as Jahr hat gut angefangen für die erfolgsverwöhnte Immobilienbranche, aber dann kam das Coronavirus. Wegen der Krise werden Transaktionen verschoben oder abgesagt, Vermietungspläne obsolet, Bauprojekte verschoben. Aber die Auswirkungen sind unterschiedlich. In Bezug auf den Neubau schätzt Karsten Jungk, Geschäftsführer des Immobilienberatungsunternehmens Wüst Partner in Deutschland, eine sinkende Bautätigkeit aufgrund konjunktureller Unsicherheiten im gewerblichen und im Wohnsegment als wahrscheinlich ein. "Der Staat als Auftraggeber und bereits umfangreich geplante energetische Sanierungen dienen als wichtige Stütze für die Bauwirtschaft."

VON STEPHAN MAASS

"Es gibt mehrere Faktoren, die sich stabilisierend auf den Mietwohnungsmarkt auswirken." Dazu zählten neben dem guten Sozialsystem mit Kurzarbeitergeld und Arbeitslosenversicherung auch die regulierten Bestandsmieten und die Schutzmaßnahmen des Bundes. "Dennoch ist mit einem moderaten Rückgang der Neuvermietungsmieten zu rechnen. Mietwohnungen im Hochpreissegment sowie Serviced Apartments dürften zeitweilig am meisten unter Druck geraten", sagt Jungk.

HOTELIMMOBILIEN

Bei Hotelimmobilien rechnet Thomas Olek mit Preisabschlägen von bis zu 40 Prozent. Der Vorstandsvorsitzende und Hauptaktionär der Frankfurter Publity AG verwaltet rund 5,5 Milliarden Euro, die in deutsche Büroimmobilien investiert sind. Hotelgebäude sieht er als die größten Verlierer der Krise, weil diese Häuser wegen der Corona-Auflagen, die keine touristischen Übernachtungen erlauben, keine Umsätze machen. "Banken lassen solche Objekte fallen wie einen heißen Stein. Und Investoren werden vorsichtig bleiben, weil ja niemand weiß, ob die nächste Corona-Welle nicht wieder für wochenlangen Leerstand sorgen wird", sagt Olek gegenüber WELT.

Banken wollten aus Hotelfinanzierungen einfach nur raus. "Es wird lange dauern, bis sich das wieder ändert." Es gebe aktuell auch niemanden, der Hotelimmobilien kaufen wolle. Vor der Corona-Krise wurden Hotels mit dem 25-Fachen der jährlichen Mieteinnahmen gehandelt. Das werde auf den Faktor 15 fallen, sagt Olek voraus. Die größten negativen Auswirkungen sind für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien mit höheren Non-Food-Anteilen sowie Gewerbeobjekte in B-Lagen zu erwarten, heißt es auch bei Wüst Partner.

HANDELSIMMOBILIEN

Olek sieht in den Handelsimmobilien das zweitgrößte Verlierersegment in der Corona-Krise. "Ich hoffe, dass die Geschäfte Ende April wieder öffnen können", sagt Olek. Aber als Folge der Pandemie sieht er große strukturelle Verschiebungen. Fanden die Einzelhandelsumsätze bisher zu 70 Prozent stationär und zu 30 Prozent online statt, so rechnet er nach der Krise mit einem Verhältnis von 50 zu 50. "Das wird Auswirkungen auf die Mietpreise haben." Wurden solche Immobilien bisher mit einem Faktor von 19 bis 24 gehandelt, dürfte es einen Preisabschlag von 10 bis 20 Prozent geben, erwartet der Publity-CEO.

BÜROIMMOBILIEN

Büroimmobilien dürften den geringsten Schaden erleiden. Zwar fielen viele Käufer weg, und es werde auch kein Spaß sein, die Leerstände, die bisher als Reserve gehalten wurden, an den Mann zu bringen. Der Großinvestor sieht aber keinen Preisdruck. Allerdings unterscheidet er zwischen Büroimmobilien in B-Lagen und kleineren Objekten einerseits und großen Objekten ab 100 Millionen Euro in wenigen Metropolen andererseits. Bei Ersteren werden die Preise stabil bleiben, aber nicht mehr steigen.

Die Lage sei schwer zu bewerten, sagt Michael Schneider, Geschäftsführer der Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft Intreal. Man müsse erst abwarten, wie hoch Corona-bedingte Mietausfälle und die Auswirkungen der Mieterschutzmaßnahmen der Bundesregie-

Markt für Mutige



Hotels sind nach Einschätzung von Experten die größten Verlierer des Immobilienmarktes

rung sich auswirken. "Und bei den institutionellen Investoren ist das Bild uneinheitlich. Ein Teil der Investoren hat Entscheidungen über Investitionen aufgeschoben, andere hingehen investieren weiter, einige jetzt erst recht."

GROSSE BÜROIMMOBILIEN

Laut Olek sind Investoren aus Südkorea gerade die aktivsten Investoren und insbesondere Finanzierer auf dem Markt für deutsche Büroimmobilien. 120 Millionen Euro investiert Olek für die Meritz Investment Group aus Seoul, bis zu 500 Millionen Euro wurden ihm von einem weiteren Koreaner anvertraut. Investoren aus diesem Land würden sich in München, Frankfurt, London und Paris für höchstwertige Büroimmobilien ab 100 Millionen Euro interessieren. Olek: "Diese Investoren lieben eine hohe Immobilienquote, haben zu viel in asiatischen Immobilien stecken und wollen diversifizieren."

Hamburg interessiere die Südkoreaner weniger, weil die Aussichten für den Hafen nicht gut seien. Berlin ist durch den Mietendeckel negativ behaftet. Auch Stuttgart werde als Standort nicht hoch eingeschätzt, weil die Stadt zu stark von der Automobilindustrie abhänge, der in Zukunft keine großen Chancen eingeräumt werden.

Für südkoreanische Investoren sei Deutschland ein sicherer Hafen. Derzeit sicherten sich die Koreaner Marktanteile in Deutschland, während andere Investorengruppen über Corona diskutierten. Briten oder US-Investoren von börsennotierten Immobiliengesellschaften seien zurückhaltend aufgrund massiver Verluste an den Kapitalmärkten.

Dennoch hält Olek bei den großen Büroobjekten in den nächsten zwölf Monaten Preissteigerungen von mehr als 20 Prozent für möglich. Und über kurz oder lang dürften die meisten großen Objekte, sogenannte Landmark-Immobilien wie etwa The Squaire am Frankfurter Flughafen oder die Bürohochhäu-

ser Silver Tower, Trianon und EZB Tower in der Mainmetropole, im Besitz südkoreanischer Investoren sein. Anders stellt sich die Lage für kleinere Immobilien in B-Lagen dar. "Wir beobachten, dass einige Investoren in der aktuellen Marktphase versuchen, Immobilien mit Abschlägen zu kaufen. Allerdings halten die Discounts sich in Grenzen", sagt Sven Helmer, Managing Director des Immobilienfinanzierungsberaters Lagrange. "Wir schätzen sie etwa bei Büroimmobilien in B-Lagen im Moment auf circa fünf bis sieben Prozent."

Auch die Expertender Deutschen Bank erwarten, dass es bei Wohnimmobilien und Büroobjekten temporär zu Preiseinbußen kommt "Die Büromieten dürften stagnieren, und die Zahl der Neuabschlüsse könnte kräftig absacken. Diese Aussage gilt sowohl für Verkäufe als auch für neue Mietverträge."

LOGISTIKIMMOBILIEN

"In den nächsten zehn Jahren werden wir im hochwertigen Logistiksektor in Deutschland Quoten um die 30 bis 50 Prozent bei institutionellen Investoren sehen", ist Umut Ertan, Gründer und Gesellschafter der Realogis-RLI Unternehmensgruppe überzeugt. "Viele denken darüber nach, ihre Investitionen in den Sektoren Büroflächen inklusive Businesscenter, großflächige Fachmarktflächen, Shoppingcenter und Hotel zu verringern oder komplett auszusteigen", so Ertan. "Logistik wird einen nie da gewesenen Run in den nächsten zwölf bis 18 Monaten in Bezug auf Kapitalumschichtung erfahren."

Auch Felix Schindler, Head of Research bei Warburg-HIH Invest Real Estate in Hamburg, sieht Logistikimmobilien als Krisengewinner: "Längerfristig dürften die Erfahrungen der Krise dazu führen, dass für bestimmte Güter wie Medikamente und medizinische Ausrüstung eine erhöhte Lagerhaltung erfolgen wird." Schindler erwartet, dass Unternehmen ihre Lieferketten überprüfen und diversifizierter aufstellen sowie in einigen Bereichen die Just-in-Time-Produktion überdenken und die Lagerbestände erhöhen. "Davon dürften die Logistikimmobilien profitieren."

ANZEIGE

Aufgepasst!

Der Zukunftsfonds. Einfach clever sparen.

Trotz Börsen-Crash

Der Zukunftsfonds als weltweiter Mischfonds mit aktivem Risikomanagement hat aufgepasst: + 1,1 %*

Wir haben auf das Vermögen unserer Anleger aufgepasst. Weil Werterhalt in Krisenzeiten besonders wichtig ist, um dann von neuen Chancen profitieren zu können. Dabei gilt: Einfach clever sparen. Mit einer Einmalanlage ab 1.000 Euro oder mit einer monatlichen Sparrate schon ab 25 Euro. Anleger können den Zukunftsfonds online auf www.der-zukunftsfonds.de kaufen. Alternativ kann man den Zukunftsfonds auch bei der Bank über die Wertpapierkennnummer (WKN) A2DTM6 erwerben.

Im Podcast auf www.zaster-magazin.de Was Sie jetzt über Geldanlage wissen müssen.

- * + 1,1 % seit Jahresanfang zum Stand 31.03.2020;
- + 3,25 % seit 12 Monaten zum Stand 31.03.2020; 0,0 % seit Auflage zum Stand 31.03.2020;
- 2,94 % vom 01.11.2017 bis 31.10.2018;
- + 1,13 % vom 31.10.2018 bis 31.10.2019;
- + 1,88 % vom 31.10.2019 bis 31.03.2020; berechnet nach der BVI-Methode

www.der-zukunftsfonds.de

Bei dieser Anzeige handelt es sich um Werbematerial der DFG Deutsche Fondsgesellschaft SE Invest, Schlüterstr. 40, 10707 Berlin. Die hierin enthaltenen Informationen stellen weder eine Beratung noch eine Anlageempfehlung dar. Der Wert, Preis und die Rendite von Kapitalanlagen unterliegen Schwankungen. Eine positive Entwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für eine zukünftige positive Wertentwicklung. Für das Erreichen des angestrebten Anlageziels eines Anlageprodukts kann keine Gewähr übernommen werden. Den aktuellen Verkaufsprospekt sowie die wesentlichen Anlegerinformationen für »Der Zukunftsfonds« erhalten Sie in deutscher Sprache bei der Universal-Investment-Gesellschaft mbH, Theodor-Heuss-Allee 70, 60486 Frankfurt am Main oder im Internet unter www.universal-investment.com/der-zukunftsfonds.