

Pressemitteilung

Colliers Covid-19 Umfrage: Wie verändert die Corona-Pandemie die deutschen Immobilienmärkte?

Frankfurt am Main, 1. April 2020 – Wie verändert die Corona-Pandemie die deutschen Immobilienmärkte? **Matthias Leube** MRICS, CEO von Colliers International: „Dazu haben wir zwischen dem 19. und 27. März telefonisch 65 Top-Entscheider der Immobilienwirtschaft befragt. Diese Key Player haben Immobilien im Wert von über 500 Milliarden Euro Assets under Management.“ Hier die wichtigsten Ergebnisse:

Ankaufsentscheidungen

Rund zwei Drittel gaben an, dass sie auch weiterhin Ankäufe tätigen. Knapp die Hälfte plant zu günstigeren Konditionen zu investieren, 14 Prozent haben zurzeit ihre Ankaufsprozesse gestoppt.

Veränderung der Einkaufslisten

Büro ist weiterhin die beliebteste Assetklasse. Fast neun von zehn Befragten kaufen diese nach wie vor ein. Einen Nachfrageschub erleben Industrie- und Logistikimmobilien: 54 Prozent haben diese Assetklasse aktuell auf der Einkaufsliste. Obwohl der Shutdown den Einzelhandel stark betrifft, will jeder zweite Befragte dennoch weiterhin in Handelsimmobilien investieren, vor allem in Nahversorger. Dahingegen halbieren sich Hotelimmobilien auf den Einkaufslisten.

Risikoprofil: Anlagedruck nach wie vor hoch

Die Colliers-Umfrage zeigt, dass die Flucht in Qualität derzeit den Markt prägt. 60 Prozent wollen Core-Produkte als sichere Bank weiterhin einkaufen. Dahingegen verzeichnen eher risikobehaftete Core Plus- und Value Add-Immobilien Rückgänge. Der Appetit nach Opportunistic nimmt hingegen zu. Erwartete Preisnachlässe locken, so dass über ein Drittel riskantere Objekte ankaufen möchten. Generell prägen eigenkapitalstarke Investoren nach wie vor den Markt und sorgen wie bisher für anhaltendes Interesse in allen Risikoklassen.

Lagen: A-Städte stehen weiterhin hoch in der Gunst

Die TOP 7-Städte stehen bei 85 Prozent der Befragten aktuell auf der Ankaufsliste und sind damit auch in Zukunft stark gefragt. Die risikoreicheren B-, C- und D-Städte müssen in dieser unsicheren Situation leicht Federn lassen, dennoch bleiben für 45 Prozent der befragten Unternehmen B-Städte weiterhin interessant.

Erwartete Nachfrageveränderung von Immobilienprodukten

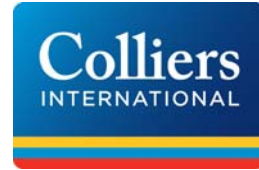
In Krisenzeiten setzen Investoren auf Bestandsobjekte, 18 Prozent erwarten hier eine Nachfragezunahme. Aber auch indirekte Beteiligungen bleiben attraktiv, beispielsweise in Form von Unternehmensbeteiligungen. Dies war bereits in den vergangenen Quartalen zu beobachten. Portfolien hingegen werden eher vorsichtig eingestuft. Die erhöhte Komplexität führt hier zu einer abwartenden Haltung. Auch Grundstücke und Projektentwicklungen werden kritisch betrachtet. Die zu erwartende Unsicherheit auf der Vermietungsseite trübt hier die Nachfrage ein.

Veränderung der Transaktionsprozesse

92 Prozent der Befragten können sich nicht vorstellen Gebäude ohne eigene physische Besichtigung zu erwerben. Allerdings würden 37 Prozent in Erwägung ziehen, ein Gebäude mittels digitaler Besichtigung beispielsweise per Videorundgang zu erwerben. Die digitale Besichtigung hat die BaFin bei der Beleihungswertermittlung auch jüngst offiziell ermöglicht. Eine Mehrheit von 62 Prozent kann sich vorstellen, auf Basis eines Reliance Letters eine technische Due Dilligence durchzuführen – in der Regel ist das aber an eine gute Objektqualität und ein niedriges Risiko geknüpft.

Veränderung der Mieten und Kaufpreise: Kaufpreise stärker unter Druck als Mieten

Logistik wird weiterhin stark nachgefragt. 44 Prozent der Befragten erwarten steigende Mieten, vor allem Lebensmittel- und Pharmaunternehmen mieten verstärkt an. Die Krise kann zudem für einen weiteren Schub im Online-Handel sorgen. Bei **Wohnimmobilien** erwartet nur jeder siebte Befragte sinkende Mieten. **Hotel** und **Einzelhandel** leiden hingegen mit Einsatz der Krise unmittelbar. Daher dürften sich die Aufholeffekte in diesen Assetklassen am ehesten zeigen. Rund vier



von fünf der Befragten erwarten zunächst sinkende Mieten im **Einzelhandel**, wobei die Nahversorger am krisenresistentesten sind. **Büro** tendiert uneinheitlich. Hier wirkt die Krise als Digitalisierungsbeschleuniger, so dass Home Office in der Wirtschaft angekommen ist. Rund 40 Prozent der Befragten Unternehmen erwartet sinkende Mieten, fast genauso viele sehen das jedoch auch anders und erwarten zumindest stabile Büromieten **Coworking** wird aktuell besonders skeptisch betrachtet.

Über alle Assetklassen hinweg stehen die Kaufpreise stärker unter Druck als die Mieten. Es ist zu vermuten, dass die Kaufpreise bereits vor der Corona-Krise als tendenziell überhitzt wahrgenommen wurden.

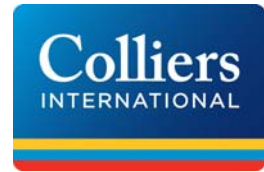
„Rund die Hälfte der Befragten geht von verzögerten Auswirkungen der Corona-Krise auf die Immobilienbranche aus. Eine Normalisierung des Wirtschaftslebens erwarten die Befragten schneller als in der Immobilienbranche. Da sich die Lage weiterhin dynamisch entwickelt, werden wir die Befragung wiederholen und verfolgen so kontinuierlich die weiteren Entwicklungen“, so **Leube** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

Ansprechpartner:

Matthias Leube MRICS
Chief Executive Officer Germany
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 69 719 192-0
matthias.leube@colliers.com



Marc Steinke
Consultant | Research
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 211 86 20 62-40
marc.steinke@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de