

Weniger Neubauten und strengere Kreditvergaben befürchtet

Fallen jetzt auch die Wohnungspreise?

In der Corona-Krise sehen wir die Aktienkurse, die Verbraucherstimmung und die Prognosen für die Wirtschaft sinken. Schlägt sich diese Abwärtstendenz auch auf den Immobilienmarkt durch, mit fallenden Preisen für Käufer und in der Folge auch für Mieter? Das wäre aus Sicht der Wohnungssuchenden wenigstens eine positive Auswirkung der Krise. Professor Stephan Kippes, Leiter des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) Süd, kann „noch keine klare Tendenz erkennen“. Auch Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins, kann nur abwarten. Für beide Münchner Experten ist die Dauer der Krise ein Hauptfaktor für die Ent-

wicklung der Immobilienpreise.

Derzeit ist der Markt vielerorts zum Erliegen gekommen, so die Analyse der Beratungsfirma Ernst & Young. „Die Immobilienwirtschaft ist stark mit dem Finanzsystem und der Wirtschaft verwoben“, erklärt Studienautor Christian Schulz-Wulkow. Mietausfälle könnten zu Liquiditätsengpässen führen und weit über die Immobilienmärkte spürbar sein. Vor allem bei Hotels, Büro- und Einzelhandelsimmobilien prophezeien Investoren Preisrückgänge.

Mehr als 80 Prozent befürchten auch einen Rückgang bei Neubauten. „Viele Investoren werden abwarten, wie sich die



IVD-Leiter Stephan Kippes (li.) und Hausbesitzer-Chef Rudolf Stürzer



Situation in einigen Monaten darstellt“, sagte Schulz-Wulkow. Zudem erwarteten rund 70 Prozent strengere Kreditvergaben und sähen laufende Finanzierungen gefährdet.

Stephan Kippes weist darauf hin, dass auch derzeit auf dem Bau gearbeitet werde - soweit

das Material angeliefert werden könne. In den letzten Jahren habe München einen Zuwachs der Wohnbevölkerung um 0,75 bis zu einem Prozent pro Jahr verzeichnet. Auch wenn sich dieser Wert verringere, sei doch weiter mit hoher Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Und: Mehr als zehn Jahre habe sich der Markt nur nach oben bewegt: „Eine gewisse Preiskorrektur würde ihm nicht schaden“, so Kippes.

Hausbesitzer-Chef Stürzer sieht für Investoren „zwei gegenläufige Faktoren“. Der Run auf die Immobilien in den letzten Jahren sei unter anderem durch die historisch niedrigen Zinsen begünstigt worden.

Selbst wenn die Zinsen mittelfristig angehoben würden, bliebe dieser Grund erhalten. Dazu kämen Anleger, die sich nach dem Absturz des Dax in der Krise in Zukunft lieber dem „Betongold“ zuwenden. Auf der anderen Seite müssten die Immobilien aber auch Käufer finden: „Die Leute müssen es auch zahlen können“, gibt Stürzer zu bedenken. „Es ist also auch ein Durchhänger möglich.“ Sein Fazit zum jetzigen Zeitpunkt: „Welche Faktoren die Oberhand gewinnen, ist ungewiss.“ Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft (IW), glaubt immerhin, dass in nächster Zeit das Potenzial für Mietsteigerungen begrenzt sein dürfte. BW