

Teilen bei: [f](#) [t](#) [g+](#) [v](#) | [✉](#)

Corona | Immobilien

„Robuster Immobilienmarkt stabilisiert die Wirtschaft“

Der Immobilien-Boom hält an! Selbst in der größten wirtschaftlichen Krise präsentiert sich der Immobilienmarkt äußerst robust. Die Preise steigen, die Baugenehmigungen nehmen zu und die Baubranche verzeichnet ein Umsatzplus. Wie es weitergeht. Ein Beitrag von Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG.



Theodor J. Tantzen, Prinz von Preussen Grundbesitz AG

Es gibt gute Nachrichten aus der Immobilienbranche: Seit acht Jahren hält der Immobilien-Boom in der Bundesrepublik nun schon an. Selbst in der größten wirtschaftlichen Krise aller Zeiten zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt für Wohnungen ausgesprochen robust. Die Preise für Immobilien und Mieten steigen weiter, ebenso die Umsätze und die Zahl der Baugenehmigungen.

Bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie ging es der Immobilienwirtschaft – angetrieben von niedrigen Zinsen, einer soliden konjunkturellen Lage und einer kaum stillbaren

Nachfrage nach Wohnraum – glänzend. Daran hat sich kaum etwas geändert. Nach fünf Monaten Corona-Krise ist Deutschland nach wie vor das wirtschaftlich stabilste Land in der Europäischen Union. Die Immobilien-Branche ist hierzulande ein ausgesprochen fester, die gesamte Wirtschaft sogar stabilisierender Sektor. Die von sogenannten Experten vorhergesagten Wertverluste bis zu 30 Prozent sowie der prognostizierte beispiellose Preisverfall des Wohnungsmarktes mit Notverkäufen und Zwangsversteigerungen sind nicht eingetreten.

Preise für Immobilien und Mieten steigen weiter – sogar in der Corona-Krise

Für Investoren die wohl wichtigste Nachricht im Immobiliengeschäft: Der Corona-Schock ist ausgeblieben. Realität ist, dass die Preise für Immobilien und die Mieten trotz Corona-Krise nicht nur stabil blieben, sie steigen sogar dynamisch weiter. Getreu der schon seit Jahrzehnten zutreffenden Maxime: Die heutigen Höchstpreise sind die Durchschnittspreise der Zukunft.

So rechnet der Immobilienverband Deutschland (IVD) für Eigentumswohnungen im Bestand mit einem durchschnittlichen Anstieg der Preise von vier bis fünf Prozent in diesem Jahr. Eine Steigerung, die noch immer deutlich über der Inflationsrate liegt. Mietpreise im Bestand sollen zwischen 2,5 und 3 Prozent steigen.

Baubranche steigerte im April die Umsätze

Die vom Stillstand getroffene Wirtschaft hat in der Corona-Krise ihre Umsätze deutlich gesteigert. Seit Jahresbeginn legte das Bauhauptgewerbe gegenüber dem Vorjahr um 8,7 Prozent zu. Allein im April waren es im Vergleich zum Vorjahresmonat 2,4 Prozent, registrierte das Statistische Bundesamt. Die Zahl der Beschäftigten stieg im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1 Prozent, seit Jahresbeginn sogar um 1,9 Prozent. Damit ist de facto kein negativer Effekt der Corona-Krise im Wohnungsbau zu beobachten.

Über vier Prozent mehr Baugenehmigungen im Mai

Für eine stabile Entwicklung der Immobilienbranche spricht ferner, dass die Zahl der Baugenehmigungen in den vergangenen Monaten auf einem Wachstumskurs geblieben ist. Das Statistische Bundesamt bilanzierte jüngst allein im Mai die Erteilung von rund 32.000 Baugenehmigungen – fast vier Prozent mehr als noch vor einem Jahr. Seit Jahresbeginn summieren die Statistiker insgesamt 142.380 Baugenehmigungen – 4,2 Prozent mehr als zwölf Monate zuvor. Das ist für eine wirtschaftlich schwierige Zeit sehr erfreulich und schlicht beachtlich.

Der Katalysator – der Überhang an Nachfragen kann nicht in Kürze abgebaut werden

Der wohl wichtigste dynamische Antriebsgrund für die Immobilienbranche ist zweifellos die Tatsache, dass es seit vielen Jahren – bis dato unverändert – viel zu wenig Wohnraum gibt. Das Angebot kann auch in der Corona-Zeit die vorhandene Nachfrage nicht stillen. Es gibt schlicht viel zu wenige Neubauten – das ist ein Grund für die Preisentwicklung im Immobilienmarkt.

Der Überhang an Nachfragen kann zudem nicht in kurzer Zeit abgebaut werden. Die Corona-Krise hat die Nachfrage nicht gebremst – im Gegenteil. Eigener Wohnraum ist die größte Vermögensabsicherung und verspricht einen sicheren Vermögensaufbau.

Zudem sieht das 130 Milliarden Euro schwere Corona-Konjunktur-Paket der Bundesregierung auch finanzielle Hilfen für Städte und Kommunen vor, sodass diese großen Auftraggeber keine Sparpolitik betreiben müssen und Spielraum für Investitionen in Neubauten haben.

Rheinische Metropole Köln erreicht ihr Neubauziel nur zu 36 Prozent

Beispiel Köln: Die rheinische Metropole mit über einer Million Einwohner hat die politische Absicht erklärt, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu schaffen. Im Vorjahr wurden gerade 2.175 fertiggestellt – damit wurden nur 36 Prozent des Ziels erreicht. Immerhin wurde im Jahr 2018 mit 3.923 fast doppelt so viele Wohnungen in Köln neu errichtet. Der Wohnungsbau befindet sich in Köln im Rekordtief, resümieren die Kölner Medien. Er kann auch mit dem Bevölkerungswachstum nicht mehr Schritt halten. In vielen anderen Metropolen sieht es leider nicht besser aus.

Zwei Problemfelder: Zu wenig Personal und zu wenig Bauflächen schränken Wachstum ein

Statistiker zählen eine Dreiviertelmillion genehmigte Wohnungen, die nicht errichtet werden konnten, weil uns noch immer zu viele Fachkräfte fehlen. Selbst der Zuzug von Arbeitskräften aus dem Ausland kann die Lücken nicht gänzlich stopfen. Bald jeder fünfte Arbeitnehmer in der Branche stammt aus dem Ausland. Bauunternehmen agieren in einer Zeit der Vollbeschäftigung, Überkapazitäten gibt es nicht. Wer zurzeit bauen will, muss deshalb wohl höhere Kosten akzeptieren oder abwarten.

Um die Investitionen in den Wohnungsbau weiter voranzutreiben, muss die Politik auf allen Ebenen handeln. Es fehlt vor allem an bebauungsfähigen Flächen. Bauland ist nicht nur in Metropolen zu knapp, sondern oftmals auch schon in den Speckgürteln. Wer mehr Wohnraum schaffen will, muss dieses Thema endlich anpacken und Lösungen bieten.

Erfreulicher Digitalisierungsschub in der Immobilienbranche

Obendrein müssten die Verfahren in den Bauämtern und Behörden beschleunigt werden. Unerwartet geht hier aus der Krise etwas Positives hervor: Wir erleben in der Corona-Zeit seit Monaten einen unerwarteten Digitalisierungsschub. Von der Planung, Genehmigung bis zum Verkauf und zu digitalen Notarverträgen: In kürzester Zeit hat sich in der Immobilienbranche sehr viel verändert – die Digitalisierung schreitet endlich mit großen Schritten voran.

Die insgesamt erfreuliche Entwicklung unserer Immobilienbranche wird sich auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen.[Drucken](#) | [Kommentieren](#)