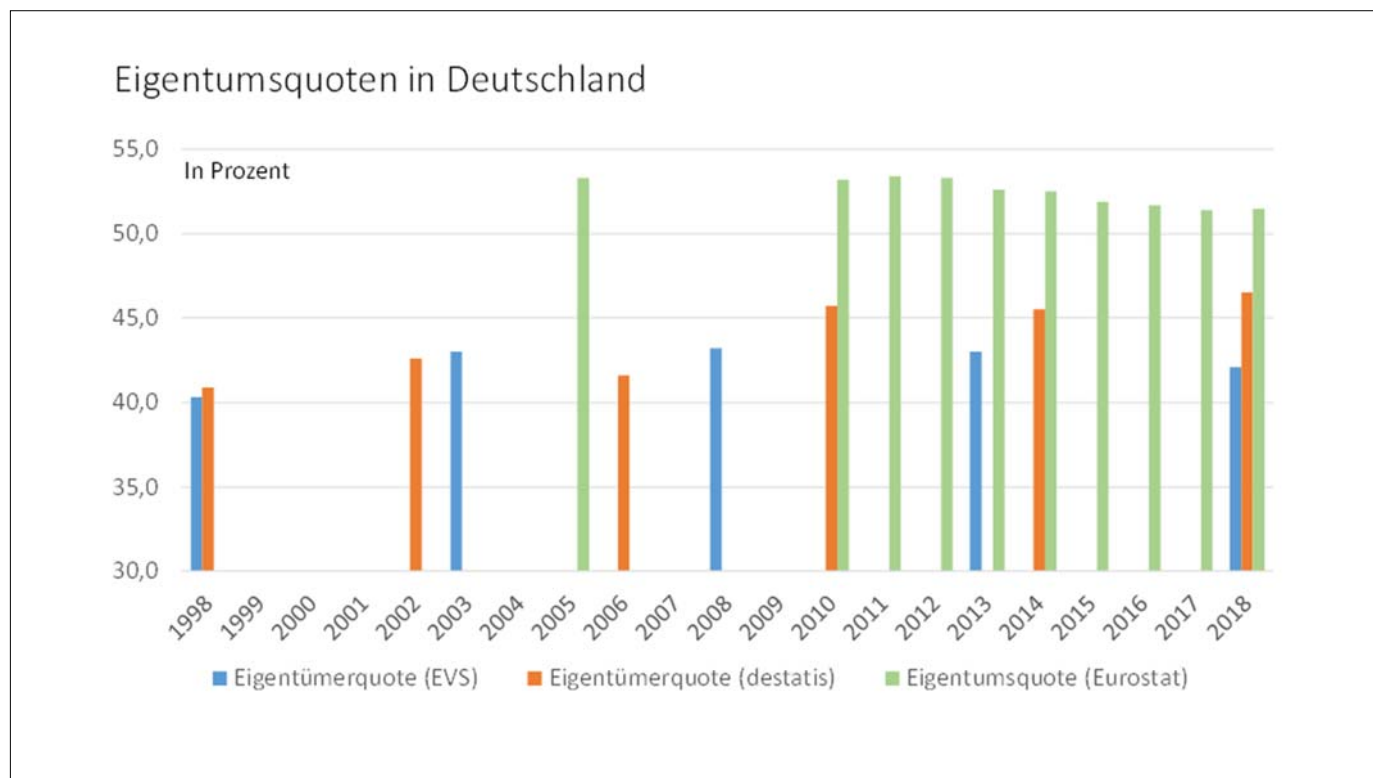
von

Prof. Dr. Günter Vornholz

Die folgende Ausarbeitung soll die Wohneigentumsförderung in Deutschland kritisch hinterfragen. In einer neutralen wissenschaftlichen Art (nicht bezahlte Auftragsgutachten) werden die wesentlichen Pro- und Contra-Argumente dargestellt und jeweils direkt kritisch hinterfragt. Die Förderung des Wohneigentums wird als eine staatliche Aufgabe nicht in Frage gestellt, sondern eigentlich nur um die effiziente Form der Förderung diskutiert. Dabei lohnt sich eine immobilienökonomische Analyse über die Sinnhaftigkeit dieses staatlichen Eingriffs in den Wohnungsmarkt.

1. Wohneigentum in Deutschland

In fast keinem anderen Land der EU ist der Anteil der Wohneigentümer in der Bevölkerung so gering wie in Deutschland. Die Wohneigentumsquote bildet das Verhältnis der Anzahl der Haushalte, die Wohneigentum gebildet haben, zur Anzahl der Gesamthaushalte ab. Im Durchschnitt der EU-28 lag die Quote bei fast 70 Prozent, wobei diese in den osteuropäischen Ländern im Vergleich zu den übrigen Regionen Europas i. d. R. höher liegt. Am Ende des Rankings liegt die Schweiz mit einer Quote von gut 40 Prozent und Deutschland mit 51 Prozent. Das Statistische Bundesamt erfasst darüber hinaus die selbstgenutzte eigene Immobilie, sodass von der Eigentümerquote gesprochen werden kann. Diese liegt derzeit bei etwa 42 und 46,5 Prozent der deutschen Haushalte (je nach Quelle im Stat. Bundesamt).



Quelle: Statistisches Bundesamt, Eurostat, eigene Berechnung

Sozio-ökonomische und demografische Faktoren lassen für Deutschland zukünftig keinen weiteren, starken Anstieg der Eigentumsquote in der Zukunft erwarten. Die weitere Urbanisierung mit der Wanderung vom Land in die Stadt hat zweierlei Folgen. Zum einen ist die Eigentumsquote aufgrund der höheren Kaufpreise in der Stadt wesentlich niedriger als im ländlichen Raum und zudem erschweren die hohen Bau- und Bodenpreise die Wohneigentumsbildung. Zum anderen führt die Singularisierung zu einer zusätzlichen Senkung der Eigentumsquote, da die Quote bei Einpersonenhaushalten deutlich niedriger und bei den Fünfpersonenhaushalten deutlich über dem Durchschnitt liegt.

Die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland ist auf die folgenden, vor allem politischen Ursachen zurückzuführen.

- Erstens sorgte der **staatlich geförderte Wohnungsbau** insbesondere in der Nachkriegszeit für neue Mietwohnungen. Nach dem II. Weltkrieg gab es in Deutschland aufgrund der Millionen Obdachlosen als Folge der Kriegsschäden sowie der Vertriebenen eine Wohnungsnot. Schätzungen gehen davon aus, dass rund 6 Mio. Wohnungen fehlten. Allein im Rahmen des Ersten Wohnungsbaugesetzes wurden staatlich gefördert rund 3,3 Mio. Wohnungen, vor allem Mietwohnungen, gebaut.
- Darüber hinaus sollen die **rechtlichen Rahmenbedingungen** eher die Miete als das Eigentum an Wohnungen begünstigen. Dies soll zum einen an einem ausgeprägten Mieterschutz, z. B. bei Kündigungen, liegen. Jedoch zeigt sich in einem europaweiten Vergleich, dass sich diese These nicht aufrechterhalten lässt. Es gibt sowohl Länder mit liberaleren als auch solche mit sozialeren, mieterfreundlichen Regelungen. Zum anderen werden hohe Transaktionskosten, vor allem die Grunderwerbsteuer, dafür verantwortlich gemacht. Sie machen die Immobilien teurer und weniger liquide. Auch hier zeigt ein europäischer Vergleich, dass wenn die Bemessungsgrundlagen und die Steuersätze berücksichtigt werden, die Unterschiede nicht eindeutig sind. Weiterhin wird beklagt, dass nicht wie in anderen Ländern die Kosten von Immobiliendarlehen für selbstgenutztes Wohneigentum von der Steuer abgesetzt werden können. Die fehlenden Abzugsmöglichkeiten verteuern daher die Finanzierungskosten und erschweren damit den Eigentumserwerb. In den Niederlanden gab es z. B. eine derartige Regelung, die aber letztlich zu einer Preisblase geführt hat.
- Zu den Ursachen zählt weiterhin das **fehlende Eigenkapital** vieler Haushalte. Für den Erwerb einer Immobilie sollte ein Haushalt 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises angespart haben. Tatsächlich verfügt aber nur ein kleiner Teil der Mieter über ein angespartes Vermögen – oft zu wenig, um Wohneigentum zu erwerben. Die anhaltend hohen und noch gestiegenen Kaufpreise der letzten Jahre haben den Eigenkapitalbedarf noch deutlich erhöht.

Daher veranlasst die niedrige Wohneigentumsquote die Politik, nach Maßnahmen zu deren Steigerung zu suchen, ohne grundlegend die Vorteilhaftigkeit zu überprüfen.

2. Staatliche Förderung

Die Wohnungspolitik umfasst alle politischen Aktivitäten sowie staatlichen Maßnahmen, die sich mit der Wohnraumversorgung der Bevölkerung befassen. Die Wohnungspolitik verfolgt typischerweise eine Reihe von Zielen, die sowohl Wohlfahrts- als auch Verteilungseffekte haben. Dabei werden insbesondere drei Bereiche der Wohnungspolitik unterschieden. Erstens geht es um die soziale Absicherung des Wohnens, die sich in den klassischen Formen wie Wohngeld oder Sozialer Wohnungsbau zeigt. Zweitens sollen günstige Angebots- und Nutzungsbedingungen geschaffen und gesichert werden. Dies umfasst z. B. die Schaffung von Bauland, eine nachhaltige Stadtentwicklung oder die Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern. Schließlich ist drittens die Wohneigentumspolitik angesprochen, also die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums.

Abgeleitet aus dem dritten Ziel gibt es in Deutschland vielfältige staatliche Programme der Förderung. Das KfW-Wohneigentumsprogramm und das Baukindergeld unterstützen den Kauf oder Bau von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. Während es sich beim KfW-Wohneigentumsprogramm um einen Förderkredit (bis zu 100.000 Euro pro Vorhaben) mit günstigeren Zinssätzen handelt, wird beim Baukindergeld ein jährlicher Zuschuss pro Kind gewährt, wenn ein bestimmtes Haushaltseinkommen nicht überschritten wird. Hinzu kommt die Wohnungsbauprämie mit einem Zuschuss u. a. für Bausparbeiträge. Die Wohnungsbauprämie ist ein staatlicher Zuschuss, der nicht zurückgezahlt werden muss.

Im Koalitionsvertrag wurde darüber hinaus vereinbart, ein Bürgschaftsprogramm der KfW einzuführen, mit dem ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert werden soll. Dadurch soll das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden. Die KfW-Bürgschaft soll Eigenkapital ersetzen, welches die größte Hürde beim Eigentumserwerb ist. Der Immobilienkredit ist aktuell aufgrund geringer Zinsen günstig, aber es fehlt oftmals das benötigte Eigenkapital (auch für die Nebenkosten). Dieses anzusparen ist auch für Normalverdiener ein Problem; die KfW-Bürgschaft würde diese Hürde deutlich verringern. Ein Bürgschaftsprogramm ist aber bislang nur eine Absichtserklärung, die zunächst nicht umgesetzt werden soll.

3. Pro-Argumente

Für die diversen politischen Maßnahmen zur Stärkung der Eigentumsquote werden Argumente aus unterschiedlichen Wissenschaftsdisziplinen angeführt. Im Folgenden sollen sie zunächst dargestellt werden, um diese dann jeweils kritisch zu hinterfragen.

3.1. Immobilienökonomische Argumente

3.1.1. Vermögensbildung und Altersvorsorge

Aus immobilienökonomischer Sicht wird vor allem darauf hingewiesen, dass die Wohneigentumsbildung ein **zentraler Baustein zur Vermögensbildung** und eine bzw. die beste Form der privaten Altersvorsorge ist. Haushalte mit selbstgenutzten Immobilien, selbst die ihren Besitz noch nicht abgezahlt haben, verfügen über ein deutlich höheres Nettovermögen als Mieterhaushalte. Die meisten Mieter haben dagegen nur ein weitaus geringeres Vermögen und auch Einkommen. Während die reichen Haushalte zum Großteil Eigentümer sind, handelt es sich bei den ärmeren vielfach um Mieter. Die Eigentümer haben weiterhin eine höhere Sparquote und können daher besser für ihr Alter vorsorgen. Wohneigentümer werden somit nach Auffassung der Politik, durch das Wohneigentum zwangsdiszipliniert, mehr für ihre Altersvorsorge tun.

Ein weiteres Argument besagt, dass die Eigenheimbesitzer im Alter **mietfrei wohnen** und so ihren Ruhestand besser genießen können. Falls die Haushalte schon in jüngeren Jahren ihr Wohneigentum gekauft haben, wären im Alter bzw. Rente die Schulden abgezahlt und ein Schuldendienst dann nicht mehr nötig. Sie haben dann durch selbstgenutztes, abgezahltes Wohneigentum eine Mietersparnis im Alter.

Positiv bewertet wird auch die gerade in der **Vorsparphase** mit der Vermögens- bzw. Eigentumsbildung höhere Sparquote. Die Haushalte benötigen i. d. R. ein bereits vorhandenes Vermögen bzw. müssen einen Teil ihres Einkommens sparen, um das benötigte Eigenkapital zu bilden. Der Staat hat ein Interesse daran, dass Haushalte für ihr Alter Vorsorge treffen und entsprechend privates Vermögen bilden. Empirisch zeigt sich der Erfolg dieser Maßnahme, dass Wohneigentümer, selbst wenn sie noch Hypothekenschulden haben, über ein deutlich höheres Vermögen verfügen als Mieterhaushalte. Sie sparen deutlich mehr für ihr Alter.

Die Wohneigentumsförderung kommt in langfristiger Perspektive schließlich der **nächsten Generation** zugute. Die Kinder erben das Wohneigentum von ihren Eltern und dieses stellt somit ein wesentliches Element der Versorgung der Kinder dar.

Gegenargumente

Auch wenn der empirische Zusammenhang zwischen Vermögen und Immobilienbesitz eindeutig ist, bleibt aber unklar, wie die logische Reihenfolge ist („Henne-Ei-Phänomen“). Ist auf der einen Seite der Besitz von Immobilien eine Folge des Reichtums oder lässt sich auf der anderen Seite Vermögen auf den Erwerb von Immobilien zurückführen. Bei der ersten Alternative würde dies bedeuten, dass arme Haushalte nur Immobilien erwerben müssen und dann automatisch reich werden. Eine hohe Sparquote ist aber üblicherweise nur dann realisierbar, wenn schon ein entsprechendes Vermögen und/oder Einkommen vorhanden ist.

Für den Erwerb von Wohneigentum ist für die Haushalte auch überwiegend ein Eigenkapitaleinsatz notwendig, außer es handelt sich um eine vollständige Finanzierung zu 100 Prozent. Voraussetzung ist somit genügend Eigenkapital bzw. Vermögen. Üblicherweise verlangen die Banken eine Eigenkapitalquote von 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises. Eine vollständige Finanzierung wird von Banken nicht vorgenommen, wenn kein ausreichendes Vermögen vorhanden ist. Aufgrund des schon verfügbaren Einkommens und Vermögens stellt somit eine staatliche Eigentumsförderung keinen Vermögensaufbau dar, sondern eher eine Förderung von bereits vermögenden und einkommensstärkeren Haushalten.

Die Wohneigentumsförderung zeigt nur Wirkungen bei einer relativ kleinen Bevölkerungsgruppe, da zum einen die „reiche“ Gruppe keine Förderung benötigt und zum anderen für die „arme“ Bevölkerung die Förderung zum Eigentumserwerb nicht ausreicht. Nur die sogenannten Schwellenhaushalte würden durch die Förderung in die Lage versetzt, Wohneigentum zu erwerben.

Die Entwicklung der letzten Jahre mit den teilweise starken Wertsteigerungen von Immobilien hat dazu geführt, dass der Abstand beim Vermögen zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen gestiegen ist. Immobilieneigentümer haben durch die Preissteigerungen ihr Vermögen weitaus stärker gesteigert als die ärmeren Bevölkerungsgruppen ohne Wohneigentum. Jedoch ist ein erfolgreicher Vermögensaufbau vor allem eine Frage der Höhe des Einkommens, auch wenn dies die Bereitschaft voraussetzt, für Wohneigentum zu sparen.

Schließlich erfüllen Immobilien im Rentenalter nur bedingt den oftmals nachgesagten Zweck der Altersvorsorge. Viele Rentner benötigen vielmehr denn finanzielle Flexibilität für ihre Aktivitäten, ihr Vermögen ist jedoch in Immobilien gebunden. Zudem sind auch für Renovierung und Modernisierung des Wohneigentums finanzielle Mittel notwendig, was insbesondere bei älteren Häusern zutrifft.

Wohneigentumsförderung ist nichts anderes als ein staatlicher Erziehungsversuch und somit Ausdruck für ein paternalistisches Staatsverständnis.

3.1.2 Sickereffekt

Der Sickereffekt beim Wohneigentum entsteht dadurch, dass ein Haushalt, der eine Wohnung erwirbt oder erstellt, eine andere Wohnung freizieht. Diese kann wiederum von einem anderen Haushalt bezogen werden, der seinerseits eine Wohnung frei macht. Diese Reihe kann sich dann weiter fortsetzen.

Durch den Neubau von Wohnungen vergrößert sich der Bestand an Wohnungen und damit stehen mehr Wohnungen anderen Haushalten zur Verfügung. Dadurch wird auch der Mietmarkt entlastet. Ziel ist es, durch diese Umzugsketten auch das Wohnungsangebot für sozial schwächere Haushalte zu erhöhen.

Gegenargumente

Der Sickereffekt mit zusätzlichen Wohnungen entsteht nur bei einem Neubau, bei einem Kauf kommt es „nur“ zu Umverteilungen mit Umzugsketten. Befürworter weisen darauf hin, dass leer werdende Wohnungen dann von insbesondere einkommensschwächeren Haushalten genutzt werden können. Derartige Effekte werden aber eher langfristig zu erwarten sein, wenn überhaupt diese Haushaltsgruppen davon profitieren können. Wohnungen können unterschiedlichen Preisklassen zugeordnet werden und es ist trotz der Sickereffekte nicht davon auszugehen, dass sich ärmere Haushalte irgendwann eine teure Wohnung leisten können. Aufgrund von Sickerverlusten (Wohnflächenausdehnungen, Umwidmungen in Eigentumswohnungen etc.) wird die Wirksamkeit dieser Strategie weiterhin beeinträchtigt.

3.1.3 Volkswirtschaftliche Bedeutung

Die Wohneigentumsförderung wird auch mit der volkswirtschaftlichen Bedeutung dieser Maßnahmen begründet und den durch die Förderung ausgelösten Effekten auf die Wirtschaftsleistung einer Volkswirtschaft. Die nominalen Investitionen in Wohnbauten (227 Mrd. Euro in 2019) machen rund 60 Prozent der gesamten Bauinvestitionen (373 Mrd. Euro) und mehr als 30 Prozent der gesamten Bruttoanlageinvestitionen der deutschen Volkswirtschaft (747 Mrd. Euro) aus. Durch die staatliche Förderung des selbstgenutzten, neugebauten Wohneigentums werden Investitionen in Wohnbauten unterstützt und dies trägt damit zum Wirtschaftswachstum bei.

Die staatliche Förderung mobilisiert zudem privates Kapital, das für Bauinvestitionen eingesetzt wird. Sie ist somit ein wesentlicher Baustein der gesamtwirtschaftlichen Wirtschaftsleistung. Gleichzeitig können dadurch auch Engpässe auf dem Wohnungsmarkt mit fehlenden Wohnungen abgebaut werden.

Ein weiteres wirtschaftspolitisches Argument für die Förderung des Wohneigentums wird darin gesehen, dass Multiplikatoreffekte entstehen. Durch die Förderung wird durch jeden investierten Euro weitere Wertschöpfung auf den vor- und nachgelagerten Produktionsstufen ausgelöst und es entsteht dadurch zusätzliches Einkommen. Damit steigt insgesamt das Bruttoinlandsprodukt deutlicher als allein die Ausgaben des Staates für die Wohnbauförderung.

Gegenargumente

Es ist unbestritten, dass durch die staatliche Förderung Wachstumseffekte ausgelöst werden, jedoch ist das Ausmaß umstritten. Die staatliche Förderung beinhaltet neben dem Bau von Wohneigentum auch den Kauf von Wohnungen und Häusern. Der Kauf stellt jedoch keine Bauinvestitionen dar und hat auch nicht die entsprechenden Multiplikatoreffekte.

3.2 Polit-ökonomische Argumente

Auch wenn die verschiedenen Umfragen ein unterschiedliches Ergebnis zeigen, ist der Wunsch nach einem eigenen „Häuschen im Grünen“ oder allgemein Wohneigentum ungebremst. Zwei Drittel aller Mieter in Deutschland träumen vom Kauf einer Immobilie. So ist die Wohnförderung eine Reaktion der Politik auf diesen Wunsch. Es werden dabei sowohl private als auch soziale Gründe aufgeführt, die für die Erfüllung der Wünsche sprechen. Keine Miete mehr zahlen und die Immobilie nach seinen Vorstellungen gestalten zu können, sind die häufigsten Gründe für ein eigenes Zuhause. Zudem ist es eine gute Wertanlage und gibt den Menschen Sicherheit – vor allem im Alter. So soll die persönliche Entwicklungschance gefördert werden, da Wohneigentum persönlichen Freiraum, Lebensqualität und die Möglichkeit, individuelle Wünsche nach sicherem Wohnen ermöglicht.

Die Politik sieht ebenfalls den sozialen Vorteil, da Eigentumsbesitzer stärker als Mieter mit der Region verbunden sind. Es trägt zur Sicherung attraktiver und sozial ausgewogener Städte und Gemeinden bei, da sich Eigentümer mehr für örtliche Belange einsetzen.

Letztendlich gibt es auch wahltaktische Gründe, die für die Förderung von Wohneigentum sprechen. Die Politiker erhoffen sich dadurch Wählerstimmen, wenn sie den Aspekt in ihr Wahlprogramm aufnehmen und dafür eintreten. Dies kann sich für Politiker auszahlen, auch wenn sich nur ein kleiner Teil der Haushalte diesen Traum auch finanziell leisten kann.

Gegenargumente

Die hohe Akzeptanz der Bevölkerung zeigt sich daran, dass das Fördervolumen in der Regel schnell aufgebraucht ist. Jedoch sagt dies nichts über die ökonomische Sinnhaftigkeit aus, denn wer nimmt nicht Geldgeschenke ohne Gegenleistung an?

4. Contra-Argumente

4.1. Immobilienökonomische Argumente

4.1.1. Effekte für den Wohnungsmarkt

Aus immobilienökonomischer Sicht sind die staatlichen Fördermaßnahmen vor dem Hintergrund der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten eher kritisch zu beurteilen. Dabei ist zum einen zwischen dem ländlichen Raum und den Städten und zum anderen zwischen Kauf und Bauen von Wohnungen bzw. Häusern zu unterscheiden. So sind im ländlichen Raum negative Effekte durch den zusätzlichen Bau von Wohnungen zu erwarten. Dadurch verschärft sich die Lage auf diesen Märkten, da die Fertigstellungen den Bestand erhöhen und bei gleichzeitiger Bevölkerungsabnahme zu einem höheren Leerstand führen.

In den Städten hingegen entsteht durch die neuen, zusätzlichen Käufer eine weitere Nachfrage nach Wohnungen. Die stark angestiegene Nachfrage ist dabei vor allem auf die geldpolitischen Maßnahmen zurückzuführen, die zu Niedrigzinsen und viel Liquidität geführt haben. Bei der Entwicklung der Mieten zeigt sich der hohe Anstieg nicht in dem Ausmaß. Der jetzt schon bestehende Nachfrageüberhang bei den Käufen wird durch die staatlichen Zuschüsse noch weiter ansteigen und die Preise weiter in die Höhe getrieben. Mit der staatlichen Wohneigentumsförderung steigt also das Risiko einer Preisblase. Gegenmaßnahmen sollten daher bei der Geldpolitik ansetzen bzw. für mehr Angebot sorgen.

Erfahrungen aus anderen Ländern wie den USA oder den Niederlanden bestätigen die negativen Folgen von Bürgschaftsprogrammen. Diese waren mitverantwortlich für das Entstehen von Preisblasen auf den jeweiligen Wohnungsmärkten. So war ein (nicht: „der“) Auslöser der globalen Finanzkrise 2008 das politische Ziel in den USA, auch einkommens-

schwachen Amerikanern den Erwerb von Eigenheimen zu günstigen Kreditkonditionen zu ermöglichen. Insgesamt war natürlich eine Vielzahl von Ursachen verantwortlich für das Entstehen der Finanzkrise, vor allem im Bereich der Finanzierung und Refinanzierung („RMBS“).

Gegenargumente

Durch die Wohnförderung sind auch positive Auswirkungen zu erwarten. Im ländlichen Raum sind geringe, keine so negativen Effekte durch die zusätzlichen Käufe zu erwarten, da relativ wenig Nachfrage herrscht und die Preise relativ niedrig sind. In den Städten und Ballungsräumen wäre der Bau neuer Wohnungen positiv zu bewerten, da hierdurch der Wohnungsmangel reduziert werden kann.

4.1.2. Finanzielle Aspekte

Eine Wohnbauförderung stellt immer nur einen kleinen Teil der Finanzierung dar. Insbesondere wenn die Zinsen wieder ansteigen sollten, droht eine Überschuldung der Haushalte. Von daher ist eine kontrollierte Verschuldung notwendig. Wenn ein Haushalt bislang noch nichts oder wenig gespart und demnach kein Eigenkapital gebildet hat, so stellt sich die Frage, wie sie zukünftig den Schuldendienst leisten können. Außerdem ist bei der langfristigen Perspektive zu beachten, dass Wohneigentum nicht bedeutet, dass damit keine weiteren Kosten entstehen. Gerade bei frühzeitig gekauften bzw. älteren Immobilien sind diese nach Jahren stetig zu modernisieren.

Die staatliche Wohneigentumsförderung ist eine Transferzahlung ohne Gegenleistung unter bestimmten Bedingungen (Erwerb von Wohneigentum, Gehaltsobergrenzen). Da die eigentumserwerbenden Haushalte schon über ein entsprechend hohes Vermögen bzw. Einkommen verfügen müssen, ist das demnach ein staatliches Geldgeschenk an mittel- bis gutverdienende Haushalte. Da weiterhin in Deutschland die meisten Haushalte Mieter sind, sponsert die Mehrheit der Mieter die tendenziell besserverdienende Minderheit der Eigentumserwerber.

Bei Betrachtung der Einkommensschichten bzw. -pyramide wird deutlich, dass Haushalte mit einem niedrigen oder einem hohen Einkommen nicht von der Wohneigentumsförderung profitieren sollen. Wohnbauförderung: Arme können es sich nicht leisten – Reiche brauchen es nicht. Die ärmeren Haushalte in der Einkommenspyramide erhalten Wohngeld und die Förderung in Form des Sozialen Wohnungsbaus, während die reicheren Haushalte vor allem von der Nutzung steuerlicher Vorteile durch die Anrechnung von Hypothekenzinsen für vermietetes Wohneigentum profitieren. Die Wohneigentumsförderung soll also ein sog. „Mittelstandsloch“ bei anderen diversen staatlichen Leistungen ausgleichen.

Gegenargumente

Die Wohnbauförderung kann den entscheidenden Beitrag bei der Finanzierung leisten. Insbesondere Schwellen-Haushalte, die sich ohne eine Förderung kein Eigentum leisten können, profitieren davon. Auch ist langfristig zu beachten, welche Wohnform wirtschaftlich effizienter ist; dies kann erst durch einen Vergleich von den Mietkosten und den Kosten für das Eigenheim erfolgen.

Bei der Transferzahlung wird vielfach nicht die Refinanzierung beachtet. Für die Wohneigentumsförderung werden Steuern benötigt, die der Staat von (anderen) Bürgern sich wiederholt. Wieso diese Umverteilung?

4.2. Volkswirtschaftliche Argumente

4.2.1. Mobilität

Die Kritik setzt daran an, dass Wohneigentum zu einer geringeren Mobilität der Arbeitnehmer führt. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um Mieter oder Eigentümer handelt. Es wird das Verhalten von Mietern und Wohneigentümern miteinander verglichen. Da bei einem Wohnungswechsel für die Eigentümer mehr Transaktionskosten als für Mieter entstehen, sind Wohneigentümer eher weniger flexibel. Mieter können eine Wohnung aufgrund der gesetzlichen Regelungen deutlich einfacher kündigen und umziehen. Dagegen ist Wohneigentum entweder zu vermieten oder zu verkaufen, was sowohl mehr Zeit bedeutet als auch mehr Kosten verursacht. Die These lautet dann, dass Mieter flexibler als Wohneigentümer sind. Nach der Wohntraumstudie 2019 der Interhyp AG stimmen nur 45 Prozent der Aussage zu, dass man mit dem Kauf so flexibel ist wie mit einer Mietwohnung.

Die neuen, heutigen Arbeitsbiographien bedeuten häufigere Wechsel beim Arbeitsplatz und dadurch veranlasste Umzüge. In diesen Fällen können die Immobilien zu einem „Klotz am Bein“ werden und stehen der gewünschten Flexibilität entgegen. Bislang ist in Deutschland der große Mietmarkt einer der großen Wettbewerbsvorteile und gerade die Fixierung der Wohnungspolitik auf den Eigenheimerwerb gefährdet einen funktionierenden Mietmarkt.

Gegenargumente

Wohneigentum muss aber nicht zu weniger Mobilität führen, da auch immer die Möglichkeit besteht, das Eigenheim zu vermieten. Weiterhin gehören Wohneigentümer vielfach einer höheren Einkommensgruppe an. Bei den besser verdienenden Wohneigentümern bzw. Arbeitnehmern wird eine höhere Flexibilität erwartet. Die Beispiele aus anderen Ländern (z. B. Großbritannien) zeigen ebenfalls, dass trotz höherer Eigentumsquote eine höhere Mobilität gegeben ist. Jedoch sind derartige internationale Vergleiche mit Vorsicht zu bewerten, da unterschiedliche Wertvorstellungen und Einstellungen herrschen.

4.2.2. Mitnahmeeffekte

Bei derartigen politischen Maßnahmen ist zu befürchten, dass es zu Mitnahmeeffekten kommt. Haushalte nehmen die Bürgschaft und damit Zuschüsse in Anspruch, obwohl sie auch ohne diese Förderung Wohneigentum gebaut oder erworben hätten.

Gegenargumente

Das Ausmaß und der Anteil dieser Mitnahmeeffekte kann quantitativ nicht abgeschätzt werden.

5. Fazit

Die niedrige Eigentumsquote in Deutschland basiert auf unterschiedlichen Ursachen, wobei vor allem der staatlich geförderte Wohnungsbau nach dem II. Weltkrieg und der rechtliche Rahmen zu nennen sind. Die Wohneigentumsförderung wird als politische Maßnahme nicht mehr grundsätzlich in Frage gestellt, sondern eigentlich nur die effiziente Form der Förderung diskutiert. Vielfältige Förderungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftspolitik sind vorgesehen, wobei derzeit auch eine Bürgschaft erwogen wird.

Als Begründung für die staatliche Förderung werden vor allem die Anreize für die Vermögensbildung und Altersvorsorge angeführt. Die staatlichen Maßnahmen sollen außerdem wirtschaftliche Impulse liefern. Weiterhin sind polit-ökonomische Aspekte wesentliche Argumente für die Förderung, da es auch um Wählerstimmen geht.

Es bestehen aber erhebliche Zweifel, ob eine Förderung ökonomisch sinnvoll ist. Zunächst passen die Fördermaßnahmen nicht zur derzeitigen Lage auf den regionalen Wohnungsmärkten. Weiterhin sprechen volkswirtschaftliche Argumente wie eine geringe Mobilität oder Mitnahmeeffekte gegen eine staatliche Förderung der Wohneigentumsförderung.

Autor



Prof. Dr. Günter Vornholz ist seit Herbst 2011 Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Weiterhin ist er Dozent an der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH für Volks- und Immobilienwirtschaftslehre. Er hat mehrere Lehrbücher über Immobilienökonomie geschrieben.

Der Mythos der sozialen und funktionalen Durchmischung – Nachhaltigkeit und Revitalisierung des öffentlichen Raumes als Aufgabe von Kommunen und Immobilieninvestoren

von
Prof. Dr. Hanspeter Gondring

Städte sind metaphorisch gesehen gigantische Regenerations-, Produktions-, Kultur- und Migrationsmaschinen, die das zivile Leben strukturieren und insgesamt am Laufen halten. Das wäre nichts Besonderes, wenn sie nicht einem ständigen Anpassungsstress ausgesetzt wären. Stressfaktoren sind die verschiedenen Transformationsprozesse: zum Einen die sektorale Transformation von einer Industrie- in eine Dienstleistungsgesellschaft und zum Anderen der anhaltende Zuwanderungsdruck aus dem In- und Ausland. Städte sind damit die Hauptträger der sozial-ökonomischen Wertschöpfung, der gesellschaftlichen Veränderungen (wie der fortschreitende Lebensstilpluralismus) sowie der Integration von gesellschaftlichen Gruppen in die Gesamtbevölkerung. Diese Urbanisierung der Gesellschaft führt auf Wohnimmobilien bezogen zu einem Anbietermarkt mit der Konsequenz steigender Mietpreise. Mit den aktuellen staatlichen Regulierungsmechanismen wird immer stärker in das Marktgeschehen eingegriffen, was auf lange Sicht zu Marktverzerrungen führen wird. Das Augenmerk der Politik wie auch das der Öffentlichkeit ist aktuell auf das Pandemiegeschehen sowie auf die Mietpreisentwicklung in den Städten fokussiert. Diese verkürzte Sicht verdrängt mehr oder weniger die kommunalen Zukunftsaufgaben im Ganzen. So sind im Gegensatz zu früheren Zeiten die Stadtgesellschaften wesentlich dynamischer bzw. volatiler in ihrer strukturellen und kulturellen Entwicklung geworden, was zu neuen und sich ständig verändernden Problemlagen führt und damit schnelle Lösungen erfordert, die die kommunale Politik in ihrer administrativen Statik nicht liefern kann. Als Beispiele für solche Anforderungen wären zu nennen:

- der ökologische Umbau der Städte (Green City, Post Oil City),
- die digitale Transformation mit der dazugehörigen Hard- und Software (digitale Agenda)
- der (quantitative) Zuwanderungsdruck (z.B. Studierende, Bevölkerung aus dem Umland, Migranten, um nur einige Beispiele zu nennen),
- die (qualitative) Struktur der Zuwanderer i.S. kultureller, religiöser, weltanschaulicher und sozialer Pluralität und deren Integration in das gesellschaftliche Leben,
- der Kollaps der Wohnimmobilienmärkte, Veränderungen der Einzelhandels- und Büroimmobilienmärkte,
- Veränderungen der Innenstädte (von Handelszentren zu Kommunikations- und Freizeitzentren),
- Erhaltung des sozialen Friedens vor dem Hintergrund der Aufspaltung der Gesellschaft im Einkommens- und Vermögensverhältnisse durch höhere soziale Abfederung einkommensschwacher Haushalte,
- Bürgerbeteiligung als Instrument der Demokratisierung der zivilen Stadtgesellschaft und ein politisches Entgegenwirken gegen demokratiefeindliche Strömungen in der Gesellschaft.

Diese Punkte sind nur ein Ausschnitt aus dem „Pflichtenheft“ für die kommunale Politik des 21. Jahrhunderts. Die Antworten darauf können die Stadtentwicklungsmodelle des 20. Jahrhunderts nicht mehr liefern und es bedarf daher einer auf diese Anforderungen ausgerichteten neuen Stadtentwicklungskonzeption, die die Städte vom 20. in das 21. Jahrhundert überführen.

Ein besonderes Problem drängt sich dabei immer wieder in den politischen Debatten in den Vordergrund: die sozialräumliche Polarisierung (residenzielle Segregation) und Konzentration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Städten als eine drängende soziale Frage. Die „monotone“ Antwort der Stadtpolitik auf diese Frage ist unisono die „soziale Durchmischung“, die letztlich immer eine repressive, zumindest aber eine autoritäre, städtepolitische Intervention (z.B. im Baurecht) legitimiert.

Der Begriff der sozialen Durchmischung ist ein Synonym für Hoffnung und zugleich für den Glauben an eine Überwindung der sozial-räumlichen und funktionalen Segregation, worunter die verschiedenartige Raumverteilung von Immobiliennutzung (Einkauf, Arbeit, Freizeit, Kultur) und der Bewohner in einem Stadtteil bzw. Quartier verstanden wird. Beide, die räumliche und die soziale Dimension, werden damit fest mit einander verbunden. Beispiel: in einem Stadtteil mit überwiegend einkommens- und sozial schwachen Bevölkerungsgruppen zieht sich das Bildungs-, Kultur-, Konsumgüter- und Dienstleistungsangebot immer weiter zurück, wodurch diese Stadtteile immer mehr an Attraktivität verlieren. Die

Folge sind sinkende Mietpreise, die wiederum weitere einkommens- und sozialschwachen Haushalte anziehen. In diesem Sinne entsteht eine räumliche und funktionale Segregation, in dem sich in einem Stadtteil bestimmte Bevölkerungsgruppen sozial und ökonomisch voneinander abgrenzen (im Extremfall werden daraus sog. no-go-areas). Segregation bedeutet immer eine Desintegration der Gesellschaft. Die Fiktion einer sozialen Durchmischung ist die politische Antwort, die sich auf eine einfache Formel (wie z.B. in den Innenstadtentwicklungsmodellen enthalten) bringen lässt:

$$\frac{\text{sozial – und einkommensschwache Haushalte} + \text{sozial – und einkommensstarke Haushalte}}{n \text{ (Anzahl der Haushalte)}} = \text{Median}_{\text{ideal}}$$

Diese Durchschnittsbetrachtung einer räumlich und sozial ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur ist mehr als naiv, lässt sich aber gut öffentlichkeitswirksam „verkaufen“.

Die Debatte um „Segregation“ ist in den bundesdeutschen Städten vor dem Hintergrund einer nicht zu übersehenden neuen Spreizung der Einkommen und Vermögen sowie der ungleichen Entwicklung städtischer Teilgebiete wieder sehr viel intensiver, aber eben auch normativer aufgeladen worden. Während kommunale Politik und Verwaltung nahezu durchgängig Segregation als integrationsfeindlich ansehen und stattdessen eine „soziale Mischung“ propagieren, sind die sozialwissenschaftlichen Positionen – die bis vor circa zehn Jahren in die gleiche Richtung wiesen – anfangs heterogener, mittlerweile jedoch eindeutiger geworden, sodass die soziale Durchmischung zu kaum nachweislichen Integrationseffekten führt. Gleichwohl hält sich dieser Mythos in der sozialpolitischen Zielsetzung der Stadtpolitik sehr hartnäckig.

Die sozialräumliche Segregation:

Die Ursachen für die sozialräumliche Segregation sind tief in der Geschichte der Stadtentwicklung verwurzelt. Dieses Phänomen kam mit der Entstehung der Industriestädte auf und wird als die ungleiche (sozialräumliche) Verteilung sozialer Gruppen und deren Wohnstandorten bezeichnet. Sehr früh hat Robert E. Park, Begründer der modernen Stadtsoziologie und Segregationsforschung in den 1920er Jahren in den USA, diesem Phänomen als Erkenntnisobjekt gewidmet (Chicagoer Schule). Park studierte u.a. in Berlin bei dem damals bedeutenden deutschen Soziologen Georg Simmel. Gerade für Simmel basierte die Gruppenbildung auf der Identifikation mit dem „Wir“ und Abgrenzung zu den „Anderen“, was sich deutlich seit Mitte des 19. Jahrhunderts in den wachsenden Industriestädten zeigte. Menschen siedeln sich in den Nachbarschaften zu Menschen mit beispielsweise (ver-)gleichbarer Herkunft, sozialem Status und ähnlichen Lebensstil oder ähnlichen Wertvorstellungen an. Park entwickelt diesen Theorieansatz weiter, indem die Gruppenbildung ein ständiger Öffnungs- und Abschießungsprozess ist, was letztlich zu einem unterschiedlichen Raumnutzungsverhalten führt (residenzielle Segregation). Park erkannte im Laufe seiner Forschungen, dass das Quartier (definiert als Nachbarschaft - neighborhood) der wichtigste Bezugspunkt für den Menschen ist. So wurden in einer Nachbarschaft die „eigenen“ Regeln für das Zusammenleben in „der Fremde“, überwacht und sanktioniert (moral order). Das gab nach Park den Menschen Sicherheit dahingehend, dass sie ihre Herkunftskultur und das erlernte Wertesystem ihrer „Heimat“ einerseits gegenüber den anderen absichern (konservieren) konnten (Schließungseffekt) und andererseits die Regeln für die Interaktion mit den „Anderen“ vorgegeben wurden (Öffnungsprozess).

Wir sprechen heute von Parallelgesellschaften mit eigener kultureller Identität und eigenem Werteverständnis, was nicht selten zu Konflikten mit den „Anderen“ führt. Heute kommen in den bundesdeutschen Städten die Spreizung der Einkommen und Vermögen sowie die unterschiedliche Entwicklung städtischer Teilgebiete (Quartiere, Nachbarschaften) als „Verstärker“ für die residenzielle Segregation hinzu. Basierte dieser Theorieansatz auf dem Phänomen der Einwanderer in die US-Städte seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert, so ist heute die Segregation auf alle Deutschen mit oder ohne Migrationshintergrund bezogen.

Die funktionale Segregation

Die funktionale Trennung geht auf die Tatsache zurück, dass das „schmutzige Gewerbe“ (Färber, Gerber, Schlachter und Schmutz emitierende Industrieanlagen) und das Wohnen örtlich konzentriert waren, was letzten Endes zu „krank machenden Städten“ führte. Tuberkulose war die Volksseuche Nr. 1 und nach dem damaligen Stand der medizinischen Forschung waren verbesserte Lebensbedingungen, die den Menschen ausreichend „Licht, Luft und Sonne“ ermöglichten, die beste Therapie und damit das Ziel der Stadtentwicklung. Bereits 1899 veröffentlichte Ebenezer Howard sein Gartenstadtmodell für 250.000 Einwohner, welches eine Kernstadt mit der Konzentration von Kultur, Bildung, Verwaltung und Gewerbe sowie sechs Gartenstädte im Außenbereich vorsah, in denen die Wohnhäuser mit reichlich „Natur“ umgeben

waren, um die Menschen dort ausreichend mit Luft, Licht und Sonne zu versorgen („die Stadt aufs Land tragen“). Er begründet damit die funktionale räumliche Segregation zwischen Wohnung, Arbeit, Kultur und Freizeit. Dieses funktionale „Trennungsprinzip“ setzte sich in einem von Le Corbusier, Giedion und de Mandrot initiierten Kongress in La Sarras 1928 (Congrès International d`Architecture Moderne – CIAM) fort. In weiteren Kongressen findet der 4. CIAM-Kongress an Bord des griechischen Kreuzfahrtschiffes „Patris“ statt. Erst 1941 veröffentlichte Le Corbusier die Ergebnisse dieses 4. Kongresses, die als Charta von Athen in die Architekturgeschichte eingegangen sind.

Die Charta von Athen begründet die funktional strukturierte Stadt, die als Leitbild bis in die 1990er Jahre den Städtebau und die Stadtplanung maßgeblich beeinflusste. Damit zieht sich die Idee der räumlich-funktionalen Segregation von dem Gartenstadtmodell über die Charta von Athen bis zum Ende des 20. Jahrhunderts kontinuierlich fort. Diese historisch nachvollziehbare räumlich-funktionale Segregation wurde im Laufe der Zeit fest mit der sozialen Segregation verbunden. Bestimmte Bevölkerungsgruppen „schließen (grenzen) sich sozial und räumlich ab“ und verhindern damit den Integrationsprozess, woraus sich die hartnäckige öffentliche Meinung gebildet hat, dass Segregation immer integrationsfeindlich ist und mit der „Zauberformel“ der sozial-räumlichen Durchmischung aufgebrochen werden kann.

Die moderne Sozialwissenschaft

Aus heutiger wissenschaftlicher Sicht ist diese Aussage empirisch nie bewiesen worden und ist diffus in ihrer Begründung. Die Hauptkritikpunkte sind im Wesentlichen:

1. Welche Probleme sollen mit einer soziale Durchmischung konkret gelöst werden; die Befürworter fabulieren oft von einer sozial-romantischen Idee einer vollkommen integrierten Gesellschaft ohne soziale Spannungen, ohne dabei auf die wirklichen Probleme der Gegenwart einzugehen.
2. Eine soziale Durchmischung führt zu einem asymmetrischen Beziehungsgeflecht, das die sozialen Spannungen in der Lebenswirklichkeit eher fördert als sie beseitigt.
3. Eine soziale Durchmischung beinhaltet auch gesellschaftlich hierarchisierte und privilegierte Lebensformen, die den Lebensalltag erheblich belasten können.
4. Eine soziale Durchmischung bedeutet eine Mischung verschiedener Hausformen und Wohnungsgrößen und damit eine künstliche Mischung von Bildungs- und Einkommenschichten, was Abschließungseffekte und damit Segregation eher fördert.

Räumliche Nähe führt messbar nicht zu einem gegenseitigen Verständnis, sondern eher zu mehr zu Distanz, Abgrenzung und Spannungen in den nachbarschaftlichen Beziehungen. Es gilt die Volkswahrheit (basierend auf Simmel): „Gleich und gleich, gesellt sich gern!“

Dangschat kam aufgrund von empirischen Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass nur unter sehr speziellen Bedingungen die räumliche Konzentration von sozialen Gruppen einen integrationshemmenden Einfluss hat:

„Trifft (1) eine Bevölkerung mit niedrigem Sozialstatus (geringer Bildungsabschluss, hohe Arbeitslosigkeit) mit (2) einer Bevölkerung eines anderen ethnischen Status (andere Kultur, andere Religion, andere soziale Umgangsformen) in (3) einem benachteiligten Wohngebiet (mangelhafte Infrastruktur, hohe Immissionen, geringes Image) aufeinander, werden erst dann die räumlichen und sozialen Dimensionen der Segregation zu einem Integrationshemmnis.“

Daher werden heute in der stadtsoziologischen Forschung drei Erkenntnisse deutlich erkennbar:

1. Entwicklungen auf der Basis der Charta von Athen und der funktionsgetrennten städtischen Teilgebiete sollen aus heutiger Sicht endgültig beendet und auch theoretisch als falscher Weg verstanden werden.
2. Städtebau und Architektur können weder die gesellschaftlichen Fehlentwicklungen korrigieren noch die Voraussetzung für eine „integrierte Gesellschaft“ schaffen: Gebäude machen weder kriminell noch bessere Menschen.
3. Weder die Stadtplanung noch die Stadtpolitik kann verhindern, dass sich Gruppen mit gleichen Konstruktionsmerkmalen ungleich im städtischen Raum verteilen, sei es durch die Wahl des Wohnstandortes, den Ort der Freizeitgestaltung oder des Aufenthalts im öffentlichen Raum.

Wenn diese Erkenntnisse in der politischen Diskussion um eine zukünftige Stadtkonzeption akzeptiert werden, kann der Fokus auf die eigentliche Integrationsförderung gelegt werden. Banal ausgedrückt ist nicht die (räumliche) Wohnungsnachbarschaft von Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (räumliche Durchmischung) mit Bewohnern unterschiedlicher Herkunft, Bildung, Einkommen und Sozialstatus (soziale Durchmischung) integrationsfördernd, sondern der öffentliche Raum und seine Gestaltung. Bei dem Konzept der sozialen und räumlichen Durchmischung wird der Raumzugang „künstlich“ gesteuert und begrenzt, während der Zugang zum öffentlichen Raum offen und freiwillig ist.

Der öffentliche Raum als gesellschaftliche Integrations-Plattform

In den letzten Jahren wird dazu das Konzept der „Quartiersbildung“ in die Diskussion eingebracht, wobei die Begriffsexplikationen noch sehr unterschiedlich sind. Der öffentliche Raum ist in seiner Bedeutung für das soziale Leben und den Zusammenhalt in der Gesellschaft nach dem 2. Weltkrieg sukzessive verloren gegangen. Der öffentliche Raum war schon immer in Dörfern und Städten Ort der Zusammenkunft, der gemeinsamen Feste (Straßenfeste, Festumzüge usw.), der Spielplatz für Kinder, der täglichen Begegnungen und der Kommunikation, der Märkte, sogar für den Vollzug öffentlicher Hinrichtungen und vieles mehr. Der öffentliche Raum schaffte „öffentliches Leben“ und leistete – neben der Familie – einen maßgeblichen Beitrag zur Lebensgestaltung, zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und zur Sozialisation. Er bestimmte das Sozialkapital (Summe der Sozialkontakte eines Individuums) des Einzelnen. Nach dem 2. Weltkrieg, in den Jahren des Wiederaufbaus- und der Wohlstandsjahre, erfolgte eine zunehmende Privatisierung des öffentlichen Lebens (Rückzug in die eigenen vier Wände) und damit die schleichende Entleerung des öffentlichen Raumes. Gerade der sich aus einem intakten öffentlichen Raum ergebende sozialräumliche Zusammenhalt wäre heute für die Integration und damit die Verhinderung von Ausgrenzungsprozessen sozial benachteiligter Gruppen von sehr großem Wert. Der Stadtpolitik steht die Schaffung eines interaktiven öffentlichen Raums als Instrument mehr oder weniger nur als „stumpfes Schwert“ zur Bewältigung ihrer gesellschaftlichen Integrationslasten zur Verfügung. Daher wird heute mit Hochdruck an Konzepten zur Aufwertung des öffentlichen Raumes gearbeitet, teilweise umgesetzt, aber mit nur mäßigem Erfolg. Es ist nicht möglich, 70 Jahre Versäumnisse in nur wenigen Jahren aufzuholen, zumal die finanziellen Ressourcen der Kommunen begrenzt sind und alte Konzepte nicht mehr funktionieren. Zu lange haben wir den öffentlichen Raum vernachlässigt und ihn nur als Durchwegung, als Bummel- und Shoppingmeile, als Ort für kurzfristiges Verweilen in Cafés oder Fast-Food-Lokalen gesehen. Solche Räume mögen gut fürs „Geschäft“ sein, aber nicht für die gesellschaftliche Integration. Daraus ergibt sich auch das gegenseitige Ressentiment zwischen privaten Projektentwicklern und den Städten. Städte sehen private Projektentwickler (pauschaliert, Ausnahme bestätigen die Regel) als Cashflow-Getriebene, die die Kosten ihres Gewinnstrebens auf Kosten der Gemeinschaft sozialisieren und die privaten Projektentwickler sehen Städte als bürokratische und sozialideologische Instanzen, die restriktiv in die städtischen Immobilienmärkte eingreifen. Wir sehen selbst wie diese unterschwellig Konflikte in den letzten Jahren zugenommen haben, was sich in einer zunehmenden Regelungsdichte und bürokratischen Hürden z.B. bei der Baugenehmigung zeigt.

Projektentwickler und Kommunen müssen Partner werden i.S. einer sozialen Nachhaltigkeit

Auch die Begriffsumbildung des öffentlichen Raums in den modernen Begriff des Quartiers ändert an der Gesamtsituation nichts. Die heutige Projektentwicklung schließt die Quartiersbildung zwar oberflächlich mit ein, wobei Developer und Investoren aber noch zu eng an den ökonomischen Zielen ausgerichtet sind und mehr oder weniger exklusive Areale des Konsums (halböffentliche Räume wie Bars, Cafés, Kaufhäuser) schaffen, in denen sich Menschen als Konsumenten aufhalten. Quartiere werden mehr oder weniger in diesem Sinne als räumliche Vorstufe (wie z.B. Passantenfrequenz, Aufenthaltsqualität, Anziehungskraft) zur betrieblichen Wertschöpfung von Immobilien gesehen. Das Interesse der Immobilienwirtschaft gemeinsam mit der Kommune an der aktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes zusammenzuarbeiten, ist mit wenigen Ausnahmen eher gering, solange die Dichotomie von politischem und ökonomischem Interesse in der Ausschließlichkeit bestimmend ist. Gerade hierbei gibt es große Versäumnisse der Politik auf allen Ebenen. Statt die Immobilienwirtschaft mit gesetzlichen Gängelungen für politische Fehler und Versäumnisse in die Verantwortung zu nehmen, wäre es gerade jetzt wichtig, dass die Immobilienwirtschaft als raumschaffende Branche gemeinsam mit der Politik nach nachhaltigen Lösungen sucht. So kann z.B. die Immobilienwirtschaft nicht für die Wohnungsknappheit in den Städten in die Pflicht genommen werden, wenn mangelnde Baulandausweisung, restriktive Bauvorschriften, lange Bearbeitungszeiten von Bauanträgen und Auflagen Immobilieninvestitionen erschweren. Für Kommunen sind Projektentwickler mehr „Bittsteller und Gewinnmaximierer“ als Partner. Dieses Verhältnis muss sich schnell ändern, indem beide Parteien Partner in einer gemeinsamen zukünftigen Raumgestaltung der Städte im 21. Jahrhundert werden. Andererseits müssten Projektentwickler bei größeren innerstädtischen Vorhaben gemeinsam mit den Kommunen nach Lösungen für

die sozial integrierende Gestaltung öffentlicher Räume suchen. Es gibt für Projektentwickler wie die Aktionspläne zeigen genügend Ansatzpunkte für die integrationsfördernde Gestaltung öffentlicher Räume. Keine dieser Parteien kann alleine die gesellschaftlichen und ökonomischen Probleme einer Stadtgesellschaft lösen. So könnten Kommunen und Immobilienwirtschaft den öffentlichen Raum gemeinsam gestalten. Dazu gibt es im Wesentlichen vier Handlungsfelder für eine ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit:

1. Aktionsplan: Infrastrukturelle Maßnahmen

- Quartiersnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
- Bessere Anbindung an das ÖPNV-Netz
- Förderung der E-Mobilität
- Ausbau der ambulanten Pflege, Pflegewohnungen und Senioren-WG's
- Unterstützung der Erstausrüstungen lokaler Einrichtungen
- Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche
- Schaffung öffentlicher Räume, die für Feste, Begegnungen, Kommunikation usw. preiswert überlassen werden können

2. Aktionsplan: Bildung

- Schulische Einrichtungen als Lernorte gestalten, z.B. als Ganztagesbetriebe, mit Kreativangeboten, Sport und Spiel sowie bildungsunterstützende Maßnahmen
- Bildungseinrichtungen baulich hochwertig mit ansprechender Architektur gestalten
- Angebote für ein lebenslanges Lernen ermöglichen z.B. in den Bereichen Spracherziehung, politische Bildungsarbeit
- Quartiersnahe Gewerbe mit einem Angebot an Ausbildungsplätzen und Praktika

3. Aktionsplan: Arbeit und Wirtschaft

- Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten aufbauen
- Ansiedlung von Unternehmen mit Quartiersbezug
- Übergänge zwischen Bildung und lokaler Wirtschaft ermöglichen
- Schaffung flexibler Räume bzw. Zonen für sich ständig verändernde Nutzungen/Nutzungsformen

4. Aktionsplan: aktives Quartiersmanagement

- Förderung einer milieu- und gruppenübergreifenden Zusammenarbeit in der Quartiersgestaltung
- Förderung des ehrenamtlichen Engagements
- Förderung von Bürgerbeteiligung (Living Labs, aufsuchende Beteiligung)
- Förderung der Sozialarbeit

Unter hundert dieser einzelnen hier nur als Beispiel genannten Maßnahmen ergeben sich zahlreiche Handlungsfelder, die im Rahmen einer Quartiersgestaltung gemeinsam von Immobilienwirtschaft und Kommunen besetzt werden könnten. Gleichwohl stehen in den Quartieren mit sozialem Brennpunkt, die im Übrigen über Jahrzehnte stellenweise durch das Weggucken der Stadtpolitik entstanden sind, die Kommunen stärker in der Pflicht. Bei allen anderen Quartierstypen, die durch die Bebauung und Gebäudenutzung entstehen, ist das Zusammenarbeiten von Immobilienwirtschaft und Kommune dringend geboten, wenn das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit keine Worthölse sein soll. Das Verharren auf tradierten Positionen und die Schuldzuweisung immer an den Anderen ist weder nachhaltig noch produktiv. Gesellschaftliche Integration erfolgt nicht durch eine soziale Durchmischung, sie erfolgt heute weniger denn je kaum in der Familie und sie erfolgt nicht in einem nach außen abgeschlossenen Gruppenverband. Gesellschaftliche Integration entsteht heute durch eine integrationsfördernde Sozialisation im öffentlichen und halböffentlichen Raum (z.B. Kitas, Kindergärten, Schulen, soziales Umfeld usw.). Von einer erfolgreichen gesellschaftlichen Integration profitieren wir alle und deshalb muss jeder seinen Beitrag leisten.

Kommunen und Immobilieninvestoren müssen Partner werden und hier liegt die große Chance für die Immobilienwirtschaft mit innovativen Konzepten die Gestaltung des öffentlichen Raums am Mikrostandort positiv zu fördern. So könnte sowohl das öffentliche Bild der Branche verbessert, Bauvorhaben könnten politisch leichter vermittelbar werden und der öffentliche Raum könnte seine integrative Wirkung auf die Gesellschaft entfalten.

Die Zukunft ist chancenreich, innovativ und inspirierend!

Autor



Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführender Gesellschafter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, Studiendekan des Studienzentrums Finanzwirtschaft sowie Studiengangleiter BWL-Immobilienwirtschaft an der Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart/State University. Seit 2000 ist er Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors, London.

Er ist Herausgeber u. a. der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP) und Autor zahlreicher immobilienwirtschaftlicher Standardwerke.

Zukunft des Einzelhandels

von

Dr. Florian Pollmann

Ein alter chinesischer Fluch besagt: „mögest du in interessanten Zeiten leben“. Und wirklich: über zu wenig Herausforderungen können sich wohl nur die wenigsten beklagen. Neben den amerikanisch-chinesischen Handelskonflikt, der die gesamte Weltwirtschaft betrifft, oder globale Umweltprobleme, wie die jetzige Trockenheit in Europa wieder zeigt, ist ein weiteres Thema getreten. Seit gut sechs Monaten sind auch wir in Deutschland von der Coronapandemie betroffen. Und auch, wenn der ganz große wirtschaftliche Zusammenbruch bisher ausgeblieben ist, so hat sich doch die Verletzbarkeit unserer Gesellschaft gezeigt. Gestörte Handelsketten, gestoppte Produktionen, geschlossene Läden. Viele Unternehmen wissen nicht, wie es nach einem Auslaufen der staatlichen Hilfsprogramme weitergehen soll, viele Insolvenzen sind wohl nur aufgeschoben. Vielen Mietern wurden ihre Mieten gestundet, aber die Stunde der Nachzahlungen naht. Insolvenzschutzregelungen der Bundesregierung laufen im Herbst aus und erst dann wird man wissen, welches Unternehmen noch wirtschaftlich stabil dasteht.

Mittlerweile zeigt sich auch, dass die Unternehmen unterschiedlich stark betroffen sind. Neben der Reise- und Tourismusbranche oder der Luftfahrtindustrie ist auch der Einzelhandel stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Oder, um es präziser zu formulieren: der stationäre Einzelhandel. Und noch genauer: der stationäre Einzelhandel im Non-Food Sektor. Besonders hier sind die staatlich verordneten Lockdown-Maßnahmen sehr schmerzhaft gespürt worden. Über Wochen geschlossene Läden in Shopping-Centern oder in Fußgängerzonen haben starke Einbrüche im Umsatz zur Folge gehabt, was dadurch verstärkt wurde, dass bereits vor der Coronakrise dieses Segment geschwächt war. Viele Einzelhändler kämpfen bereits seit geraumer Zeit mit Umsatzrückgängen, wie nicht zuletzt das prominente Beispiel von Karstadt Kaufhof exemplarisch zeigt. Ein Großteil des Umsatzes ist in das Internet abgewandert und führt dazu, dass große Onlineanbieter wie Amazon, Zalando oder Quelle einen nicht unwesentlichen Umsatzanteil von den stationären Händlern ins Internet verlagern. Sie kennen keine Zutrittsbeschränkungen und keine Maskenpflicht, keine Abstandsregelungen und keine Hygienemaßnahmen.

Denn es ist mitnichten so, dass die Deutschen spürbar weniger Geld ausgeben. Im Gegenteil: Erspartes, das vor Monaten noch in Reisen und Urlaube investiert worden wäre, wird nun für andere Bedürfnisse ausgegeben. Man versucht, es sich in der Krise gutgehen zu lassen, kocht zu Hause und verschönert sein Heim, in dem man nun - Homeoffice sei Dank - viel mehr Zeit verbringt als noch vor Jahresfrist denkbar. Erste Stimmen sprechen bereits vom Corona-Biedermeier: nicht politischer Rückzug ins Private, sondern eine pandemiegetriebene neue Heimeligkeit. Während einige Segmente boomen, brechen gleichzeitig in anderen die Umsätze ein.

Gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr hat der Onlinehandel gemäß Statistischem Bundesamt um über 16% zugelegt. Bei Händlern, die Nahrungs-, Genussmittel, Getränke und Tabakwaren an Ständen und auf Märkten verkaufen, lag der Zuwachs bei rund 15%, bei Bau- und Heimwerkermärkten bei rund 14%. Andere Branchen verzeichnen dagegen starke Umsatzeinbrüche: Bekleidung minus 29 Prozent, Schuhe minus 25 Prozent, Uhren und Schmuck minus 24 Prozent, Unterhaltungselektronik minus 13 Prozent.

Aber was bedeutet diese Entwicklung für den klassischen stationären Einzelhandel mit einbrechendem Umsatz und rückläufigen Margen? Denn die genannten Branchen, die derzeit profitieren, haben eines gemeinsam: es sind großflächige Händler, die zumeist am Stadtrand und in Gewerbegebieten angesiedelt sind. Innenstadtrelevante Branchen dagegen leiden und müssen Lösungen finden, um dieser doppelten Herausforderung aus zunehmender Konkurrenz im Netz sowie Rückgang der Kundenzahlen im Ladenlokal zu begegnen.

Zunächst hilft es, sich klarzumachen, dass es „den“ Einzelhandel in Deutschland nicht mehr gibt. Es gibt stattdessen eine Reihe von unterschiedlichen Segmenten innerhalb der Branche Einzelhandel, die allesamt von den Entwicklungen der letzten Jahre und Monate unterschiedlich betroffen sind. Wie bereits angedeutet, zeigt bereits die einfache Unter-

scheidung in Online- und Offlinehandel, in Food- und Non-Food-Handel, dass es diesbezüglich nicht die eine Antwort gibt. Jedes Segment muss eigene Wege finden, um mit der sich verschärfenden Situation umzugehen und Lösungen für die eigenen spezifischen Probleme zu entwickeln. Die größte Herausforderung dürfte unstrittig der klassische stationäre Textilhandel erleben, der in den Innenstädten über mehr oder weniger große Ladenlokale verfügt und in erster Linie von der Laufkundschaft lebt. Dabei stellt die Miete dieser Flächen einen nicht unbedeutenden Kostenblock in der Kalkulation der Händler dar - je nach Branche zwischen 3-10%. Hinzu kommt, dass natürlich gerade in den attraktiven Innenstadtlagen - klassische 1A-Lagen - der Mietanteil durch die hohen Mieten am Standort noch deutlich über diesen Ansätzen liegen kann. Ein Umsatzrückgang wird dann schnell existenzbedrohend.

Aber diese Gefahr besteht nicht nur für den Händler selber. Genauso betroffen sind die Eigentümer der jeweiligen Immobilien. Egal, ob es sich dabei um Privatleute oder internationale Investoren handelt: die Ertragsfähigkeit eines Ladenlokals ist nun mal eng mit dem Umsatz des Händlers verwoben. Auch wenn diese eine gewisse wirtschaftliche Flaute eine zeitlang durchstehen können, so schränkt es ihren wirtschaftlichen Bewegungsraum spürbar ein, wenn die Kunden ausbleiben und die Waren nicht verkauft werden können. Aus diesem Grund sollten beide Gruppen - Eigentümer wie Mieter - an einem gesunden Umsatz der Händler interessiert sein.

Es gibt jedoch noch einen dritten Akteur, für den eine lebendige Einzelhandelslandschaft von Interesse ist, und das sind die Kommunen und Gemeinden. Verödete Innenstädte sind ein Zeichen von wirtschaftlicher Depression, das leicht eine Spirale nach unten in Gang setzen kann. Leerstehende Ladenlokale ziehen Vandalismus an, verbreiten eine depressive Atmosphäre und verleiten die Menschen, einen Bogen um diese Lagen zu machen, wodurch die letzten noch ausharrenden Nutzer ebenfalls unter Druck geraten und im Extremfall ebenfalls aufgeben müssen. Die Steuereinnahmen der Gemeinde gehen zurück und Investitionen, die diesen negativen Trend aufzuhalten versuchen, werden schwer bis unmöglich zu finanzieren. Deshalb ist es sinnvoller, rechtzeitig zu intervenieren und geeignete Maßnahmen zu überlegen, die eine derartige Entwicklung zu verhindern helfen.

Dies ist jedoch oftmals leichter gesagt als getan, denn die genannten Probleme sind sehr grundsätzlicher Natur und lassen sich nicht durch einfache oder kurzfristige Maßnahmen bekämpfen. Die Entscheidung vieler Käufer für den Onlinehandel ist ja in vielen Fällen wohlbegründet: keine begrenzenden Öffnungszeiten, ein deutlich umfangreicheres Warenangebot, Lieferung direkt nach Hause ohne die nervigen Begleiterscheinungen, die ein Besuch in der Innenstadt mit sich bringt, wie Parkplatzsuche, Tütschleppen oder missliebige Mitmenschen. Doch zeigen sich mittlerweile auch immer deutlicher die Nachteile dieses Onlinebooms: verstopfte Straßen, da Lieferfahrzeuge die Spuren belegen, zusätzlicher Verkehr in der Stadt und auf den Autobahnen, da die Waren ja entsprechend von den Produzenten zu den Käufern bewegt werden müssen, eine Zunahme des Verpackungsmülls.

Vor dem Hintergrund all dieser Aspekte kann die Lösung für den stationären Einzelhandel nur lauten, die Stärken des Onlinehandels zu übernehmen und die Nachteile des traditionellen Modells zu überwinden. Die Lösung liegt in einer Verschmelzung der unterschiedlichen Bereiche des Handels. Eine Unterscheidung zwischen On- und Offline, zwischen Stationär und Virtuell wird es in Zukunft nicht mehr geben. Denn auch der stationäre Einzelhandel verfügt über Vorzüge, die jedoch derzeit aufgrund der Coronakrise nur noch bedingt erlebbar sind. Wie das Wort „erlebbar“ schon sagt, muss der Handel ein Erlebnis sein. Es gibt mit Sicherheit Käufe, die sind einfach nötig und werden ohne große Emotionalität umgesetzt. Aber gleichzeitig kann das Einkaufen auch ein sinnlicher Akt sein, den man sich gönnt und zelebriert. Und hier kommen auch wieder die Kommunen ins Spiel, die diesen Ansatz nach Kräften unterstützen müssen. Dazu gehören ein qualitatives und ansprechendes Äußeres des öffentlichen Raums. Ein öffentlicher Raum, der eben nicht die sprichwörtliche Fußgängeratmosphäre verströmt. Dazu gehört jedoch mit Sicherheit auch die Erkenntnis, dass nicht jede B-Lage noch eine Zukunft als Einzelhandelsstandort hat. Hier sind entsprechende Änderungen in der Bauleitplanung nötig, die andere Nutzungen zulassen. Denn was passiert, wenn in Zukunft mehr Menschen im Homeoffice arbeiten und die derzeitigen innerstädtischen Bürolagen von weniger Menschen aufgesucht werden: von der Wäscherei bis hin zum Mittagsimbiss - viele Dienstleister sind auf ein geschäftiges Treiben zwischen den Bürostandorten angewiesen und leben davon, den Büroangestellten Dienstleistungen zu verkaufen. Viele Städte werden sich grundsätzlich Gedanken über die Nutzung ihrer Innenstädte machen müssen. Eine Möglichkeit könnte sein, dass wieder mehr Menschen in den zentralen Lagen wohnen. Die Tatsache, dass viele aus den fünfziger und sechziger Jahren stammende Immobilien nun langsam an das Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer gekommen sind - nicht zuletzt aufgrund gestiegener Energiesparvorgaben -

bietet die Chance, hier die Weichen grundsätzlich neu zu stellen. Mehr Menschen, die zentral wohnen, bedeutet auch mehr Nachfrage nach der Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarf. Mehr Menschen, die in der Innenstadt wohnen, sorgen für eine Belebung in den Randstunden des Tages und schaffen eine soziale Kontrolle des öffentlichen Raums, welche die Aufenthaltsqualität für alle steigert. Und damit steigen auch wieder die Chancen für den lokalen Einzelhandel. Ein weiteres Feld, wo die Kommunen in der Pflicht sind, ist die Organisation des Verkehrs in der Innenstadt. Zwar wird derzeit das eigene Auto wieder bevorzugt genutzt, da der öffentliche Nahverkehr von vielen aus Angst vor Ansteckungen gemieden wird. Dieser Sorge muss man Rechnung tragen. Sie wird wohl wieder geringer werden, wenn ein flächendeckender Impfstoff vorliegt. Es zeigt aber, wie schnell sich Trends wieder umkehren können. Aber zur Stärkung der Aufenthaltsqualität in den Städten gehört auf jeden Fall eine intelligente Verkehrsplanung, die sich trotz der aktuellen Lage eher nicht am motorisierten Individualverkehr orientieren sollte. Vielleicht sind Kompromisse wie in Amsterdam denkbar, wo am Rand des Stadtzentrums Parkgaragen den Autoverkehr von außerhalb aufnehmen und die Menschen mittels Straßenbahn die letzten ein, zwei Kilometer ins Zentrum fahren. Wird beim Bezahlen des Parkplatzes zugleich das Straßenticket in den Automaten geschoben, ist das Parken fast kostenlos. Eine effektive Maßnahme, den Menschen aus dem Umland den Besuch in der Stadt im eigenen Auto zu ermöglichen und gleichzeitig die Zentren vom Verkehr zu entlasten. Warum nicht Parkhäuser am Stadtrand und kostenlose Leihfahrräder für den letzten Kilometer? Hier sind die Kommunen gefordert, intelligente Lösungen zu entwickeln.

Und die Eigentümer der Immobilien? Auch sie müssen sich von bestimmten Miet- und Renditevorstellungen verabschieden. Ein Händler kann niemals mehr Miete zahlen als er Umsatz macht. Übersteigerte Mietforderungen führen häufig zum Tod kleiner inhabergeführter Läden, die dann durch finanzstärkere Ketten ersetzt werden, die jedoch mit ihrer austauschbaren Ware auch die Einkaufszonen der Städte austauschbar machen und ihnen jeden individuellen Charakter nehmen. Man muss jedoch auch fragen ob Renditen in einer Größenordnung von unter 3-4%, die man in den zentralen Lagen deutscher Großstädte für Einzelhandelsobjekte sieht, noch angemessen und zeitgemäß sind. Hier ist mittelfristig mit Korrekturen zu rechnen, da die hohen Kaufpreise nicht mehr durch entsprechende Mieterlöse zu rechtfertigen sind.

Und damit kommen wir zu den Hauptakteuren - den Einzelhändlern selber. Sie müssen versuchen, den Kunden einen echten Mehrwert für ihren Besuch im Laden zu bieten. Vielleicht nimmt die eigentliche Verkaufsfläche nur noch einen Bruchteil der Ladenfläche ein. Der Rest ist Café, Working Space, Ausstellungsfläche, Kunstatelier, Kinderbetreuung, etc. Der Kunde wählt sein Produkt im Internet aus und lässt in die Filiale liefern. Wenn er dort ankommt, liegt die Ware zum Anprobieren aus, steht der Kaffee auf dem Tisch und wird das Kind bespielt. Erforderliche Anpassarbeiten können direkt umgesetzt werden und was nicht gefällt, wird direkt zurückgegeben. Oder Unterhaltungselektronik: muss die Ware in neonbeleuchteten und fußballfeldgroßen Hallen in endlosen Regalen präsentiert werden? Oder kann man durch Erlebnisinseln, Video- und Musikpräsentationen, Events am Abend, Technikworkshops am Wochenende die Kunden begeistern und den Mehrwert bieten, den der Onlinehandel niemals wird bieten können?

Das sind nun alles keine neuen Vorschläge und ist als Multi-Channel-Vertrieb längst bekannt. Viele Händler haben bereits einen professionellen Internetauftritt gestaltet und erweitern damit ihre Kundenansprache. Doch nun muss die Umsetzung in der Breite erfolgen, und dies ohne weiteren Zeitverlust. Sterbende Innenstädte gerade in den Klein- und Mittelstädten zeigen, dass keine Zeit zu verlieren ist. Die Akteure - Händler, Eigentümer, Kommunen - müssen dringend an einen Tisch und gemeinsam überlegen, was zu tun ist, um ein weiteres Veröden der Stadtzentren zu verhindern. Es geht um ein umfassendes Konzept, wie sich die Innenstädte weiterentwickeln sollen und welche Rolle dabei der Handel spielen soll. Ansonsten wird den Akteuren die Entscheidung abgenommen und sie stehen vor leerstehenden Immobilien und einbrechenden Steuereinnahmen. Die Coronakrise hat deutlich gemacht, dass es bei vielen Einzelhändlern um die schiefe Existenz geht. Damit ist nicht nur ein bedeutender Wirtschaftszweig betroffen, sondern auch der öffentliche Raum vieler Städte und Gemeinden. Nicht zuletzt die Eigentümer und finanzierenden Banken der betroffenen Immobilien haben ein Interesse daran, langfristig ihre Investition zu sichern und einen stabilen Zahlungsstrom auf einem attraktiven Niveau zu erzielen.

So könnte die aktuelle Pandemie zum Katalysator für längst überfällige Reformen im stationären Einzelhandel werden. Die Zeiten bleiben auf jeden Fall interessant.

Autor



Dr. Florian Pollmann leitet den Bereich Bewertung und Research bei der Aareal Bank AG in Wiesbaden.

Nach seinem Architekturstudium an der Bauhaus Universität in Weimar arbeitete Herr Dr. Pollmann zunächst als Architekt in verschiedenen Büros und beschäftigte sich mit nationalen und internationalen Projekten aus den Bereichen Architektur und Stadtplanung. Seit 2006 ist er als Immobiliengutachter für die Aareal Bank tätig, die als international aktive Immobilienbank gewerbliche Immobilien in den Segmenten Büros, Einzelhandel, Logistik und Hotels mit Schwerpunkt Nordamerika, Westeuropa und Asien finanziert.

Dr. Pollmann ist Fellow der RICS sowie zertifizierter Sachverständiger der HypZert GmbH. Er ist Mitglied des Lenkungsausschusses der HypZert und Mitglied im Arbeitskreis Bewertung sowie Vorsitzender des Arbeitskreises Digitalisierung des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Er engagiert sich seit mehreren Jahren in der Gutachterausbildung beim vdp sowie bei der RICS.

Impressum Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP):

Herausbergremium: Prof. Dr. Hanspeter Gondring, FRICS - Studiendekan Studienzentrum Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / Wissenschaftlicher Leiter, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft); Anjulie Jäger M.Sc. Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Studienzentrum, Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / Seminarleiterin, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft; Prof. Dr. Karl-Georg Loritz - Universität Bayreuth; Werner Rohmert - Hrsg. Der Immobilienbrief / Immobilienspezialist von "Der Platow Brief".

Chefredaktion: Marion Götza (V.i.S.d.P.)

Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Hanspeter Gondring, FRICS, (DHBW/ADI)

Verlag: Research Medien AG, Nickelstr. 21, 37378 Rheda-Wiedenbrück, T.: 05242 - 901-250, info@rohmert.de, www.rohmert-medien.de

Vorstand: Werner Rohmert, **Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Karl-Georg Loritz (Vorsitz).

HRB 6598 Amtsgericht Gütersloh, USt.-Idnr DE 237501781

Namensbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder. Das Copyright der Fachbeiträge liegt bei den Verfassern oder den genannten Institutionen und Unternehmen.