

## **Die erstaunliche Robustheit des Wohnimmobilienmarktes**

**Wohnimmobilien zeigen sich bislang ziemlich unbeeindruckt von der Corona-Pandemie. Ersten Marktdaten zufolge scheinen die Preise trotz der Krise kräftig weiterzusteigen. Ist diese Entwicklung nachhaltig oder bekommt das Wohnsegment die negativen Krisenfolgen erst später zu spüren?**

*von Klaus-Niewöhner-Pape, Geschäftsführer der INDUSTRIA WOHNEN GmbH*

Laut Verband der Pfandbriefbanken sind die Preise von Wohnimmobilien bundesweit im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,0 Prozent gestiegen. Bei Mehrfamilienhäusern lag der Preisanstieg im selben Zeitraum bei 5,2 Prozent, bei den Neuvertragsmieten betrug die Steigerung immerhin 3,1 Prozent. Die Zahlen lassen fast vergessen, dass die Corona-Krise im zweiten Quartal ihren bisherigen Höhepunkt erreicht hat. Angesichts dieser erstaunlich robusten Performance stellen sich viele die Frage, ob das Wohnsegment völlig unbeschadet durch die Krise kommt oder ob sich die Folgen des historischen Wirtschaftseinbruchs erst später bemerkbar machen.

Zunächst muss erwähnt werden, dass wir uns immer noch relativ am Anfang der Krise befinden. Sowohl die Dauer als auch die langfristigen Auswirkungen sind zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Vieles hängt davon ab, ob es eine zweite Welle in Deutschland geben wird und wie stark diese ausfällt. Mindestens ebenso entscheidend dürfte die Frage sein, wie lange es dauert, bis ein Impfstoff gefunden wird und verfügbar ist.

### **Mietausfälle in großem Stil blieben aus**

Als eine der ersten Reaktionen hat die Bundesregierung im Rahmen der Corona-Soforthilfen im März ein dreimonatiges Mietenmoratorium beschlossen. Mieter, die im Zeitraum April bis Juni 2020 ihre Miete aufgrund der Krisenfolgen nicht bezahlen konnten, durften nicht gekündigt werden. Nach dem Auslaufen dieser befristeten Maßnahme lässt sich sagen, dass sie kaum Einfluss auf den Wohnungsmarkt hatte. Die befürchteten Mietausfälle im großen Stil blieben aus. Laut Immobilien Zeitung beliefen sich die gestundeten Mieten bundesweit auf rund ein Prozent. Laut Branchenverband GdW, der die größten Wohnungsunternehmen in Deutschland vertritt, hätten zwischen April und Juni nur rund 0,33 Prozent der Mieter um eine Stundung gebeten.

Dennoch können spätere Auswirkungen der Krise auf den Wohnungsmarkt nicht ausgeschlossen werden. Immerhin sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal um 10,1 Prozent – dies ist der stärkste Rückgang seit Beginn der vierteljährlichen

Berechnungen für Deutschland. Zum Vergleich: Der aktuelle Rückgang ist deutlich stärker als während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise vor elf Jahren, in dem das BIP um fünf Prozent schrumpfte. Kommt es zu keiner raschen Erholung, hat ein solcher Einbruch langfristig auch Folgen für die Kaufkraft von Mietern und Wohnungskäufern. Ausmaß und Umfang dieser Folgen sind aktuell noch kaum prognostizierbar.

### **Der Wohnungsmarkt ist in einer gesunden Verfassung**

Dennoch stehen Wohnimmobilien insgesamt deutlich besser da als die anderen Immobilienklassen: Während Handel und Hotel deutlich von der Krise getroffen sind, ist dies bei Büro schon weniger und bei Wohnimmobilien noch kaum zu beobachten. Wohnen ist ein nicht substituierbares Gut, zumindest, wenn es sich nicht um Luxuswohnungen handelt. Anders ausgedrückt: Gewohnt wird immer. Außerdem ist der Wohnungsmarkt in Bezug auf Angebot und Nachfrage in einer gesunden Verfassung. Die Nachfrage nach Wohnraum – vor allem in den Städten – ist hoch, das Angebot dagegen knapp. Daran hat sich auch in der Krise nichts geändert. Es ist zudem zu erwarten, dass Neubauprojekte sich in der kommenden Zeit teilweise verzögern werden. Das heißt, dass der Neubau eher weniger zu einer Entspannung auf den Wohnungsmärkten beitragen wird.

Allerdings ist nicht das gesamte Wohnsegment immun: Preisrisiken existieren am ehesten bei hochpreisigen Eigentumswohnungen sowie im Sektor Mikrowohnen, in dem auch teilweise sehr hohe Mieten aufgerufen werden. Das niedrige und mittlere Segment mit Mieten von zwischen 6,0 und 10,0 Euro pro Quadratmeter und Monat kalt kann jedoch als sehr krisensicher eingestuft werden.

### **Die niedrigen Zinsen schlagen alle anderen Einflüsse auf den Wohnungsmarkt**

Ein weiterer stabilisierender Faktor sind die niedrigen Zinsen. Die Corona-Krise hat dazu geführt, dass eine potenzielle Zinswende endgültig in ferne Zukunft gerückt ist. Die EZB hat ihre ohnehin expansive Geldpolitik noch einmal verstärkt - – Stichwort 750-Milliarden-Pandemie-Notfallankaufprogramm. Der Faktor Zinsen hat in der Vergangenheit immer alle anderen negativen Einflüsse auf die Wohnungspreise überlagert. Deswegen hat auch die COVID-19-Krise den weiteren Preisanstieg nicht bremsen können.

Es bleibt einzuwenden, dass die Virus-Krise noch nicht überstanden und der weitere Ablauf völlig ungewiss ist. Daher sind alle Prognosen mit Vorsicht zu genießen. Dennoch wird unserer Meinung nach die große Konjunkturabhängigkeit von Wohnimmobilien auch in dieser Krise ein weiteres Mal unter Beweis gestellt.