

PRESSEMITTEILUNG

Experten rechnen mit stabilen Wohnungs- und Büroimmobilienmärkten – trotz massiver wirtschaftlicher Corona-Auswirkungen

- bulwiengesa-Prognose: Deutsche Wirtschaftsleistung sinkt 2020 um 5,8 Prozent, Wohnungs- und Büromärkte reagieren aber nur mit leichten Anpassungen
- Die Märkte werden insbesondere durch die negative Stimmung nach unten gezogen.
- Weitgehend stabile Wohnungspreise und -mieten, Spielraum für Preissteigerungen wieder für das kommende Jahr prognostiziert
- Trotz spürbarer Corona-Effekte blieben Eigentumswohnungen bei Anlegern gefragt, Verkaufsgeschwindigkeit bei vielen Projekten bereits wieder auf Vor-Corona-Niveau
- Bürospitzenmieten in A- und B-Städten kaum von Corona-Krise betroffen, allerdings sehen Prognosen keine weiteren Preissprünge. Büroleerstand erhöht sich leicht
- Baukosten könnten mittelfristig durch die Corona-Folgen fallen

Essen/Hamburg, 30. Juni 2020 – Das Beratungsunternehmen bulwiengesa AG geht in seiner Konjunkturprognose für 2020 von einem Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung um 5,8 Prozent aus. Trotzdem bleiben die Wohn- und Büroimmobilienmärkte in den deutschen A- und B-Städten laut Experten von bulwiengesa, Instone Real Estate und Warburg-HIH Invest Real Estate weitgehend stabil. Auch wenn es in den kommenden Monaten zu leichten Preis- und Mietanpassungen kommen könnte, sind die Wohnungspreise und -mieten weitgehend konstant – mit Spielraum für Preissteigerungen sei aufgrund der anziehenden Nachfrage ab 2021 zu rechnen. Auch die Bürospitzenmieten in A- und B-Städten sind aufgrund der weiterhin hohen Flächennachfrage und dem geringen Flächenangebot von der Corona-Krise kaum betroffen. Allerdings sehen Prognosen erstmals keine weiteren Preissprünge wie in den vergangenen Jahren vor. Auch der Büroleerstand erhöht sich in den kommenden 24 Monaten nur leicht. Das sind einige der Ergebnisse der heutigen Online-Presskonferenz „Deutsche Büro- und Wohnungsmarktprognosen 2020 – kurzfristiger Marktschock oder langfristiger Einbruch? Wie entwickeln sich die Immobilienmärkte?“

Insgesamt rechnet das Beratungsunternehmen bulwiengesa mit deutlichen konjunkturellen Auswirkungen durch die COVID-19-Pandemie: Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bulwiengesa, erläutert: „Die Konjunktur in Deutschland bricht als Folge der Corona-Pandemie ein. Um die COVID-19-Pandemie abzubremsen, hatte der Staat die wirtschaftliche Aktivität in

Deutschland seit März stark eingeschränkt. Deshalb dürfte nach unseren Berechnungen das Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr um 5,8 Prozent schrumpfen.“ Und Schulten ergänzt: „Die Rezession hinterlässt auch Spuren auf dem Arbeitsmarkt und vor allem im Staatshaushalt. Im Jahresdurchschnitt wird die Arbeitslosenquote auf 5,6 Prozent ansteigen. Dies entspricht einem Plus von 296.000 Arbeitslosen mehr als 2019.“ Allerdings würden Konjunkturpaket und Instrumente wie Kurzarbeit die Auswirkungen in Deutschland abfedern.

Büroimmobilienmärkte: Hohe Nachfrage und geringes Angebot garantieren Stabilität

Daher rechnet bulwiengesa auch mit keinem Einbruch und nur geringfügigen Effekten für die deutschen Büromärkte in den A- und B-Städten. Schulten kommentiert: „Die deutschen Büromärkte sind geprägt durch eine hohe Flächennachfrage und ein geringes Angebot. Die Rezession, so wie sie sich momentan darstellt, ist aus unserer Sicht nicht wirklich gefährlich für den Büroimmobilienmarkt.“ Um seine These zu untermauern, führt Schulten noch eine weitere Zahl an. „In den Jahren 2005 bis 2020 sind in Deutschland rund zwei Millionen neue Bürobeschäftigte hinzugekommen. Die brauchen rund 50 Millionen Quadratmeter an Bürofläche. Gebaut wurden aber in derselben Zeit nur drei Millionen Quadratmeter. Das ist ein Garant für den Büroimmobilienmarkt.“ Daher geht bulwiengesa von stabilen Bürospitzenmieten aus, allerdings sehen Prognosen erstmal keine weiteren Preissprünge wie in den vergangenen Jahren vor. Auch der Büroleerstand würde sich in den kommenden Monaten nur leicht erhöhen.

Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest Real Estate, kommt zu einem ähnlichen Schluss: „Im Bereich Büroimmobilien ist die Corona-Krise ein atypischer Faktor, der nicht aus ökonomischen Gründen entstanden ist. Die Stimmung zieht derzeit die Märkte nach unten. Die Stimmung wird sich aber wieder aufhellen. Denn die Krise trifft einen robusten Büroimmobilienmarkt mit historisch niedrigen Leerstandsdaten und einer geringen Produktpipeline.“ Und Lehmann ergänzt: „Die Herausforderung ist die Plötzlichkeit der Krise, aber nicht die langfristigen Folgen. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Büromarkt werden sich mittelfristig wieder zugunsten des Büromarkts nivellieren.“

Lehmann sieht aber noch andere Auswirkungen durch die Krise. Im Bereich Logistik und Einzelhandel wirke Corona als Treiber des E-Commerce. Im Bereich Büro ist es die Verschiebung der Flächennutzung, die sich durch Corona beschleunigen könnte. „Wir haben aktuell große Headquarters entwickelt und halten diese auch in unserem Bestand. Beispielsweise in der Messe-City Köln mit der Zurich-Versicherung. Was sich dort zunehmend verändert, ist die Nutzung der Flächen durch die Mitarbeiter. Es gibt zunehmend mehr Konferenzbereiche sowie Ruhezonen und modern gestaltete Pausenflächen. Es werden sehr am Leben orientierte Flächen in Büros gebaut. Diese Verschiebung der Flächennutzung wird sich fortsetzen und vermutlich durch Corona beschleunigt“, so Büroexperte Lehmann.

Denn aufgrund von Corona seien viele Büroarbeiter nun von jedem Punkt aus mobil arbeitsfähig. Das führe dazu, dass es zu einer Lockerung der Bindung zum Arbeitsplatz komme und die Mitarbeiter sich Ruhezeiten suchen. Lehmann kommentiert: „So ist es beispielsweise bei Zalando, für die wir derzeit die Erweiterung des Headquartiers entwickeln. Dort ist die Struktur offen und auf ‚mobile device‘ ausgerichtet, das ist neu. Corona wird zu einem Schub der Digitalisierung im Arbeitsbereich führen. Dadurch werden sich die Flächen innerhalb des Büros ändern. Aber sie sinken nicht.“

Wohnungsmärkte: Trotz leichter Korrekturen bleiben Märkte krisenfest

Auch für die Wohnungsmärkte sehen die Experten eine weiterhin robuste Entwicklung. „Bei den Kaufpreisen für neue Eigentumswohnungen gehen wir von einer leichten Preisanpassung bis 2021 aus“, kommentiert Andreas Schulten von bulwiengesa. „Auch wenn es in den kommenden Monaten zu leichten Preis- und Mietanpassungen kommen könnte, sind die Wohnungspreise und -mieten weitgehend konstant – mit Spielraum für Preissteigerungen sei aufgrund der anziehenden Nachfrage ab 2021 zu rechnen“, so Schulten weiter.

Preissenkungen kann Kruno Crepulja, CEO Instone Real Estate, nicht erkennen. „Wir sehen momentan bei unseren laufenden Projekten keine fallenden Preise. Richtig ist, dass die Preise aktuell nicht steigen, sondern sich eher auf einem stabilen Niveau bewegen.“ Und natürlich hat auch der deutschlandweit aktive Wohnentwickler Instone die Covid-19-Auswirkungen in den vergangenen Monaten zu spüren bekommen. Crepulja: „Vertrieblich war zu Beginn der Corona-Krise ein deutlicher Effekt zu spüren, allerdings hat sich der Markt schnell wieder erholt. Ein anderer Punkt ist die Verkaufsgeschwindigkeit bei Eigentumswohnungen. Die hat sich anfänglich verlangsamt, ist aber bei vielen Projekten bereits heute wieder auf Vor-Corona-Niveau.“ Crepulja geht daher von einer stabilen Preissituation im Wohneigentumsbereich aus, mit steigenden Preisen rechnet auch er erst im Jahr 2021 wieder. Zudem geht der Wohnimmobilienexperte davon aus, dass der Markt weiter zurückhaltend reagieren wird. „Der Markt, aber auch wir, sind bei Neuentwicklungen vorsichtiger. Das ist auch vollkommen nachvollziehbar, weil die Auswirkungen momentan regional unterschiedlich und häufig nur schwer abzuschätzen sind. Selektiv planen wir aber auch in diesem Jahr weitere Grundstücksakquisitionen zu tätigen“, so Kruno Crepulja.

Der Instone-CEO blickt aber positiv in die Zukunft. Denn neben dem Einzelvertrieb von Eigentumswohnungen drängen momentan vor allem neue Käuferschichten in den Markt. „Wir registrieren momentan eine erhöhte Nachfrage von Family Offices und Privatvermögenden, die auch mal zehn bis zwölf Wohnungen am Stück kaufen. Ähnlich wie bei der Finanzkrise vor

über zehn Jahren wollen diese Käuferschichten werterhaltende Investments mit stabilen Cash-flows. Dafür nehmen sie auch niedrigere Renditen in Kauf.“ Und auch institutionelle Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen kehren wieder als Käufergruppe zurück.

Crepulja führt noch zwei weitere Effekte durch Corona an. „Wir gehen davon aus, dass sich die Grundstückspreise einpendeln werden und für die nächsten 12-18 Monate stabil bleiben. Auch die Baukosten könnten mittelfristig durch die Corona-Folgen fallen. Das liegt vor allem daran, dass weniger Privathaushalte investieren, die deutsche Industrie große Projekte verschiebt und Bestandshalter weniger sanieren. Daher rechnen wir damit, dass in rund sechs Monaten die freien Baukapazitäten wieder ansteigen und der Wohnungsbau davon profitieren kann.“

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH

Nikolaus von Raggamby

Wallstraße 16 / 10179 Berlin

Tel.: +49 30 2844 987 40

Mail: vonraggamby@rueckerconsult.de

Über Instone Real Estate (IRE)

Instone Real Estate ist einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler und im SDAX notiert. Das Unternehmen entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau, konzipiert moderne Stadtquartiere und saniert denkmalgeschützte Objekte. Die Vermarktung erfolgt maßgeblich an Eigennutzer, private Kapitalanleger mit Vermietungsabsicht und institutionelle Investoren. In 29 Jahren konnten so über eine Million Quadratmeter realisiert werden. Bundesweit sind 380 Mitarbeiter an neun Standorten tätig. Zum 31. März 2020 umfasste das Projektportfolio 53 Entwicklungsprojekte mit einem erwarteten Gesamtverkaufsvolumen von etwa 5,75 Mrd. Euro und 12.952 Einheiten.

Über die Warburg-HIH Invest

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 150 institutionelle Kunden



vertrauen der Warburg-HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln. Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 11,3 Mrd. Euro in 71 Fonds verwaltet.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet.