

SCHWERPUNKT IMMOBILIEN/EXPO REAL: BONDGUIDE INTERVIEW

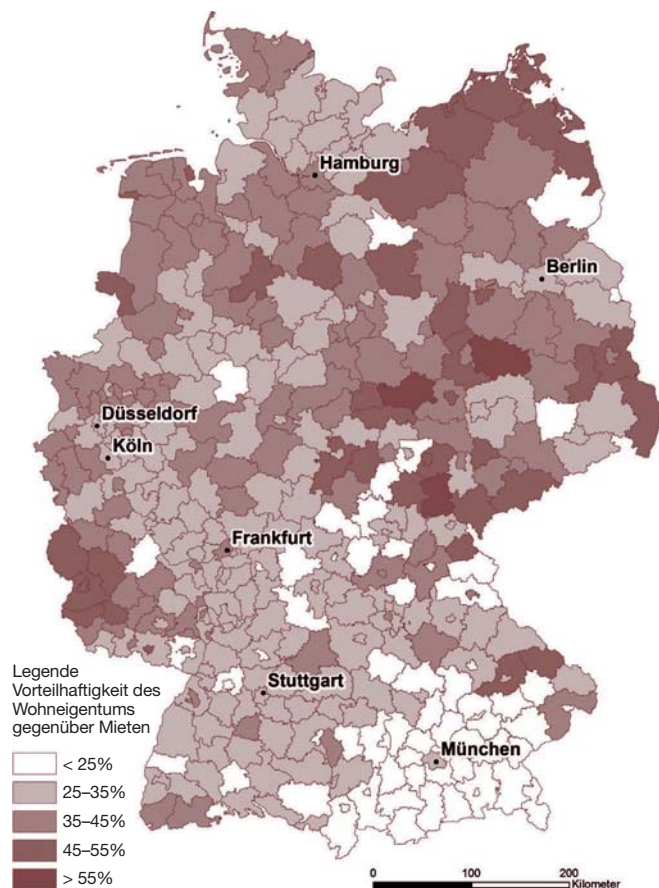
Interview mit
Jacopo Mingazzini,
Vorstand,
ACCENTRO Real Estate AG

„Riesige Lücke zwischen Wunsch und Handeln“

BondGuide im Gespräch mit Jacopo Mingazzini, ACCENTRO Real Estate AG, über Vermögensbildung durch Wohneigentum, verpasste historische Chancen und fehlerhafte Weichenstellungen – auf vielen Ebenen.

BondGuide: Herr Mingazzini, sprechen wir einmal über Wohneigentum. Hat die anhaltende Niedrigzinsphase denn dazu geführt, dass in Deutschland mehr Menschen als bisher auf eigenes Wohneigentum setzen?

Verteilung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber dem Mieten in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018, ACCENTRO-IW-Wohnkostenreport 2018



Jacopo Mingazzini

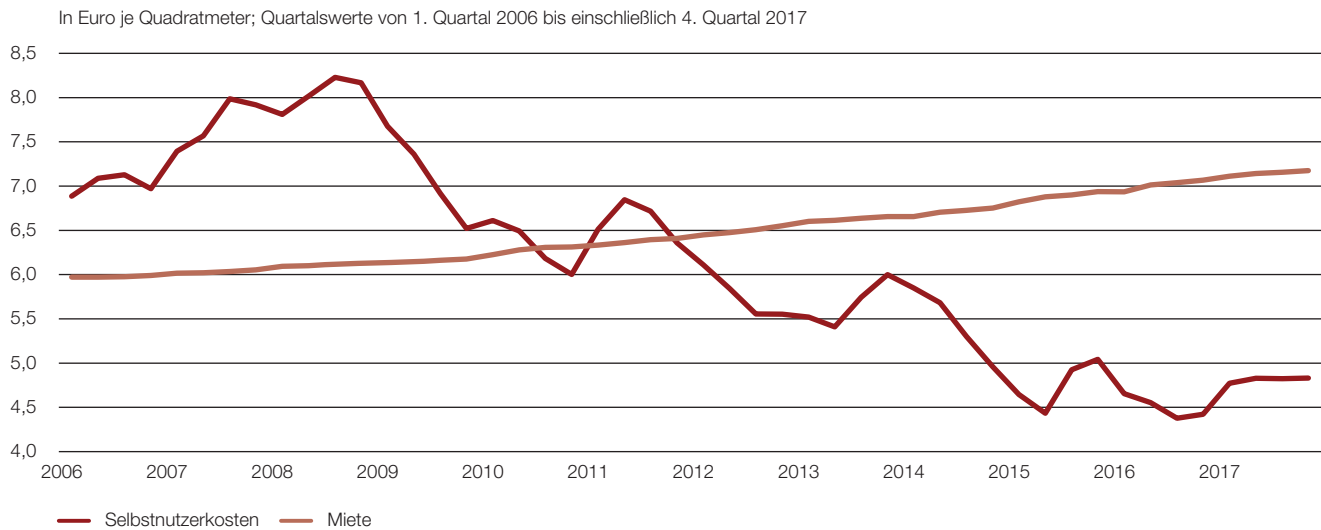
ist Vorstand der **ACCENTRO Real Estate AG**. Er ist Mitglied der IMMOEBS und der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) und Gründer des Vereins zur Förderung von Wohneigentum in Berlin e.V.

Mingazzini: Nein, leider nicht oder zumindest kaum. Wir haben schon seit 2011 eine Phase, in der es vorteilhafter ist, eine Immobilie zu kaufen anstatt sie zu mieten. Diese Untersuchung lassen wir jährlich vom Institut der deutschen Wirtschaft anstellen – und zwar für alle 400 Landkreise Deutschlands. Das Ergebnis ist eindeutig. Selbst wenn wir 30 Jahre Abtragung unterstellen, bleibt Wohneigentum wirtschaftlich attraktiver als Wohnen zur Miete. In einem solchen Markt sollte die Eigentumsquote geradezu explodieren – das ist aber ganz und gar nicht der Fall. Dies ist sehr erstaunlich und wird auch im Ausland oder bei ausländischen Investoren kopfschüttelnd zur Kenntnis genommen.

BondGuide: Wie steht Deutschland im europäischen Vergleich bei der Eigentumsquote da und wodurch erklären sich diese teils gravierenden Unterschiede – eine Mentalitätsfrage vielleicht?

Mingazzini: Deutschland ist innerhalb der EU Schlusslicht mit etwa 50%. Das ist sicherlich eine Mentalitätsfrage, hat aber auch mit den teilweise widersprüchlichen politischen

Gegenüberstellung der Selbstnutzer- und Mietkosten



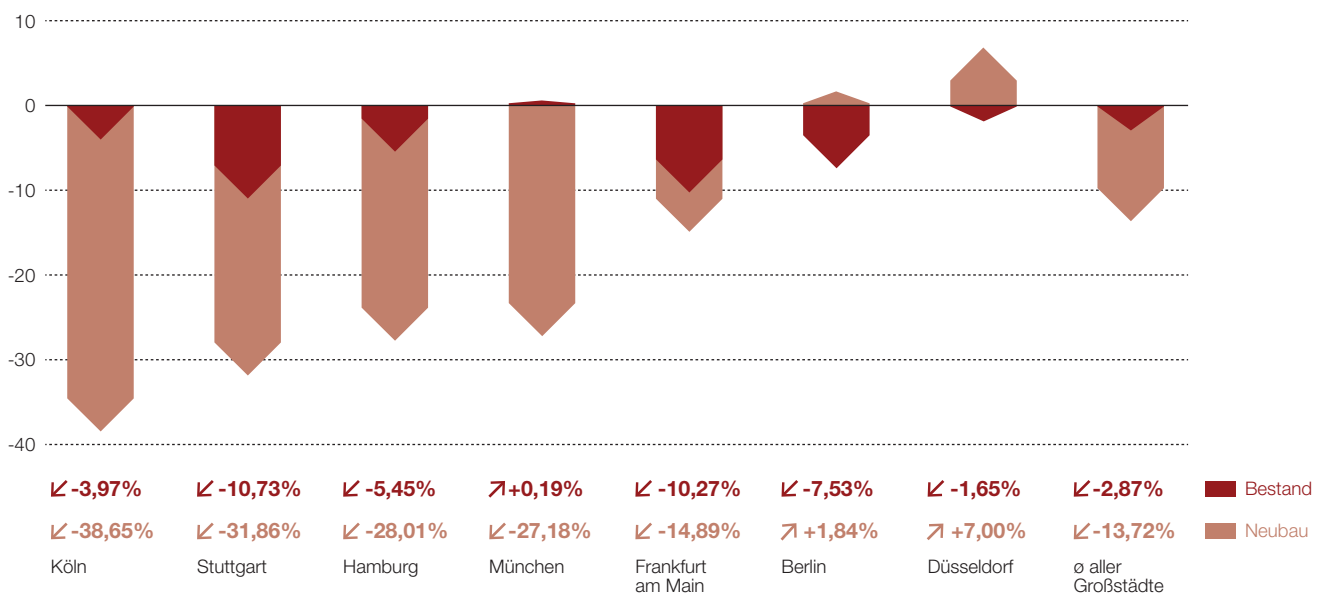
Quellen: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft, 2018, ACCENTRO-IW-Wohnkostenreport 2018

Weichenstellungen zu tun, die den Weg in das Wohneigentum erschweren. Die fatale Folge ist, dass Deutschland in internationalen Vermögensvergleichen erheblich schlechter abschneidet, als es sein müsste – speziell gegenüber wirtschaftlich schwächeren Ländern oder solchen mit niedrigerem Durchschnittseinkommen. Griechen oder Italiener sind vermögender als der durchschnittliche Deutsche. Die Korrelation zur Eigentumsquote ist praktisch eins zu eins.

BondGuide: Wovor haben die Deutschen mehr Sorgen: vor steigenden Zinsen oder steigenden Mieten?

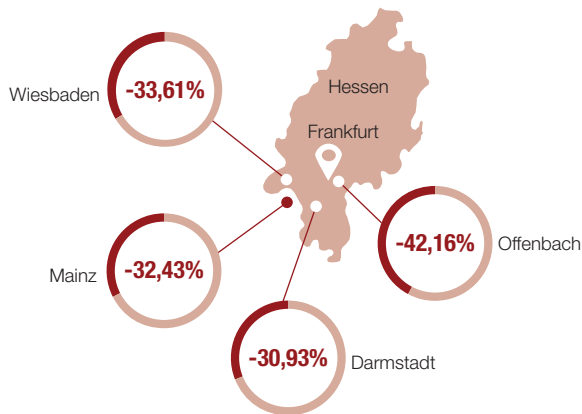
Mingazzini: Die Mietpreisentwicklung bereitet vielen Menschen Sorgen. Gleichzeitig bieten die historisch niedrigen Zinsen ideale Voraussetzungen für den Kauf von Wohneigentum. Diese Situation hatte noch vor wenigen Jahren niemand erwartet – weder die Kommunen oder die Verwaltungen, noch die Projektentwickler oder die Bauindustrie. Lange Zeit

Prozentuale Veränderung der Verkaufszahlen Neubau im Vergleich zum Bestand von 2016 zu 2017



Quelle: ACCENTRO Real Estate AG 2018

Verkaufspreise im Vergleich zu Frankfurt



Quelle: ACCENTRO Real Estate AG 2018

gingen Experten davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab 2030 schrumpfen würde und diskutierten über Abrisse. Wir erleben nun das Gegenteil: Die Bevölkerung als auch die Anzahl der Haushalte wachsen deutlich. Damit einhergehend ist bezahlbarer Wohnraum an wirtschaftlich relevanten Standorten knapp geworden. Das alles hat sich innerhalb weniger Jahre abgespielt und momentan findet man nicht die richtigen Antworten darauf. Insofern sind die Sorgen der Menschen sicherlich auch dem dynamischen Umbruch auf dem Markt geschuldet. Dieser Wandel bietet aber auch Chancen.

BondGuide: Suchen Menschen in Ballungszentren wie München oder Frankfurt tatsächlich eine Wohnung für die Selbstnutzung oder ist zu erkennen, dass viele schon spekulieren?

Mingazzini: Im Nachgang zu dem zuvor Geschilderten ist das Merkwürdige, dass sich vier von fünf Deutschen ein eigenes Heim wünschen – umso unverständlicher also noch, dass diese Niedrigzinsphase nicht genutzt wird, diesen Wunsch umzusetzen. Zwischen Wunsch und Handeln klafft eine riesige Lücke. Es ist legitim, dass Menschen, die schon Wohneigentümer sind, noch eine zweite Wohnung als Kapitalanlage und zur Vermögensbildung erwerben oder bauen lassen und damit auch zur Verminderung von Wohnungsnotstand beitragen.

BondGuide: Was fordern Sie von der Politik bzw. was können Sie selbst als Unternehmenslenker beisteuern, um die Wohnungssituation in Deutschland zu verbessern?

Mingazzini: Man könnte auf mehreren Ebenen etwas unternehmen. Wichtig ist vor allem, dass in den betroffenen Gebieten neuer Wohnraum geschaffen wird. Leider zeigt eine jüngste Studie des BfW Landesverbands Berlin/Brandenburg, dass die Anzahl der Fertigstellung von neuen Wohnungen weit niedriger ist als die Anzahl der Genehmigun-

gen. Als einen Hauptgrund für diese Entwicklung nennt die Studie stark verlängerte Planungs- und Genehmigungsprozesse im Wohnungsneubau. Den Bebauungsplänen, die 2017 festgesetzt wurden, ging eine durchschnittliche Laufzeit von zwölf Jahren voraus. Das ist ein unhaltbarer Zustand und zeigt, dass Vorschriften und Prozesse entschlackt werden müssen. Man könnte auch mit einem geringen administrativen Aufwand viel bewirken: Beispielsweise könnten die Eigenkapitalanforderungen herabgesetzt werden, die ja mit steigenden Preisen ebenfalls ansteigen. Ein erster Schritt wäre meines Erachtens die Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei erstmaligem Kauf einer selbstgenutzten Wohnung. Das wären in Berlin immerhin 6%. Schließlich könnten auch die Förderbanken mit einem vergleichsweise geringen administrativen Aufwand als Garanten nachrangiger Bürgschaften mehr tun. Die Ausfälle bei selbstgenutztem Eigentum sind gering. Alles jeweils ein kleiner Aufwand, aber mit jeweils großer Wirkung.

BondGuide: Und Sie selbst?

Mingazzini: Ich habe den Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin ins Leben gerufen. Andere Mitstreiter waren es wie ich leid, dass das Thema Wohneigentum in Berlin auf keiner Tagesordnung steht – obwohl das sogar in der Berliner Verfassung verankert ist. Berlin missachtet aktuell seine eigene Verfassung, indem es sich ausschließlich um Mietwohnungsthemen kümmert. Das ist völlig unsachgerecht. Wir sollten diese historische Chance nicht ungenutzt vorbeiziehen lassen, denn Vermögensaufbau und Absicherung im Rentenalter hängen damit ganz eng zusammen. Diese verschlafen wir in Deutschland, auf praktisch allen Ebenen.

BondGuide: In der Tat liest man in Zeitungen ja nur stets, dass Sparer enteignet würden aufgrund der Niedrig- und Minuszinsen. Die Kehrseite wird wenig bis gar nicht adressiert.

Mingazzini: Das stimmt. Dass es sehr günstig geworden ist, sich Fremdkapital zu leihen, wird in der Berichterstattung kaum beleuchtet. So wenig es sich lohnt, derzeit Sparer zu sein, desto mehr lohnt sich, Investor zu werden. Gleichzeitig hat man bei Immobilieneigentum auch noch den Vorteil der guten Wertentwicklung von Sachwerten, die ja auch in enger Korrelation zur Niedrigzinsphase steht.

BondGuide: Herr Mingazzini, besten Dank für die überaus aufschlussreichen Einblicke!

Das Interview führte Falko Bozicevic.