



Pressemitteilung

## **Colliers Covid-19 Umfrage II: Wie hat sich das Stimmungsbild auf dem Immobilienmarkt in den vergangenen vier Wochen verändert?**

- **92 Prozent der Immobilieninvestoren wollen trotz Corona-Krise weiterhin Immobilien in Deutschland kaufen**
- **Logistik & Wohnen weiter stark**
- **Risiken werden wieder stärker eingepreist**

**Frankfurt am Main, 30. April 2020** – Die Corona-Pandemie hat das Land weiterhin fest im Griff. Nun werden sukzessive die ersten Lockerungsmaßnahmen umgesetzt, die Wirtschaft läuft langsam wieder an. Wie hat sich das Stimmungsbild auf dem Immobilienmarkt in den vergangenen vier Wochen verändert? **Matthias Leube** MRICS, CEO von Colliers International: „Dazu haben wir unsere Befragung aus dem März wiederholt und zwischen dem 20. und 27. April telefonisch über 60 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: Entscheidungsprozesse laufen wieder an**

92 Prozent der Immobilieninvestoren wollen trotz der Corona-Krise weiterhin Immobilien in Deutschland kaufen. Das ist ein Kernergebnis der **zweiten COVID-19 Umfrage**. Derselbe Wert lag im Vormonat bei 68 Prozent und ist damit spürbar angestiegen. Rund zwei Drittel rechnen damit zu günstigeren Konditionen zu kaufen als vor der Krise. Nur 8 Prozent der Befragten tätigen aktuell keine neuen Ankäufe. „Dies sind positive Signale, allerdings sehen wir zum einen nicht, dass wesentliche Preisabschläge von Verkäufern akzeptiert werden und zum anderen sind noch nicht alle der 92 Prozent auf dem Markt zurück“, kommentiert **Leube**.

## **Mietentwicklung kritischer betrachtet als im März, Kaufpreise dagegen leicht positiver**

Insgesamt hellen sich die Kaufpreiserwartungen im Vergleich zum März auf. Insbesondere Logistik, Wohnen und Nahversorgung werden optimistischer gesehen. Leichte Eintrübungen gegenüber der Vorerhebung verzeichnen alle Assetklassen bei den Mietpreisentwicklungen. Zugleich erwarten deutlich mehr Befragte als im Vormonat, dass die Mietpreise stabil bleiben – zumindest für alle Assetklassen außer Hotel und Einzelhandel.

**Logistik** bleibt aufgrund der hohen Nachfrage ein Anker in der Krise. 84 Prozent rechnen hier mit steigenden oder gleichbleibenden Mieten und Kaufpreisen. Das sind vier bzw. 12 Prozentpunkte mehr als bei der Befragung im Vormonat. **Wohnen** ist weiterhin krisenfest – 70 Prozent rechnen mit steigenden oder gleichbleibenden Kaufpreisen. Bei **Büroimmobilien** herrscht Uneinigkeit: 51 Prozent erwarten, dass die Büromieten ihr hohes Niveau trotz Corona halten werden. 47 Prozent gehen von sinkenden Büromieten aus. Die Investoren sind sich aber einig, dass keine Preissteigerungen außer für Core-Objekte zu erwarten sind. Bei **Hotel** und **Einzelhandel** verstärkt sich der Trend der ersten Befragung. Schleppende Lockerungsmaßnahmen in diesen Bereichen trüben die Entwicklung der erwarteten Mieten und Kaufpreise weiter ein. Hier sind Preiskorrekturen wahrscheinlich. **Nahversorger** bleiben jedoch weiterhin Chancenträger: 85 Prozent der Investoren sehen hier stabile bzw. steigende Mieten, bei den Kaufpreisen sind es analog dazu 68 Prozent.

## **Veränderung der Einkaufslisten: Logistik & Wohnen weiter stark**

Büro bleibt ähnlich stark gefragt wie im Rahmen der März-Erhebung, hier stehen vor allem Core-Objekte im Fokus. Logistik bleibt in der Nachfragegunst hoch und bei jedem Zweiten auf der Einkaufsliste. Über die Hälfte der Befragten sind an Wohnimmobilien interessiert. Einzelhandel erregt mit 41 Prozent leicht weniger Interesse als im März und 57 Prozent vor der Krise. Das Interesse an Hotels bleibt weiterhin auf niedrigem Niveau. Allerdings hat in unserer zweiten Umfrage jeder Vierte Hotels wieder auf der Liste – in der Vorerhebung waren es lediglich 17 Prozent. Unter anderem lockt die Hoffnung auf Preisnachlässe. Auch alternative Anlageklassen wie Data Center können ein größeres Interesse verzeichnen.

### **Risikoprofil: Risiken werden wieder stärker eingepreist**

Core setzt seinen Wachstumskurs fort, 69 Prozent wollen Core einkaufen, da es weiterhin als sichere Bank gilt (März-Wert: 60 Prozent). Core Plus und Value Add stabilisieren sich und verzeichnen Anstiege, so dass das Interesse fast wieder Vorkrisenniveau erreicht. Der Appetit nach Opportunistic ist weiter vorhanden. 35 Prozent sind an riskanteren Objekten interessiert.

„Risiken werden voraussichtlich wieder stärker eingepreist werden. Die Unterschiede zwischen Core, Core Plus, Value Add und Opportunistic sind deutlicher zu erkennen und schlagen sich auch in den Kaufpreisen und Renditeerwartungen nieder“, führt **Leube** aus. So sind Projektentwickler in der aktuellen Situation wieder verstärkt zu Zugeständnissen bereit.

### **Lagen: B-Städte wieder gefragt**

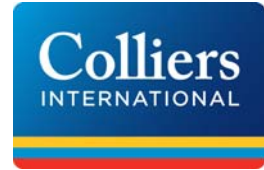
Die A-Städte sind weiterhin stark gefragt. 92 Prozent der befragten Investoren wollen in den TOP 7 ankaufen. Die B-Städte ziehen wieder mehr Kapital an. Nachdem sie im März von einigen Einkaufslisten geflogen waren, ziehen 63 Prozent der Befragten sie nun wieder in Betracht. C- und D-Standorte verbessern sich von 20 Prozent auf 24 Prozent.

### **Erwartete Veränderung des Transaktionsgeschehens von Immobilienprodukten**

Unabhängig vom Produkt trübt sich das Transaktionsgeschäft ein. Am stärksten trifft diese Einschätzung auf ohnehin kritisch betrachtete Grundstückskäufe und Projektentwicklungen zu, wobei letztere als notleidende Assets auch wieder stärker gehandelt werden könnten. Bestandsobjekte schneiden bei den Befragten weiterhin am besten ab.

### **Opportunitäten durch die derzeitige Situation und deren Folgen**

Eine Mehrheit der Befragten sieht Chancen, mit geänderten Konditionen in neue Verhandlungen zu gehen (87 Prozent Zustimmung) sowie ein Re-Pricing bei laufenden Transaktionen zu erreichen (72 Prozent Zustimmung). Fast alle Befragten stellen erhöhten Gesprächsbedarf mit den Mietern fest. Rund die Hälfte will aktiv die Mieterstruktur optimieren. „Dies dokumentiert sicher die Erwartung vieler Käufer.



Allerdings bleibt es fraglich, ob diese Zugeständnisse bei einem weiterhin anhaltenden Nachfrageüberhang nach Investments in Deutschland durchsetzbar sind“, so **Leube**.

#### **Ist ein „Deutschland-Bonus“ zu erwarten?**

Solange die Zentralbanken weiterhin Liquidität in den Markt pumpen, bleiben Immobilien als sichere Anlagemöglichkeit weiter im Fokus. Eigenkapitalstarke Investoren mit Diskretion über das Kapital haben derzeit Vorteile am Markt Immobilien vorrangig zu erwerben.

Dabei steht Deutschland mehr denn je hoch im Kurs dieser Anleger. Im Vergleich zu anderen Ländern wird der sichere Hafen Deutschland so gut durch die aktuelle Krise kommen, dass es demnächst sogar zu einem „Deutschland-Bonus“ in Form von zusätzlichen Preisauflagen kommen könnte.

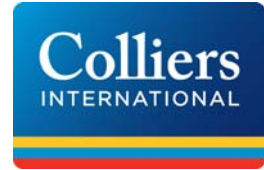
#### **Ausblick: Auswirkungen werden noch bis 2021 spürbar sein**

Die Auswirkungen werden noch bis ins erste Halbjahr 2021 spürbar sein. Eine Mehrheit der Befragten geht von längeren Einschränkungen von bis zu 12 Monaten und mehr aus, insbesondere für die zeitverzögert reagierende Immobilienbranche. Die Erholung dauert damit länger als noch im März gedacht. Die eigenen Unternehmen sehen die meisten jedoch eher kurzfristig betroffen.

„Aktuell ist das Transaktionsgeschehen eingeschränkt. Die Entscheidungsprozesse der Marktteilnehmer rollen aber wieder an. Investoren sollten das aktuelle Zeitfenster daher nutzen, um sich attraktive Investmentmöglichkeiten zu sichern. Aufgrund der niedrigen Transaktionsvolumina im zweiten Quartal und den bei den meisten Investoren gleich gebliebenen Transaktionszielen werden die ersten veröffentlichten Transaktionen zeigen in welche Richtung sich der Markt bewegt hat“, 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](http://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](mailto:matthias.leube@colliers.com)

Marc Steinke  
Consultant | Research  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 211 86 20 62-40  
[marc.steinke@colliers.com](mailto:marc.steinke@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)