

Guter Ausblick für Immobilienfonds

Umfrage: Gesellschaften kommen in der Krise zurecht – Wenige ersuchen um Mietstundungen

In der Immobilienfondsbranche herrscht auch in der Coronakrise verhaltener Optimismus. Fondsgesellschaften und Serviceanbieter wie Intreal haben erfolgreich auf Homeoffice umgestellt. Auswirkungen auf das Geschäft werden allenfalls in geringem Maß und eher kurzfristig erwartet, zeigt eine Umfrage.

Börsen-Zeitung, 30.4.2020
tl Frankfurt – Die meisten Anbieter von Immobilienfonds halten sich in der Coronakrise für voll handlungsfähig und fürchten zumindest bisher nur kurzfristige Auswirkungen auf ihr Geschäft. Dies ergab eine Umfrage der Service-KVG Intreal bei 35 Fondsgesellschaften, von denen 20 mit rund 10 Mrd. Euro Assets under Management antworteten. Drei Viertel rechnen mit begrenzten Mietausfällen und Auswirkungen auf die Ausschüttungen 2020.

Verzögerte Transaktionen
Transaktionen werden sich leicht (41 %) oder erheblich (29 %) verzögern. „Das liegt an den eingeschränkten Kommunikationsmöglichkeiten“, sagte Michael Schneider, Geschäftsführer von Intreal, bei der Präsentation der Befragung. Inzwischen würden Verhandlungen auch online geführt, teilweise gebe es sogar Beurkundungen mit Online-Beteiligung. „Alle angebotenen Transaktionen wurden sehr konsequent umgesetzt, und momentan werden auch weitere Objekte verhandelt.“ Der Transaktionsmarkt werde also nicht zum Erliegen kommen. Technisch sei es allerdings nicht einfach, wenn man Objekte nicht besichtigen könne. Für die Begutachtung werde zusammen mit dem Gutachterverband, dem Fondsverband BVI und der BaFin im Moment eine Lösung erarbeitet. „Wir haben uns mit unseren Fondspartnern sehr schnell auf die Mieterbetreuung fokussiert“, sagte Schneider. Es sei aber nicht möglich, „so einfach“ jedem Mieter in den nächsten Monaten die Miete zu erlassen. „Wir müssen im vorrangigen Interesse der Investoren agieren und abwägen, was wir im Interesse der Mieter machen können und was nicht.“

In den meisten Fällen haben Mieter temporär hohe Einnahmeausfälle. „Bei denen wissen wir, dass das Geschäft nach Ende der Krise

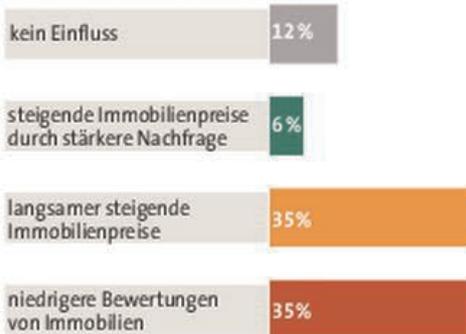
wieder zurückkommt.“ Ein Beispiel seien Gastronomen mit einem überzeugenden Konzept, die immer gut

tungen der Objekte führen, gilt grundsätzlich: In der deutschen Bewertungsordnung müssen Sonder-

Pandemie drückt Preise

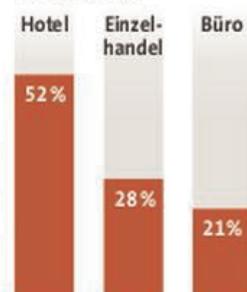
Folgen der Corona-Pandemie für die Immobilienwirtschaft, Anteil der Befragten

Bewertung der Immobilien im Fonds



© Börsen-Zeitung

In welchem Segment sinken die Immobilienwerte am stärksten?



Quelle: Intreal

bezahlt hätten. In diesem Fall werde verhandelt, zuerst über Stundungen, aber auch über den Verzicht ganzer Monatsmieten oder Teilen davon. „Die Verhandlungen über solche individuellen Lösungen laufen seit April.“ Die Ergebnisse seien „extrem breit“.

Im Logistikbereich hätten einzelne Mieter Probleme, weil sie für die Autozulieferer zwischenlagern, aber nicht bezahlt werden. Aber auch ein Einzelhändler könne in Schwierigkeiten geraten, wenn er große Teile seines Umsatzes mit Hotels oder Caterern gemacht hat. „Wenige Probleme gab es bisher bei Wohnungsfonds. Die Miete zu zahlen, ist bei vielen auch eine Frage des Anstands.“ Mieten werden für einen oder zwei Monate gestundet, dafür wird der Mietvertrag entsprechend verlängert. „Es gibt sehr individuelle Lösungen. Unabhängig von den Nutzungsarten müssen wir jeden Fonds durchleuchten.“ Die Zahl der Mieteranfragen ist gering. „Bei einem Wohnungsfonds sind es 5 %, in einem anderen nicht mehr als vor der Krise.“ Auch bei anderen Nutzungsarten bewege sich die Zahl meist im einstelligen Prozentbereich. Bei Investment-KGs mit nur einem Shoppingcenter suchten dagegen bis zu 60 % der Mieter um Stundungen nach.

Ohne Sonderfaktoren

Bei der Frage, ob Mietstundungen und -ausfälle zu veränderten Bewer-

faktoren wie eine Pandemie nicht unbedingt in die Verkehrswerte einfließen. „Wenn die nachhaltige Miete 10 Euro pro Quadratmeter ist, warum soll sich dann an der Bewertung etwas ändern?“ Trotzdem erwartet je rund ein Drittel der Antwortenden entweder langsamer steigende oder sogar sinkende Preise (s. Grafik). Mit solchen Reduktionen wird am ehesten bei Hotels und im Einzelhandel gerechnet, bei Letzteren im hochpreisigen Non-Food-Bereich, aber nicht bei Fachmarktzentren mit Discountern oder bei Baumärkten. Die meisten Intreal-Kunden wollen ihre Investitionsstrategie nicht grundsätzlich ändern, aber anpassen, indem sie ihr Geld zusammenhalten, in den nächsten Wochen bei günstigen Gelegenheiten zugreifen oder bei Büros weniger flexible Flächen für Start-ups vorsehen.

Bei den Mittelzuflüssen von Investoren rechnen die befragten Fondsgesellschaften kurzfristig mit Zurückhaltung, was laut Schneider aber insbesondere an der erschwerten Kommunikation liegt. „Das ist für viele Fondsmanager aber kein großes Problem, da sie für Bestandsfonds noch Kapitalzusagen von fast 5 Mrd. Euro eingesammelt haben.“ Bei neuen Fonds gebe es Zusagen vor allem für Wohn- und Logistikfonds, also die Gewinner der Krise. Bei Intreal sind aktuell mehr als 20 Fonds in Vorbereitung, in erster Linie mit deutschen Objekten.