

## Wie Corona den Immobilienmarkt beeinflusst

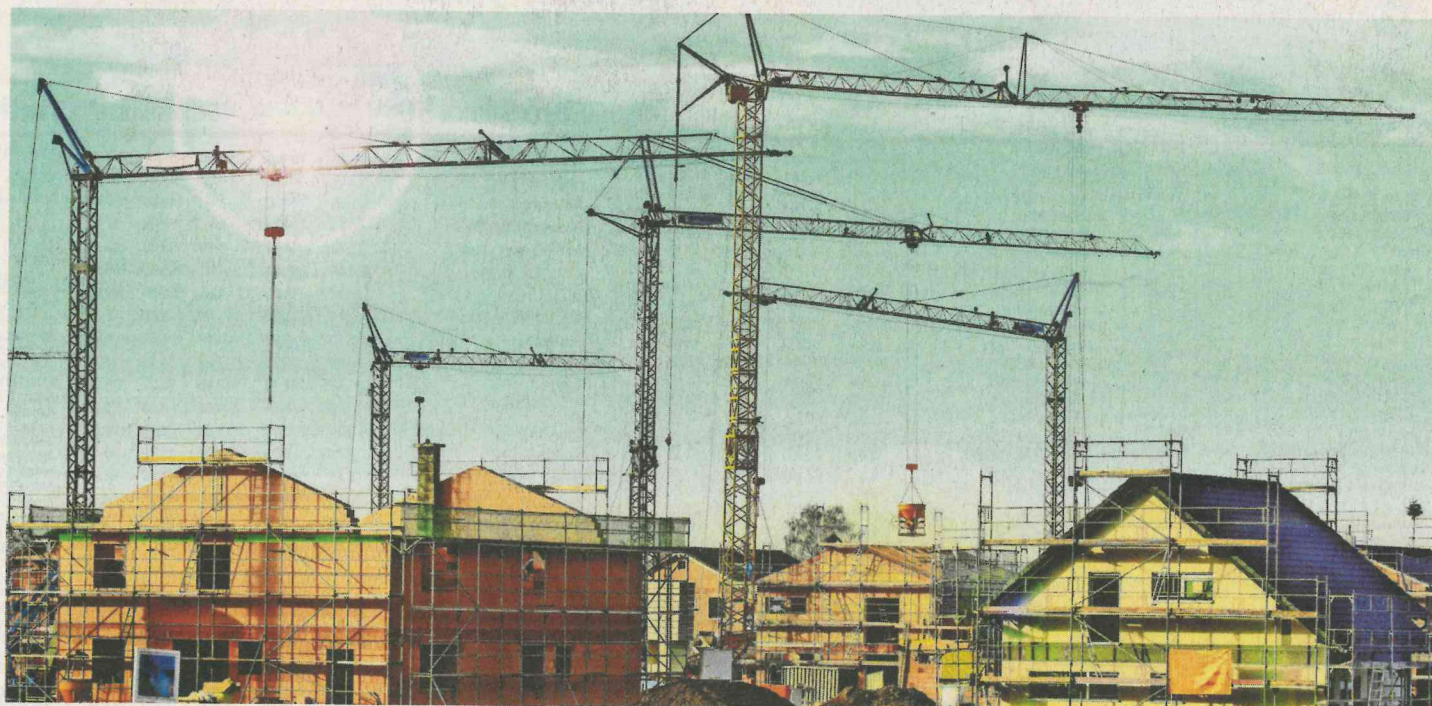
Zeitweise könnten die Preise sinken, doch langfristig wird die Nachfrage den Markt wieder anheizen – Kaum Änderung bei Mieten

Von Annika Grah

**K**urzarbeit, unbezahlte Freistellung – womöglich ein drohender Jobverlust. Das scheint nicht der richtige Zeitpunkt um über langfristige Investitionen wie Immobilien nachzudenken – oder gerade? „Wir sehen im Moment zwei gegenläufige Entwicklungen“, sagt Stephan Kippes vom Maklerverband IVD Süd. Auf der einen Seite werde die Nachfrage durch die absackende Wirtschaft gebremst. „Auf der anderen Seite sind die Leute verunsichert und wollen ihr Geld in einem sicheren Hafen anlegen.“ Immobilien gelten von je her als Investition der Stunde in Krisenzeiten. Doch derzeit tut sich noch nichts: „Im Moment ist die Zeit des aktiven Abwartens“, so Kippes. Angesichts der niedrigen Zinsen hat der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren einen beispiellosen Boom erfahren. In Stuttgart haben sich die Immobilienpreise in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt, wie eine Analyse unserer Zeitung im vergangenen Jahr zeigte.

### Sicherer Anlagehafen

Doch ob die Corona-Krise diesen Trend nachhaltig stoppen wird, daran gibt es schon jetzt Zweifel. Experten rechnen eher mit einer Delle. Aktuell werde weniger gekauft, weniger verkauft, aber auch weniger genehmigt, sagt Bernd Hertweck, Vorstandschef der Bausparkasse Wüstenrot. „Das liegt zum Teil an den massiven Einschränkungen durch teilweise geschlossene Ämter und Notariate, aber auch an einer grundsätzlichen Zurückhal-



Wegen der niedrigen Zinsen erlebte der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren einen Boom. Foto: stock.adobe.com/Wolfilser

tung potenzieller Erwerber und Modernisierer aufgrund unsicherer Einkommens- und Jobperspektiven.“ Doch das wird nicht unbedingt so bleiben: „Die Vergangenheit zeigt, dass Betongold insbesondere in Deutschland nach Wirtschaftskrisen als sicherer Anlagehafen stets profitiert hat.“

In einer Befragung von Ernst & Young unter 300 Akteuren der Immobilienwirtschaft ging etwa die Hälfte in diesem Jahr von einem gleichbleibend – hohen – Preisniveau aus. Umgekehrt stieg der Anteil de-

rer, die 2020 sinkende Preise erwarten, im Vergleich zu vor drei Monaten von 4 auf 34 Prozent. Zumindest zeitweise gehen auch die Experten der Deutschen Bank und des Beratungsinstituts Empirica von sinkenden Preisen für Wohnimmobilien aus.

Denn Neubauten dürften sich wegen Engpässen in Bauämtern in der ersten Jahreshälfte verzögern. Angesichts der existenziellen Sorgen und Nöte dürfte die Nachfrage kurzfristig zurückgehen und somit die Preise nachlassen. Mittel- und langfristig dürfte aber die anhaltend hohe

Nachfrage den Markt wieder anheizen. Auch die im Wohnungsbaureport der L-Bank befragten Unternehmen rechnen damit, dass die Baupreise und damit die Preise für Neubauten hoch bleiben werden. Gleichzeitig wird die gerade erst wieder angekurbelte Bautätigkeit im Wohnungsbau gebremst, was das Angebot knapper macht.

Bei den Mieten sehen die Experten der Deutschen Bank wenig Änderung. „Miet-erhöhungen im Bestand dürften kurzfristig großteils ausbleiben“, heißt es in der

Analyse. Vor allem für private Vermieter dürften die persönliche Lebenssituation ihrer Mieter und stabile Zahlungseingänge im Vordergrund stehen. Große Vermietungsgesellschaften wiederum könnten ihren Ruf riskieren, wenn sie mitten in der Krise mit Erhöhungen drohen. In Gegenden mit besonders vielen Corona-Infizierten, könnten die Neuvertragsmieten hingegen zeitweise sinken. Denn dort dürfte es derzeit schwer sein, überhaupt neue Mieter zu finden.

### Büroraum bleibt knapp

Ähnlich sieht es auf dem Markt für Büroimmobilien aus. Vor allem in Metropolen wie in Stuttgart war der Büroraum zuletzt knapp. Daran dürfte sich nach Einschätzung von Maklern auch durch die Corona-Krise nichts ändern – vor allem in der fragten Stuttgarter Innenstadt. Derzeit liege zwar alles auf Eis, sagt Frank Leukhardt, Geschäftsführer von Colliers International in Stuttgart. „Die Flächenknappheit ist aber so immens, das wird sich nach der Pandemie nicht ändern.“ Ähnlich sieht es Georg Charlier, Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle in Stuttgart. „Aktuell sind zwar teilweise kleine Anfragen bis 250 Quadratmeter erst einmal zurückgestellt worden, Besichtigungen sind zudem nur virtuell möglich.“

Abseits des engen Stuttgarter Markts ist die Unsicherheit allerdings groß, meinen die Experten der Deutschen Bank. Für fallende Preise spreche die wirtschaftliche Krise. Tendenziell dürften sich Büroobjekte vor allem in Ballungsgebieten aber verteuern, weil sichere Anlagen gefragt sind.

— Anzeige —

## Squeeze-out bei Schuler

Andritz will alle Aktien des Pressenbauers übernehmen