

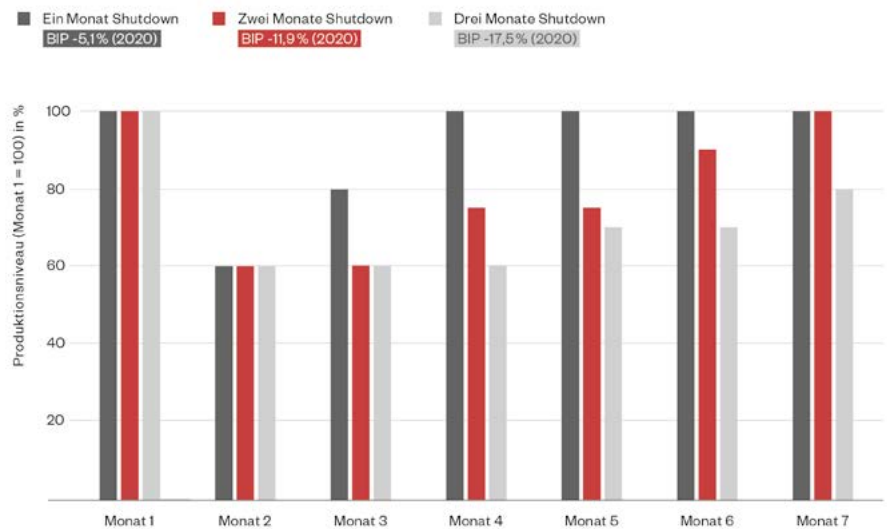
Corona-Krise und Immobilienwirtschaft

Mit der Corona-Krise gerät Deutschland in eine komplexe Wirtschaftskrise. Eine Rezession in diesem Jahr ist nicht mehr zu vermeiden, wobei sich heute noch nicht abschätzen lässt, wie stark diese ausfallen wird. Der kritische Faktor bei der Prognose wirtschaftlicher Effekte ist der weitere Pandemieverlauf, der die Dauer und Intensität der Stilllegung der deutschen Wirtschaft bestimmt. Als derzeit wahrscheinlichste Rezessionsentwicklungen gelten der sogenannte U- oder L-Verlauf. Welcher der beiden Konjunkturverläufe eintreten wird, hängt vor allem an der Dauer und Intensität der Shutdown-Phase und der darauffolgenden Post-Shutdown-Phase. Generell fällt der Rückgang der Wirtschaftsleistung umso stärker aus, je länger die wirtschaftliche Unterbrechung stattgefunden hat.

Wenngleich die Folgen für Immobilienmärkte aufgrund ihrer Trägheit erst langsam und mit zum Teil erheblicher zeitlicher Verzögerung sichtbar werden, zeichnen sich sektorenspezifisch unterschiedliche kurz- und langfristige Risiken ab. Bereits stark betroffen durch Schließungen bzw. regulatorische Einschränkungen sind der Einzelhandel, Hotels und die Co-Working-Branche. Bei einem U-förmigen Verlauf der Krise könnten zwar insbesondere im Einzelhandel Nachholeffekte auftreten, dennoch

Shutdown-Szenarien

(Größter Wertschöpfungsverlust in einem Monat 40%)



wird es zu Insolvenzen und einer weiteren Konsolidierung kommen. Kurzfristig sind aus Investorensicht einvernehmliche Lösungen mit den Mietern bezüglich Mietenstundung etc. gefragt, um die Objekte möglichst unbeschadet durch den Konjunkturreinbruch zu führen.

Auf den Büro- und Wohnungsmärkten werden zumindest kurzfristig keine Einbrüche erwartet. In den Wirtschaftszentren herrscht bezüglich Büroflächen ein Nachfragepuffer und marginale

Leerstände. Wohnen ist generell nicht substituierbar, wobei die Wohnungsnachfrage gerade durch die Grenzschließungen temporär einbricht. Bei einem L-förmigen Verlauf der Rezession würden sich jedoch mit Zeitverzug rückläufige Personalentwicklungen auch auf den Vermietungs- und damit auch auf den Investmentmärkten niederschlagen. So ist die Büroflächennachfrage eng an die Beschäftigtenentwicklung, insbesondere in

>> Fortsetzung Seite 6

Die REVITALIS REAL ESTATE AG entwickelt anspruchsvolle, großvolumige Immobilienprojekte in ganz Deutschland, vom Ankauf der Grundstücke oder Objekte bis hin zur Veräußerung der fertigen, vermieteten Immobilie. Wir realisieren klassische Wohnimmobilien, Hotels und Quartiersentwicklungen, kombiniert mit Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe und sozialer Infrastruktur. www.revitalis-ag.de



**UNSERE PASSION –
WIR REALISIEREN LEBENSRAUME**



wissensintensiven Branchen gekoppelt. Je nach Intensität und Dauer des Shut-downs droht ein Beschäftigungsabbau von insgesamt 180.000 bis 1,8 Millionen Beschäftigten. Die daraus resultierenden Einkommensausfälle betreffen dann auch nachgelagert den Wohnungsmarkt, wodurch die Mietausfallrisiken zunehmen, die Zahlungsbereitschaft und damit die Mietenentwicklung abnehmen könnten. Denkbar wäre in einem länger anhaltenden unsicheren Wirtschaftsumfeld auch eine Erhöhung der Mieterquote.

Weitestgehend krisenresistent zeigen sich aktuell Nahversorgungs- und Logistikimmobilien. Entsprechend der kurzfristig veränderten Nachfrage und Konsummuster steigt die Nachfrage nach Logistikflächen, insbesondere

für Güter des täglichen Bedarfs und für Last-Mile-Logistik, gerade exponentiell an. Durch das zunehmende Onlinegeschäft und die vorsorgliche Erhöhung von Lagerbeständen (als Lerneffekt aus der Krise) ist auch langfristig mit einer zunehmenden Flächennachfrage zu rechnen. Eine mögliche Rückbesinnung auf regionale Märkte könnte zudem zu einer Veränderung des Marktumfeldes führen.

Gegen einen länger anhaltenden Einbruch des Investmentvolumens spricht generell die relative Attraktivität und Wertbeständigkeit der Immobilienanlage gegenüber Alternativenanlagen sowie die langfristige Stabilität einiger Sektoren. Die Corona-Krise könnte mittelfristig eine Neuausrichtung der Immobilienportfolien hin zu systemrelevanten bzw. krisenfesteren

Assets wie Wohn- und Büroimmobilien, Logistik und Nahversorgung bewirken. Durch die rückläufige Neubautätigkeit in der Krisenzeit könnten langfristig bei wieder anlaufender Wirtschaftsleistung auf der Angebotsseite sogar Engpässe auftreten, die dann Mieten und Kaufpreise wieder anziehen ließen.



Dr. André Scharmanski
Head of Research



Lisa-Maria Homagk
Research
Quantum Immobilien
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

FF USA CONFERENCE



Conference broadcast also via LiveStream



21/22 SEPTEMBER 2020

Leading event in Germany
for investment in US real estate

- Expert real estate speakers from the US
- Overview of market developments and investment trends
- Free conference access and overnight stay for the first 25 investors

Information and tickets: www.USA-Conference.de