

Die Immobilienbranche und ihr Wandel in Zeiten der Pandemie

Dank des umfangreichen Hygiene- und Schutzprogrammes kann sich die europäische Immobilienwirtschaft nach einem Jahr Pause wieder in München zum gemeinsamen Austausch vor Ort treffen. Die Welt hat sich verändert und auch die Immobilienwirtschaft hat mit den Folgen der Pandemie zu kämpfen. Die Stimmung unter den Ausstellern ist zu Beginn der EXPO REAL trotzdem verhältnismäßig gut:

Oton Frank Schrader, Managing Director Deutsche Hypo, Bereichsleiter Real Estate Finance; *ich erlebe eine irre Energie. Die Vorfreude ist groß, es knistert, man sieht die Augen strahlen. Die Immobilienwirtschaft braucht diese Entwicklung; aktuell sind wir etwas dünner von den Teilnehmern, weil auch Kunden noch etwas vorsichtig sind, aber ich sehe das als Übergangsjahr in der Pandemie.*

Oton Prof. Dr. Mariona Peyinghaus, Geschäftsführerin Competence Center Process Management Real Estate; *ich denke, die EXPO REAL fällt kleiner aus, aber dadurch entsteht eine vertraute Stimmung. Ich freue mich sehr, viele Kollegen endlich wieder zu sehen*

Teilbereiche der Branche leiden immer noch massiv unter den Bedingungen in der Krise, andere wiederum gehen gestärkt heraus:

Oton Frank Schrader, Managing Director Deutsche Hypo, Bereichsleiter Real Estate Finance; *beim Bürothema, Homeoffice: es bleibt abzuwarten, wie viele Mietflächen reduziert werden, in den Top-7-Städten hat das kaum Auswirkungen, wir hatten einen schlechten Markt vor der Krise, das reguliert sich gerade; Hotelmarkt, wo der Business-Bereich kleiner wird vom Kuchen her, weil die Reisebudgets gekürzt werden von den Firmen, jetzt ist die Frage, wer setzt sich durch oder hat die private Reise so attraktiv, dass sie das auffängt.*

Professor Tobias Just hat die Auswirkungen der Pandemie auf die Immobilienmärkte untersucht. Just ist Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter des IREBS Instituts für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg. Die Wohnungsmärkte sind seinen Studien nach, recht stabil durch die Krise gekommen. Zu Beginn der Pandemie gab es Prognosen denen zufolge Mieten und Immobilienpreise sinken werden:

Oton: Professor Tobias Just, Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter des IREBS Instituts für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg; *Das ist nicht eingetreten, die Mieten sind leicht gestiegen, die Preise für Immobilien sind deutlich gestiegen viel stärker als wir das vor der Pandemie erwartet hätten. Der wichtigste Grund ist sicher, dass es sehr viel Geld gab, sowohl private Gelder, weil es viel weniger Möglichkeiten gab, Geld auszugeben. Gleichzeitig gibt es sehr viele institutionelle Investoren, die sonst Anleihen oder Aktien gekauft hätten, die alle händeringend nach stabilen Assets suchen.*

Zudem haben sich seinen Worten die Preise auf dem Land stärker entwickelt als in der Stadt. Das habe schon vor der Pandemie gegolten. Städte seien schon immer teuer gewesen, deshalb suchten viele außerhalb von Metropolen, dieser Effekt hat sich durch die Pandemie verstärkt:

Oton: Professor Tobias Just, Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter des IREBS Instituts für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg; *ein wichtiger Pandemieeffekt war, dass es weniger Zuwanderung gab, das ist aber wohl ein temporärer Effekt. Ein dauerhafter Effekt könnte sein, dass die Menschen mehr Fläche wollten, mehr Garten, Balkon. Das werden sie nicht in den Kernstädten finden, sondern eher an den Rändern und das könnte über die Pandemie hinaus reichen.*

Corona hat aber nicht nur auf die Wohnungsmärkte großen Einfluss, sondern noch viel stärker auf die Arbeitswelt. Hotels und Einzelhändler mussten lange Zeit schließen, Produktionen wurden zeitweise heruntergefahren, zudem leidet die Industrie unter gestörten Lieferketten.

Oton: Professor Tobias Just, Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter des IREBS Instituts für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg; *Die größte Verwerfung gibt es eigentlich im Gewerbe. Das gilt sowohl für Hotel als auch für den Einzelhandel. Da sehen wir sogar deutliche Preisrückgänge im Bürosektor, da ist es ein bisschen gemischt. Da sehen wir die stabilen Lagen, die sind gesucht; aber in der Peripherie gibt es mehr Bedenken. Da gibt es Zurückhaltung und bei Logistik sind Investoren auf Vollgas.*