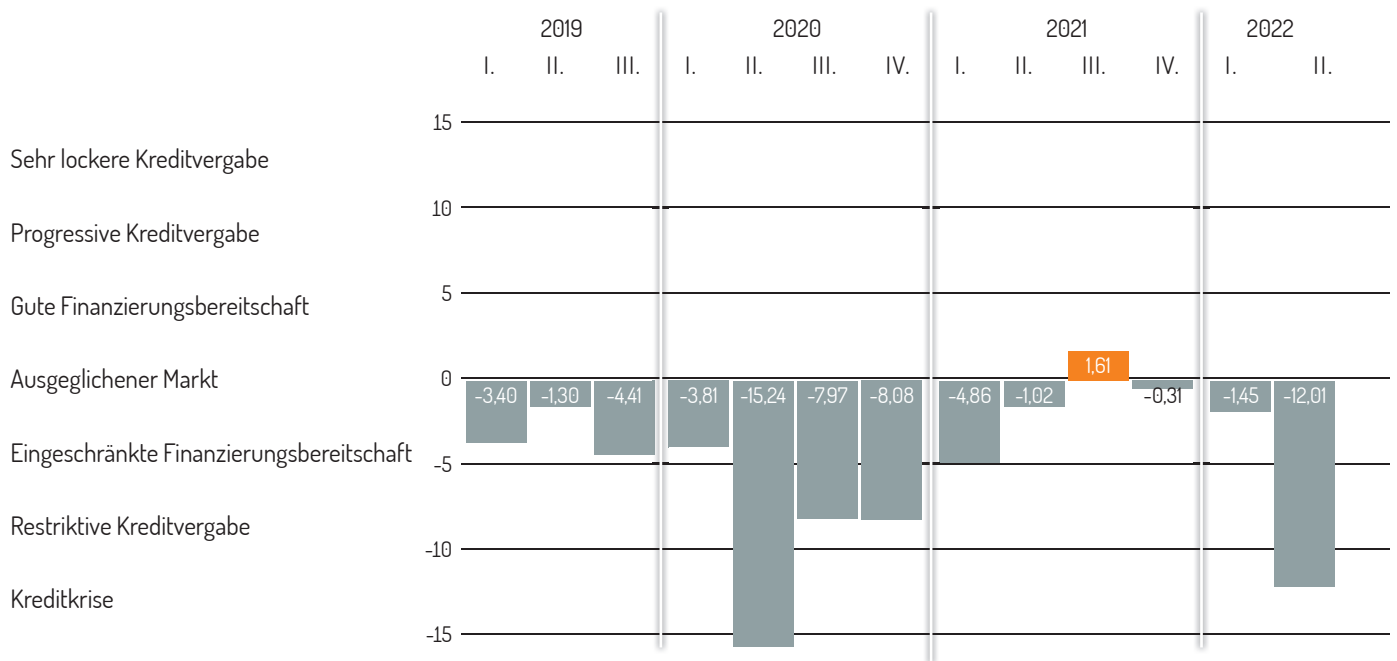


Entwicklung des BF-Quartalsbarometer



Quelle: Bulwiengesa

gefragt bleiben und hier sehen wir auch keine großen Preisbewegungen. Aber Immobilien mit Abstrichen, die in den letzten Jahren trotzdem zu Core-Preisen gehandelt wurden, werden unter Druck geraten. Unter Abstrichen verstehen wir etwa mangelnde ESG-Konformität, schlechtere Lagen oder kurze Mietvertragslaufzeiten. Herausforderungen sehen wir in erster Linie bei Gewerbeimmobilien. Diese haben zwar im Gegensatz zu den meisten Wohnimmobilien den Vorteil, dass die Mietverträge inflationsindexiert sind. Allerdings sind sie dies oft nicht zu 100 Prozent, sondern in der Regel zu 60 oder 70 Prozent.

Institutionelle Investoren warten ab

Wie verhalten sich Investoren in der aktuellen Situation? Insbesondere institutionelle Anleger warten erst einmal ab und verschieben Transaktionen. Bei privaten Investoren ist der Druck teilweise größer, das Kapital zu investieren, um es so der inflationären Entwertung zu entziehen. Das weitere Verhalten der Investoren hängt unter anderem stark von der künftigen Entwicklung der Renditen von Staatsanleihen ab. Die Rendite von zehnjährigen Bundesanleihen liegt derzeit bei 0,79 Prozent. Zum Vergleich: Vor sechs Monaten waren es noch minus 0,25 Prozent. Wohin die Reise gehen kann, zeigen die USA. Dort ist die Rendite von zehnjährigen US-Bundesanleihen bereits auf 2,75 Prozent gestiegen. Zum Problem wird dies, wenn der Renditeunterschied zwischen Immobilien und Staatsanleihen zu gering wird.

Projektentwickler spüren die Folgen zuerst

Projektentwicklungen sind im Vergleich zu Bestandsimmobilien stärker betroffen, da sich hier die stark steigenden Baustoffpreise deutlicher auswirken. Besonders betroffen sind Entwickler, die ihre Immobilie via Forward-Deal zu einem Festpreis verkauft haben und denen jetzt die Baukosten davonlaufen. Aus diesem Grund sind Forward-Deals seit rund drei Monaten quasi komplett vom Markt verschwunden. Ebenfalls in einer misslichen Lage sind Entwickler, die Grundstücke teuer angekauft haben und deren Projekte knapp kalkuliert sind. Stark betroffen sind stahlstilige Projekte, da die Rohstoffpreise hier besonders gestiegen sind. Wer in der Fläche baut, hat dagegen etwas geringere Herausforderungen.

In einer besseren Situation sind eigenkapitalstarke Entwickler, die Kostensteigerungen eher auffangen können.

Insgesamt werden derzeit landesweit viele Projektentwicklungen erst einmal verschoben. Dies gilt vor allem, wenn sich das Projekt noch vor Baubeginn befindet. Wir gehen in den kommenden Jahren von weniger Neubau und weniger Fertigstellungen aus.

Fazit: Eine derart schnelle Veränderung wie in den ersten fünf Monaten des Jahres 2022 haben die wenigsten Marktakteure erwartet. Für die weitere Entwicklung werden vor allem die Zinsen entscheidend sein. Wir erwarten, dass die zehnjährigen Zinsen noch kurzfristig weitersteigen, mittelfristig aber eher wieder leicht sinken werden. Die Zeiten der ultraniedrigen Zinsen sind jedoch vorbei. ○