

Immobilien > „Wir haben keine Immobilien-, sondern eine Viruskrise“

INTERVIEW

„Wir haben keine Immobilien-, sondern eine Viruskrise“



Südkoreanische Investoren sind an Gewerbeimmobilien in Frankfurt interessiert

© IMAGO / imagebroker

C

von Stefan Schaaf
11.05.2020, 15:54

MERKEN

Thomas Olek ist Chef der auf Gewerbeimmobilien spezialisierten Publiity AG. Im Interview erklärt er, warum südkoreanische Investoren in Frankfurt und München auf Einkaufstour sind und warum er trotz Corona-Krise weiter an die Zukunft von Büroimmobilien glaubt

Thomas Olek ist Vorstandsvorsitzender und Großaktionär der auf Gewerbeimmobilien spezialisierten börsennotierten Publiity AG

Capital: Herr Olek, ihr Immobilien-Unternehmen Publity arbeitet eng mit Investoren aus Korea zusammen. Was reizt Koreaner an Investitionen in Deutschland?

ADVERTISEMENT



Thomas Olek

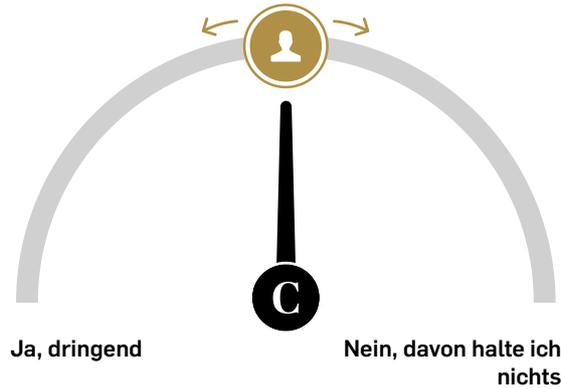
© PR

THOMAS OLEK: Wir arbeiten in der Tat stark mit asiatischen Investoren zusammen, u.a. aus Südkorea. Sie ersetzen vielfach britische und US-amerikanische Investoren, die derzeit Gewinne auf dem deutschen Büro-Markt mitnehmen und aussteigen. Die Südkoreaner betrachten Deutschland derzeit als extrem sicheres Land, in dem auch künftig noch Mieten gezahlt werden. Es gibt dort nur weniger superreiche Familien, an deren Investitionen in Deutschland sich die Mitarbeiter beteiligen. Sie sparen viel und erzielen Renditen im einstelligen Bereich.

Berichten in Branchenmedien zufolge haben Sie kürzlich vom südkoreanischen Finanzdienstleister Hana Financial Group eine Finanzierungszusage im dreistelligen Millionenbereich für Investitionen in deutsche Büroimmobilien erhalten, unter anderem für den Kauf des Gebäudes Centurion in der Nähe der Messe in Frankfurt.

Ich kann bestätigen, dass wir in Gesprächen mit Hana Financial Group sind.

Frage der Woche: Braucht es einen Mietendeckel?



Capital

OPINARY 

In welchen Städten kaufen die Koreaner Immobilien?

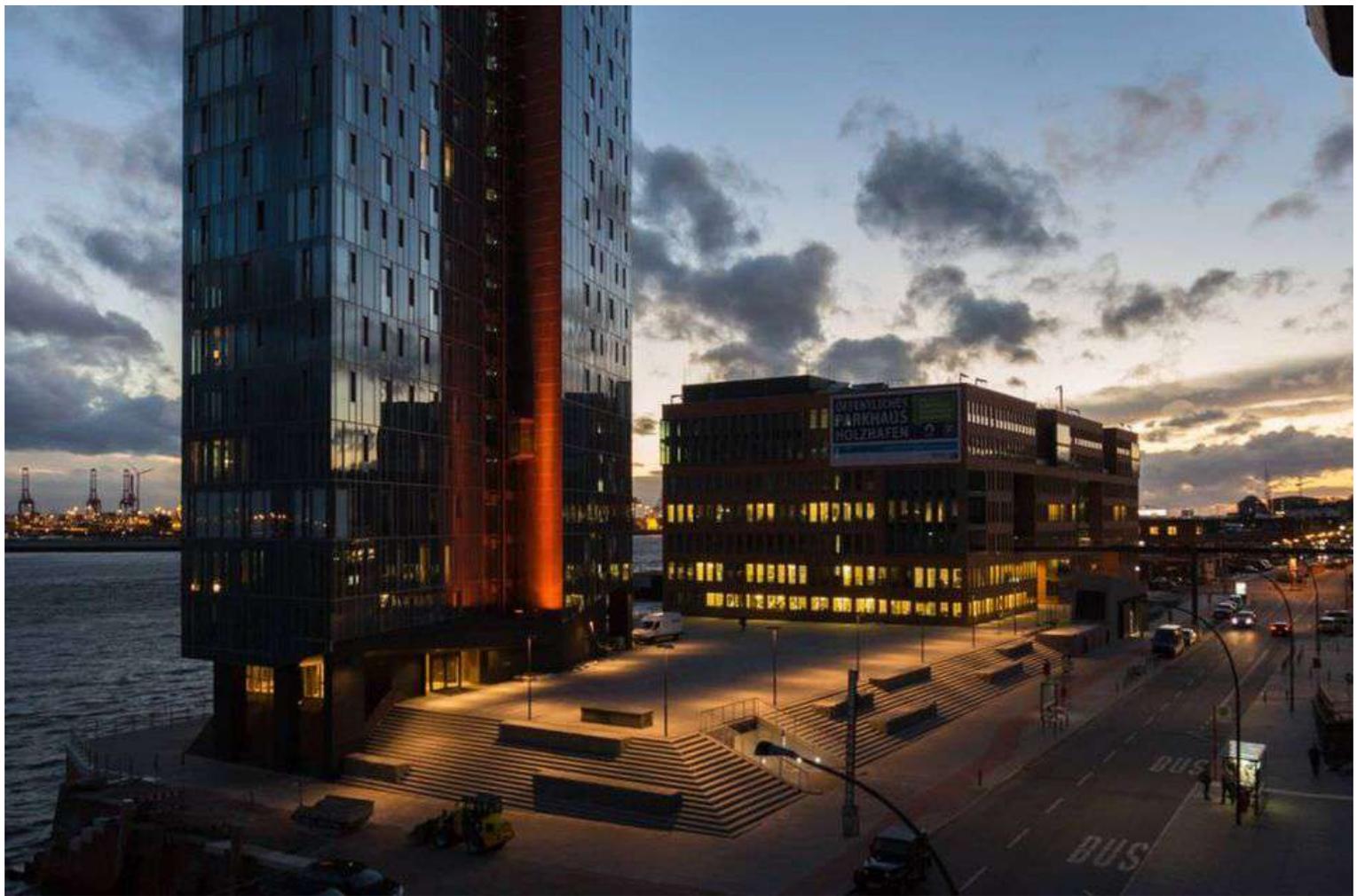
Das ist bemerkenswert, eigentlich sind nur Frankfurt und München gefragt. Dafür gibt es zwei Gründe: Das sind die beiden internationalen Flughäfen in Deutschland, und Koreaner kennen diese beiden Städte daher am besten. Ein weiterer Grund ist, dass koreanische Investoren gern in Großkonzerne investieren. München und Frankfurt haben einfach die meisten Dax-Unternehmen und dementsprechend genutzte Büroimmobilien. Frankfurt ist zudem für Ansiedlungen sehr beliebt und rangiert dabei derzeit noch vor London.

Welche der großen Städte in Deutschland werden gemieden?

Berlin und Stuttgart. Berlin wird als politisch chaotisch angesehen, denken sie nur an den Flughafen und die Eingriffe in den Wohnimmobilienmarkt. Und Stuttgart ist Autostadt. Um die Autoindustrie macht man derzeit einen Bogen.

Gibt es in den Zeiten der Corona-Pandemie überhaupt noch Immobilien-Deals? Ich könnte mir vorstellen, dass man nicht mal einen Besichtigungstermin mit einem Makler hinbekommt.

In der Tat, der Markt ist zu 90 bis 95 Prozent eingeschlafen. Wer verkaufen will, der findet keinen Dienstleister, einige Makler sind in Kurzarbeit. Auch die Banken warten bei der Finanzierung eher ab, weil die Risiken höher geworden sind. Und wenn, dann liegen die Zinsen deutlich höher. Beim Centurion-Kauf lagen die Zinsen bei 2,6 Prozent, vor Corona hätten sie wohl nur 1,0 Prozent betragen. Grundsätzlich brauchen wir uns aber im großvolumigen Bürobereich über 100 Mio. Euro keine Gedanken zu machen. Da lassen sich vielleicht auch wieder Portfolien schnüren. Der kleinvolumige Bereich außerhalb der Metropolen folgt allerdings verstärkt der Konjunktur.



FONDS

Warum sich Immobilienfonds krisenfest gezeigt haben

Nahezu alle Anlageklassen fuhren im März satte Verluste ein – außer Immobilienfonds. Reagieren die Preise nur zu träge, oder sind sie ein letzter Hort der Stabilität? Genau kann das noch keiner sagen, aber es gibt gute Gründe, von Letzterem auszugehen

Und wie schaut es in den Top-Lagen aus?

Großvolumige Büroinvestments in A-Lagen werden eher noch interessanter. Hier könnten bei weiterhin niedrigen Zinsen die Preise bei sicher und langfristig vermieteten Objekten sogar noch steigen. Das eröffnet Wertsteigerungschancen. Die Mieten werden auf einem sich ausgleichenden Markt eher konstant sein. Hier sollten sich für liquide Investoren derzeit gute Einkaufschancen ergeben, da sich Investoren mit anderweitigem Liquiditätsdruck oder vielleicht auch nur anderen Zukunftserwartungen von Immobilien trennen.

Sie klingen sehr zuversichtlich für die Zukunft von Büros. Braucht die überhaupt noch jemand? Homeoffice klappt doch alles in allem ganz gut, wie die vergangenen Wochen gezeigt haben.

Grundsätzlich haben wir ja keine Immobilien- oder Finanzkrise, sondern eine Virus-Krise. Es ist viel Geld im Umlauf, was dafür sorgt, dass weiter investiert wird. Büros folgen zwar auch der Konjunktur, aber das Segment wird recht schnell wieder an Attraktivität gewinnen, auch weil wir mit sehr geringen Leerständen in die Krise gegangen sind und es bisher kaum neue gab. In Zukunft werden Unternehmen bei der Flächensuche Ansteckungseffekte zusätzlich berücksichtigen. Corona ist das Ende des Großraumbüros. Ansteckungssichere Büros haben aber einen deutlich höheren Flächenbedarf pro Mitarbeiter. Auch ersetzen Videokonferenzen eher die Reise- als die Bürotätigkeit. Für Vertrauensaufbau ist Video zudem weniger geeignet. Wenn Video allgemein aus Umwelt- und Gesundheitssicht breite Akzeptanz findet, erhöht das die Büropräsenz.

Oder die Mitarbeiter bleiben im Homeoffice, von dort funktionieren Videokonferenzen über Skype, Teams oder Zoom doch auch ganz gut.

Der unfreiwillige Homeoffice-Großversuch während der Pandemie trägt eher zur Ernüchterung bei. Solange es menschelt, braucht man Büros. Der eigene Schreibtisch wiegt beim Kampf um Talente über Loyalitätsgewinne die Mietkostenvorteile von Homeoffice-Regelungen weit auf. Außerdem leidet das Betriebsklima. Projektmitarbeiter mit vollem Druck werden im Ton gegenüber den angenommenen „Däumchendrehern“ im Homeoffice schärfer werden. In Familien besteht beim Homeoffice ein Effizienzrisiko. Singles freuen sich dagegen, in Ruhe effizient arbeiten zu können.

Capital

Kennen Sie schon unseren **Newsletter „Die Woche“** ? Jeden Freitag in ihrem Postfach – wenn Sie wollen. [Hier können Sie sich anmelden](#)

#THEMEN Büroimmobilien

AUCH INTERESSANT