

Einzelhandel, Hotels, Büros

Corona trifft die Immobilienwelt

Warum nun auch dieser Markt die Folgen des Virus zu spüren bekommt.

Matthias Streit Erfurt

Geschäfte müssen schließen, Messen werden abgesagt, Büroangestellte reihenweise ins Homeoffice beordert, Produktionsstandorte der Industrie stillgelegt, Tausende Menschen in Kurzarbeit geschickt - immer deutlicher zeichnet sich ab: Mit den wirtschaftlichen Konsequenzen wird auch die Immobilienwelt die Folgen der Coronakrise zu spüren bekommen. Die konkreten Folgen abzuschätzen ist schwer. Trotzdem könnte die Branche sogar von der Krise profitieren.

Am deutlichsten zeichnen sich die Konsequenzen bei Einzelhandelsimmobilien ab. In vielen Ländern, auch in Deutschland, haben Regierungen dem Großteil der Geschäfte das Schließen angeordnet. Stefan Genth, der Hauptgeschäftsführer des Händlerverbands HDE, schätzt, dass der Nicht-Lebensmittel-Einzelhandel 1,15 Milliarden Euro pro Tag verliert. Schon in drei bis vier Wochen könne es Insolvenzen geben, sagt er im Gespräch mit der „Frankfurter Allgemeinen Zeitung“.

Darauf müssen sich auch die Eigentümer der Handelsimmobilien einstellen. Anfang der Woche gab Unibail-Rodamco-Westfield (URW), Europas größter Shoppingcenter-Betreiber, eine Mitteilung an seine Anleger heraus. Der Konzern sei im Dialog mit seinen Mietern. Doch im Moment sei es noch zu früh, um die Konsequenzen für das eigene Ge-

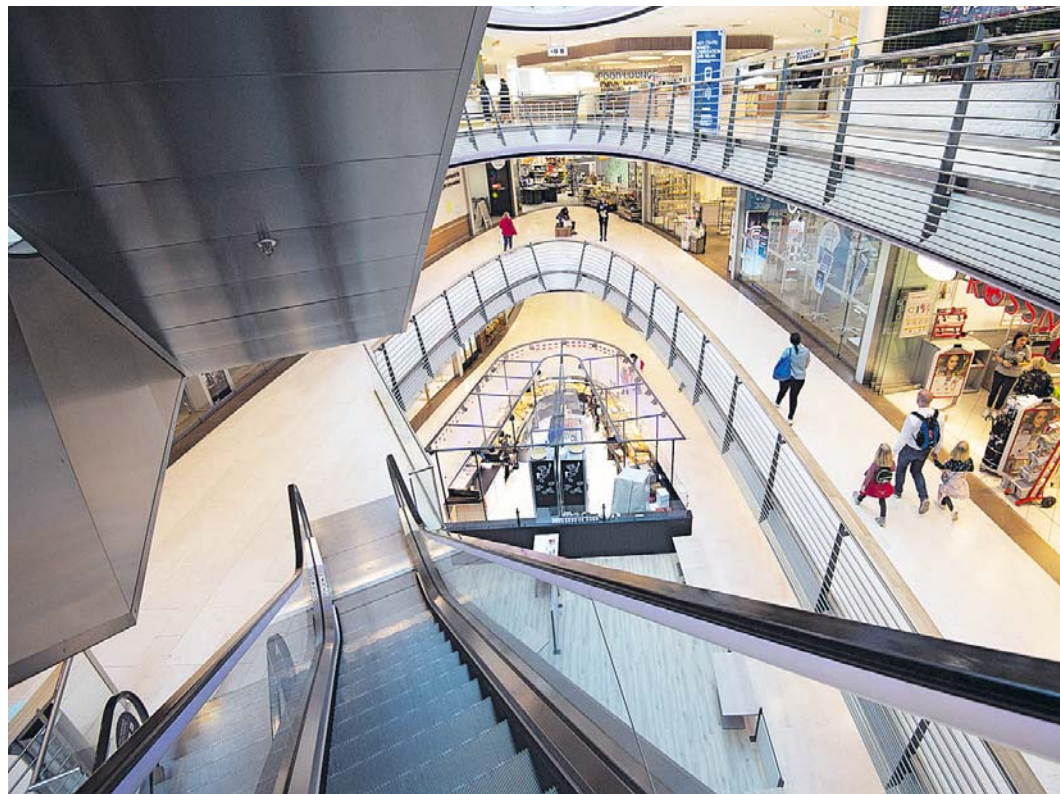


image images/Lichtgut

schäft abzusehen. URW besitzt ein Immobilienvermögen von 66 Milliarden Euro. Die Aktie hat seit Jahresbeginn zwei Drittel an Wert verloren. Das SDax-Unternehmen Deutsche Euroshop will vorsorglich die Dividende streichen. Die Aktie hat seit Jahresbeginn 60 Prozent an Wert verloren. Die Umsatzverluste bei den Händlern bekommen auch die Shoppingcenter-Betreiber zu spüren. In die-

sem Bereich sind Mieten, die an den Umsatz gekoppelt sind, üblich. „Oft gibt es eine Grundmiete plus einen Erfolgsanteil am Umsatz“, erklärt Birger Ehrenberg, Vorstandsvorsitzender des Bundesverbands der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS). Die temporären Mietausfälle könnten die Eigentümer verkraften, sagt Ehrenberg. „Das eigentliche Risiko sind Insolvenzen der Händler“, sagt er.

Schon zuvor litten Einzelhandels-Eigentümer. Das zeigt der aktuelle ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI): Zum Jahresbeginn fiel die Lageeinschätzung um 30 Punkte, auf nur noch 65 Punkte. Insgesamt bewegt sich das Barometer in einer Spanne von minus 100 bis plus 100 Punkten. Vermutlich hat sich die Stimmung weiter eingetrübt.

Wie schnell sich die Lage ändert, spürt auch Hans Volckert Volckens, Leiter des Bereichs Immobilien bei der Unternehmensberatung KPMG. Vor zwei Wochen habe die Branche noch Deals verhandelt. Nun aber hätten die Anfragen der Mandanten zur

Einkaufszentrum: Die Läden bleiben geschlossen.

„**Das eigentliche Risiko sind Insolvenzen der Händler.**“

Birger Ehrenberg
Vorstandsvorsitzender BIIS

Unterstützung in der Krise deutlich zugenommen. Volckens mahnt zur Besonnenheit. „Die Unternehmen müssen jetzt nüchtern ihr Portfolio und ihre Mieterstruktur analysieren, mögliche Mietausfälle einschätzen und insgesamt die eigenen finanziellen Risiken abwägen“, sagt Volckens. „Intensiv“ sei mittlerweile der Beratungsbedarf im Hotelbereich. Hier gehe es häufig darum, Liquidität im Unternehmen zu sichern. Das fordert auch der Reutlinger Hotelier Hans Joachim Neveling. Er betreibt fünf Hotels in Baden-Württemberg, zwei schloss er bereits vorübergehend, für drei Objekte gelte Kurzarbeit. In seinem Reutlinger Hotel habe er sonst 95 Prozent Geschäftsreisende. Von 160 Zimmern waren dort zuletzt noch zwölf belegt.

Deals unter Druck

Die Bayerische Versorgungskammer hat sich Medienberichten zufolge einen mindestens vier- bis sechswöchigen Stopp für Investitionsentscheidungen im Immobilienbereich auferlegt. Zwar werden Deals weiter vermeldet. Diese wurden in den meisten Fällen aber vor der Coronakrise eingefädelt. Im Hintergrund erklären Investoren, dass das Neugeschäft oft stark behindert ist. „Besichtigungen finden nicht mehr statt“, sagt ein Insider.

Zudem macht sich am Immobilienmarkt rechtliche Unsicherheit breit: Was passiert, wenn ein Mieter aufgrund der Krise keine Miete mehr zahlen kann? Der Deutsche Mieterbund und der GdW haben einen Hilfsfonds gefordert, um Mieter und Vermieter gegen potenzielle Mietausfälle zu schützen, wenn Mieter mit Einnahmeneinbußen zu kämpfen haben. Vonovia und Deutsche Wohnen, die zwei größten Vermieter Deutschlands, haben erklärt, ihre Mieter zu unterstützen. Zunehmenden Beratungsbedarf von Mietern und Eigentümern spüren auch Juristen wie Julia Haas, Partnerin und Immobilienrechtsspezialistin bei der Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer in Frankfurt. „Unsere Mandanten treibt vor allem das Thema Mietreduzierung um“, sagt Haas. So stelle sich et-

Anzeige

IMMOBILIENMARKT

Häuser, Anwesen, ETW



Wohngesunde Bungalows

Nachhaltig
Effizient
Schadstoffgeprüft

www.baufritz-hb.de



BAUFRITZ
WIR BAUEN GESUNDHEIT

Kapitalanlagen

Kapitalanlagen bis 4,6 % Rendite
Pflegeimmobilien bundesweit mit langfristigen Mietverträgen, keine Provision
Tel.: 0521-7846851
Mail: info@salvus-investment.de

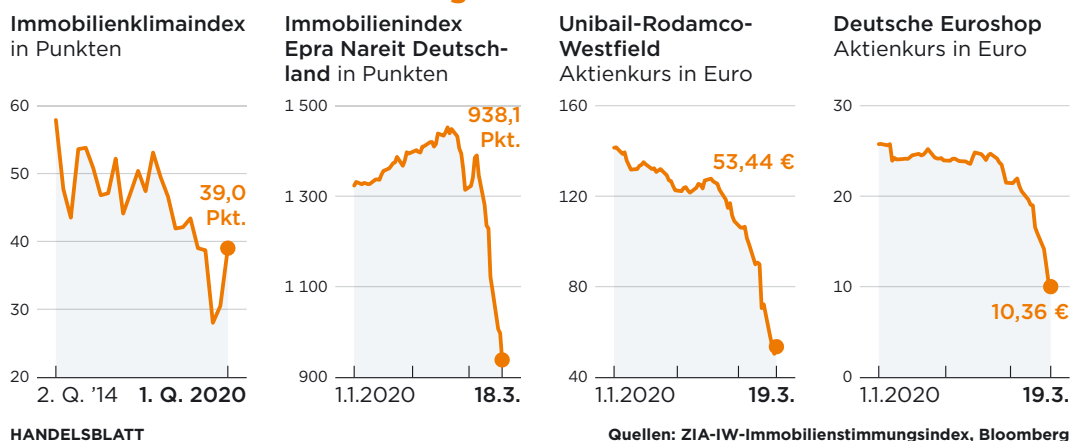
Die beste Ecke für

Handelsblatt

Jetzt Werbefläche buchen.
M: hb-immobilien@planetec.co
T: 040-696 595 202

die schönsten Viertel

Immobilienmärkte im Abschwung



wa die Frage, ob Mieter die Miete wegen eines Mietmangels oder der Störung der Geschäftslage reduzieren können. Eine pauschale Antwort gäbe es zwar nicht. „Grundsätzlich liegt das Verwendungsrisiko der Immobilie aber beim Mieter“, erklärt Haas. Das hieße: Wird der Betrieb durch behördliche Auflagen eingeschränkt, ist dies zunächst ein Problem für den Mieter, nicht den Vermieter. Ein Vermieterproblem könnte es hingegen werden, wenn das Gebäude aus bestimmten objektbezogenen Mängeln unbenutzbar wird. Derzeit sei aber auch zu erkennen, dass sich Vermieter und Mieter über die Frage von Mietzahlungen verständigen, um

Notfälle abzufedern. So hat die Stadt Hamburg ihre Immobiliengesellschaften angewiesen, Gewerbemietern bei Bedarf einen dreimonatigen Aufschub für Mietzahlungen anzubieten. „Auch im privaten Bereich werden Mietstundungen vereinbart, wo es erforderlich erscheint“, sagt Haas.

Auch bei Gerhard Molt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei der Kanzlei Eversheds Sutherland, „laufen die Telefone heiß“. Neben Mieterrechtsfragen stehen Bauunternehmer vor Herausforderungen: Es komme bereits jetzt zu erheblichen Störungen auf nahezu allen großen Baustellen, sagt Molt. Facharbeiter aus Tschechien, Polen,

1,15

MILLIARDEN

Euro verliert der Nicht-Lebensmittel-Einzelhandel schätzungsweise pro Tag.

Quelle: Stefan Genth, Hauptgeschäftsführer HDE

Italien und vielen anderen Ländern können nicht mehr einreisen, teilweise kommt es zu Versorgungsschwierigkeiten bei Spezialkomponenten. „Dabei wird man genau hinsehen müssen, welche Verzögerungen und Mehrkosten tatsächlich durch die Coronakrise verursacht sind und welche Probleme in Wirklichkeit andere Ursachen haben“, sagt Molt.

Bei den Immobilienbewertungen rechnet der Sachverständige Ehrenberg im Gegenzug nicht mit abrupten Preiseinbrüchen. Für Privatanleger, die ihr Geld beispielsweise in offenen Immobilienfonds angelegt haben, sind das gute Nachrichten. „Immobilien werden nicht wie Aktien täglich

an den Börsen bewertet, sondern nachhaltig und zu festen Stichtagen“, sagt Ehrenberg. Das lässt Raum für Hoffnung: Gelingt es, die Verbreitung des Coronavirus einzudämmen, könnten die Folgen bei den Immobilienwerten überschaubar bleiben.

Im Zweifel könnte der Immobilienmarkt auch von der Krise profitieren: Notenbanken haben ihre Zinsen gesenkt und die Geldpolitik gelockert. Bis zuletzt war das die Grundlage für den Immobilienboom. „Wenn die aktuelle Schockstarre erst einmal vorübergeht, ist es wahrscheinlich, dass die Nachfrage in vielen Immobiliensegmenten verstärkt anziehen wird“, so Experte Ehrenberg.

EXKLUSIVES WOHNEN

Informationen zur Anzeigenschaltung:
Brigid O'Connor, Tel. 040 / 696 595 202



OstseeResort Olpenitz



NordseeResort Büsum



Hafendorf Zerpenschleuse

Machen Sie sich aufgrund schwankender Märkte Gedanken, wie Sie ihr Geld zukünftig sicher anlegen können?

Die HELMA Ferienimmobilien GmbH hilft Ihnen bei Ihrer Entscheidung. Profitieren Sie von den historisch niedrigen Darlehenszinsen und investieren Sie in eine sichere Kapitalanlage.

Das **OstseeResort Olpenitz** entsteht in einer der schönsten Urlaubsregionen Deutschlands: im Nordosten Schleswig-Holsteins, direkt zwischen Schlei-Mündung und Ostsee. Auf dem mehr als 150 Hektar großen Areal entsteht ein neues und einzigartiges Ferienresort der Extraklasse. Das Herz des Ostsee-Resorts Olpenitz wird ein exklusiver Yachthafen sein. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten und sichern Sie sich Ihren Platz am Meer.

Im **NordseeResort Büsum** entstehen 113 Ferienwohneinheiten in gehobener und moderner Ausstattung. Ob Ferienhaus oder Ferienwohnung – wir haben die perfekte Immobilie für Ihre Kapitalanlage geschaffen. Der Hafentort liegt an der Meldorfer Bucht, ca. 100 km nordwestlich von Hamburg. Jetzt kaufen und ab Sommer 2020 bereits vermieten.

Im **Hafendorf Zerpenschleuse**, zwischen Berlin und dem Werbellinsee, also direkt vor den Toren Berlins, am UNESCO-Biosphärenreservat gelegen, entstehen 200 exklusive Ferienhäuser in skandinavischer Architektur sowie ein Hafen mit 113 Boots- und Liegeplätzen. Das Wassergrundstück liegt direkt am Oder-Havel-Kanal. Erfüllen Sie sich hier den Traum vom eigenen Ferienhaus am See.

OstseeResort Olpenitz:
Besichtigung nach Absprache
Hafenstraße 1 in 24276 Kappeln
Herr Murat Yesil, Tel. 0172 / 5 38 62 63

NordseeResort Büsum:
Besichtigung nach Absprache
Dithmarscher Straße 50 in 25761 Büsum
Frau Stephanie Sievert, Tel. 0176 / 47 75 24 69

Hafendorf Zerpenschleuse:
Besichtigung nach Absprache
Eberswalder Weg in 16348 Zerpenschleuse
Herr Volker Haeske, Tel. 0151 / 16 76 66 16

Ihr **HELMA Ferienimmobilien-Team** freut sich auf Ihren Anruf.
Wir beraten Sie in diesen Zeiten auch gern telefonisch.
Tel. 030 / 887 20 898 oder 08 00 / 7 24 33 18 (24 h kostenfreie Hotline)
E-Mail: info@helma-ferienimmobilien.de, www.helma-ferienimmobilien.de



Provisionsfrei vom Bauträger



gartana

Das individuelle Gartenhaus

gartana bietet modernes Design für Ihr Gartenhaus. Gestalten Sie es ganz nach Ihren Wünschen. Größe, Farbe, Fenster und weitere Details passen wir für Sie an. Auch im Innenraum bietet wir Lösungen für viel Stauraum. So individuell wie Sie: Ihr Gartenhaus nach Maß.

www.gartana.de
Tel +49 (0)228 - 4334 2450



Colorado 25: Hansestadt Wismar
ROHBAUFERTIGSTELLUNG Hohe Abschreibungsmöglichkeit nach §7b EStG bei Vermietung! Reihenhaus mit sonnigen Gartenflächen in bester SW-Lage. z.B. **4 Zi.-Haus**, großer Wohn-/Essb., 3 Schlafz., 2 Bäder, Wohnfl. ges. ca. 111,80m² + separater Abstellr. ca. 5,20m² + Garten ca. 39,80m² **Gesamtkaufpreis: € 319.000,-** inkl. 2 Pkw-Stpl., Ihre monatl. Belastung kann niedriger als die Miete sein! Sprechen Sie mit uns. **Erstvermietungsgarantie auf Wunsch! Bezugsfähigkeit Herbst 2020**

Besichtigung Sa./So. von 11⁰⁰ - 15⁰⁰ Uhr!
Maklerprovision 4,76% inkl. MwSt. B: 37 kWh(m²a), Erdgas, Bj. 2019, EEK A.

W&N Immobilienvertriebs-GmbH
Telefon: 0381-128 741 841
Mobil: 0176-22311662

www.w-n-v.de