

## Immobilienmärkte im Krisenmodus

Es lässt sich nicht leugnen: Die Immobilienmärkte sind besonders negativ von der Zinswende betroffen. Ursächlich dafür ist der in der Regel hohe Fremdkapitaleinsatz im Immobiliensektor. Aber ohne den finanziellen Hebel erbringen Immobilien selten attraktive Renditen. Dafür ist das Mietniveau zu gering und der Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand zu hoch. Hinzu kommt, dass der Erwerb von Immobilien hohe Kaufnebenkosten produziert wie z.B. Grunderwerbssteuern, Notarkosten, Sachverständige etc.

Unter besonderer Anspannung stehen unterdessen Gewerbeimmobilien. Der seit der Corona-Pandemie zu beobachtende Trend hin zum Arbeiten von Zuhause hat für einen Anstieg der Leerstandsrate gesorgt. Berichte von Umwidmungen von Büro- zu Wohnflächen nehmen zu. Zuletzt las man etwa von den Siemens Türmen in Offenbach, dass diese zu Wohnheimen umfunktioniert werden könnten. Anders als im gewerblichen Sektor bleiben Wohnimmobilien gesucht, zumal die in Deutschland lebende Bevölkerung angesichts der hohen Zuwanderung wächst. Da es sich aber überwiegend um gering verdienende Zuwanderer handelt, dürfte die Erwirtschaftung auskömmlicher Mieteinnahmen in diesem Segment schwierig

sein. Jedenfalls werden viel zu wenige Wohnungen gebaut, um den Engpässen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Oftmals in den vergangenen Jahren



hat die Bauwirtschaft darauf hingewiesen, dass Bauen nicht zuletzt angesichts der ungezählten staatlichen Bauvorschriften zu teuer ist (Stichwort: `Heizungsgesetz`). Potenzielle Bauherren finden im Rahmen ihrer Kapitalallokation offenbar

interessantere Möglichkeiten, als in Wohnraum zu investieren. Zuletzt hat diesbezüglich eine Meldung des größten deutschen Immobilienkonzerns Vonovia SE für Aufsehen gesorgt, der zufolge man aus den angedeuteten Gründen auf den geplanten Bau von neuen Wohnungen einstweilen verzichtet. Obendrein sorgen Schreckensszenarien wie Mietpreisdeckel und Enteignungsforderungen für eine sehr gedämpfte Investitionsneigung. Ein Übriges trägt noch die Inflation bei Baumaterial und Handwerkerpreisen bei.

Unübersehbare Warnzeichen für die Krise im Immobiliensektor sind die Insolvenzen der Adler Group, Euroboden GmbH, Perch Group und anderen. Man wird sich angesichts der

geschilderten Umfeldbedingungen auf weitere schlechte Nachrichten vorbereiten müssen. Insgesamt kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, dass gar zu viele Projekte auf der Basis dauerhafter Niedrigzinsen geplant wurden. Deren alsbaldige Rückkehr ist jedoch höchst unwahrscheinlich. Und hinter der Immobilienwirtschaft stehen finanzierende Banken. Je nach Engagement ist es sehr wohl

vorstellbar, dass auf die Immobilienkrise eine Bankenkrise folgt. Der Blick ins Ausland ist ebenfalls ernüchternd. In den USA und vor allem in China wachsen die Befürchtungen vor einer Immobilien- und Bankenkrise. Auch in den jüngsten Quartalsmeldungen großer Banken finden sich entsprechende Warnungen, etwa bei J.P. Morgan. Die spektakuläre Pleite des Bauprojektentwicklers China Evergran-

de darf als Menetekel für das Reich der Mitte gelten. Bei Country Garden aus China sieht es kaum besser aus.

Aus Chicago

Ihr



Dr. Christoph Bruns