
KURZMITTEILUNG

Herbstgutachten des ZIA sieht infolge der Corona-Krise Innenstädte in Gefahr

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, hat sein Herbstgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen veröffentlicht. Die internationale Wirtschaftskanzlei BEITEN BURKHARDT gehört zu den Unterstützern der Marktanalyse, die erstmals Fakten zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie aufzeigt. Danach sind die Innenstädte in Deutschland in großer Gefahr, ihre Attraktivität zu verlieren. Förderkonzepte müssten in Zukunft viel treffsicherer sein, so die Autoren der Studie. Trotz aller politischen Maßnahmen seien viele Unternehmen nachhaltig in ihrer Existenz bedroht. Das betrifft den stationären Einzelhandel in den Innenstädten ebenso wie die Hotellerie.

Auswirkungen der Corona-Krise in Hessen und entsprechende Konjunktur-Maßnahmen werden kommende Woche Donnerstag, 24. September, am Frankfurter Standort von BEITEN BURKHARDT in einer Hybrid-Veranstaltung des ZIA Mitte beleuchtet, unter anderem mit dem hessischen Finanzminister Michael Boddenberg und einem der Mitautoren des Herbstgutachtens, Michael Gerling, Geschäftsführer des EHI Retail Institute. Gerling, Autor des Kapitels Einzelhandelsimmobilien, sagt: „Während die Nahversorgungsstandorte florieren, müssen zur Rettung der Innenstädte selbst Veränderungen durch schnellere und pragmatischere Genehmigungsverfahren für den Umbau möglich werden.“

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt sei aufgrund von langjährig festgeschriebenen Zinsen, hohen Laufzeiten und hohen Eigenkapitalanforderungen von Stabilität gekennzeichnet, heißt es in der Studie. Dagegen seien Wirtschaftsimmobilien besonders anfällig für Konjunkturreinbrüche und Unternehmensinsolvenzen. Beeinträchtigte oder ausbleibende Mieteinnahmen würden die Renditen der Investoren erheblich reduzieren – mit entsprechenden Auswirkungen auf Immobilienunternehmen, Banken und damit auch auf die Finanzstabilität. Demgegenüber könnte das Kündigungsmoratorium zu einer Problemverschleppung geführt haben. Weitere regulatorische Eingriffe in den Wohnungsmarkt schwächen das Vertrauen in Investitionen. Ein Mietenstopp würde Investitionen in einer Situation bremsen, in der sie am dringendsten gebraucht werden.

Weitere Erkenntnisse für einzelne Bereiche: Die Hotellerie könne erst bis 2024 mit einer Erholung rechnen. Für Logistikimmobilien steige die Bedeutung sicherer Supply Chain. Und der Büromarkt sei auf Richtungssuche: Im ersten Halbjahr 2020 wurden mit 1,13 Millionen

Quadratmetern umgesetzter Bürofläche lediglich 66 Prozent des Vorjahresniveaus erreicht, da Anmietungsentscheidungen vorerst eingestellt beziehungsweise deutlich in die Zukunft verschoben wurden. Die Fundamentalkennzahlen seien jedoch weiterhin positiv – auch aufgrund der Ausgangssituation: Vor allem in den Metropolen stand eine vitale Nachfrage einem limitierten Angebot gegenüber. Erhebungen und Diskussionsbeiträge zum Home-office-Trend gehen derzeit davon aus, dass gegenüber dem durchschnittlichen Büroflächenbedarf von 2019 rund zehn Prozent weniger Büroflächen benötigt werden könnten.

Klaus Beine, Rechtsanwalt, Notar und Leiter der Praxisgruppe Real Estate bei BEITEN BURKHARDT, sagt: „Die Immobilienwirtschaft war mit großen Erwartungen und guten Aussichten sehr zuversichtlich ins Jahr 2020 gestartet – dann hat die Corona-Krise diese Branche wie alle anderen Wirtschafts- und Lebensbereiche mit Wucht in Mitleidenschaft gezogen. Mit dem ‚Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht‘ hat der Gesetzgeber versucht, rasch Erleichterungen für alle Marktteilnehmer einzuführen. Dennoch sind viele Unsicherheiten entstanden. Das betrifft die Immobilien- ebenso wie die Bauwirtschaft. Für viele Segmente, etwa Shopping-center, den Einzelhandel, die Hotellerie und die Gastronomie, stellen sich vielfältige Fragen durch den Lockdown und dessen Folgen. Im Gewerberaummietrecht, zum Beispiel, steckt viel Zündstoff. Was zunehmende Arbeit von zuhause aus für den Markt der Büroimmobilien bedeutet, ist ebenso wenig abschließend zu bewerten wie die wirklichen Potentiale von Logistikimmobilien in Zeiten neuer Bevorratung, nicht nur von Schutzausrüstung. Die Krise hat zudem noch einmal vor Augen geführt, welche Rückstände beim Thema Digitalisierung bestehen, und auf der anderen Seite verdeutlicht, welche Chancen darin stecken, etwa für Baugenehmigungen, auf diesem Feld nun schnell und intensiv zu investieren.“

Zum Herbstgutachten:

<https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Marktdaten/PDF/Herbstgutachten-Immobilienwirtschaft-2020.pdf>