

# Quantum veröffentlicht aktuelle Studie über die Auswirkungen der Corona-Krise auf die Immobilienwirtschaft

- Eine Rezession in diesem Jahr ist nicht mehr zu vermeiden, wobei deren Ausprägung vor allem von Dauer und Intensität der Shutdown- und Post-Shutdown-Phase abhängt.
- Für die Bau- und Immobilienwirtschaft ist im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen insgesamt mit einem etwas weniger starken Rückgang der wirtschaftlichen Aktivität zu rechnen.
- Kurz-, mittel- und langfristig werden unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Sektoren sowie auf die Vermietungs- und Investmentmärkte erwartet.

Hamburg, 30.03.2020 — Der Virus COVID-19 hält die Welt in Atem und hat mancherorts zu einem kompletten Stillstand des öffentlichen Lebens geführt. Auch in Deutschland erleben wir derzeit einen partiellen Shutdown der Wirtschaft. Während einige Unternehmen ihre Mitarbeiter ins Home Office schicken und damit das Geschäft zumindest in Teilen am Laufen halten können, sind andere Geschäftstätigkeiten vollständig zum Erliegen gekommen. Zur gleichen Zeit sind die Mitarbeiter in Krankenhäusern und Gesundheitseinrichtungen, in Supermärkten, Drogerien und Apotheken rund um die Uhr im Einsatz. Mit der Corona-Krise gerät Deutschland in eine komplexe Wirtschaftskrise, deren Dimensionen derzeit noch unklar sind.

Der aktuelle Quantum Focus No. 33 „Corona-Krise und Immobilienwirtschaft“ befasst sich mit den möglichen Auswirkungen der Corona-Krise auf die deutsche Wirtschaft und insbesondere auf die Immobilienwirtschaft. Der kritische Faktor bei der Abschätzung der wirtschaftlichen Effekte ist der weitere Pandemieverlauf, der die Dauer und Intensität der Stilllegung der deutschen Wirtschaft bestimmt. Als derzeit wahrscheinlichste Rezessionsentwicklungen werden der sogenannte U- bzw. L-Verlauf mit einem milderem bzw. schwerwiegenden Konjunkturunbruch diskutiert. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft wird, im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen, aktuell ein etwas weniger starker Rückgang der wirtschaftlichen Aktivität erwartet. Wenngleich die Folgen für Immobilienmärkte aufgrund ihrer Trägheit erst langsam und mit zum Teil erheblicher zeitlicher Verzögerung sichtbar werden, werden kurz-, mittel- und langfristig ganz unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Teilspektoren erwartet.

Bereits kurzfristig massiv betroffen sind vor allem die Sektoren Hotel und Gastronomie und der Einzelhandel. Nahversorger sind dagegen derzeit die „Gewinner“ der Corona-Krise. Entsprechend ist auch im Logistiksektor kurzfristig ein exponentieller Anstieg der Nachfrage nach Lagerflächen für Güter des täglichen Bedarfs bzw. Last-Mile-Logistik festzustellen. Langfristig wird im Einzelhandel die Verlagerung der Umsätze zum Onlinehandel vermutlich weiter beschleunigt. Auch im Logistiksektor ist durch das zunehmende Onlinegeschäft, die Erhöhung von Lagerbeständen und eine mögliche Rückbesinnung auf regionale Märkte eine deutliche Veränderung des Marktumfeldes denkbar. Die branchenübergreifende unfreiwillige Home-Office-Phase könnte den Trend zu digitalen Arbeitsplatzlösungen und flexiblen Bürokonzepten beschleunigen. Insgesamt sind die mittel- und langfristigen Folgen für die Büroflächennachfrage vor allem

abhängig von der weiteren Beschäftigtenentwicklung. Je nach Intensität und Dauer der Corona-Krise wird ein Beschäftigungsabbau um 190 Tsd. bis zu 1,8 Mio. prognostiziert. Im Wohnungssegment sind kurzfristig nur geringe Einflüsse auf die Mietausfallwahrscheinlichkeit zu erwarten. Allerdings bricht die Nachfrage nach Wohnraum durch das reduzierte Wanderungsvolumen und die Schließung der Außengrenzen stark ein. Bei einer starken Rezession drohen zunehmende Mietausfallrisiken, sinkende Fertigstellungszahlen und eine rückläufige Miet-/Kaufpreisentwicklung. Auf lange Sicht könnte sich der Anteil der Mieterhaushalte in Deutschland durch die hohe zunehmende ökonomische Unsicherheit und fehlenden finanzielle Mittel erhöhen.

Die Unsicherheit über den Verlauf und die Auswirkungen der Corona-Krise verursacht zwar eine starke Volatilität über fast alle Anlageklassen hinweg. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind jedoch noch vergleichsweise gering und werden erst zeitlich verzögert auftreten, auch wenn aktuell Transaktionen aufgrund der Unsicherheit und Restriktionen bereits vertagt werden. Nur bei einer längeren Shutdown-Phase könnte sich das Transaktionsvolumen infolge sinkender Mieten und Kaufpreise, einer zunehmend eingeschränkten Kreditvergabe, hoher Liquiditätsaufschläge und strengerer Finanzierungsbedingungen deutlich reduzieren. Systemrelevante bzw. krisenfestere Assets wie Wohnimmobilien, Supermärkte oder Gesundheitsimmobilien könnten nach der Krise an Relevanz gewinnen.

Dr. André Scharmanski, Leiter Quantum Research: „Gegen einen länger anhaltenden Einbruch des Investmentvolumens spricht generell die relative Attraktivität und Wertbeständigkeit der Immobilienanlage gegenüber Alternativenanlagen sowie die weiterhin günstigen Finanzierungskosten. Allerdings könnte die Corona-Krise mittelfristig eine Neuausrichtung der Immobilienportfolien bewirken.“

Die gesamte Quantum-Focus-Ausgabe „Corona-Krise und Immobilienwirtschaft“ finden Sie unter [www.quantum.ag/immobilien-ag/research](http://www.quantum.ag/immobilien-ag/research)

Dr. André Scharmanski steht Ihnen gerne für Einschätzungen zur Studie zur Verfügung. Kommen Sie bei allen Rückfragen per E-Mail an [as@quantum.ag](mailto:as@quantum.ag) auf uns zu.

## ÜBER QUANTUM

Die unabhängige, 1999 gegründete, Immobiliengruppe vereint umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Projektentwicklung, institutionelle Anlageprodukte sowie im Management von Immobilieninvestments. Die Metropolregionen in Deutschland stehen im Fokus der Aktivitäten.

Im Fondsgeschäft bietet die Quantum Immobilien AG institutionellen Investoren über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Spezialfonds sowie alternative Investmentprodukte an. Die Assets under Management belaufen sich auf ca. EUR 7,6 Mrd.

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst die Realisierung von eigenen Immobilienprojekten sowie Joint Ventures im Rahmen unternehmerischer Beteiligungen. Bisher wurden Entwicklungsprojekte mit über 1.200.000 qm Fläche realisiert. Weitere Projekte mit über 350.000 qm Fläche befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung. Das Transaktionsvolumen beträgt rund EUR 4,5 Mrd.

## PRESSEKONTAKT

Quantum Immobilien AG  
Nadine Wiencke  
+49 40 41 43 30 – 542  
nwi@quantum.ag