



Deutschland  
EUR 6,00

NR. 1 · JANUAR 2021  
39. JAHRGANG  
ÖSTERREICH EUR 6,70  
[www.cash-online.de](http://www.cash-online.de)

**Branchengipfel Sachwertanlagen**  
*Wie sich die Asset Manager 2021 positionieren*

# Cash.

VERSICHERUNGEN, FONDS, SACHWERTE

## CORONAKRISE BU und nachhaltige Altersvorsorge im Fokus

Die Alte Leipziger setzt  
auf verantwortungsvolles  
Investieren

Frank Kettner, Vertriebsvorstand ALH Gruppe: „Das Neugeschäft mit Privatkunden in der Lebensversicherung hat sich 2020 gut entwickelt, speziell die Zahl neuer Berufsunfähigkeitsversicherungen legte zu.“

**INVESTMENTFONDS** Wo jetzt global die Erträge locken · **EXTRA GEWERBEVERSICHERUNG**

Die Produkt- und Markttrends 2021 · **BAUFINANZIERUNG** So geht Beratung in Coronazeiten ·

**EXTRA PKV** Privat finanzierter Gesundheitsschutz im Trend · **CORONAKRISE** Was in der Beratung

jetzt wichtig ist · **EXTRA NACHHALTIGKEIT** Welche Rolle ESG in der Anlage künftig spielt

## KOLUMNE

**Andreas Schrobback**

ist CEO der AS Unternehmensgruppe in Berlin und Spezialist für Wohnungsprivatisierung.



## Umwandlungsverbot: Verheerende Folgen für den deutschen Wohnungsmarkt

**E**s ist ein rein populistische Regelwerk, welches nicht nur kurzfristig, sondern vor allem wahl- und ideologiegetrieben ist. Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes, eingebracht durch Bundesminister Horst Seehofer, soll Gemeinden und Städten nun erlaubt werden, die Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen zu verbieten beziehungsweise unter einen sogenannten Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Das Ergebnis wäre ein erschwerter Zugang für Eigennutzer und Kapitalanleger zu Wohneigentum – die Folgen für den deutschen Wohnungsmarkt wären katastrophal.

In Deutschland kaufen dem Institut der deutschen Wirtschaft zu Folge ca. 65.000 Haushalte pro Jahr Eigentumswohnungen. Sei es zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage und Altersvorsorge.

Für Käufer der Wohnungen zur Selbstnutzung hieße dies unter Umständen, dass sie extrem hohe Kosten für Ihr Wohneigentum aufwenden müssen oder im schlimmsten Fall gar kein Wohneigentum mehr erwerben können. Besonders jetzt, in Zeiten historisch niedriger Zinsen, ist der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum mit geringeren Wohnkosten verbunden als Wohnen zur Miete.

Auch für Kapitalanleger ist das geplante Umwandlungsverbot ein Schlag ins Gesicht. Die vermietete Wohnung stellt für viele kleinere Investoren einen wichtigen und elementaren Baustein der Altersvorsorge dar. Die unbelegten inhaltslosen Argumente, Kleinanleger und Käufer von Eigentumswohnungen würden Mieten massiv erhöhen und über Modernisierungen und Eigenbedarfskündigungen bestehende (Alt)-Mieter verdrängen, ist schlicht unwahr und statistisch in keiner Weise belegt.

Im Gegenteil: besonders Kleininvestoren und Käufer aus der Mittelschicht gehen bei Mietanpassungen und Modernisierungen mehr als umsichtig und vorsichtig vor und auch die von der Politik heraufbeschworene Gefahr der Eigenbedarfskündigung spielt kaum eine Rolle. Diese Angst- und Feindbilder haben einzig und allein klientel- und wählerpolitische Gründe. Damit entgingen der Gesellschaft große Chancen zur Vermögensbildung, doch dies wird von der Politik als zu vernachlässigender Effekt betrachtet. Dabei ist der private Altersvorsorgebedarf mehr als groß. Aufgrund immer geringerer Leistun-

gen in der gesetzlichen Rentenversicherung sind die privaten Haushalte darauf angewiesen, sich selbst um Ihre Vorsorge zu kümmern und in sinnvolle Anlageformen zu investieren. Die Verzinsung klassischer Altersvorsorgeformen ist katastrophal gering, Lebensversicherungen, Riester und Co. leiden unter anhaltenden Niedrigzinsen und auch die betriebliche Altersvorsorge steht unter enormen Druck.

Wohneigentum gewinnt daher zunehmend auch bei Kleininvestoren und Käufern aus der Mitte der Gesellschaft an Bedeutung. Deutschland belegt bei der Vermögensbildung der privaten Haushalte in Europa einen der letzten Plätze, was maßgeblich auf die geringe Wohneigentumsquote zurückzuführen ist. Das geplante Umwandlungsverbot würde hier also zusätzlich negative Entwicklungen fördern.

Sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger würde der Zugang zu Wohneigentum deutlich eingeschränkt und dies mit weitreichenden und erheblichen gesamtwirtschaftlichen Nachteilen. Ein objektiver Punkt sind die Preiseffekte. Durch die geplante Reform bleibt das Angebot an Wohnungen gleich, die Nachfrage wird jedoch teilweise restringiert. Mehrfamilienhäuser werden tendenziell günstiger, die Nachfrage nach bereits umgewandelten Eigentumswohnungen wird sich dagegen eher tendenziell erhöhen und zu weiteren Preissteigerungen führen.

Das lässt den Rückschluss zu, das Umwandlungsverbot bevorzuge eher größere Investoren und Immobiliengesellschaften und dies zu Lasten von Kleinvermietern und Selbstnutzern.

### Wohneigentum ist nicht nur Garant für den Wohlstand, sondern stellt auch eine unverzichtbare Säule der Altersvorsorge dar

Vielen Menschen wird die Chance genommen ihre Wohnkosten zu reduzieren und Vermögen für die Altersvorsorge aufzubauen. Dies wird mit der Gefahr von Verdrängungen von Mietern gerechtfertigt und mit angeblich sonst stark steigenden Preisen. Tatsächlich ist genau das Gegenteil der Fall.

Der wirksamste Schutz gegenüber Verdrängung stellt die Wohneigentumsbildung selbst dar. Der Grund für die eigentliche Problematik liegt in dem zu geringen Wohnungsangebot in den Städten. Nur durch mehr Wohnungsbau würde sich die Lage entspannen und die Themen wie Gentrifizierung und steigende Mieten wären obsolet. Anstatt fortwährende Verbotsdebatten zu führen, sollten daher vermehrt Mietern ermöglicht werden, die eigene Wohnung zu kaufen.

Wohneigentum ist nicht nur Garant für den Wohlstand unseres Lebens, sondern die eigenen 4-Wände sind auch Ausdruck von Unabhängigkeit, Planbarkeit und Sicherheit und stellt darüber hinaus eine unverzichtbare Säule der Altersvorsorge dar. Im Speziellen sehe langfristig auch ich die Gefahr darin, dass eben nicht davon auszugehen ist, dass einmal als angespannt definierte Märkte und Regionen später wieder zurückdefiniert werden.

Die Zugangsbeschränkungen würden weiterwirken, auch wenn die angeblichen und vermeintlichen Rechtfertigungen schon lange nicht mehr tragen. Aus all den genannten Gründen darf das Gesetz nicht umgesetzt werden und der entsprechende Passus muss aus dem Baulandmobilisierungsgesetz gestrichen werden.