2020/35 Inland

https://www.jungle.world/artikel/2020/35/mieten-kennen-kein-corona

Die Pandemie mindert bislang die Immobilienpreise nicht

Mieten kennen kein Corona

Von **Peter Samol**

Zahlreiche Wirtschaftswissenschaftler hatten für die Zeit der Pandemie sinkende Immobilien- und Mietpreise vorausgesagt. Doch die Preise steigen.

Wieder einmal wundern sich Ökonomen, dass die Realität nicht ihren Modellen folgen will. Denen zufolge müssten die Mieten und Preise an den Immobilienmärkten sinken, weil die Menschen in der Coronakrise andere Sorgen haben, als ihren Wohnsitz zu wechseln oder Grundeigentum zu erwerben. Immerhin sank die Zahl der Wohnungsanzeigen im April um fast 40 Prozent im Vergleich zur Zeit unmittelbar vor der Krise.

Nach dem bekannten Standardmodell der Ökonomen, dem zufolge die Preise aufgrund von Angebot und Nachfrage gebildet werden, hätte das eigentlich zu einem spürbaren Sinken der Angebotsmieten führen müssen. Bisher ist jedoch weit und breit kein Preiseinbruch am deutschen Immobilienmarkt zu entdecken. Zwar gab es im April eine leichte Senkung der Durchschnittspreise, diese blieb aber im Rahmen der normalen Schwankungen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Angebotsmieten bei Neuvermietungen im zweiten Quartal 2020 sogar um 3,6 Prozent. Beim Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern legten die Preise sogar um gut acht Prozent zu, und das, obwohl die Wirtschaftsleistung in Deutschland wie auch weltweit seit Beginn der Pandemie den größten Rückgang erlebt hat, seit sie überhaupt gemessen wird.

> Die pure Marktlogik treibt die Bodenpreise in Zeiten des ultrabilligen Geldes unerbittlich nach oben.

Warum sinken die Immobilienpreise nicht? Volkswirtschaftler sind angesichts dieser Frage ratlos. Vielleicht hätten sie bei einem gewissen Karl Marx nachschlagen sollen. Im dritten Band seines Hauptwerks »Das Kapital« wird nämlich schlüssig und einleuchtend erklärt, warum die Immobilienpreise in einer Situation wie der derzeitigen genau das tun, was sie gerade tun: nämlich steigen.

Zunächst einmal muss man sich vergegenwärtigen, dass es in der Coronakrise einzig und allein der riesige Geldsegen aus den Zentralbanken ist, der eine noch größere Rezession

verhindert. Um ihre Nationalökonomien am Laufen zu halten, nehmen Staaten auf der ganzen Welt Billionenbeträge an neuen Schulden auf. Das Geld reichen sie an Unternehmen, Banken und zum Teil auch an private Haushalte weiter und verhindern dadurch Massenpleiten und eine rasant steigende Arbeitslosigkeit. Das Geld stammt von den jeweils eigenen Zentralbanken. Indem diese staatliche Schuldpapiere aufkaufen, erzeugen sie im gleichen Zug die entsprechenden Geldmengen. Diese ungehemmte Geldvermehrung ist das letzte Mittel, das die globale Wirtschaft vor dem Absturz bewahrt. Wie lange das noch gutgehen kann, weiß niemand.

Den Lehrbüchern der Ökonomen zufolge müsste das viele Geld eigentlich zu einer Inflation führen. Die bleibt aber aus, weil es nicht auf den Warenmärkten auftaucht, sondern zum allergrößten Teil im Bereich der Finanzanlagen verbleibt. Die einzigen Preise, die dadurch steigen, sind diejenigen für Vermögensanlagen. So werden die Kurse für Aktien und andere Wertpapiere vom billigen Geld der Zentralbanken in ungeahnte Höhen getrieben.

Weil diese Anlagemöglichkeiten aber nicht mehr ausreichen oder kaum noch Rendite abwerfen, wandert ein erheblicher Teil des Geldes in den Immobiliensektor. Auch Immobilien sind Vermögensanlagen. Aber anders als Aktien, Anleihen und Ähnliches sind sie zugleich auch lebenswichtige Gebrauchsgüter. Daher führt die Geldflut aus den Zentralbanken zu steigenden Mieten und Immobilienpreisen – ganz unabhängig von der tatsächlichen Nachfrage nach Wohnraum.

In diesem Zusammenhang ist es lohnenswert, sich einmal anzuschauen, wie die Preise für Immobilien eigentlich bestimmt werden. Wie man an der erwähnten Stelle bei Marx erfährt, kommen diese auf bemerkenswerte Art und Weise zustande. Die Anleger tun nämlich im Grunde nichts anderes, als die Einnahmen, die eine Immobilie einbringt, mit den Renditen an den Geldmärkten zu vergleichen. Wenn eine Immobilie beispielsweise eine Jahresmiete von 20 000 Euro einbringt, dann wird diese einfach mit einer Geldanlage gleichgesetzt, die den gleichen Betrag an Zinsen einbringt. Müsste man für denselben Gewinn beispielsweise 400 000 Euro anlegen, so gehen sie davon aus, dass die obige Immobilie genau diesen Wert hat, also 400 000 Euro.

Aus dieser Logik folgt, dass die Immobilienpreise automatisch steigen, wenn die Zinsen sinken. Wenn sich also im Beispiel die Zinsen halbieren würden, müsste man 800 000 Euro anlegen, um die 20 000 Euro Jahresrendite zu erzielen. Damit verändert sich zugleich auch der Wert der besagten Immobile in Richtung 800 000 Euro. Das bedeutet: Wenn die Kapitalmarktrenditen sinken, dann steigt der Bodenpreis. Angesichts von Zinsen, die gegen null tendieren oder sogar negativ werden, ist es also nur folgerichtig, dass die Immobilienpreise durch die Decke gehen.

So treibt die pure Marktlogik die Bodenpreise in Zeiten des ultrabilligen Geldes unerbittlich nach oben. Daran kann selbst eine Pandemie nichts ändern. Ganz im Gegenteil, denn zur Bekämpfung der Coronakrise pressen die Zentralbanken ja noch mehr Geld in die Finanzmärkte als je zuvor. Die Zinsen sind dadurch historisch niedrig und schicken sich an, die Immobilienpreise in Höhen zu treiben, wie sie die Menschheit noch nicht gekannt hat.

© Jungle World Verlags GmbH