

# Folgen der Pandemie auf Immobilien-Investments Stehen wir am Beginn einer neuen Ära?

Institutional Advisors Congress – 14./15./16. September 2021 – WKO – MMag. Louis Obrowsky



# Überblick der Folgewirkungen des Covid-19-Lockdowns (1)

- ◆ Bei **Wohnobjekten, Büroliegenschaften** und **Logistikimmobilien** ist kaum eine Auswirkung auf die Zahlung der Mieten zu erwarten
- ◆ Bei **österreichischen Gewerbeliegenschaften**, welche aufgrund behördlicher Anordnung geschlossen waren, ist zumindest mit teilweisen temporären Mietausfällen zu rechnen. Dies betrifft im Wesentlichen Hotels sowie den gesamten Einzelhandel mit Ausnahme von Gütern des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Drogeriewaren, Apotheken, Tiernahrung und Trafiken
- ◆ Gänzlich anders sieht die Sache in **Deutschland** aus. Dort trägt grundsätzlich der Mieter das Verwendungsrisiko der Mietsache und damit auch das Risiko von Beeinträchtigungen infolge höherer Gewalt

## Überblick der Folgewirkungen des Covid-19-Lockdowns (2)

- ◆ Auf die **Bewertung von Immobilien** wird diese tiefgreifende Krise – unter der Prämisse, dass sie im Laufe der nächsten Monate abebbt – aus heutiger Sicht wenig bis keine Auswirkungen zeigen
- ◆ Abstimmungen innerhalb der Immobilienfondsbranche als auch mit externen Bewertungsgutachtern und Rechtsanwälten haben die gemeinsame Ansicht gefestigt, dass die Effekte einzelner kurzfristiger Mietausfälle keinen (nachhaltigen) Einfluss auf die **Immobilienwerte** nach sich ziehen werden
- ◆ **Wenig Renditeänderungen**, aber Mietänderungen indizieren Preisanpassungen
- ◆ **Kurzfristige Liquiditätsabflüsse** von institutionellen Anlegern – Sanierung passiver Grenzverletzungen abgeschlossen

# Rechtliche Implikationen aufgrund der Maßnahmen zur Abwehr von COVID-19 iZm Wohnraummieten

- ♦ **COVID-19-bedingte Mietschulden der Monate April bis Juni 2020** müssen bis spätestens 30. Juni 2022 zurückgezahlt werden
- ♦ Mietzahlungen **ab dem 1. Juli 2020 müssen fristgerecht erfolgen**, andererseits drohen zivilrechtliche Maßnahmen bis hin zur Kündigung
- ♦ **COVID-19 bedingte Stundungen von Verbraucherdarlehen**, verlängern den jeweiligen Darlehensvertrag um den Zeitraum der Stundung von bis zu 3 Monaten
- ♦ **3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz** belässt die bundesländerspezifischen Richtwerte für den Zeitraum 1. April 2019 bis 31. März 2022 (statt 2021) auf stabilem Niveau (z.B. Wien: EUR 5,81 pro m<sup>2</sup> p.m.)



# Rechtliche Implikationen aufgrund der Maßnahmen zur Abwehr von COVID-19 iZm Geschäftsraummieten (1)

- ♦ Unter den Tatbestand des **§ 1104 ABGB** sind **nur Gebrauchsminderungen** zu subsumieren, **die unmittelbar auf einer zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 gesetzten Maßnahme beruhen**. Für daraus resultierende Gebrauchsbeeinträchtigungen steht dem Mieter eine Mietzinsminderung zu.
- ♦ Die Ertragsfähigkeit des Mietgegenstandes in Zeiten der Pandemie ist kein Teil des bedungenen Gebrauchs. Die pandemiebedingten Umsatzrückgänge zählen zum unternehmerischen Verwendungsrisiko, das der Mieter zu tragen hat.
- ♦ **Einer vollständigen Mietzinsbefreiung** steht bereits die objektiv bestehende Möglichkeit entgegen, das Geschäftslokal zum Betrieb eines Lieferservices oder zur Abholung von Speisen und Getränken ("**Take-Away**") oder zur Abholung von vorbestellten Waren ("**Click & Collect**") zu nutzen. Entscheidet sich der Mieter diese Vertriebswege nicht zu nutzen, ist dies seiner Sphäre zuzuordnen.
- ♦ Der verbleibende Gebrauchsnutzen und somit die **Höhe der Mietzinsminderung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab**.

# Rechtliche Implikationen aufgrund der Maßnahmen zur Abwehr von COVID-19 iZm Geschäftsraummieten (2)

- ♦ Ein **pandemiebedingter Umsatzrückgang** des Geschäftslokalmieters kann lediglich einen **mittelbaren Anhaltspunkt für die Bemessung der Mietzinsminderung** bilden. Eine Gleichsetzung Umsatzrückgang = Mietreduktion ist schon deshalb nicht geboten, da ein Umsatzrückgang auf verschiedenen Faktoren beruhen kann und die Ursachen nicht zwangsläufig in der Mangelhaftigkeit des Mietgegenstandes liegen.
- ♦ Der Auffassung, wonach in Zeiten von **Betretungsverboten die Zinszahlungspflicht** einfach **zur Gänze entfällt** und dem Vermieter bis auf Weiteres, theoretisch sogar auf Dauer, die weitere Gebrauchsüberlassung bei gleichzeitigem Totalentfall des Mietzinses zugemutet werden soll, **erteilen mehrere Gutachten eine Absage**.
- ♦ Die zumindest **teilweise Brauchbarkeit eines Bestandobjekts** auch bei Geschäftsraummieten führt dazu, dass der Bestandnehmer als **Ausdruck seines Unternehmerrisikos zur vollen Zinszahlung verpflichtet** ist. Die bei teilweiser Brauchbarkeit in § 1105 ABGB für mehrjährige Unternehmenspächter vorgesehene vollständige Zinszahlungspflicht gilt nämlich analog auch für unbefristete und für mehrjährige Geschäftsraummieten.

# Rechtliche Implikationen aufgrund der Maßnahmen zur Abwehr von COVID-19 iZm Geschäftsraummieten (3)

- ♦ **§ 1104 ABGB betrifft nicht alle Fälle, in denen die Verwirklichung der in § 1104 ABGB erfassten Zufälle in irgend einer Weise zu Umsatzausfällen von Unternehmen führen,** die in einem Bestandobjekt betrieben werden. Öffentlich-rechtliche Auflagen, wie Abstandsregelungen oder Sperrstunden, zählen demnach zum allgemeinen Unternehmerrisiko. Daher stellen auch eine durch Abstandsregelungen entstehende Reduktion der Sitzplätze in einem Gastronomiebetrieb keine Nutzungsbeschränkung dar, die einen Mieter zu einer Zinsminderung berechtigt. Dasselbe gilt natürlich auch bei einem Rückgang der Kundenfrequenz, der seinen Grund einfach in den wirtschaftlichen oder psychologischen Folgen der Pandemie hat. Auch solche Umstände werden dem in der Marktwirtschaft allein vom Geschäftsraummieter zu tragenden Unternehmerrisiko zugeordnet.
- ♦ **Staatliche Unterstützungsleistungen** für Geschäftsraummieter und Pächter, wie etwa der Fixkostenzuschuss und der Umsatzersatz, sind **bei der Entscheidung über eine Zinsreduktion** sehr wohl **zu berücksichtigen**.

# Rechtliche UND wirtschaftliche Conclusio (1)

- ♦ **Die COVID-19-Pandemie** bzw. die Abwehrmaßnahmen zur Eindämmung derselben bewirken die **größte wirtschaftliche Krise** seit den 30-er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts.
- ♦ **Miet- und Pachtverträge sind Dauerschuldverhältnisse.**
- ♦ **Mieter und Vermieter sitzen im selben Boot**
- ♦ **Gemeinsame Lösungen zu finden sollte immer der Vorzug gegeben werden**
- ♦ **Einen neuen Mieter zu finden ist immer teurer als einen – prinzipiell – guten Mieter zu halten**



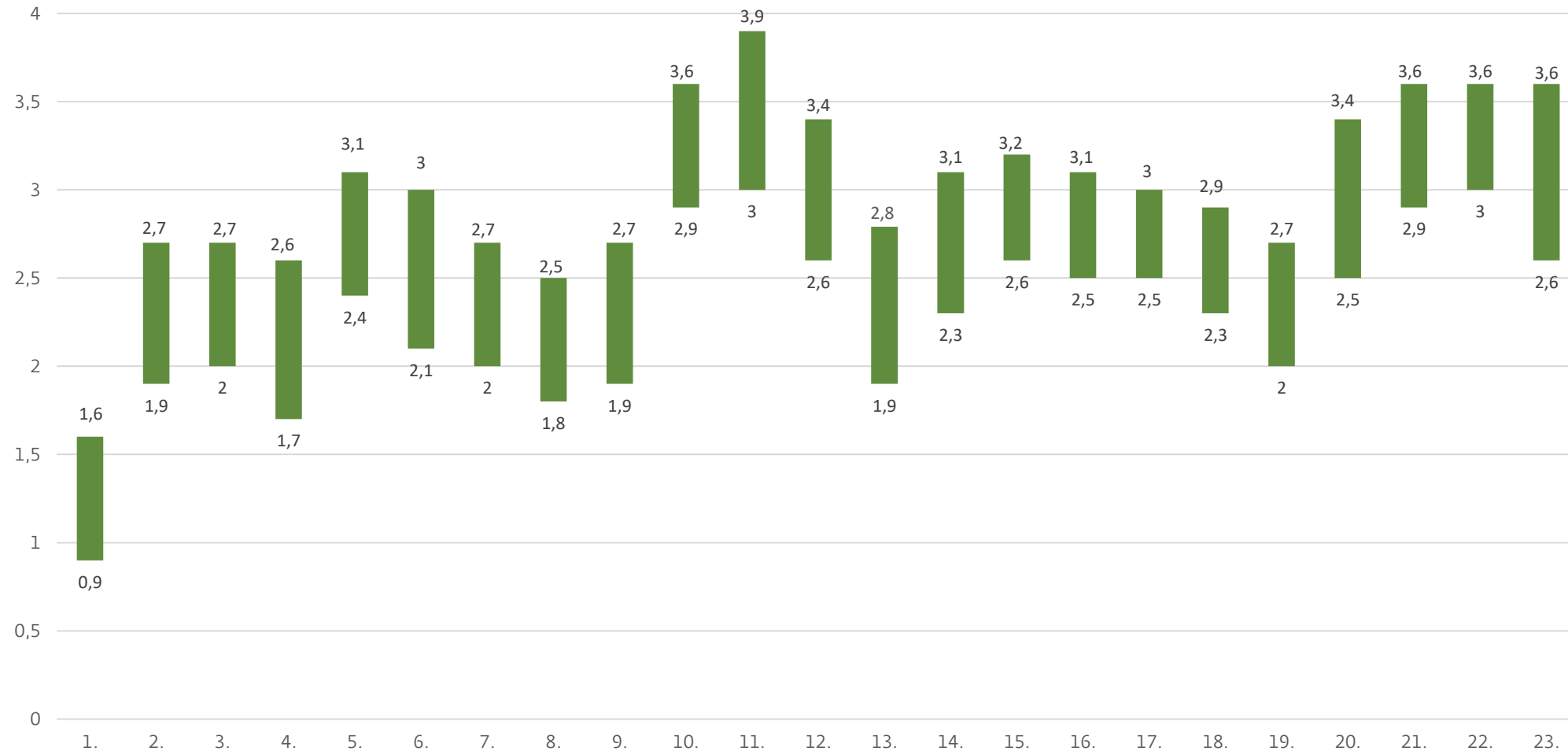
## Rechtliche UND wirtschaftliche Conclusio (2)

- ◆ **Immobilien Eigentümer** sind eine **Wirtschaftsmacht** (knapp 10 % der Wirtschaftsleistung)
- ◆ **Ausfallende Mietzahlungen mindern Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.**  
Von diesen profitieren immer regionale oder sogar lokale Handwerker ("im Grätzel")
- ◆ **Steuerliche Anreize** (degressive Abschreibungen) in der Zukunft als **Kompensation für Mietzinsausfälle** in der Krise andenken.
- ◆ **Gemeinsam durch die Krise**

# Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

- ♦ **Optimistische Annahme versus Pessimistische Annahme**
- ♦ **Bevölkerungsprognose:** Weiterhin starkes Wachstum bis 2030 für die Stadtregionen in Österreich prognostiziert, überdurchschnittlich in Wien (+10,9 %), Eisenstadt (+10,6 %), Graz (+8,3 %) und Innsbruck (+7,4 %)
- ♦ **Eigennutzermarkt:** kurzfristig stagnierende oder leicht sinkende Preise, wieder steigend
- ♦ **Investmentmarkt:** Immobilien ist eine der ganz wenigen Assetklassen, die auch in diesen Zeiten positive Erträge UND geringe Volatilität verspricht
- ♦ **Fertigstellungen weiter auf hohem Niveau** , wenn auch in 2021 nicht ganz das Niveau von 2020 erreicht werden wird (Wien: 20.000/18.500; Graz 2.500/3.000)
- ♦ **Nachfrageverlagerung:** 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verstärkt nachgefragt
- ♦ **Mietpreisstagnation**
- ♦ Wohnungsmarkt beweist **Krisenresilienz**

# Renditen – Wohnen Wien nach Bezirken



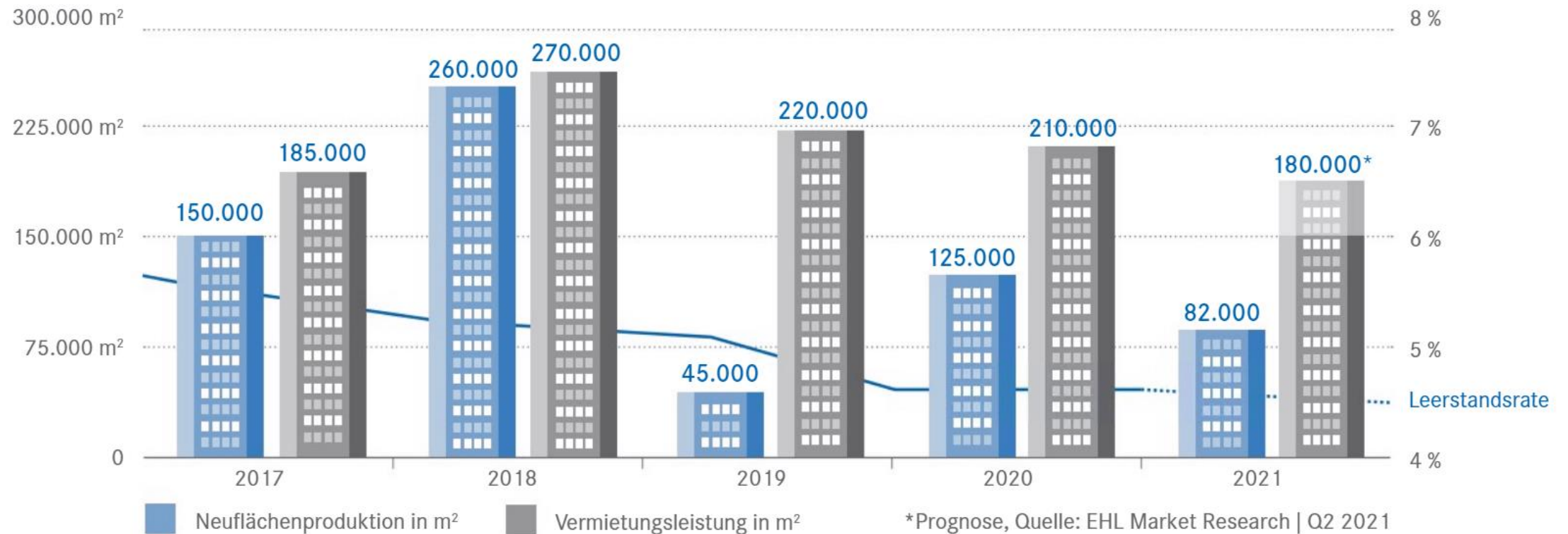
Quelle: EHL Market Research (Zinshaus-Marktbericht; Q2 2020), Darstellung: LLB Immo KAG

# Auswirkungen auf den Büromarkt

- ◆ Positive Erfahrungen mit Home-Office bewirken eine **Neuevaluierung** des (privatwirtschaftlich) genutzten Bürobedarfs
- ◆ Annahme: nach der Krise wird teilweise **Home-Office** beibehalten und geteilte Schreibtische führen zu einem verminderten Büroraumbedarf
- ◆ Büroflächenbedarf und –nachfrage im **öffentlichen Bereich** weiter **stabil** erwartet
- ◆ **Nachfrage sinkt** allgemein bzw. konzentriert sich auf **hochflexible Lösungen**
- ◆ Laufende **Anmietungsprozesse** wurden weitergeführt, in den letzten Monaten des Jahres waren mehrere Abschlüsse großflächiger Neuvermietungen zu verzeichnen
- ◆ Die **Vermietungsleistung** ist im 1. Quartal 2020 um fast 2/3 zurückgegangen. Dies ist jedoch nicht nur Covid-19 geschuldet, sondern vorwiegend dem eingeschränkten Neuflächenangebot

# Büromarkt Wien

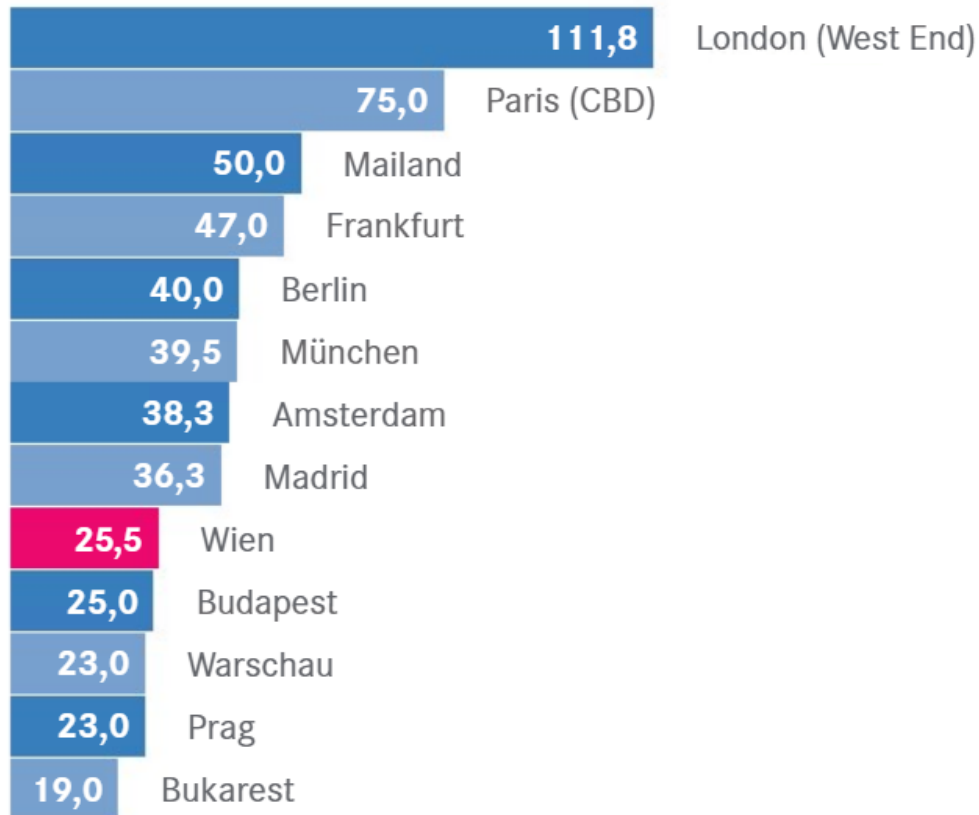
## ♦ Büromarkt Wien 2017 bis 2021



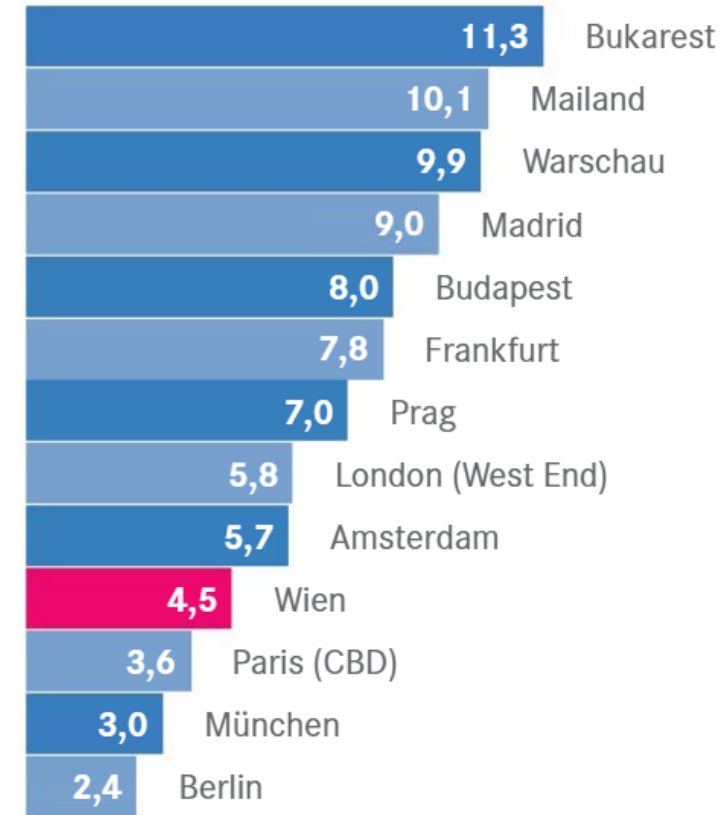


# Mietpreise und Leerstandsraten

## ◆ Spitzenmieten (in EUR/m<sup>2</sup> pro Monat)

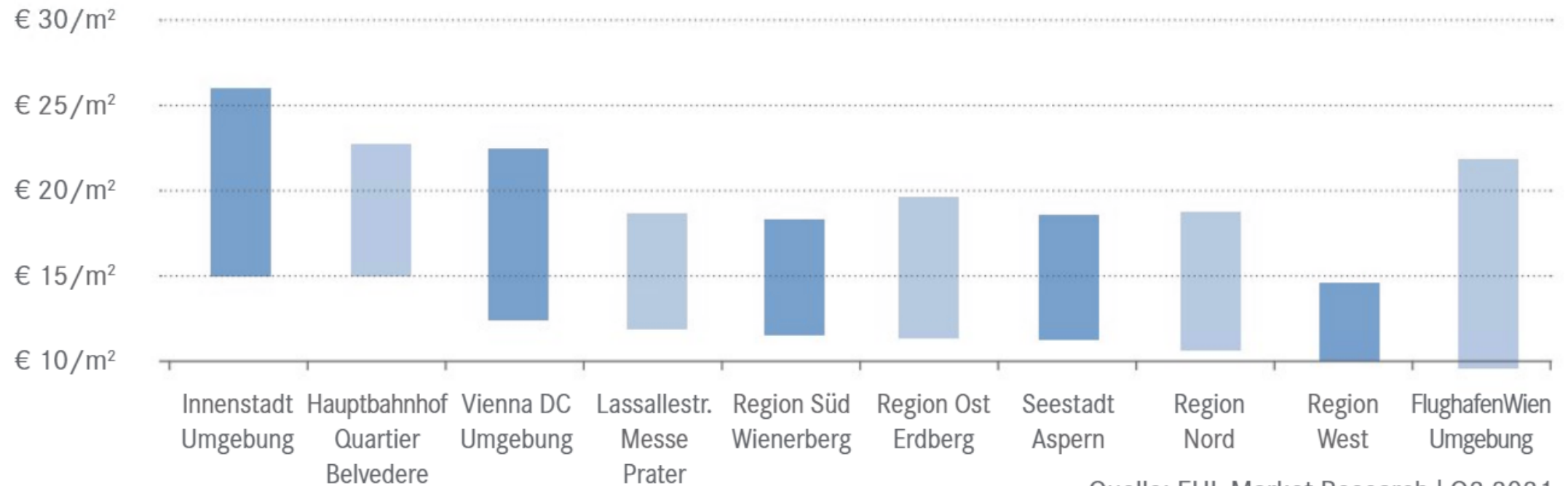


## ◆ Leerstandsraten (in %)



Quelle: EHL Market Research | BNP Paribas Real Estate | Q2 2021

# Mietniveau in den Wiener Büroregionen



Quelle: EHL Market Research | Q2 2021

# Auswirkungen auf den Büromarkt Wien 2021ff

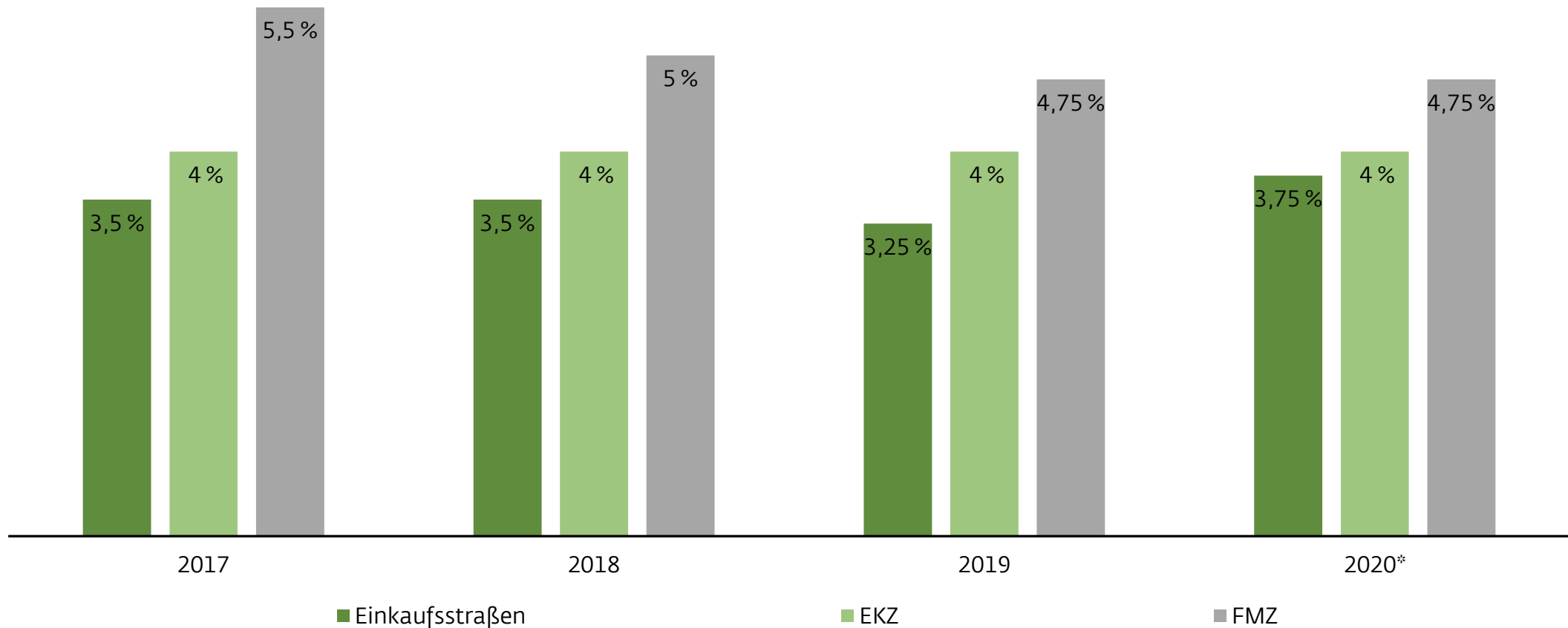
- ♦ Die **Neuflächenproduktion** fällt in 2021 mit insgesamt ca. 106.000 m<sup>2</sup> relativ gering aus
- ♦ Davon stehen dem **Vermietungsmarkt** lediglich knapp 30.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die restlichen Flächen sind bereits verwertet.
- ♦ **Vorverwertungsanteil** von 66 % bleibt auch 2021 annähernd stabil
- ♦ Die **Neuflächenproduktion** fällt in 2022 mit insgesamt ca. 101.000 m<sup>2</sup> noch geringer aus
- ♦ Trotz zu erwartender reduzierter Vermietungsleistung wird der **Leerstand stabil** oder leicht fallend erwartet
- ♦ **Renditen** werden ebenfalls stabil erwartet, Wien von 3,25 % auf 3,0 % gefallen

# Auswirkungen auf den Retailmarkt

- ◆ Konzentration auf Center mit **Waren des täglichen Bedarfs** (Lebensmittel, Drogeriewaren, Apotheke, Trafik, Tiernahrung), Preisrückgang bzw. **Renditeanstieg** bei anderen Centern
- ◆ Nachteil EKZ gegenüber Fachmarktzentren? **Rückgang der Spitzenmieten** in EKZ
- ◆ Weiterer Ausbau der in der Krise verstärkten **Online-Aktivitäten** führt zu einem Flächenrückgang? Österreich schon jetzt "**Europameister**" bei der Handelsfläche pro Kopf
- ◆ Es steht nicht mehr die Neuentwicklung von Standorten im Fokus, sondern das **Refurbishment** gut eingeführter Center
- ◆ **Kleine, lokale Mieter, Gastronomie und Entertainment** sind am schwersten betroffen
- ◆ **Wiedereröffnung** ist in Österreich und Deutschland im Vergleich sehr **gut gelaufen**
- ◆ Gewinner: **FMZ, Diskonter und Nahversorgungszentren, DIY, Elektro, Möbel, Sport**
- ◆ Verlierer: **Einkaufsstraßen, Bekleidung, Schuhe**

# Spitzenrenditen Retailimmobilien Österreich

## ◆ Rendite Einkaufsstraßen / EKZ / FMZ





# Auswirkungen auf sonstige Immobilienmärkte

## Gewinner

- ◆ Weitere Verstärkung des Trends Waren **online / mobil** zu **bestellen** und liefern zu lassen erhöht den Bedarf an hochwertigen **Logistikflächen**
- ◆ "**Last Mile**" als neuer interessanter Logistik-Teilmarkt nutzt innerstädtische Grundstücke
- ◆ "**Betreutes Wohnen**" aufgrund der demographischen Entwicklungen, Wohngemeinschaften helfen gegen Vereinsamung

## Verlierer

- ◆ **Beherbergungsbetriebe / Hotels** klare Verlierer der aktuellen Situation (allerdings Unterscheidung ob mehrheitlich nationales oder internationales Publikum), Beherbergungszahlen Juli 2020 der österreichischen Bundesländer gegenüber 2019 zwischen +5 % (Kärnten) und -73 % (Wien)
- ◆ Hochpreisige **Studentenheime** und Long-Stay-Apartements aufgrund veränderter Reise / Studiergewohnheiten

# Disclaimer

Die vorliegende Präsentation ist eine Marketingmitteilung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Stand: 05/2021. Sie dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt keinen Prospekt im Sinne des österreichischen InvFG, ImmoInvFG oder KMG und keine vollständige Darstellung eines bestimmten Marktes, Wirtschaftszweiges, Fonds oder Finanzinstruments dar. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- oder Verkauf von Finanzinstrumenten.

Diese Präsentation ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die darin beschriebenen Finanzinstrumente und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Diese Präsentation stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Angebotstellung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar.

Für das öffentliche Angebot der Anteile an dem Fonds LLB Semper Real Estate in Österreich wurde ein Prospekt und Informationen gemäß § 21 AIFMG-Dokument sowie ein Kundeninformationsdokument (KID) gemäß den in Österreich geltenden gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Dieser kann am Sitz der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. sowie bei der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, beide Heßgasse 1, 1010 Wien und unter [www.llb.at](http://www.llb.at) in deutscher Sprache kostenlos bezogen werden.

Warnhinweis: Ein Investment in Immobilieninvestmentfonds im Allgemeinen und in den LLB Semper Real Estate im Besonderen bietet Chancen, ist jedoch auch mit erheblichen Risiken verbunden. Wertverluste können entsprechend der jeweiligen Marktgegebenheiten regelmäßig eintreten. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass frühere Wertentwicklungen kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse sind.

Sämtliches in dieser Präsentation enthaltene Datenmaterial wurde unter Anwendung sorgfältiger Kriterien sowie unter Zuhilfenahme zuverlässiger externer und interner Quellen ermittelt und ausgewertet. Dennoch kann für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität oder Genauigkeit des wiedergegebenen Zahlenmaterials sowie der abgebildeten Charts keinerlei Haftung übernommen werden. Druckfehler sind vorbehalten.