



# COVID-19 SURVEY

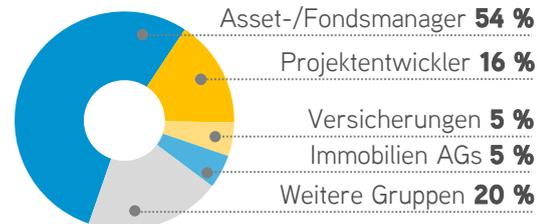
## Auswirkungen Immobilienmärkte | Ausgabe 2



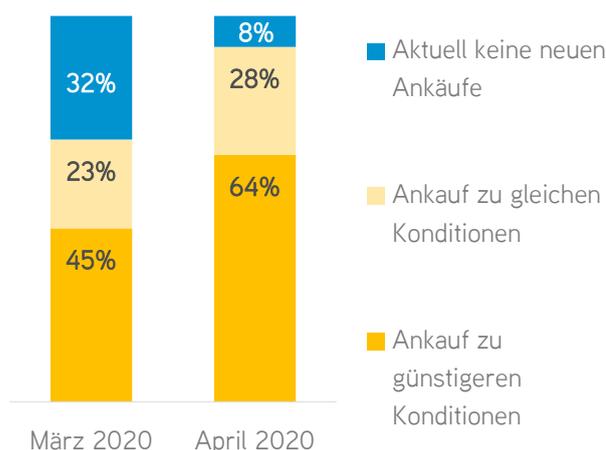
### Wie hat sich die Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt verändert?

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? Dazu haben wir unsere Befragung aus dem März wiederholt und vom 20.04.-27.04.2020 **Top-Entscheider** der Immobilienwirtschaft erneut telefonisch befragt. Diese Key Player haben Immobilien im Wert von **über 500 Milliarden Euro in Assets under Management\***.

#### Befragte Investorengruppen



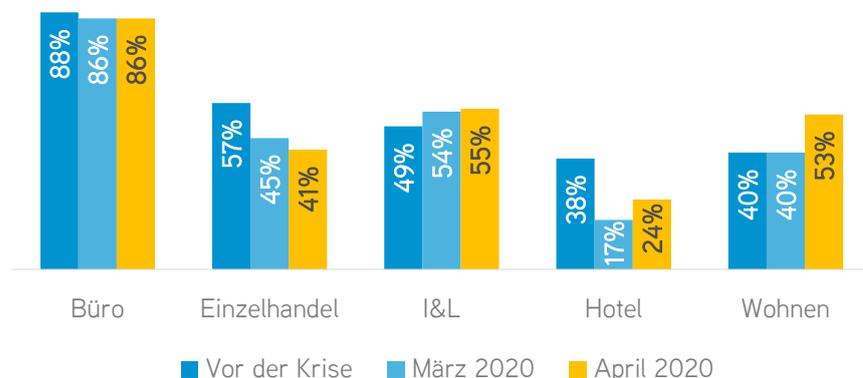
### Ankaufsentscheidungen im aktuellen Marktumfeld: Entscheidungsprozesse laufen wieder an



**Mehr als 90% können sich vorstellen wieder anzukaufen** – ein deutlicher Anstieg zu unserer ersten Befragung. Rund zwei Drittel rechnen damit zu günstigeren Konditionen zu kaufen. Nur 8 % der Befragten tätigen aktuell keine neuen Ankäufe. Allerdings wurde in den letzten Wochen ein starker Angebotsrückgang registriert, Vergleichstransaktionen sind rar.

**Hoffen auf günstigere Konditionen?** Um vor der Corona-Krise gesteckte Renditeziele zu erreichen, kann aus Sicht der Käufer angesichts gestiegener Finanzierungskosten und konservativerer Wiedervermietungsannahmen und Marktmietprognosen möglicherweise nur ein geringerer Kaufpreis angesetzt werden. Es gilt: je risikoreicher das Investitionsprodukt umso höher die Wahrscheinlichkeit einer geringeren Kaufpreiseinschätzung.

### Veränderung der Einkaufslisten



### Assetklassen: Logistik & Wohnen weiter stark, Hotel erholt sich

**Büro bleibt gefragt** – hier stehen vor allem Core-Objekte im Fokus

**Logistik kann den Nachfrageschub festigen** und bleibt bei jedem Zweiten auf der Liste

**Wohnen legt zu** – über die Hälfte ist interessiert  
**Einzelhandel gibt wieder leicht nach** – 41 % wollen weiter ankaufen statt 57 % vor der Krise

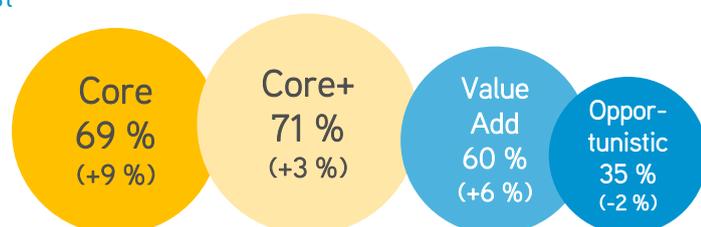
**Hotelnachfrage erholt sich** – erster Schock ist überwunden, jeder Vierte hat Hotels wieder auf der Liste, Hoffnung auf Preisnachlässe

### Risikoprofil: Risiken werden wieder stärker eingepreist

**Core setzt Wachstumskurs fort** – 69 % wollen Core einkaufen, da es weiterhin als sichere Bank gilt

**Core+ und Value Add stabilisieren sich** – auch Core+ und Value Add verzeichnen Zuwächse, Interesse fast auf Vorkrisenniveau

**Appetit nach Opportunistic weiter vorhanden** – 35 % sind an riskanteren Objekten interessiert



\*Assets under Management: Für deutsche Investoren mit Hauptsitz in Deutschland wurden alle Immobilien gezählt. Für internationale Investoren wurde der Anteil deutscher Immobilien geschätzt.

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland GmbH. | Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2020. Alle Rechte vorbehalten.



# COVID-19 SURVEY

Auswirkungen Immobilienmärkte | Ausgabe 2



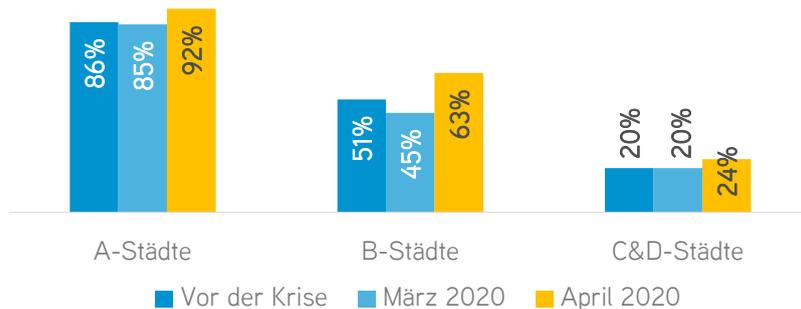
## Lagequalität: B-Städte wieder gefragt

**A-Städte weiterhin Top** – 92 % der befragten

Investoren wollen weiterhin in den TOP 7 ankaufen

**B-Städte ziehen Kapital an** – nachdem sie zuerst von einigen Einkaufslisten geflogen sind, ziehen 63 % der Befragten sie nun wieder in Betracht

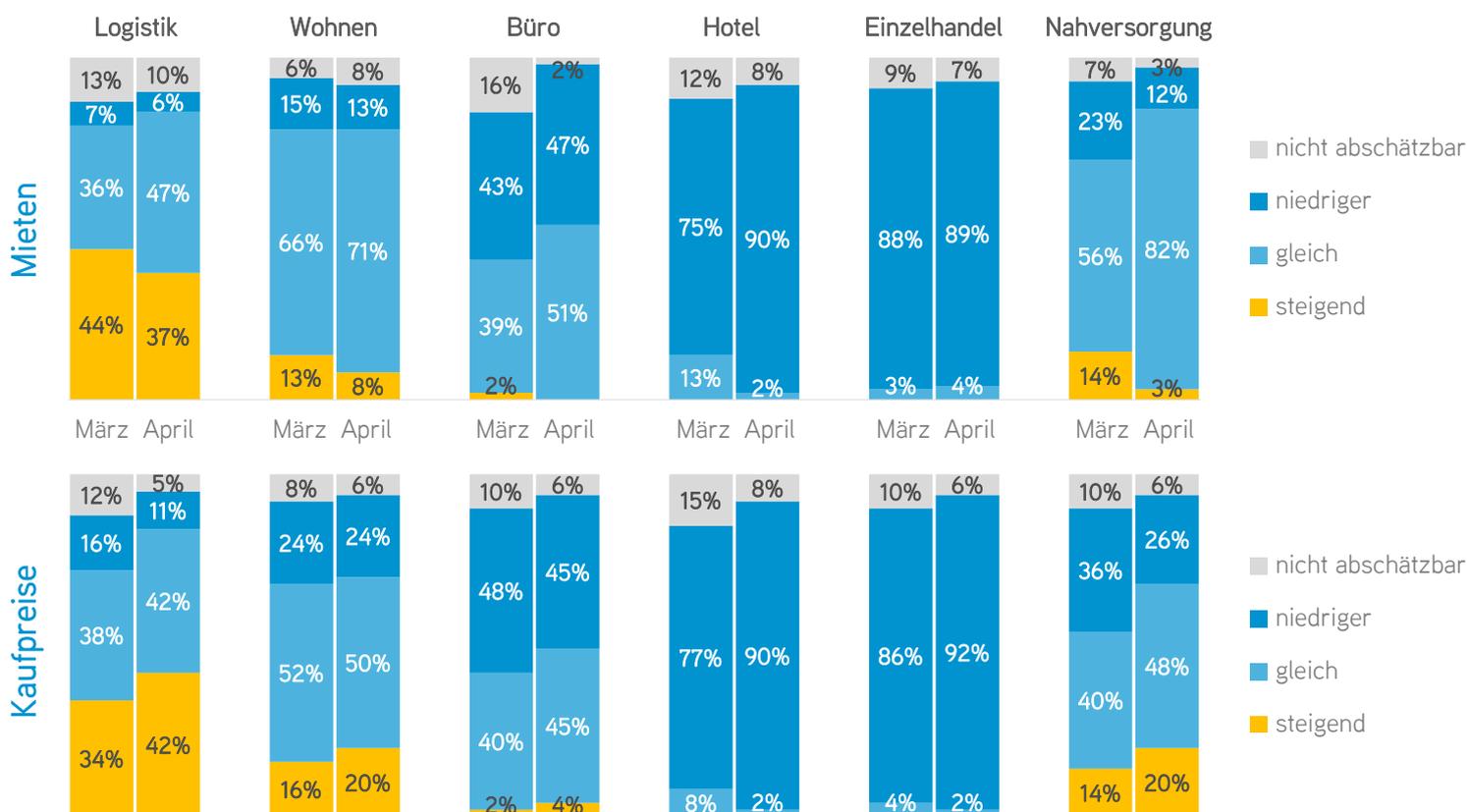
**C&D-Standorte verbessern sich** von 20 % auf 24 %



## 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.

## Erwartete Veränderung der Kaufpreise und Mieten: Mietentwicklung kritischer betrachtet als im März, Kaufpreise dagegen leicht positiver



**Logistik bleibt Anker in der Krise** – Mieten und Kaufpreise aufgrund hoher Nachfrage weiter klar positiv beurteilt

**Wohnen weiterhin krisenfest** – 70 % rechnen mit steigenden oder gleich bleibenden Kaufpreisen

**Uneinigkeit bei Büro** – Investoren tendieren uneinheitlich, keine Preissteigerungen außer für Core-Objekte erwartet

**Hotel und Einzelhandel verstärken Trend** – Schleppende

Lockerungsmaßnahmen trüben Entwicklung der erwarteten Mieten und Kaufpreise weiter ein. Preiskorrekturen wahrscheinlich. **Nahversorger bleiben weiterhin Chancenträger.**

**Kaufpreiserwartungen entspannen sich** – Logistik, Wohnen und Nahversorgung werden optimistischer gesehen

**Ende der Mietpreissteigerungen?** Logistik und Wohnen mit Potenzial

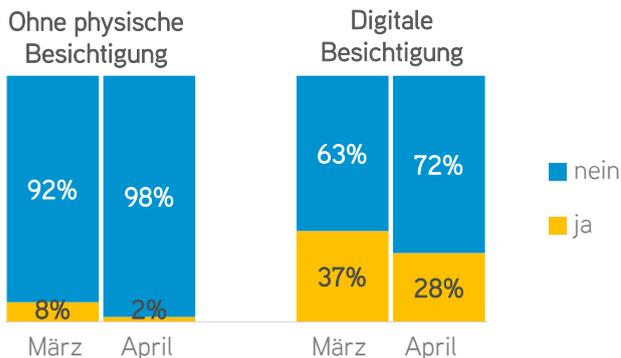


# COVID-19 SURVEY

Auswirkungen Immobilienmärkte | Ausgabe 2



## Veränderung der Transaktionsprozesse



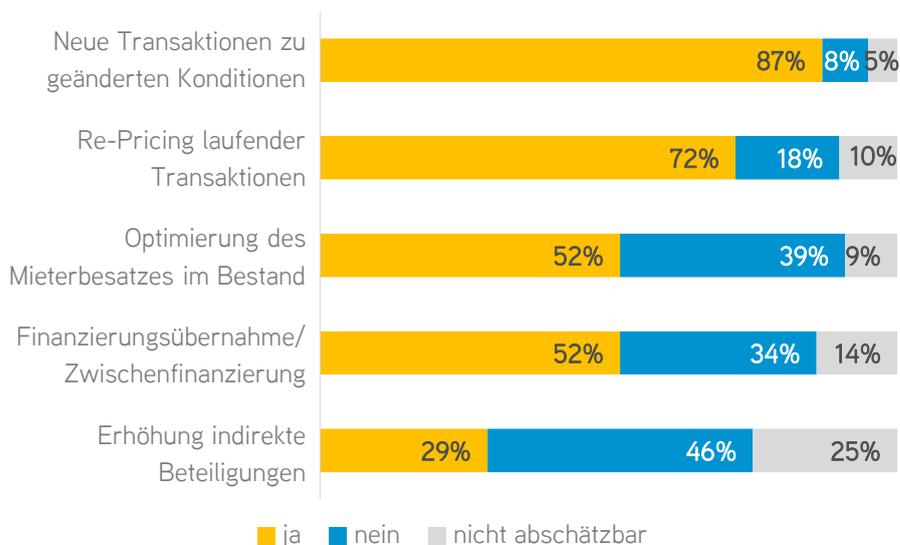
„Virtuelle Touren finden wir generell gut. Sie sollten ohnehin standardmäßig ermöglicht werden.“  
Befragtes Unternehmen

### Ohne physische Besichtigung keine Transaktion –

98 % schließen einen Erwerb eines Objekts ohne vorherige physische Besichtigung aus

**Digitale Besichtigung für Gebotsabgabe** – Für den Erwerb wird die Videobesichtigung trotz der Bafin-Regelung zur Beleihungswert-ermittlung ohne Wertabschlag kritisch gesehen. Für die Gebotsabgabe kann eine digitale Besichtigung aber eine Alternative sein.

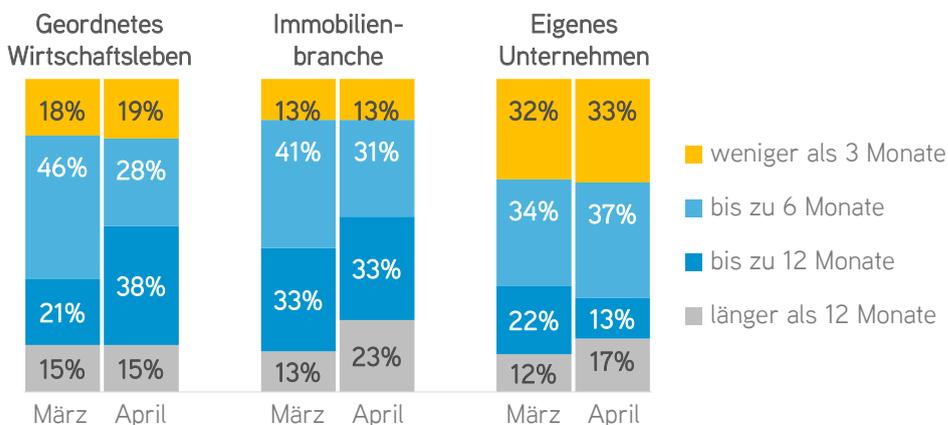
## Opportunitäten durch die derzeitige Situation und deren Folgen: Geänderte Konditionen und Re-Pricing



**Neue Konditionen erhofft** – Eine Mehrheit der Befragten sieht Chancen mit geänderten Konditionen in neue Verhandlungen zu gehen sowie ein Re-Pricing bei laufenden Transaktionen zu erreichen

**Optimierung des Mieterbesatzes** – Fast alle Befragten stellen erhöhten Gesprächsbedarf mit den Mietern fest. Die Hälfte der Befragten möchte aktiv die Mieterstruktur optimieren.

**Eigenkapitalstarke Investoren prägen weiterhin den Markt** – Fremdfinanzierungen bleiben aktuell ein Hindernis



## Dauer der Einschränkungen: Auswirkungen dauern länger

**Auswirkungen werden noch bis 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 länger als noch im März gedacht. Die eigenen Unternehmen bleiben eher kurzfristig betroffen.

„Die Entscheidungsprozesse der Marktteilnehmer rollen wieder an. Der getrübe Ausblick auf die Mieten und das herausfordernde Finanzierungsumfeld werden jedoch spürbar werden.“ **Matthias Leube, CEO Colliers Germany**

## Unsere Ansprechpartner

**Matthias Leube MRICS**  
Chief Executive Officer Germany  
matthias.leube@colliers.com

**Christian Kadel FRICS**  
Head of Capital Markets Germany  
christian.kadel@colliers.com

**Monica-Elena Popescu**  
Teamleader Central Investment Germany  
Monica.Popescu@colliers.com

**Susanne Kiese**  
Head of Research Germany  
Susanne.kiese@colliers.com