

„Einkaufsstraßen müssen neu erfunden werden“

Experte Ulf Lassen erklärt, wie sich Corona auf Mieten, Baupreise und Innenstädte auswirkt

BIBERACH - Der Immobilienmarkt boomte im vergangenen Jahr, Bauland war knapp, Preise für Käufer und Bauherren entsprechend hoch. Dann kam die Corona-Krise. Wie wirkt sie sich aus auf Mieten und Baupreise, auf die Bautätigkeit und die Entwicklung der Innenstädte? Birgit van Laak sprach mit Professor Ulf Lassen, der an der Hochschule Biberach Betriebswirtschaft für Bau und Immobilien lehrt.

Herr Lassen, die Bundesregierung erwartet für 2020 eine schwere Rezession. Wie stark wirkt sich die Corona-Krise auf die Immobilienwirtschaft aus?

Kurzfristig sehen wir Ertragsausfälle durch Mietstundungen bei Wohn- wie bei Gewerbeimmobilien. Diese Ertragsausfälle werden in den nächsten Monaten zu echten Verlusten werden. Nicht jeder wird zahlen können. Wir werden uns auf Schadensteilungen zwischen den Mietvertragsparteien einstellen müssen. Die Alternative wären im Gewerbebereich Leerstände oder die Konversion in Billigläden, also eine Negativentwicklung von guten Immobilienlagen.

Wie geht es in den kommenden Jahren weiter?

Längerfristig stehen wir vor einer Zeitenwende. Das Homeoffice wird normal werden, der Bedarf an Büroflächen wird zurückgehen. Und es wird weniger stationären Einzelhandel geben. Die Menschen haben sich in den vergangenen Wochen daran gewöhnt, es sich mit Netflix und Onlineshopping daheim bequem zu machen.

Glauben Sie nicht, dass sich das Einkaufsverhalten schnell wieder ändern wird?

Nein, ein vollständiges Zurück auf die Lebensweise vor Corona wird es nicht geben.

Was muss passieren, damit nicht aus bisher guten Immobilienlagen schlechtere werden?

Die Einkaufsstraßen müssen neu erfunden werden und zwar 2020/2021. Dieser Druck wird auch in Biberach deutlich zu spüren sein.

Wenn die Menschen das gemütliche Zuhause verlassen, erwarten sie Kommunikation, Gastronomie und Aufenthaltsqualität.

Dann müsste die Lage am Biberacher Marktplatz eine bessere Ausgangsposition haben?

Mit Buchhandel, Drogeriemarkt, Modehäusern und Gastronomie sehe ich eine Chance für den Marktplatz. Aber ein „Weiter so“ wird es auch dort nicht geben.

Werden alle Einzelhändler in der Stadt die von Ihnen geschilderten Entwicklungen überstehen?

Nein, es wäre unredlich, das zu suggerieren.

Wer wird sich leichter tun?



In den vergangenen Jahren haben die Kommunen viele Neubaugebiete erschlossen. Ist der Bauboom mit Corona jetzt vorbei?

FOTO: JAN WOITAS/DPA/SYMBOL

Inhabergeführte Läden sind im Vorteil. Die Inhaber können schneller und flexibler reagieren als ein angestellter Manager. Ich sehe insofern eine Renaissance inhabergeführter Geschäfte. Es gibt gerade einen Veränderungsdruck, der heilsam sein kann, der dazu führt, dass man besonders als Inhaber die berühmte Meile mehr geht. Die Flexibilität des Mittelstands ist das Pfund, mit dem wir wuchern können und das uns besser durch die Krise bringt. Der Mittelstand ist die deutsche Stärke.

Wie werden sich die Mietpreise entwickeln?

Im Gewerbebereich werden wir tendenziell sinkende Mieten sehen. Im Wohnbereich werden die Mieten im einfachen Segment konstant bleiben, im höherpreisigen Segment eher sinken.

Wie sieht es bei den Kaufpreisen für Wohnungen aus?

Im Geschosswohnungsbau werden die Preise für das, was schon am Markt oder noch nicht ganz vermarktet ist, nachgeben. Die Bauträger wollen aber verkaufen. Neue Projekte werden weniger auf den Markt kommen. Die Mobilität der Arbeitnehmer nimmt ab, deshalb wird man von mancher Expansionsidee Abstand nehmen. Das Angebot an Neubauwohnungen wird zurückgehen, die Nachfrage ebenfalls. Deshalb werden die Preise „per Saldo“ gleich bleiben.

Wie ist die Stimmung bei den Investoren?

Die derzeitigen Mietstundungen lassen sie um die Rendite fürchten. Sie verhalten sich zurzeit abwartend. Da die Banken strenger prüfen, wird die Finanzierung insbesondere von sogenannten „Grenzprojekten“, also von Projekten, die sich noch „gerade so“ rechnen, schwieriger oder gar unmöglich. Insbesondere beim Bau

von Büros, Hotels und Freizeiteinrichtungen ist bereits eine starke Zurückhaltung festzustellen, da wird gerade abgebremst.

In den vergangenen Jahren konnte man mit Immobilieninvestitionen fast nichts falsch machen. Sind die Zeiten vorbei?

Immobilien sind keine Selbstläufer mehr. Sowohl bei der Immobilie, die vermarktet oder vermietet werden soll, als auch bei der für die Eigennutzung gilt es, genauer hinzusehen.

Viele Menschen träumen von eigenem Haus. Wird es schwieriger werden, diesen Wunsch zu realisieren?

Ich sehe zwei gegenläufige Entwicklungen: Einerseits werden die Einkommen stagnieren und die Bonitätsprüfungen durch die Banken strenger werden. Insofern wird es schwieriger werden, den Bau des Eigenheims zu finanzieren. Andererseits werden aber die Preise für den privaten Wohnungsbau tendenziell sinken und staatliche Förderprogramme umfangreicher werden. Welcher der Effekte am Ende überwiegt, lässt sich nicht vorhersagen.

In der Vergangenheit war es schwer, einen Bauplatz zu bekommen. Endet diese Phase?

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung wird die Bereitschaft, sich örtlich zu binden, abnehmen und dadurch die Nachfrage nach Bauplätzen sinken. Ich sehe Entspannung auf diesem Markt.

Zu welcher Bauland- und Wohnbaupolitik raten Sie den Gemeinden?

Vorhandene Mittel sollten in beiden Bereichen, in Grunderwerb und in Wohnbau, investiert werden. Neue Baugebiete bringen neue Steuerzahler in den Ort und sorgen für eine lebendige Urbanität. Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus sollten die Kommunen ebenfalls etwas machen.

Wie sind die Perspektiven für die Bauunternehmen?

Aktuell sehen wir leider bereits heute, dass vereinzelt Gelder nicht he-

reinkommen. Der Bau ist stark in der Technik und Improvisation, aber nicht in der Liquidität. Er überlebt nur eine begrenzte Durststrecke.

Werden kleinere Unternehmen ins Trudeln geraten?

Ich denke, das wird vorkommen. Das wichtigste kurzfristige Thema für kleine Unternehmen ist die Liquiditätssicherung. Lassen Sie es mich bitte wie folgt formulieren: Liquiditätssicherung ist nicht alles, aber ohne Liquiditätssicherung ist alles nichts. Das soeben beschlossene Konjunkturprogramm ist ja zuerst einmal im Schwerpunkt nur ein befristeter Rabatt auf die Mehrwertsteuer. Wer diesen Rabatt letztlich einstreicht, ist völlig offen. Und außerdem: Von einer Subvention für die Elektromobilität hat ein kleines Unternehmen nichts und die Bau- und Immobilienwirtschaft sogar gar nichts.

Und wie geht es weiter, wo sehen Sie Chancen?

Langfristig müssen sich alle Akteure in der Bau- und Immobilienwirtschaft die Frage stellen: Wie verdienen ich an der Veränderung? Wach-

Zur Person

Professor Dr. Ulf Lassen (Foto: M. Typke) ist gelernter Bankkaufmann und Diplom-Kauf-



mann. An der Fakultät Betriebswirtschaft der Hochschule Biberach ist er als Studiendekan tätig. Er ist dort seit 2007 Professor für Immobilienbetriebswirtschaft, Finanzierung und Investition. Ulf Lassen hat zuvor das Unternehmens- und Immobilienkreditgeschäft größerer Banken in leitender Verantwortung gesteuert. Außerhalb der Hochschule ist er als aktiver Investor in direkte und indirekte Immobilien-Beteiligungen tätig. (sz)

tumsfelder sehe ich für den Spezialbau, besonders in der Infrastruktur. Der Staat wird noch weitere Konjunkturpakete schnüren, die die öffentliche Infrastruktur stärken. Hier bieten sich Chancen auf Aufträge der öffentlichen Hand. Die staatlichen Programme werden unter dem Thema Klimapolitik stehen, denn das honoriert der Wähler am ehesten. Grüne Transformation lautet der Megatrend: Da wäre zum Beispiel an energetische Sanierungen, Förderung von Wasserstofftechnik, Fahrradinfrastruktur und vieles mehr zu denken. Ich gehe davon aus, dass die Bandbreite an Förderungen groß sein wird. Es wird mit neuen Ideen experimentiert werden.

Da eröffnen sich Chancen für Bauwirtschaft und Immobilienbesitzer ...

Ja. Aber die Subventionen und Programme müssen auch finanziert und später dann von jemandem bezahlt werden. Die Zeche bezahlt die junge Generation, die von den Maßnahmen aber hoffentlich auch profitieren wird.

ANZEIGE



SIE SUCHEN NOCH BEI BAUM FINDEN
DIESE UND ÜBER 200 WEITERE OBJEKTE
www.baum-immobilien.de



In Sigmaringen - neuwertiges 2-FH mit besonderer Architektur
Kaufpreis: € 485.000,-
Käuferprovision 3,57%
Energieausweis:



In Trossingen - gut vermietete Gewerbefläche
Kaufpreis: € 259.900,-
Käuferprovision 3,57%
Energieausweis: V, Gas, Bj. 1993