

Ukraine-Krieg und die Folgen: Belastung ja, Einbruch nein

Die Immobilienbranche geht davon aus, dass sich der Krieg in der Ukraine und die Wirtschaftssanktionen gegen die Russische Föderation auch negativ auf den Immobilienmarkt in Deutschland auswirken werden. Insbesondere höhere Energie- und Materialpreise sowie eine mögliche Materialknappheit werden als wesentliche potenzielle Belastungsfaktoren gesehen. Insgesamt erwarten die Immobilienprofis aber überwiegend geringe bis moderate negative Folgen. Die Rolle deutscher Immobilien als „sicherer Hafen“ am Investmentmarkt sieht die Branche eher bestätigt. Das sind die Kernergebnisse einer Anfang April durchgeführten Umfrage der Berlin Hyp unter rund 240 Vertretern der Immobilienwirtschaft.

Im Detail rechnen drei Viertel der Befragten damit, dass der Krieg und die in der Folge erlassenen Sanktionen gegen Russland negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Deutschland haben werden. Die Mehrheit (51 Prozent) geht aber von „moderaten oder eher negativen“ Folgen aus. Große oder gar schwerste Belastungen erwarten demnach nur 21 Prozent.

Genauso hoch liegt der Anteil derer, die keine oder kaum Auswirkungen sehen. Befragt nach den wesentlichen Belastungsfaktoren, die sich aus dem Krieg und den Sanktionen für den Immobilienmarkt in Deutschland ergeben, nennen die Branchenvertreter insbesondere die Preissteigerungen für Energie (durch-

schnittliche Bewertung von 3,9 auf einer Skala von 0 bis 5), und Material (3,67) sowie eine mögliche Materialknappheit aufgrund gestörter Lieferketten (3,28). Kostensteigerungen beim Betrieb sowie beim Bau von Gebäuden werden auch bei der Frage nach den Folgen eines möglichen Stopps russischer Erdgaslieferungen nach Deutschland am häufigsten genannt. Knapp ein Drittel hält als Konsequenz Verzögerungen oder gar den Stillstand von Bauprojekten für möglich, während das Risiko von Schäden an der Infrastruktur oder an Gebäuden aufgrund einer fehlenden Versorgung mit Erdgas nur von einer kleinen Minderheit genannt wird.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt wird durch die Folgen des Krieges sowie der Sanktionen nach Einschätzung der Befragten hingegen kaum negativ beeinflusst. Vielmehr äußern vier von zehn Befragten eine starke bis vollumfängliche Zustimmung zur Aussage, dass in den Augen internationaler Investoren deutsche Immobilien als „sicherer Hafen“ durch die jüngsten Entwicklungen nicht an Attraktivität einbüßen.

Dass ein Wegfall russischer Investoren als mögliche Käufer zu schweren Verwerfungen am Immobilienmarkt in Deutschland führt oder sich internationale Investoren aus Sorge vor einer weiteren Eskalation des Konflikts vom deutschen Markt abwenden könnten, hält die große Mehrheit für kein wahrscheinliches Szenario. Red.