



Presseinformation

Immobilienmärkte: Gewinner und Verlierer der Pandemie

- Bislang wenig Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienboom in Deutschland
- Heterogener Ausblick der einzelnen Assetklassen
- Kapitalmarkt wieder stärker geöffnet für Immobilieninvestoren
- Büro-Sekundärstandorte mit Hoher Ertragsstabilität und kaum Mietstundungen
- Investoren signalisieren vorsichtig steigendes Interesse an Büroimmobilien
- Veränderte, stärker fokussierte Mieternachfrage nach Büroflächen

Berlin / Hamburg / Köln, den 27. Mai 2021 – Bislang hat die Corona-Pandemie wenig Auswirkungen auf den anhaltenden Immobilienboom in Deutschland. Auch mehr als ein Jahr nach dem Ausbruch der Pandemie ist die Lage auf den deutschen Immobilienmärkten weiterhin erstaunlich stabil. Der konjunkturelle Ausblick ist positiv, wenngleich in der zweiten Jahreshälfte mit einer steigenden Zahl an Insolvenzen gerechnet werden muss. Beschleunigt durch Corona, haben heute die Perspektiven der einzelnen Assetklassen wesentlichen Einfluss auf die Immobilienmärkte. Das Marktumfeld von Büroimmobilien ist seit Pandemiebeginn von einer abwartenden Haltung bei Investoren und potenziellen Mietern geprägt. Insbesondere Konzerne und die öffentliche Hand mieten derzeit mit langfristiger Perspektive und über die Dauer der Pandemie hinweg. Zu dieser Einschätzungen kamen die Referenten der Online-Presskonferenz „Ein Jahr Corona: Folgen und Ausblick für die Immobilienfinanzierung in Deutschland“, an der gestern die Becken Holding, die DIOK RealEstate AG und die Hamburg Commercial Bank teilnahmen.

Heterogene Lage der einzelnen Assetklassen

Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank, sagt: „Der deutsche Immobilienmarkt ist bislang insgesamt gut durch die Pandemie gekommen, wobei der Ausblick in den einzelnen Assetklassen sehr unterschiedlich ausfällt. Gewinner der vergangenen Monate sind Wohn- und Logistikimmobilien, ebenso lebensmitteldominierte Handelsimmobilien. Hier werden die Mieten und Preise weiter steigen. Klare Verlierer sind hingegen Shopping Center, da der Strukturwandel hier durchschlägt und der Trend zum



Onlinehandel durch die Pandemie noch beschleunigt wurde. Im Hotelsektor waren die Lockdowns ebenfalls deutlich spürbar, allerdings gehen wir hier davon aus, dass die Immobilienpreise binnen drei Jahren an die Zeit vor Corona anschließen können. Ferienhotels werden sich dabei nach unserer Einschätzung deutlich schneller erholen als Tagungs- oder Businesshotels.“ Axmann weiter: „ESG ist heute bei der Immobilienfinanzierung immer ein Thema. Objekte, die nicht den ESG-Kriterien entsprechen, haben es zunehmend schwerer, Investoren und Mieter zu finden.“

Nachlassende Zurückhaltung am Kapitalmarkt – stabile Büromärkte in Sekundärstädten

Markus Drews, Vorstand der DIOK RealEstate AG, fügt hinzu: „Wir haben gesehen, dass Banken dem Thema Büroimmobilien an Sekundärstandorten offen gegenüberstehen, wenn die zu finanzierenden Objekte einen vernünftiger Mietermix aufweisen und nachhaltige Erträge generieren.“ DIOK hat von Beginn an auf einen diversifizierten Finanzierungsmix gesetzt und sowohl klassische Bankfinanzierungen mittels Hypothekendarlehen genutzt als auch eine Anleiheemission in mehreren Tranchen, die jeweils nach Bedarf im Zusammenhang mit konkreten Akquisitionen emittiert wurden („Bond on demand“). Die Corona-Pandemie führte zu einer Verunsicherung und zur Zurückhaltung der Akteure am Kapitalmarkt, sodass 2020 keine weitere Anleihetranche emittiert wurde. Bei anhaltender Verbesserung der Pandemiesituation und damit auch des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes wird die Emission einer weiteren Tranche voraussichtlich noch 2021 erfolgen. Ungeachtet dessen waren Bankenfinanzierungen jedoch weiterhin möglich, und DIOK hat 2020 sowie Anfang 2021 innerhalb von weniger als zwölf Monaten zwei Refinanzierungstransaktionen erfolgreich abgeschlossen. Dabei wurden kurzfristige Darlehen durch zinsgünstige langfristige Finanzierungen ersetzt, wodurch sich der jährliche Zinsaufwand der Gesellschaft um mehr als 19 Prozent reduzierte. „Ein – nicht nur aus Bankensicht – positiver Einflussfaktor war dabei vor allem, dass wir in unserem gesamten Portfolio nahezu keine Corona-bedingten Mietausfälle und Mietstundungsersuchen zu verzeichnen hatten“, so Drews weiter.

Vorsichtig steigendes Interesse von Investoren und Mietern an Büroimmobilien

Prof. Dr. Michael Becken, Geschäftsführer der BECKEN Invest GmbH, sagt: „In Gesprächen mit Investoren und Mietern nehmen wir aktuell wieder ein vorsichtig steigendes Interesse an Büroflächen wahr. Während Technologieunternehmen, Konzerne und die öffentliche Hand den aktuellen Mietmarkt prägen, verzeichnen wir aktuell noch wenig Nachfrage bei kleinen und



mittelständischen Unternehmen.“ Der Büromarkt, so Becken, müsse daher sehr differenziert betrachtet werden: „Eine zunehmende bis starke Nachfrage nach Objekten sehen wir in Top-Lagen, langfristig vollvermietet an bonitätsstarke Mieter. Diese Objekte erzielen sogar höhere Preise als vor der Pandemie. Zurzeit nicht handelbar sind vergleichbare Objekte in gleicher Lage, jedoch mit weniger bonitätsstarken Mietern oder nur teilweise vermietet.“

Zum Thema, ob Homeoffice einen langfristigen Effekt auf den Bürobedarf haben wird, sagt Becken: „Wir sind davon überzeugt, dass mit dem Abklingen der Corona-Krise auch wieder verstärkt Büros als Arbeitsort aufgesucht werden und damit keine großen Flächeneffekte bei der Nachfrage spürbar sind.“ Und weiter: „Am Beispiel des Tech-Konzerns Google, der seine Mitarbeiter zu Beginn der Pandemie rasch ins Homeoffice schickte und diese nunmehr alsbald ins Büro zurückholen möchte, wird deutlich, dass Unternehmen den kollaborativen Austausch unter den Mitarbeitern langfristig brauchen. Dies spiegelt sich ebenso in unseren Gesprächen mit potenziellen Mietern wider.“

Bildhinweis:

Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen Hamburg Commercial Bank, Becken Holding und DIOK RealEstate AG gestattet. Bitte geben Sie folgende Quellen an: Hamburg Commercial Bank, Becken Holding und DIOK Real Estate AG. Die Bearbeitung der Fotos darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt Hamburg Commercial Bank

Katrin Steinbacher

Leiterin Presse

Gerhart-Hauptmann-Platz 50, 20095 Hamburg

0049 (0) 40 3333-11130

katrin.steinbacher@hcob-bank.com

Pressekontakt Becken Holding

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

Wallstraße 16, 10179 Berlin

0049 (0) 30 2844987-64

franz@rueckerconsult.de



Pressekontakt Diok RealEstate AG

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Christof Hardebusch

0049 (0) 221 292956-33

E: hardebusch@rueckerconsult.de

Über die Hamburg Commercial Bank AG

Die Hamburg Commercial Bank (HCOB) ist eine private Geschäftsbank, die bei gewerblichen Immobilienfinanzierung deutschlandweit aktiv ist. Die HCOB unterstützt Projektentwickler, Investoren und Bauträger bei ihren Vorhaben und begleitet sie zuverlässig über die gesamte Lebensdauer ihrer Immobilien: Vom Grundstücksankauf über Projektentwicklungen bis zu langfristigen Bestandsfinanzierungen für Einzelobjekte und Portfolien. Die Bank hat ihren Hauptsitz in Hamburg und ist in Berlin, Düsseldorf/Köln, Frankfurt, Stuttgart und München mit Immobilienfachleuten vor Ort. www.hcob-bank.com

Über Becken

Das inhabergeführte Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen Becken ist seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig. Becken verbindet die Erfahrung aus über 40 Jahren dynamischer Entwicklung mit der Solidität und finanziellen Kraft eines Familienunternehmens. Die Becken Gruppe verfolgt mit ihren Geschäftsbereichen Development, Asset Management und Investment Management ein integriertes Geschäftsmodell und vereint erfolgreich Kompetenzen auf allen Stufen des Investmentprozesses. Neben dem Firmensitz in Hamburg unterhält Becken Büros in Berlin, Frankfurt am Main und München. Becken steht für ein mittelständisches Familienunternehmen, geführt von einem Management, das flexibel agiert und nachhaltig denkt. Der unternehmerische Anspruch des Hauses ist es, Herausforderungen wie die Entwicklung und Realisierung, den Vertrieb, die investmentfähige Strukturierung sowie das Management von Immobilien mit hohem Qualitätsanspruch zu bewältigen. www.becken.de

Über die Diok RealEstate AG

Die Diok RealEstate AG (DIOK) ist ein auf deutsche Büroimmobilien spezialisiertes Immobilienunternehmen mit Sitz in Köln. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem Aufbau eines attraktiven Büroimmobilienportfolios, überwiegend geprägt von Mietern aus Zukunftsbranchen wie Digitalisierungs-, Kommunikations-, Automatisierungs- und Pharmatechnik, in guten bis sehr guten Mikrostandorten von Sekundärlagen. Alle personalintensiven Tätigkeiten wurden vollständig an Dritte vergeben und werden von der DIOK kontrolliert und gesteuert. Als aktiver Portfolio- und Asset-Manager erzielt die DIOK damit einen stetigen Wertzuwachs und positiven Cash-Flow vom ersten Tag an. Durch



eine gut gefüllte Akquisitionspipeline strebt DIOK mittelfristig an, ein Immobilienportfolio von 1 Milliarde Euro aufzubauen. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 belief sich der Wert des Immobilienportfolios auf rund 206,3 Millionen Euro. Die von der DIOK RealEstate AG im September 2018 begebene Unternehmensanleihe 2018/2023 mit der ISIN [DE000A2NBY22](#) ist in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Open Market) einbezogen.