



Auswirkungen von Covid 19 auf die Kauf- und Mietpreise

„Grüne Preistreiber werden die Marge drücken“

Entgegen vielen Befürchtungen hat die Covid-19-Krise den weiteren Anstieg der Kauf- und Mietpreise bei Wohn- und Gewerbeimmobilien nicht bremsen können. Gefahren für die Rendite drohen insbesondere privaten Anlegern und Wohnungseigentümern durch andere Faktoren, analysiert unser Gastautor.

Als Corona im Frühjahr 2020 ausbrach, weite Teile der Wirtschaft stillgelegt wurden und Angestellte zu Hause bleiben mussten, hatten viele Marktbeobachter Angst vor großen Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt. Vermieter und Wohnungsbesitzer mussten Mietausfälle und sinkende Mieten befürchten. Doch das Gegenteil trat ein. Da sich die deutsche Wirtschaft als überaus krisenresilient erwies, kam es nicht zu Horrorszenarien in der Branche. Die Bundesbürger hatten ausreichend Geld in der Tasche und konnten weiter ihre Miete bezahlen – zumal andere Ausgaben mangels Gelegenheit wegfielen. Zwar hatte die Bundesregierung erst kurz zuvor einen Kündigungsschutz für jene installiert, die aus Corona-Gründen mit der Miete in den Rückstand geraten – eine zweifelhafte Maßnahme aus Sicht von Wohnungsbesitzern und gewerblichen Vermietern. Und rückblickend erwies sich dieser Schritt

nicht einmal als notwendig. Vielmehr nutzten ärgerlicherweise ausgerechnet börsennotierte Konsumgüterkonzerne dieses Instrument und setzten für angemietete Ladenflächen die Mietzahlungen aus. Keiner rechnete damit, dass die Krise auf dem Wohnungsmarkt kaum Spuren hinterlässt. Mehr noch: Das Pendel schlug an mancher Stelle in die andere Richtung aus. Die Miete und vor allem die Kaufpreise stiegen weiter, besonders in B- und C-Lagen. Dabei hat Covid-19 durchaus einen Anteil am Preisauftrieb bei Wohnimmobilien. Wie und wo genau, das hat jüngst die International Real Estate Business School (IREBS) in der Studie „Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte“ für die Hans-Böckler-Stiftung untersucht. Kernergebnis: Zwischen dem ersten Quartal 2020 und zweiten Quartal 2021 sind die Mieten bei Neuverträgen im Neubau bundesweit um 5,2 Prozent gestiegen, im Bestand um 4,7 Prozent.

Lediglich 1,1 Prozent davon sind coronabedingt, im Bestand sogar nur 0,4 Prozent, wie die beiden Wissenschaftler Rupert Eisfeld und Tobias Just festgestellt haben.

Boom in B- und C-Städten und bei Industrie- und Logistikimmobilien

Dabei lässt sich die oft beschriebene Stadtfucht tatsächlich nachweisen, aber nur minimal. So heißt es in der Untersuchung: „Die Pandemie hat also tendenziell eher die Nachfrage im Umland und ländlichem Raum und zu Lasten der Kernstädte gestärkt und

”

Aufgrund der grünen Preistreiber werden Wohnimmobilien vielerorts zum Null-Rendite-Geschäft.

dort für zusätzlichen Miet- und Preisauftrieb gesorgt, wobei der Preiseffekt größer war als der Mieteffekt.“ In kreisfreien Großstädten legte der Mietzins im Untersuchungszeitraum nur um 4,1 Prozent zu, in „ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen“ waren es bereits 5,8 Prozent. Spitzenreiter allerdings sind die dünn besiedelten Landkreise mit 6,6 Prozent. Gleichzeitig hat sich das enor-

Für Wohnungskäufer und private Kapitalanleger dürfte die Luft allmählich dünn werden: Die Mieten steigen vielerorts kaum noch, andererseits wird das Bauen sprunghaft teurer.

me Mietwachstum in den Großstädten verlangsamt, im Gegensatz zu den Kaufpreisen. Allerdings legen die B- und C-Städte und -Regionen mächtig zu. Auch bei Industrie- und Logistikimmobilien gab es einen Auftrieb bei den Mietpreisen: Laut Branchenspezialist Colliers verzeichneten innerhalb der vergangenen zwölf Monate sechs der acht größten Standorte einen Anstieg der Spitzenmiete. Die Durchschnittsmiete ist gar an allen Top-8-Logistikregionen außer Hamburg gestiegen. E-Commerce, auch dies bekanntlich ein Corona-Gewinner, gilt hier als der Hauptfaktor, der Nachfrage und Spitzenmieten treibt – und zu einem eklatanten Flächenmangel führt. Er hat dafür gesorgt, dass Bestandsmieten an manchen Top-8-Standorten auf dem Niveau von Neubaumieten liegen.

Wohnimmobilien: Energetische Sanierung drückt Marge gegen Null

Zurück zu Wohnimmobilien. Hier rollt nun ein Kostenfaktor auf Haus- und Wohnungsbesitzer zu, der die Marge von Vermietern deutlich drücken wird: die „grünen Preistreiber“ in Form der energetischen Sanierung. Dieser mächtige Marktfaktor für Bestand und Neubau fällt bei Politikern und Marktexperten meist unter den Tisch. Auch, weil die Zeche am Ende irgendjemand bezahlen muss. Idealerweise der Mieter – wenn es das Mietrecht, vor allem aber der Markt hergibt. Zwar laufen die Verhandlungen zur Bildung der künftigen Bundesregierung noch. Doch weitere Belastungen und Vorschriften aufgrund „grüner Politik“ werden kommen. Immobilienbesitzer und Investoren schauen dann nicht mehr auf unverbindliche Empfehlungen, die sich aus dem Energieausweis ergeben, sondern sie müssen handeln. Allerdings schließt sich daran unweigerlich die Frage an, ob man die Investitionen über die Miete wieder hereinbekommt. Wer zu teuer einkauft bzw. unerfahren an das Immobilieninvestment herangeht und nicht genau kalkuliert, für den werden Wohnimmobilien in meinen Augen vielerorts zum Null-Rendite-Geschäft.

Kaum noch Spielraum für Mieterhöhungen

Schon heute ist die Bruttomarge in vielen deutschen A-Städten dünn und liegt selten über drei Prozent. Wenn jetzt Haus- und Wohnungsbesitzer mehr Geld in ökologische Lösungen stecken müssen, geht die Kalkulation gar nicht mehr auf. Vor allem angesichts der explodierenden Materialpreise von bis zu 80 Prozent. Dämmstoffe haben sich um 40 Prozent verteuert. Zudem müssen Rücklagen gebildet werden, um diese finanziellen Mehrbelastungen zu stemmen, und ob es hier steuerliche Erleichterungen geben wird, steht in den Sternen.

Wo aber soll das Geld für die Investitionen herkommen? In den meisten Groß- und A-Städten ist nicht mehr viel Spielraum beim Mietzins. Laut aktuellem Preisindex des Marktforschungsunternehmens F+B stiegen im dritten Quartal die Mieten im Vergleich zum zweiten Quartal bundesweit nur um 0,2 Prozent. Ja, in 23 der 50 teuersten Städte sind die Mieten bei Neuvermietung sogar leicht gesunken. Das Ende der Fahnenstange scheint dort also erreicht. Auch nur drei Prozent brutto zu erwirtschaften, das wird bei bald verpflichtender energetischer Sanierung sehr sportlich. Manche können noch etwas an der Tilgung drehen. Doch unterm Strich wird der Cash-Flow – auch angesichts weiterhin hoher Kaufpreise – oftmals negativ ausfallen. Für Privat- und Kleinvermieter dürfte der Fokus eines Investments in Wohnimmobilien deutscher Ballungsräume noch auf der Wertsteigerung bzw. vielerorts auch nur noch auf Werterhalt liegen. Denn wer es nicht schafft, unter Marktpreis einzukaufen, wird den monatlichen Kapitaldienst als Sparrate ansehen müssen, wie bei einem Bankenmonatssparplan für einen ETF.

Für gewerbliche und Großvermieter kommen solche Beweggründe natürlich nicht infrage. Die Energiewende, die im September gewählte politische Konstellation und die gestiegenen Materialpreise kosten ordentlich Geld. Investoren müssen diese Rechnung durchreichen – sofern es die Politik erlaubt und nicht mit stärker ausgebauten Mietenbegrenzungen die Kalkulation bei einigen Assetklassen zerstört.



Autor
Alexander Surminski,
Geschäftsführer
immocation.de

Live Online Seminare

Wissen online erweitern!



»Ich buche Online-Seminare, weil ich mich dafür nicht vom Arbeitsplatz wegbewegen muss.«

contrastwerkstatt/stock.adobe.com

Anmeldung und weitere Informationen:
www.ivv-magazin.de/online-seminare