



Inflations- und Zinsanstieg stellt deutsche Immobilienbranche vor große Herausforderungen

- Inflation frisst sich durch den Warenkorb
- Zinsen für Immobilienfinanzierungen haben sich mehr als verdoppelt
- Projektentwickler spüren Effekte von Inflations- und Zinsanstieg besonders
- Viele Marktteilnehmer warten mit Transaktionen
- Mehr NPLs erwartet

Hamburg / Berlin, den 23. Mai 2022 – Die hohe Inflationsrate von derzeit 7,4 Prozent hat vielfältige Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und das Immobilien- und Projektentwicklergeschäft in Deutschland. In den vergangenen Monaten haben die Inflation und der Anstieg der Rohstoff- und Baupreise zu deutlich anziehenden Bauzinsen geführt. Auch haben sich die Zinsen für zehnjährige Immobilienkredite in den vergangenen vier Monaten sehr rasch von etwa 1,0 Prozent auf 2,5 Prozent mehr als verdoppelt. Dies hat zu einer großen Verunsicherung unter den Marktteilnehmern geführt.

Auf dem deutschen Transaktionsmarkt warten deshalb viele von ihnen ab – dies gilt vor allem für institutionelle Käufer. Dramatischer ist die Lage für Projektentwickler: Eine seriöse und verlässliche Kalkulation von Projektentwicklungen ist kaum noch möglich, auch weil gestiegene Baustoffpreise nicht mehr über höhere Preise an die Kunden weitergegeben werden können. Finanzierende Banken werden vorsichtiger und überprüfen ihre Portfolien. Das steigende Refinanzierungsniveau und höhere Risikokosten werden bei der Kreditvergabe einkalkuliert, Finanzierungsstandards verschärft und auf Kundenseite wird Eigenkapital erwartet. Perspektivisch wird mit einer Zunahme von Kreditrestrukturierungen bzw. NPL gerechnet – vor allem im Bereich Projektentwicklung.

Dies sind wesentliche Ergebnisse der Online-Pressekonferenz „**Inflation und Zinsen ziehen deutlich an: Was heißt das für die Immobilienmärkte?**“, an der Prof. Dr. Felix Schindler, Head of Research bei der HIH Invest Real Estate, Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank, und Torsten Hollstein, Managing Director bei CR Management, teilnahmen.



Prof. Dr. Felix Schindler gab zunächst einen Überblick über makroökonomische Entwicklungen. Zur Baupreisentwicklung sagte er: „Bereits im Zuge der Corona-Pandemie sind die Baupreise stark gestiegen. Es folgte eine gewisse Normalisierung, aber mit Ausbruch des Ukrainekrieges schossen die Preise wieder in die Höhe. Dies gilt beispielsweise für Bitumen, Konstruktionsvollholz und Betonstahl. Letzterer kommt zu einem großen Teil aus der Ukraine und Russland. Die Preise sind insgesamt sehr volatil, was Kalkulationen und Planungen zusätzlich stark erschwert.“

Bei der deutschen Inflationsrate zeigt sich laut Schindler, dass sie sich zunehmend durch den Warenkorb frisst. Der Preisdruck begann bei der Energie. Dort hat er etwas nachgelassen, aber die Auswirkungen sind nun beispielsweise bei Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs stärker zu spüren. Die europäische Notenbank EZB befindet sich in einem Dilemma. Schindler dazu: „Einerseits wird der Euro aufgrund der hohen Inflationsraten und Zurückhaltung der EZB, an der Zinsschraube zu drehen, schwächer – er hat innerhalb der letzten anderthalb Jahre 13 Prozent gegenüber dem US-Dollar an Wert verloren. Andererseits muss die EZB die finanzielle Stabilität der europäischen Staaten im Blick haben. Auch hier ist die Entwicklung schwierig, wie ein Blick auf Italien zeigt. So stiegen die Zinsen für zehnjährige italienische Staatsanleihen in gut zwei Monaten von zwei auf über drei Prozent. Gleichzeitig erreichte der Zins-Spread zwischen deutschen und italienischen Anleihen erstmals wieder zwei Prozent.“

Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank, sagte: „Vor großen Herausforderungen stehen derzeit – und auch perspektivisch – Projektentwickler. Preissteigerungen, Lieferengpässe, Bauverzögerungen und höhere Finanzierungskosten sind hier deutlich spürbar. Projektentwicklungen sind schwieriger zu kalkulieren oder potenziell unrentabel. Wir spüren eine deutliche Zurückhaltung bei den Developern, schon jetzt werden knapp ein Drittel der Projektentwicklungen verschoben. Dagegen sorgen Zinsanstieg und stagnierende Mieten bei Bestandsimmobilien dafür, dass, wenn überhaupt, nur noch sehr geringe Wertzuwächse möglich sind.“

Aktuell wirken Baukostenerhöhungen, steigende Zinsen und die schwächelnde Wirtschaft dämpfend auf den deutschen Immobilienmarkt. „Wie es weitergeht, ist abhängig von der künftigen Zinsentwicklung und dem Wirtschaftswachstum. Im Basis-Szenario gehen wir von einem ‚Soft Landing‘ aus, mit nur moderat steigenden Zinsen und einer baldigen



Erholung der Wirtschaft. Deutschland bliebe dann ein ‚sicherer Hafen‘, mit relativ stabilen Mieten und Preisen. Sollten jedoch ein massiver Zinsanstieg und eine Stagflation die Wirtschaft abwürgen, wären deutliche Wertkorrekturen von 20 bis 30 Prozent möglich“, sagte Axmann. „Um uns auf ein mögliches Downside am Immobilienmarkt einzustellen, beobachten wir den Markt aktuell sehr genau und fokussieren uns auf ein stringentes Risikomanagement und eine eher konservativen Kreditvergabe.“

Die Auswirkungen der steigenden Zinsen sind besonders bei Immobilientransaktionen zu spüren. **Torsten Hollstein**, Geschäftsführer der CR Investment Management, kommentiert: „Wir beobachten auf dem Transaktionsmarkt ein sehr zurückhaltendes Verhalten aller Marktteilnehmer, vor allem bei institutionellen Investoren. Die Nutzungsarten Büro, Logistik und Wohnen performen nach wie vor auf einem hohen Niveau. Allerdings zeigt sich bereits seit einigen Monaten eine größere Zurückhaltung im Wohnsegment. Dennoch sehen wir den Makrotrend für die Assetklasse Immobilien durchaus positiv, denn eine Inflation zieht in der Regel eine Flucht in Sachwerte nach sich.“

Zum Thema Non Performing Loans (NPL) ergänzt Hollstein: „Deutlich angespannter ist die Situation bei Neubauvorhaben. Steigende Kosten, Lieferengpässe und die damit verbundene Unsicherheit setzen besonders Projektentwickler unter Druck. Die Anzeichen verdichten sich, dass es dabei nicht nur um eine vorübergehende Entwicklung handelt, sondern dass das Neubausegment langfristig ausgebremst wird. Einerseits fördert dies NPLs, andererseits werden dadurch Bestandsimmobilien und Umnutzungen noch attraktiver. Insgesamt sehen wir einen Anstieg von NPLs in bestimmten Segmenten, betroffen sind aber vor allem kleinere und mittelständische Unternehmen. Dies ist vor allem corona-bedingt und steht nicht in Zusammenhang mit den Zinsen oder Inflationserwartungen.“

Bildhinweis:

Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen HIH Real Estate, Hamburg Commercial Bank und CR Investment Management gestattet. Bitte geben Sie folgende Quellen an: HIH Real Estate, Hamburg Commercial Bank und CR Investment Management. 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 HIH Invest Real Estate

Stellv. Leiterin Unternehmenskommunikation

Sandra Quellhorst

0049 (0)40 3282-3393

squellhorst@hih.de

Pressekontakt CR Investment Management GmbH

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Schneider

0049 (0) 30 2844987-65

schneider@rueckerconsult.de

Über die Hamburg Commercial Bank AG

Die Hamburg Commercial Bank (HCOB) ist eine private Geschäftsbank, die deutschlandweit sowie im benachbarten europäischen Ausland in der gewerblichen Immobilienfinanzierung aktiv ist. Die HCOB unterstützt Projektentwickler, Investoren und Bauträger bei ihren Vorhaben und strukturiert auch komplexe Bestands- und Projektfinanzierungen in allen gängigen Asset-Klassen. Die Hamburg Commercial 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 die HIH Invest Real Estate

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 260 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln. Die HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von



regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 17,3 Milliarden Euro in 90 Fonds verwaltet. www.hih-invest.de

Über CR Investment Management

CR Investment Management ist ein europaweit engagierter strategischer Investor und Asset Manager. Als Asset Manager entwickelt CR Lösungen für die werterhöhende Strukturierung komplexer oder notleidender Portfoliostrukturen. Dabei ist CR für Fondsgesellschaften, Private Equity Investoren und Kreditinstitute aktiv und verfügt auch über eine langjährige Expertise in der Optimierung von Unternehmensimmobilien. In den vergangenen zehn Jahren hat CR Immobilienportfolios im Wert von 30 Milliarden Euro strukturell optimiert und Immobilien im Wert von 7 Milliarden Euro allein in Deutschland nach erfolgter Neupositionierung platziert. <https://www.crmanagement.eu/>