

COVID-19 und die Folgen

savills

Text: Matthias Pink

Die Coronavirus-Pandemie hat nicht nur die Finanzmärkte, sondern mehr und mehr auch das öffentliche Leben in vielen Teilen der Welt fest im Griff. Inzwischen ist klar, dass die Ausbreitung von COVID-19 nicht mehr verhindert, sondern lediglich verzögert werden kann. Zweifellos wird das Virus auch an den deutschen Immobilienmärkten seine Spuren hinterlassen. Erste Auswirkungen können wir bereits beobachten, etwa in Form verschobener Transaktionen. Angesichts der Trägheit der Märkte und der geringen Datendichte dürften die meisten Folgen aber erst langsam und mit zum Teil erheblicher zeitlicher Verzögerung sichtbar werden. Welche Folgen konkret eintreten und vor allem welches Ausmaß diese annehmen, ist sehr stark vom weiteren Verlauf der Virusausbreitung abhängig und wegen der komplexen Wirkungsketten schwer vorherzusehen. Dennoch oder gerade deshalb wollen wir einen Orientierungsrahmen abstecken und mögliche Auswirkungen sowohl in der kurzen als auch in der langen Frist benennen, auch auf Basis unserer Beobachtungen in den asiatischen Märkten und in Italien. Es handelt sich um eine Momentaufnahme, die wir gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt anpassen.

Kurzfristige Auswirkungen

Folgende Auswirkungen sind bereits eingetreten bzw. sind unmittelbar zu erwarten:

Am frühesten und nach jetzigem Stand der Dinge auch am stärksten betroffen ist der **Hotelsektor**. Die Auslastungsquoten sind vor allem an Messestandorten deutlich rückläufig und angesichts der in den meisten Bundesländern erlassenen Verbote von Veranstaltungen ab einer gewissen Teilnehmerzahl erscheint eine baldige Erholung unwahrscheinlich. Da manche Veranstaltungen lediglich verschoben werden, ist sicherlich nach überstandener Corona-Krise mit einem gewissen Nachholeffekt zu rechnen. Trotzdem sind selbst bei „mildem“ Verlauf erhebliche Umsatzeinbußen und ohne staatliche Unterstützung auch Insolvenzen zu erwarten.

Selbiges gilt für den **Einzelhandel**, vor allem in touristischen Lagen. Ebenfalls starke Umsatzeinbußen dürften Geschäfte und gastronomische Einrichtungen in Bahnhöfen und Flughäfen verzeichnen

Auch **Flexible Workspaces** dürften bereits eine geringere Auslastung aufweisen, vor allem in Bezug auf ihre Veranstaltungsräume. Mit einem existenzbedrohenden Ausmaß rechnen wir hier aber erst bei deutlich steigender Zahl der Infizierten und einem länger anhaltenden Epidemieverlauf.

Die Immobilieneigentümer spüren die oben beschriebenen Entwicklungen im Falle umsatzgebundener Mieten bzw. Pachten unmittelbar. Darüber hinaus rechnen wir mit **Mietreduzierungs- bzw. Stundungsgesuchen** besonders betroffener Nutzer.

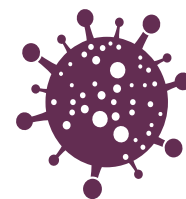
An den **Vermietungsmärkten** gehen wir nutzungsartenübergreifend davon aus, dass Anmietungsentscheidungen wegen der Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung sowie bestehender Reisebeschränkungen teilweise vertagt werden. Messbar niederschlagen wird sich das aber wohl erst in den Umsatzzahlen für das 2. Quartal.

Auch am **Investmentmarkt** dürften sich Transaktionen aufgrund eventueller Reisebeschränkungen der Vertragspartner sowie erhöhter Unsicherheit verzögern. Die Verwerfungen an den Finanzmärkten haben gegenläufige Effekte auf die Immobilieninvestmentmärkte. Einerseits sind Anleiherenditen und Zinsen gesunken, wodurch Immobilien nochmals an relativer Attraktivität gewonnen haben. Andererseits hat der Kursrutsch an den Börsen die Immobilienquote in Multi-Asset-Portfolios steigen lassen – möglicherweise über die Zielquote hinaus. Wir rechnen jedoch nicht damit, dass hierdurch kurzfristig Immobilienverkäufe ausgelöst werden. Vielmehr dürften die Investoren zunächst abwarten, wie sich die Märkte in den kommenden Monaten entwickeln. Währenddessen ist die Risikoaversion noch höher als zuletzt, was sich an den Immobilienmärkten in einen stärker ausgeprägten Core-Fokus und eine entsprechende Renditespreizung zwischen Core und anderen Risikoklassen übersetzt.

Mittelfristige Auswirkungen

Für den weiteren Jahresverlauf gibt es im Wesentlichen zwei Szenarien. **Im günstigeren Szenario erreicht die Zahl der weltweit Infizierten in den kommenden Wochen ihren Gipfel, um dann abzufallen.** Für die Konjunktur ergäbe sich dann ein U-Verlauf, das heißt ein rasches Einbrechen der wirtschaftlichen Aktivität, gefolgt von

Hilfreiches Material zum Coronavirus



FAQs vom Robert-Koch-Institut



Weltkarte der WHO zur Verbreitung des Virus



Podcast vom NDR mit Virologe Christian Drosten

“Zweifellos wird das Virus auch an den deutschen Immobilienmärkten seine Spuren hinterlassen. Erste Auswirkungen können wir bereits beobachten, etwa in Form verschobener Transaktionen. Angesichts der Trägheit der Märkte und der geringen Datendichte dürften die meisten Folgen aber erst langsam und mit zum Teil erheblicher zeitlicher Verzögerung sichtbar werden.”

“Wir glauben, dass die Pandemie in vielerlei Hinsicht jenen Wandel beschleunigen könnte, den die Digitalisierung in den letzten Jahren bereits eingeleitet hat. Viele der digitalen Technologien haben die Menschen in die Lage versetzt Interaktionen online durchzuführen, die davor nicht ohne menschlichen Kontakt auskamen. Nun zwingt das Coronavirus die Menschen dazu, diese Möglichkeiten zu nutzen. Zumindest erhöht es den Anreiz, auf menschlichen Kontakt zugunsten der Online-Interaktion zu verzichten. Insofern könnte das Coronavirus als Digitalisierungsbeschleuniger wirken und auch an den Immobilienmärkten Prozesse geradezu „vorspulen“, die bislang langsam abliefen.“

einer kurzen Talsohle und einer zügigen Erholung inklusive Nachholeffekten. In diesem Fall wären die Auswirkungen auf die deutschen Immobilienmärkte begrenzt. Zwar würden die oben beschriebenen kurzfristigen Effekte für einige Zeit Bestand haben, wären aber im Wesentlichen temporärer Natur, zumal die Bundesregierung bereits stützende fiskalpolitische Maßnahmen verabschiedet hat und im Bedarfsfall wohl noch weitere Maßnahmen beschließen würde. Gleichwohl rechnen wir auch in diesem Szenario mit einem etwas höheren Mietausfallrisiko über alle gewerblichen Nutzungsarten hinweg, vor allem in den besonders betroffenen Segmenten. Manche Geschäftsmodelle sind selbst gegenüber einem kurzen Nachfrageeinbruch nicht resilient genug. Die Risikoprämien bei den Renditen würden auch in diesem Szenario vermutlich zunächst auf einem etwas höheren Niveau als zuletzt verharren. Die temporäre Unsicherheit dürfte sich zudem negativ auf die Verfügbarkeit von Fremdkapital auswirken. Dadurch, dass bereits jetzt Abschlüsse an den Investment- und Vermietungsmärkten verschoben werden und sich somit das gesamte Transaktionsgeschehen nach hinten verschiebt, rechnen wir für das laufende Jahr mit geringeren Flächenumsätzen und Transaktionsvolumina.

Im zweiten, ungünstigeren Szenario steigt die Zahl der Infizierten auch in den nächsten Monaten weiter an und erreicht erst in der zweiten Jahreshälfte ihren Gipfel. Eine weltweite Rezession wäre dann kaum zu vermeiden. Für die Immobilienmärkte würde dies in allen Segmenten voraussichtlich deutlich sinkende Nachfrage, Flächenumsätze und Mieten sowie steigende Leerstände bedeuten. Auch die Nachfrage an den Wohnungsmärkten wäre in diesem Szenario wegen steigender Arbeitslosigkeit bzw. sinkender Einkommen negativ betroffen. Am Investmentmarkt würden die Transaktionsvolumina sinken, weil erhöhte Risikoaversion auf steigende Marktrisiken trafe und Fremdkapital nur noch eingeschränkt zur Verfügung stünde. Die rückläufige Nachfrage trafe auf steigende Verkaufsbereitschaft und die Anfangsrenditen würden steigen.

Langfristige Auswirkungen

Die Corona-Krise könnte Folgen weit über ihr Ende hinaus haben – wann auch immer sie überstanden sein wird. Bereits jetzt beeinflusst sie das Verhalten von Menschen und je länger sie das tut, desto wahrscheinlicher werden aus diesen Verhaltensweisen Gewohnheiten, die die Pandemie überdauern. Wir glauben, dass die Pandemie in vielerlei Hinsicht jenen Wandel beschleunigen könnte, den die Digitalisierung in den letzten Jahren bereits eingeleitet hat. Viele der digitalen Technologien haben die Menschen

in die Lage versetzt Interaktionen online durchzuführen, die davor nicht ohne menschlichen Kontakt auskamen. Nun zwingt das Coronavirus die Menschen dazu, diese Möglichkeiten (intensiver) zu nutzen – selbst jene, die das bislang nicht getan haben. Zumindest erhöht es den Anreiz, auf menschlichen Kontakt zugunsten der Online-Interaktion zu verzichten. Insofern könnte das Coronavirus als Digitalisierungsbeschleuniger wirken und auch an den Immobilienmärkten Prozesse geradezu „vorspulen“, die bislang langsam abliefen. Hierzu zählt zum Beispiel die Umsatzverschiebung vom stationären zum digitalen Einzelhandel.

Schneller als bislang zu erwarten war, könnte der Flächenbedarf stationärer Einzelhändler sinken. An alternativen Nutzungen wird es nicht mangeln – daran dürfte auch Corona nichts ändern. Eine solche alternative Nutzung könnten, mehr als ohnehin schon, Flexible Workspaces sein. Jedenfalls beschert uns die Corona-Krise das womöglich umfangreichste Home-Office-Experiment der Geschichte. Nun könnte es sein, dass sowohl Arbeitnehmer als auch Arbeitgeber dieses Experiment anschließend für gescheitert erklären. Für wahrscheinlicher halten wir es aber, dass damit durchaus auch (überraschend) positive Erfahrungen gesammelt werden. Da sich zugleich jedoch die wenigsten Wohnungen als ideale Arbeitsumgebung erweisen dürften, rücken wohnortnahe Flexible Workspaces noch stärker in den Fokus. In diesem Zuge gewinnen Videokonferenzen und andere webbasierte Werkzeuge der Zusammenarbeit vermutlich stark an Bedeutung. Zusammen mit Online-Shopping, E-Learning, E-Gaming und so weiter treibt dies den Datenverkehr in neue Höhen und könnte Rechenzentren auf die Landkarte institutioneller Investoren katapultieren.

Während die Corona-Krise die Zeit wahrscheinlich in vielen Bereichen vorspult, könnte sie sie in anderen Bereichen aber auch zurückspulen. Schon jetzt hat sie offengelegt, wie anfällig die weltweiten Lieferketten sind, wenn sie von einem einzigen Land – in diesem Fall China – abhängig sind. Sie sind auch deshalb so abhängig, weil das seit einigen Jahrzehnten vorherrschende Just-In-Time-Konzept mit der Corona-Krise vor eine nicht zu bewältigende Herausforderung gestellt wurde. Beides, die Rolle der verlängerten Werkbank Chinas für die Welt und das Just-In-Time-Konzept, könnten infolge der Corona-Krise dauerhaft in Frage gestellt werden. Ersteres könnte dazu führen, dass wieder mehr Produktionskapazitäten in Deutschland angesiedelt werden. Letzteres könnte für einen stark steigenden Lagerflächenbedarf sorgen – nicht nur hierzulande.

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Marcus Lemli

CEO Germany / Head of Investment Europe
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de

Matthias Pink

Director / Head of Research Germany
+49 (0) 30 726 165 134
mpink@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 39.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.
© Savills März 2020

