

Wirtschaft

Nur eine Delle

Noch hat der Immobilienmarkt durch Corona nicht gelitten. Experten erwarten – wenn überhaupt – lediglich einen kurzen Einbruch

Von Mechthild Henneke

Die Altbauwohnung in Waidmannslust kann per Live-Video-Call besichtigt werden. Vier Zimmer mit Terrasse kosten 399 000 Euro und warten auf Interessenten. Wer in Berlin nach Immobilien sucht, wird auf den gängigen Portalen weiter fündig. Noch werden Wohnungen sowohl angeboten, als auch verkauft. „Ich sehe eher eine Delle als einen Einbruch“, sagt ein Berliner Makler, der namentlich nicht genannt werden möchte. Die Nachfrage sei etwas zurückgegangen, doch die Qualität der Bewerber gleichzeitig gestiegen. Vor Corona seien auch Menschen „aus Langleweil“ zu Besichtigungen gekommen. Wer jetzt Makler kontaktiere, habe ernsthafte Absichten.

Landflucht wird gestoppt

Diese Einschätzung teilen Immobilienexperten. Sandra Schaffner vom RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Essen sieht die Lage vorsichtig positiv. „Grundsätzlich gilt: Verglichen mit anderen Ländern kommt Deutschland – nach heutiger Einschätzung – relativ gut aus der Krise“, sagt die Ökonomin. Sie hat die Corona-Krise mit der Finanzkrise 2008 verglichen. Damals blieben die Mietpreise stabil, die Kaufpreise brachen ein. Dazu könne es auch jetzt kommen, allerdings auf

niedrigerem Niveau und nur für kurze Zeit.

Schaffner sieht auch Potenzial für positive Entwicklungen. Sie erwartet einen stärkeren Ausgleich zwischen den Immobilienpreisen in der Stadt und auf dem Land. „In der Krise haben Städte viele ihrer Vorteile eingebüßt“, sagt sie. Kulturelle Veranstaltungen fielen aus und der Lockdown in einer Wohnung sei schwerer auszuhalten als im Eigenheim mit Garten. Corona könnte die Landflucht, den Wegzug von Menschen aus ländlichen Regionen in die Stadt, bremsen, weil das Leben außerhalb der Großstadt attraktiver geworden sei.

Das Schwetzingen Marktforschungsinstitut iib-Institut Dr. Hettenbach hat eine eigene Webseite zur Entwicklung der Immobilienmarktpreise in Corona-Zeiten (www.corona-immobilienmonitor.de), um für mehr Transparenz zu sorgen. Noch sieht Institutsleiter Peter Hettenbach keinen Grund für übertriebene Angst vor einem Einbruch: „Nach der Schockstarre der ersten Wochen wird der Markt wieder in Gang kommen“.

Das Kundeninteresse sei zurzeit stabil, aber stärker fokussiert. Handlungsdruck prägte bei Käufern wie Verkäufern die Motivation. „Die Nachfrage im Wohnungsmarkt entsteht jetzt durch die Haushalte, die wirklich umziehen müssen.“ Angebote würden häufig Objekte, die verkauft werden müssten.



Der Corona-Immobilienmonitor zeigt die Entwicklung der Preise auf Länder- und Gemeindeebene im Kontext der Corona-Infektionen. Berlin liegt, was die Infektion betrifft, im Mittelfeld. Bei Kaufwohnungen aus dem Bestand (nicht Neubau) weist der Monitor sogar einen Preisanstieg von 3,3 Prozent gegenüber dem Jahresbeginn aus. Die Angebote stiegen leicht von rund 3 680 auf etwa 5 300. Zuletzt blieben sie rund drei Monate am Markt, mehr als zwei Monate weniger als im Januar.

In der Pendlergemeinde Panketal sind die Preise seit Jahresbeginn um rund drei Prozent gefallen, im benachbarten Bernau um 19 Prozent gestiegen. Hettenbach betont ebenfalls das Potenzial von Randzonen der Großstädte: „Wohngebiete, die gut mit Internet und Mobilfunk erschlossen sind, werden interessanter und deshalb mehr nachgefragt werden“, sagt er. Es bleibe zu beobachten, wie Home-Office die Arbeitswelt, die Mobilität und das Wohnen allgemein verändern werde.

Nach Kauf oder Verkauf steht oft der Umzug. Seit private Umzüge wegen Corona verboten wurden, müssen Umzugsunternehmen gebucht werden. Die berichten dennoch von starken Rückgängen. Besonders internationale Umzüge fallen aus. Die Euromovers-Unternehmen erstellen einen wöchentlichen Branchenbarometer. „Der zeigt aktuell bis zu 70 Prozent weniger Aufträge im EU-

Ausland und darüber hinaus“, sagt Lothar Schützen, Geschäftsführer von Amadeus Umzüge aus Halensee.

Bei Objekt- und Büroumzügen sank der Umsatz um 55 Prozent, im Nahbereich bis 120 Kilometer um 35 Prozent. „Üblicherweise ziehen Menschen von Miet- in Eigentumswohnungen oder in Eigenheime“, sagt Schützen. Derzeit zögerten die Menschen jedoch, große Ausgaben zu tätigen und Haus oder eine Wohnung zu kaufen. „Die Leute haben Angst, wie es finanziell weitergeht.“

Angst vor Arbeitslosigkeit

Ökonomin Schaffner beobachtet ebenfalls, dass die Risikobereitschaft sinkt, vor allem aus Angst vor Arbeitslosigkeit. „Der Anteil derer, die Eigentum kaufen oder verkaufen, um in eine neue Region zu ziehen, wird kleiner.“ Eine Lehre aus der Finanzkrise 2008 könne jedoch sein, dass solche Entwicklungen nicht lange anhalten. Denn Deutschland hat die Krise bisher gut bewältigt, die Arbeitslosigkeit ist kaum gestiegen.

„Eine Folge könnte sein, dass Menschen aus Spanien, Italien und vielleicht Frankreich nach Deutschland kommen, um hier zu arbeiten“, sagt sie. Dadurch würde die Wohnungsnachfrage wieder steigen, vor allem in Metropolen. Ihr Fazit: „Die Pandemie wird eher nur zur kurzfristigen Atempause bei den Immobilienpreisen führen. Eine dauerhafte Kehrtwende ist nicht zu erwarten.“

Pandemie bremst Chinas globale Ambitionen

FT: Finanzierung der Neuen Seidenstraße gefährdet

Mit der „Neuen Seidenstraße“ (Belt and Road Initiative, BRI) hat China vor einigen Jahren ein ambitioniertes Projekt gestartet. Ähnlich wie beim Marshall-Plan der USA nach dem Krieg will es versuchen, seine Waren schnell nach Europa zu transportieren. Die Neue Seidenstraße soll einen möglichst effizienten Handelsweg über die Schiene und die See schaffen. China hat zu diesem Zweck zahlreiche strategisch wichtige Standorte für sich gewinnen können, etwa den Hafen von Piräus in Griechenland.

In Deutschland endet die Seidenstraße an einem riesigen Verlade-Terminal in Duisburg. Zur Finanzierung wurde die Asian Investment and Infrastructure Bank (AIIB) ins Leben gerufen. Diese Konkurrenz zur von den Amerikanern dominier-

reichten Kredite nicht mehr bedienen könnten. Es gehe um Hunderte Milliarden Dollar, die etwa bei der China Development Bank und der chinesischen Export-Import Bank plötzlich gefährdet sind. Zahlreiche Staaten, heißt es, würden wegen Corona einen Schuldenerlass anstreben. Peking sei nervös und versuche, Auswege zu finden. Der vollständige Verzicht auf Rückzahlung sei ausgeschlossen, sagte ein Informant der FT. Aber die Banken überlegten, Zinsen zu senken und gar zu erlassen.

Eines der Probleme der Chinesen ist der globale Shutdown. Man könne nicht, wie sonst, zu den Schuldnern reisen, um Verhandlungen zu führen, sagt eine der Quellen der FT. Die Größenordnung, um die es gehe, sei erheblich, etwa die Hälfte der Kredite drohe „faul“ zu werden. Der Grund: China hat vor allem schlechte Schuldner mit frischem Geld versorgt, so hat es die US-Finanzberatung RWR Advisory ermittelt. Etwa 461 Milliarden Dollar wurden für die BRI-Finanzierung aufgebracht. Die Kredite gingen laut OECD an als hochriskante Schuldner einzustufende Länder wie Pakistan, Iran, Nigeria oder Venezuela. Afrikanische Staaten stehen laut Berechnungen der Johns Hopkins School of Advanced International Studies mit 143 Milliarden Dollar bei chinesischen Unternehmen, Banken und der Regierung in der Kreide.

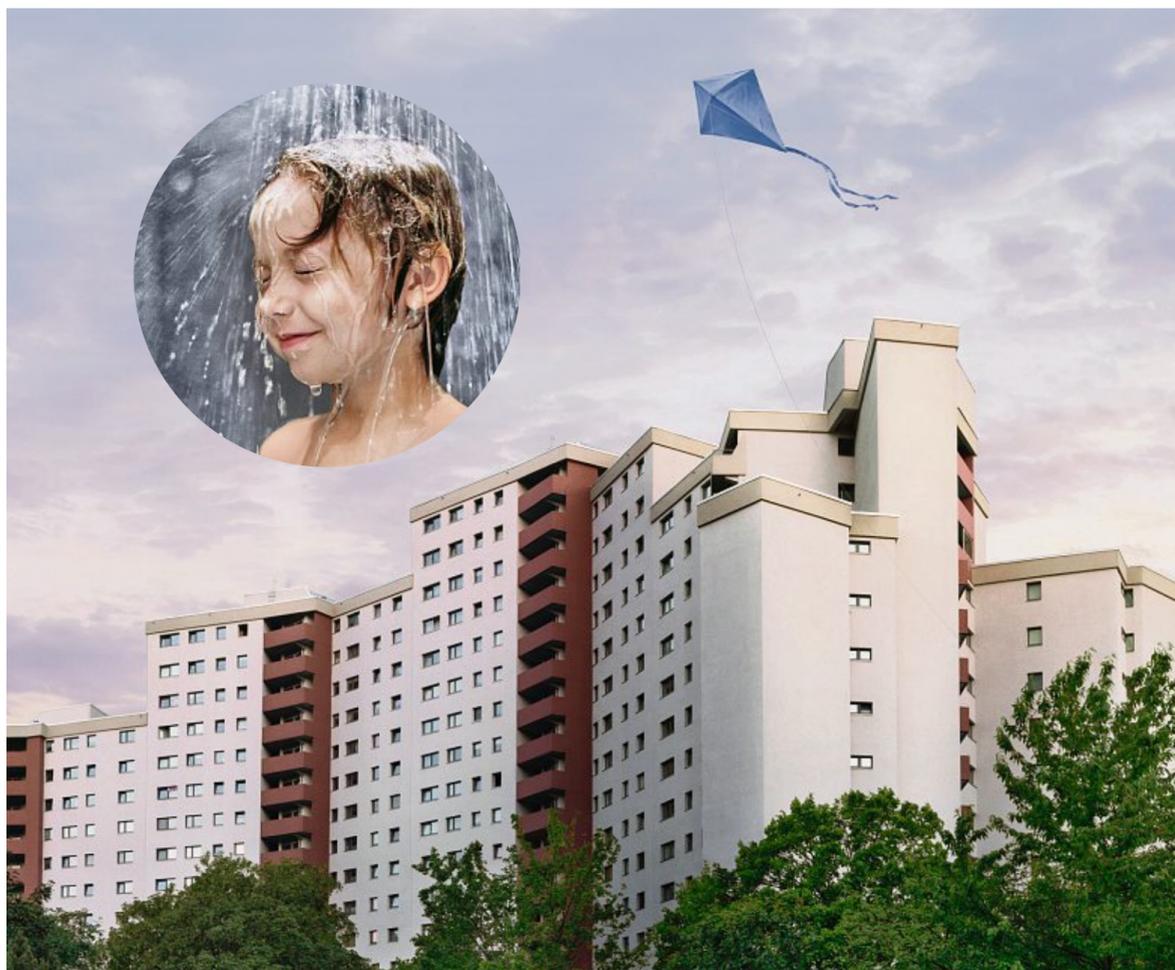
Die US-Ratingagentur Fitch schrieb in einem Bericht im April, dass die Neue Seidenstraße „einen schweren Rückschlag“ wegen Corona erlitten habe. Neben der Unfähigkeit, Altschulden zu tilgen, werde es zahlreichen Staaten nicht möglich sein, neue Projekte zu finanzieren.

Die aufziehende globale Rezession wird die Nachfrage nach Produkten aus China sinken lassen. Hinzu kommen die Vorwürfe, China sei am Corona-Ausbruch schuld: Verhängen die USA Strafzölle oder gar Sanktionen gegen China, könnte das Projekt Neue Seidenstraße seine Dynamik verlieren. (BLZ)

Die Kredite gingen laut OECD an als hochriskante Schuldner einzustufende Länder.

ten Weltbank wurde von Washington erbittert bekämpft, allerdings ohne Erfolg: Nicht einmal der engste US-Verbündete Großbritannien ließ sich von der Mitwirkung abhalten. Deutschland macht ebenfalls mit – schon im Hinblick auf die eigene Exportindustrie. Das Konzept: Die Chinesen sorgen für die Finanzierung, alle anderen profitieren von lukrativen Infrastruktur-Projekten.

Doch die Corona-Krise setzt dem Projekt nun konkret zu. Die Financial Times zitiert anonyme chinesische Politikberater und Banker mit der Information, dass zahlreiche Staaten ihre Hand gehoben hätten, weil sie die von den Chinesen ausge-



Von hier: klimaneutrale Wärme fürs Quartier.

Das Märkische Viertel ist das größte zusammenhängende Wohngebiet in Deutschland, das komplett mit Warmwasser und Wärme aus regionaler Biomasse versorgt wird. Zusammen mit der GESOBAU beliefert Vattenfall hier rund 13.500 Wohnungen.

Für ein fossilfreies Leben innerhalb einer Generation.

Mehr auf vattenfall.de/fossilfrei

VATTENFALL