



# Interview



**Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS**

im Gespräch mit Wirtschaftsjournalist Ingo Dalcolmo

Staatsanzeiger Baden-Württemberg, 15. Juli 2022

## **„Die Party geht zu Ende“**

In den zurückliegenden Jahren gab es in der Immobilienwirtschaft nur eine Richtung: nach oben. Selbst die Folgen der Corona-Pandemie haben der Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf nicht geschadet – eher das Gegenteil ist eingetreten. Im Interview für den Staatsanzeiger Baden-Württemberg analysiert Professor Dr. Hanspeter Gondring (ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, DHBW Stuttgart) die aktuellen Entwicklungen und wagt einen Ausblick. Die Fragen stellte Ingo Dalcolmo.

## **Jetzt gibt es erstmals wieder eine zaghafte Zinserhöhung. Prof. Gondring, sind das erste Anzeichen für ein Ende des Booms?**

Salopp würde ich formulieren, die Party geht langsam zu Ende. Das haben Zyklen so an sich. Wo es nach oben geht, geht es auch wieder nach unten. Das geht nicht sofort, sondern zeitversetzt, weil der Immobilienzyklus ein sog. nachlaufender Zyklus ist. Das heißt, die Auswirkungen von zum Beispiel den aktuellen Zinserhöhungen werden sich erst in ein bis zwei Jahren auf die Baunachfrage auswirken, also frühestens in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2023. Es herrscht jetzt noch eine trügerische Sicherheit, weil sich die negativen Veränderungen wie steigende Energiepreise oder steigende Zinsen noch kaum bemerkbar machen. Ich bin mir sicher, dass wir spätestens ab 2024 im Wohn- und auch im Büroimmobilienmarkt eine starke Abkühlung merken werden.

## **Das klingt im ersten Moment für Käufer von Wohnimmobilien gut. Werden die Preise fallen?**

Ich denke, dass wir in zwei Jahren um rund fünf Prozent niedrigere Kaufpreise für Wohnimmobilien haben als heute. Die Mieten werden sich vorerst auf hohem Niveau seitwärts bewegen.

### **Heißt das, dass die Leute jetzt zwei Jahre warten sollen, weil sie dann günstiger zu ihrer Wohnimmobilie kommen?**

Viele private Bauvorhaben und Immobilienerwerbe werden derzeit auf Eis gelegt, weil die angekündigte Zinserhöhung die Finanzierung vieler zunichte gemacht hat. Ein Beispiel: Wer aktuell einen Finanzierungsbedarf von 500.000 Euro hat, hätte zum 1. Juni 2021 eine Zinsleistung und Tilgung von ca. 1300 Euro monatlich, am 1. Juni 2022 müsste er dafür schon 1800 Euro monatlich aufbringen. Notare berichten von den ersten „geplatzen“ Käufen, weil es den Käufer zu teuer wurde oder die Bank die Finanzierungszusage zurückgezogen hat. Insbesondere sind die sog. Grenzhaltende davon betroffen, die die Finanzierung ihrer Wohnimmobilie auf Kante genäht haben.

### **Werden sich Zinserhöhungen und Nachfragerückgang auf die Grundstückspreise auswirken. In den letzten Jahren sind die Preise vor allem in den Großstädten fast exponentiell gestiegen?**

Selbstverständlich. Schauen Sie auf die Büroimmobilienprojekte in den A-Städten. Mit den Flächen wurde oft spekuliert und viele Projektentwickler bauten auf Vorrat, weil sie darauf vertrauen konnten, dass die Flächen zu hohen Mietpreisen vermietet werden konnten. Dieser sog. Schweinezyklus hat gut 14 Jahre funktioniert. Das wird sich in den nächsten Jahren vor allem in den A-Städten ändern, weil der Schweinezyklus nicht mehr funktionieren wird. Anders dagegen die Entwicklung in den B- und C-Städten, deren Büroimmobilien oft im Eigentum des Nutzers und dadurch krisenfester sind. Das führt bereits jetzt schon dazu, dass die ersten Projektentwickler wieder ihre Grundstücke weiterverkaufen oder nach dem Prinzip „Aussetzen“ auf Eis legen. Sie sehen ihre Renditechancen schwinden und gleichzeitig die Fertigstellungs- und Kostenrisiken angesichts fehlender Baustoffe oder Facharbeiter und explodierenden Baustoffpreise steigen. Diese Entwicklung wird auch dazu führen, dass ein Drittel aller Projektentwickler in Deutschland in den nächsten zwei bis drei Jahren aufgeben müssen.

### **Welchen Anteil hat die Zunahme von Homeoffice an dieser Entwicklung. Werden wir künftig tatsächlich weniger Büroflächen brauchen?**

Ich glaube nicht, dass sich durch Homeoffice kurzfristig der Büroflächenbedarf wesentlich ändern wird. Die Mietkosten für Büro liegen zwischen 5 und 10 % verglichen mit den Personalkosten von 75 – 80 %, sodass sich kaum eine Kostentlastung durch Flächenreduzierung ergeben würde. Zellenbüros werden zugunsten von Besprechungs- und Kommunikationsflächen und Ruhezeiten aufgegeben, womit sich unter dem Strich keine nennenswerte Flächenreduktion ergibt. Was wir jetzt beobachten, ist eine hybride Arbeitsform: Büroarbeit abwechselnd mit Homeoffice. Aber es bleibt ein Thema. Sicher werden sich die Büros mittelfristig verändern müssen, weil die nachstrebende Generation Z ein völlig anderes Arbeitsverhalten zeigt. Arbeitnehmer werden zu unternehmerisch denkenden und handelnden Mitarbeitern, die sich in agilen Organisationsformen wohl fühlen.

## **In der Pandemie wurden Handel und Gastronomie besonders gebeutelt. Der Handel kämpfte zudem schon vor der Pandemie mit der Zunahme des Onlinehandels. Steht der Handel, wie wir ihn kennen, vor dem Aus?**

Wenn ich mir aktuell die Umsatzstatistiken der Warenhäuser anschau, dann verzeichnen die derzeit ein großes Plus. Das mag dem pandemischen Nachholeffekt geschuldet sein, weil es die Menschen nach zwei Jahren Pandemie wieder in die Städte zieht, weil sie etwas erleben wollen. Der innerstädtische Einzelhandel gemeinsam mit dem City-Manager wird aber nur dann überleben und die Stadt beleben können, wenn die Stadt erlebnis- und innovativ entwickelt. Beispiel ist die Anlage für Beach-Volley am Stuttgarter Schloßplatz. Der Food- sowie der Non-Food-Bereich werden sich in den kommenden Jahren grundlegend verändern. Vor allem die großen Lebensmittelketten suchen nach Konzepten, wie sie die Menschen in den Städten erreichen können.

## **Also werden Städte zum Freizeitpark?**

Ein bisschen vielleicht. Die Städte werden Einkaufen und Erlebnis miteinander verknüpfen müssen, Warenangebote allein bringen die Menschen nicht mehr in die Innenstädte. Innenstädte werden zu Erlebnis-, Freizeit-, Kommunikation- und Kulturräumen.

## **Was bedeutet das für die Kommunen?**

Die Städte dürfen nicht mehr verwaltet, sondern gestaltet werden. Um das zu erreichen, muss wieder mehr Wohnraum in die Innenstädte geschaffen werden. Das heutige Problem reicht bis in die 1960er Jahre zurück, in denen das Leitbild „Stadt der Autos“ galt und die Transformation der ursprünglichen Wohnquartiere in den Citylagen nach dem nordamerikanischen CBD-Modell (Center of Business District) durchgeführt wurde. Seit den späten 1970er Jahre wurde versucht, diesen Trend umzukehren. Das kann aber nur dann letztlich gelingen, wenn die Städte es schaffen, aus Stadtbesuchern (in erster Linie erlebnisorientierte Konsumenten, die nach 4 -6 Stunden die Städte wieder verlassen) dauerhaft Stadtbewohner zu machen.

## **Vita von Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS**

Professor Gondring absolvierte nach abgeschlossener Banklehre und Bundeswehrdienst ein Studium der Volkswirtschaftslehre, Betriebswirtschaftslehre, Wirtschaftspädagogik und Philosophie an den Universitäten Trier, Mainz und Frankfurt a.M.. Danach war er wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Kreditwirtschaft der Universität Hohenheim, wo er auch zum Doktor der Wirtschaftswissenschaften promovierte. 1997 erfolgte seine Berufung zum Professor für Betriebswirtschaftslehre mit der Vertiefung Immobilienwirtschaft an der heutigen staatlichen Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart. Dort baute er den Studiengang Immobilienwirtschaft innerhalb der Fakultät Wirtschaft auf, dessen Studiengangsleiter er bis heute ist. Seit 2009 ist er Studiendekan des Studienzentrum Finanzwirtschaft der DHBW Stuttgart. 1998 gründete er die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, deren geschäftsführender Gesellschafter und wissenschaftlicher Leiter er ist.

Quelle: „Staatsanzeiger für Baden-Württemberg“ – Interview: Ingo Dalcolmo