



„Die Menschen brauchen jetzt Wohngeld“

GdW-Präsident Axel Gedaschko über die wirtschaftliche Lage im Mai und schnell ausbezahltes Wohngeld in Form eines Darlehens.



FOTO: NILS HASENAU FOTOGRAFIE

Der GdW hat seine Mitglieder im April zu den Auswirkungen der Corona-Krise befragt. Wie hat sich die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen im Mai entwickelt?

Wir stellen eine sehr unterschiedliche Lage fest. Wohnungsunternehmen mit einer höheren Beimischung von Gewerbeeinheiten haben massive Ausfälle. Zweitens hat ein Großteil der Unternehmen, die im Rahmen ihrer Liquiditätsplanung Mieterhöhungen vorgesehen hatten, davon Abstand genommen. Wenn beides zusammenkommt, starke Ausfälle bei Gewerbemietern und Verzicht auf Mietsteigerungen, dann macht sich das bei Unternehmen, die mit zwei bis vier Prozent Rendite rechnen, natürlich bemerkbar. Es überlegen derzeit 20 bis 25 Prozent der Unternehmen, Modernisierungen und Instandhaltungen zurückzufahren. Wir sehen aber gleichzeitig, dass beim Neubau keine Einschränkungen vorgenommen werden. Es gibt leichte Zeitverzögerungen, allerdings funktioniert es in der Regel noch.

Das Gegenmittel, das der GdW und seine Regionalverbände seit Wochen vorschlagen, ist der „Sicher-Wohnen-Fonds“. Warum dringen Sie bei der Politik mit diesem Vorschlag nicht durch?

Wir haben an einigen Stellen verbal sehr wohlwollende Unterstützung erfahren. Aber in der Tat werden wir auf die bestehenden Hilfsinstrumente verwiesen. Aber das ist genau der Punkt, warum wir den Fonds gemeinsam mit dem Mieterbund fordern. Wie sehen, dass das sehr sinnvolle Hilfsinstrument „Wohngeld“ jetzt nur bedingt greift. In Zeiten von Corona befinden sich viele Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltung im Homeoffice. Die Antragszahlen sind um 30 bis 50 Prozent gestiegen. Schon in der Vergangenheit gab es Bearbeitungszeiten von drei bis vier Monaten. Die Möglichkeit für Online-Anträge besteht lediglich in einigen Kommunen in Schleswig-Holstein und NRW. Das bedeutet, die Bearbeitungszeiten verlängern sich in einer Zeit, in der die Menschen dringend auf Geld angewiesen sind. Wohngeldstufen oder Wohnungsgrößen oder Einkommenshöhe jetzt als Berechnungsgrundlagen zu nehmen, halten wir für verfehlt. Die Bürger brauchen das Geld schnell. Die Idee ist, mit einem zinslosen Darlehen diese lange Zeit der Antragsbearbeitung zu überbrücken und erst hinterher in Ruhe zu prüfen. Für die Rückzahlung sollte eine Zeitspanne von fünf Jahren eingeräumt werden.

Sie fordern also keinen Zuschuss für die Mietzahlungen, der nicht zurückgezahlt werden müsste?

Es geht in der ersten Stufe um ein zinsloses Darlehen, das dann geprüft wird auf ein erweitertes Wohngeld. Auf Wohngeld besteht ja ein Rechtsanspruch und wir sagen, in dieser Zeit möchten die Menschen ein erweitertes Wohngeld, weil sie sich der Situation nicht so schnell anpassen können.

Die Fragen stellte Thomas Engelbrecht

Investitionen in weitere Modernisierungsmaßnahmen zu senken.

Die größten Einschränkungen herrschten im April bei der Vermietung von Wohnungen: Bei über der Hälfte der befragten Unternehmen sei normale Arbeit hier nur mit großen Einschränkungen (42 Prozent) oder gar nicht (11 Prozent) möglich. Bei der Betreuung von Mietern habe die Hälfte der Wohnungsunternehmen mit großen Einschränkungen (41 Prozent) zu kämpfen oder könne diese gar nicht (9 Prozent) durchführen. Bei Instandhaltung und Wartung sehe sich fast ein Drittel der Befragten (28 Prozent) mit großen Einschränkungen konfrontiert, bei Bau- und Modernisierungstätigkeiten fast ein Viertel (24 Prozent).

Auch bei der Nachfrage nach Mietwohnungen lassen sich nach Angaben der Wohnungsunternehmen seit Beginn der Corona-Krise Anfang Februar 2020 Auswirkungen beobachten: Mit 55 Prozent berichtet mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen von einem Nachfragerückgang.

Wie wirken sich Kontaktbeschränkungen auf die Vermietung aus?

Einen Nachfragerückgang im Mietwohnungsmarkt kann das auf die Wohnungswirtschaft spezialisierte Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte nicht bestätigen. Im April habe die Pandemie kaum Auswirkungen gehabt, wie das Marktinformationssystem QUIS zeige. Ein sicherer Indikator für die Nachfrage sei die Schaltdauer der Wohnungsanzeigen. Die Daten in QUIS zeigten: Deutschlandweit habe sich die Schaltdauer für Mietwohnungen im April, dem ersten vollen Corona-Monat, gegenüber dem ersten Quartal 2020 sogar verkürzt. Sie lag bei durchschnittlich 8,6 Tagen; im März waren es noch 9,5 Tage gewesen. „Dies ist ein sicherer Hinweis darauf, dass sich Mietwohnungen auch im April – trotz aller Schwierigkeiten im Vermietungsprozess – weiterhin gut vermieten ließen“, kommentiert Bettina Harms, Geschäftsführerin von QUIS. Für eine weitgehend stabile Konstitution des Mietwohnungsmarktes spreche auch, dass sich laut QUIS die Anzahl der Mietangebote im April 2020 gegenüber den Vormonaten kaum verändert habe.

Für die Sommermonate rechnet Bettina Harms allerdings mit einem Nachfragerückgang, insbesondere bei teureren Mietwohnungen. Gründe seien der Konjunkturerinbruch und der Abbau von Arbeitsplätzen. „Auch wenn in vielen Bereichen eine relativ schnelle Erholung zu erwarten ist, müssen wir dennoch von einem psychologischen Effekt ausgehen, der zu einer deutlichen