

Ad

Finanztipp : Immobilien-Preise steigen in Berlin trotz Corona

Noch hat die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen nicht gelitten. Experten erwarten – wenn überhaupt – lediglich einen kurzen Einbruch. In Berlin sind die Preise sogar gestiegen.

3.5.2020 - 21:34 , Mechthild Henneke

So sah es vor Corona aus: Wohnungsbesichtigung in Prenzlauer Berg.
Eric Richard

Berlin - 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 Langeweile“ zu Besichtigungen gekommen. Wer jetzt Makler kontaktiere, habe ernsthafte Absichten.

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 präge bei Käufern wie Verkäufern die Motivation. „Die Nachfrage im Wohnungsmarkt entsteht jetzt durch die Haushalte, die wirklich umziehen müssen.“ Angeboten 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.

Preise in Bernau steigen weiter

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 Homeoffice 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 Schüten, Geschäftsführer von Amadeus Umzüge aus Halensee.

Bei Objekt- und Bürorumzügen 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 Schüten. Derzeit zögerten die Menschen jedoch, große Ausgaben zu tätigen und ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen. „Die Leute haben Angst, wie es finanziell weitergeht.“

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.“

dpa

Besichtigungen zu Corona-Zeiten

Wohnungsbesichtigungen mit vielen Interessenten sind derzeit nicht erlaubt. Eine Besichtigung darf dennoch stattfinden, wenn sie unbedingt notwendig ist, die geltenden Regeln eingehalten und strenge Hygiene-Maßnahmen getroffen werden. Besichtigungen zu Corona-Zeiten. Vor-Ort-Besuche im Objekt sollten aufs Notwendigste reduziert werden. Offene Fragen können schriftlich erledigt werden – mit dem Vorbesitzer, dem Makler, der Bank oder dem Notar. So kann das Wohnungsgeschäft auch in Corona-Zeiten abgewickelt werden.