

Flüchtlingskrise beschert Bauboom

IMMOBILIEN: Die Integration der Flüchtlinge ist eine gewaltige Aufgabe. Doch DIW-Ökonomen sind sich sicher: Jetzige Investitionen zahlen sich in wenigen Jahren aus. Erste positive Effekte sind bereits im Immobiliensektor zu finden.

VDI nachrichten, Düsseldorf, 13. 11. 15, cb

Tausende Flüchtlinge kommen täglich in Deutschland an. Insgesamt sollen es dieses Jahr etwa 800 000 sein, meint die Bundesregierung. Wie viele es am Ende wirklich sind, bleibt abzuwarten. Ebenso wie viel die nächsten Monate und Jahre noch kommen, vertrieben durch Bürgerkrieg und Verfolgung.

Skeptiker mahnen, es sei eine kaum zu schaffende Mammutaufgabe, die Flüchtlinge in die Gesellschaft und den Arbeitsmarkt zu integrieren. Optimisten sehen hingegen Potenzial für ein neues Wirtschaftswunder. Fakt ist: Bei einigen Branchen kann schon jetzt ein positiver Effekt festgestellt werden.

„Es ist ein Kraftakt“, sagt der Chef des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), Marcel Fratzscher, über die Flüchtlingskrise. Die finanziellen Belastungen sieht der Ökonom aber entspannt, da der öffentliche Haushalt riesige Reserven hätte. „Wir rechnen mit 15 Mrd. € Überschüsse für nächstes Jahr, obwohl dort schon knapp 10 Mrd. € zusätzliche Kosten für Flüchtlinge berücksichtigt sind“, so Fratzscher. Dabei müsse man die Ausgaben als Investition sehen.

Der Ökonom erklärt weiter: „Selbst wenn viele Flüchtlinge aufgrund fehlender Qualifikationen kurzfristig vergleichsweise schlechte Aussichten am Arbeitsmarkt haben und diejenigen, die den Weg in eine Beschäftigung finden, oftmals unterdurchschnittlich produktiv sind, werden langfristig die positiven wirtschaftlichen Impulse für Deutschland die Kosten übertreffen.“

Auch Simon Junker, stellvertretender Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik des DIW, bekräftigt: „Selbst im von uns angenommenen pessimistischen Szenario erhöht sich das Pro-Kopf-Einkommen der bereits in Deutschland lebenden Menschen nach gut zehn Jahren. Im günstigeren Fall kann sich der positive Ef-

fekt sogar rascher einstellen, möglicherweise bereits nach vier bis fünf Jahren. Gelingt es, auch nur einen Teil der Flüchtlinge in den Arbeitsmarkt zu integrieren, zahlt sich die Investition aus.“

Ist das noch Zukunftsmusik, profitieren Bauindustrie und Immobilienbesitzer schon jetzt. „Man kann an den Fingern abzählen, dass der vorhandene Wohnraum nicht reichen wird“, sagt Jürgen Mehrbrei, Geschäftsführer der Vermögensverwaltung Unikat. „Dass dadurch die Umsätze in der Immobilien- und Baubranche steigen werden, ist für mich eine gegebene Erkenntnis.“

„Gelingt es, auch nur einen Teil der Flüchtlinge in den Arbeitsmarkt zu integrieren, zahlt sich die Investition aus.“

Simon Junker, stellvertretender Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung

Kurzfristig werden vor allem Immobilien, die ihren Nutzen verloren haben, umgewidmet“, meint der Unikat-Strategie. „Ich denke da an leer stehende Hotels oder Bürogebäude, die mit wenig Aufwand zu Unterkünften und Wohnungen umgebaut werden können.“ Hier profitierten insbesondere Bauzulieferer wie Fensterhersteller oder Sanitärausstatter, Baudienstleister wie Bilfinger – und über kurz oder lang natürlich deren Aktionäre, weiß der Vermögensverwalter.

Auch Bauministerin Barbara Hendricks hat den Mangel erkannt. Die SPD-Politikerin geht davon aus, dass ab sofort jährlich etwa 100 000 Wohnungen mehr gebaut werden müssen als bisher. Das wird den Baufirmen volle Auftragsbücher beschicken. So blickt Branche freudig in die Zukunft: Die Geschäftsperspektiven im Wohnungsbau sind auf Rekordniveau, wie das Ifo-Institut bei seiner aktuellen Unternehmensumfrage feststellte. Aber auch die Lageeinschätzungen sind seit

sieben Monaten stetig gestiegen. Mehrbrei liefert die Erklärung: „Die niedrigen Zinsen und die zum Teil stark gestiegenen Mieten haben viele Sparerer dazu bewegt, ihr Geld in ein Eigenheim zu stecken.“

Neben denen, die Wohnungen bauen, werden natürlich auch die profitieren, die sie vermieten oder verkaufen. Im großen Stil sind das die Immobiliengesellschaften oder neudeutsch Real-Estate-Investment-Trusts (REITs). Viele dieser Konzerne haben in den vergangenen Jahren zum Teil brachliegende Immobilienflächen erworben, die nun im Zuge der Flüchtlingsunterbringung interessant werden dürften. Anleger könnten an dieser Entwicklung teilhaben, wenn sie sich die Aktien dieser ins Depot legen, meint Mehrbrei.

Dabei gibt der Vermögensverwalter zu bedenken, dass einige – aufgrund des ohnehin gegebenen „Immohypes“ – bereits in den letzten Monaten starke Kursanstiege erlebt haben. Besonders Übernahmefantasien spielten dabei eine große Rolle. So plant der Branchenprimus Vonovia den Konkurrenten Deutsche Wohnen zu schlucken. Das befeuerte natürlich die Kurse der beiden. „Unter normalen Umständen würde ich hier sagen: aufgepasst. Im Zuge des nun stark wachsenden Bedarfs an Wohnungen ist aber nicht auszuschließen, dass bei diesen Werten auch noch einiges Potenzial drin ist“, meint Mehrbrei. Mehr Musik stecke in der zweiten Reihe. „Es gibt da einige Gesellschaften, die noch recht moderat bewertet sind.“ Investieren sollten aber nur risikofreudige Anleger, da bei diesen Unternehmen das gehandelte Volumen sowie ihre Liquidität eher gering seien. Für alle, die sich breiter aufstellen wollen, empfiehlt Mehrbrei einen gemagten Fonds wie den AXA WF Framlington Europe Real Estate oder einen ETF wie den EPRA Europe ex. UK oder den Easy ETF FTSE. CHRISTOPH BÖCKMANN

