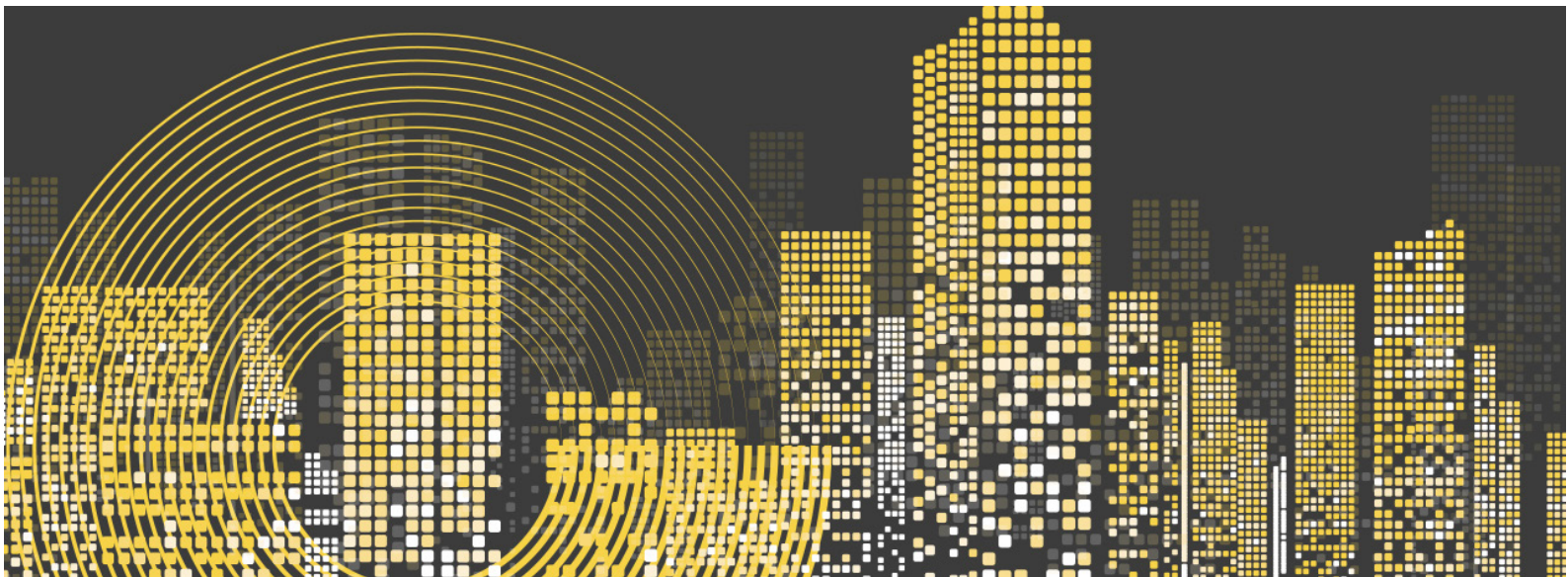




Viele Transaktionen werden kurzfristig abgesagt

Auch nach dem Sommer sind die Immobilienmärkte noch weit von der Vorkrisenzeit entfernt. Branche und Märkte sind immer noch von einer sehr großen Unsicherheit geprägt. Wir rechnen in den kommenden sechs Monaten mit keiner signifikanten Verbesserung. Ausschlaggebend dürften vor allem restriktivere Anti-Corona-Maßnahmen der Politik sein.

Der weitere Verlauf der Covid-19-Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen sind noch immer mit großen Unsicherheiten behaftet. Die Entwicklung der Infektionszahlen über die Sommermonate zeigt uns deutlich, dass sich das Virus in kurzer Zeit sehr weit verbreiten kann und dass die Pandemie nicht unter Kontrolle ist. Das gesellschaftliche und damit auch das wirtschaftliche Leben werden mindestens noch die nächsten sechs Monate lang stark von der Pandemie geprägt sein.

Die Unsicherheit der Marktteilnehmer auf den Immobilienmärkten ist entsprechend noch immer sehr groß. Zwar finden derzeit wieder Transaktionen statt. Aber viele werden auch kurzfristig abgesagt. Hiervon sind sowohl Verkäufe als auch Vermietungen betroffen. Immerhin sind die Finanzierer wieder in deutlich stärkerem Maße handlungsfähig als noch zu Beginn der Krise, wenngleich die erhöhte Risikoversorge in vielen Instituten sowohl höhere Eigenkapitalanforderungen als auch restriktives Neugeschäft bedingt.

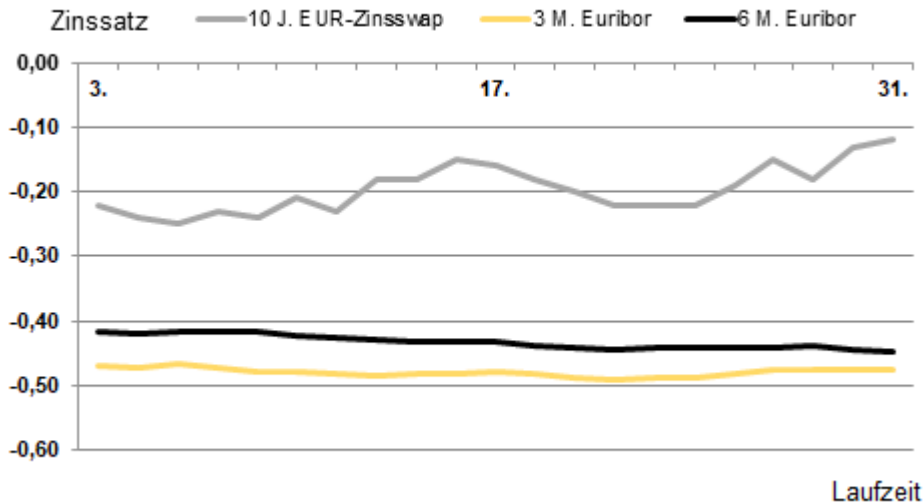
Die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung wird bis weit in das nächste Jahr hinein andauern. Damit müssen alle Akteure der Immobilienwirtschaft umgehen. Beispielsweise überprüfen viele Unternehmen derzeit ihren kurzfristigen Flächenbedarf. Dabei ist weiterhin unklar, ob der Bedarf durch die Einhaltung von Abstandsregeln steigen wird oder durch verstärkte Integration von Homeoffice eher abnehmen wird. Neuanmietungen werden jedoch häufig entsprechend zurückgestellt.

Vieles wird vom Verlauf der kommenden sechs Monate abhängen. Da wir seit dem Beginn der Krise eine Reihe neuer Erkenntnisse gewonnen haben, wagen wir eine Prognose der kommenden Monate: Unserer Auffassung nach wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in Deutschland wieder restriktivere Maßnahmen zur Eindämmung der Ansteckung geben. Allerdings wird sich ein Lockdown wie zu Beginn der Krise nicht mehr wiederholen. Zum einen war nach aktuellem Stand der Wissenschaft ein großer Teil der Maßnahmen nicht erforderlich. Zum anderen haben wir weder den finanziellen Spielraum noch die gesellschaftliche Akzeptanz, um erneut ein vergleichbar restriktives Niveau durchzusetzen. So ist etwa nicht wieder mit einer vergleichbaren Einschränkung der Kinderbetreuung oder einer großflächigen Schließung des Einzelhandels zu rechnen.

Zinsentwicklung

Nach deutlichen Senkungen im Juni und Juli sind die langfristigen Zinsen im August wieder angestiegen, während der Euribor weiter sank. So stand der 3-Monats-Euribor zu Monatsbeginn bei -0,469 Prozent und endete mit -0,477 Prozent. Auch der 6-Monats-Euribor sank von -0,417 auf -0,448. Der 10-Jahres-Zinsswap stand zu Monatsbeginn bei -0,22 Prozent und stieg mit leichten

Schwankungen auf -0,12 Prozent.



Ausblick

Die aktuelle Konjunkturprognose der Bundesregierung ist mit einem Rückgang von 5,8% zwar weniger pessimistisch als die letzte, da die Wirtschaft sich schneller erholt als befürchtet. Aber schon jetzt ist sicher, dass wir 2020 die größte Rezession der Nachkriegszeit erleben werden. Für 2021 wird schon wieder mit einem Wachstum von 4,4 Prozent gerechnet, so dass wir eventuell bereits 2022 wieder Vorkrisenniveau erreichen könnten.

Dennoch steht einigen Branchen im Herbst und Winter eine schwierige Phase bevor. Dies betrifft weiterhin den Einzelhandel mit Ausnahme des Lebensmittelsegments, Hotels mit Businessausrichtung, Gastronomie und vor allem die gesamte Konferenz-, Messe-, Event- und Reiseindustrie. Weniger die gesetzlichen Vorschriften, sondern vor allem die Zurückhaltung der Kunden werden diese Geschäftsbereiche belasten. Damit hat aber automatisch die damit verbundene Immobilienwirtschaft als Entwickler, Eigentümer bzw. Vermieter und nicht zuletzt auch als Finanzierer ebenfalls die Folgen zu tragen. Entsprechend sind Neufinanzierungen von gewerblichen Immobilienprojekten derzeit in der Regel eine besondere Herausforderung. Das in Kürze erscheinende BF.Quartalsbarometer Q3/2020 wird hierzu genauere Informationen liefern.

Die aktuelle Situation bietet für risikobereite Unternehmer auch eine Reihe von Chancen. So haben einige eigenkapitalstarke Akteure bereits zu Beginn der Krise Gelegenheiten wahrgenommen, insbesondere im Wohnungssektor. Andere warten noch ab, ob sich im Herbst die Einkaufsbedingungen verbessern.

Disclaimer:

Die Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Gleichwohl übernehmen Anbieter und Autoren keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen. Insbesondere sind die Informationen allgemeiner Art und stellen keine rechtsbindende Beratung

dar.

Herausgeber



Francesco Fedele Prof. Dr. Steffen Sebastian

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung
an der IREBS, Universität Regensburg

Francesco Fedele

CEO, BF.direkt AG