

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 23. März 2020

Wüest Partner rechnet mit moderaten Preisrückgängen am Immobilienmarkt im Zuge der Corona-Pandemie

- Rezession in Deutschland sehr wahrscheinlich
- Rückgang des Transaktionsvolumens nach der Krise in 2020 nicht kompensierbar
- Kein signifikanter Einbruch der Werte von Immobilienanlagen zu erwarten
- Temporärer Druck auf Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien wird zu moderaten Preiskorrekturen führen
- Bei Gewerbeimmobilien sind insbesondere für Restaurants, Hotels, Freizeimmobilien und nicht zeitgemäße Bürobestände in B-Lagen Mietrückgänge zu erwarten

Berlin, 23. März 2020 – Das Abgleiten der deutschen Wirtschaft in eine Rezession erscheint angesichts der Maßnahmen zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie unausweichlich. Die Dauer der Pandemie und die Ausgestaltung der notwendigen behördlichen Einschränkungen bestimmen maßgeblich, inwieweit die Immobilienmärkte von den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie getroffen werden. Dass die Nachfrage nach Flächen unter Druck gerät, ist sehr wahrscheinlich. Die Konsequenzen auf den Miet- und auf den Anlagemärkten sind in den Segmenten sehr unterschiedlich.

Die Prämisse der folgenden Ausführungen ist, dass die Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie mehrere Monate andauern werden.

Ausgangslage

Die aktuelle Coronavirus-Krise trifft die deutsche Wirtschaft zu einem Zeitpunkt, in der sie nach einem langjährigen Anstieg erste Wachstumsschwächen zeigte. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich 2019 real um 0,6 Prozent. Deutschland blickt damit auf eine ganze Dekade mit stetigem Wirtschaftswachstum zurück, in der die Beschäftigung durchschnittlich um 2,0 Prozent pro Jahr gewachsen ist. Die Arbeitslosigkeit lag im Februar 2020 bei niedrigen 5,3 Prozent der Erwerbspersonen. Das Wachstum der letzten Dekade war gepaart mit Lohnerhöhungen bei niedriger Inflation, was dazu beigetragen hat, dass die Kaufkraft der privaten Haushalte pro Kopf zwischen 2010 und 2019 um 23 Prozent angestiegen ist. Zudem konnten der Bund und viele Bundesländer in den vergangenen Jahren Haushaltsüberschüsse erwirtschaften. Allerdings zeigten sich Ende 2019/ Anfang 2020 bereits klare Zeichen für eine deutlich abnehmende Dynamik. Diese nun in ihrem Ausmaß nie dagewesene

W&P
Immobilienberatung GmbH
Litfaß-Platz 2
10178 Berlin
Deutschland
T +49 30 2576 0870
wuestpartner.com/de
Regulated by RICS

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 80521
USt-ID DE256280970

Geschäftsführer:
Jan Bärthel MRICS
Karsten Jungk MRICS
Andreas Pörschke MRICS
Rüdiger Hornung FRICS

Berlin, Frankfurt, Hamburg,
München

In der Schweiz:
Zürich, Genf, Bern, Lugano

Pandemie wird dem weltweiten Wachstum zumindest 2020 einen erheblichen Dämpfer verpassen.

Investitionsmarkt

Wüest Partner geht davon aus, dass die Transaktionsvolumina in der aktuellen Situation kurzfristig zurückgehen. «Auch wenn es nach dem Abflauen der Krise ggf. Nachholeffekte geben kann, werden die Volumina der vergangenen Jahre sicher deutlich verfehlt. Allein schon deswegen, weil die Kapazitäten auf Seiten der Investoren und ihrer Berater limitiert sind und sich nicht schlagartig ausbauen lassen. Entsprechend anspruchsvoll gestaltet es sich, die Veränderungen bei den Renditeerwartungen und der Zahlungsbereitschaft exakt zu bestimmen», sagt Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest Partner Deutschland.

In vielen Teilsegmenten ist mit zwischenzeitlich eingeschränkten Mietpotenzialen zu rechnen, die sich aber mittel- bis langfristig wieder erholen könnten. Auf Seiten der Renditeerwartungen sind gegensätzlich wirksame Einflüsse zu beobachten, weshalb diesbezüglich vorerst wenig Bewegung eintreten dürfte: Zwar werden höhere Risiken erkennbar, doch die Renditen für Staatsanleihen bleiben auf niedrigem Niveau. Baufinanzierungszinsen sind in den ersten Tagen der Krise noch weiter gefallen.

Immobilienanlagen bleiben nicht nur aufgrund der niedrigen Zinsen verhältnismäßig attraktiv, sondern auch wegen der für viele Nutzungsarten geringeren Anfälligkeit von Mieteinnahmen im Vergleich zu den Einnahmen klassischer Unternehmen. Die Schwankungen der Aktienkurse und der noch nicht beendete Sinkflug der Börsen wird Investoren noch stärker auf Immobilieninvestments fokussieren lassen. Außerdem wird der Rendite-Spread zwischen Anlageimmobilien und Staatsanleihen aufgrund der expansiven Geldpolitik und dem Niedrigzinsumfeld bestehen bleiben. Ein starker Einbruch der Werte von Immobilienanlagen ist daher nicht zu erwarten. Grundsätzlich schwanken die Werte von Immobilien weniger stark als andere Anlageklassen. Deshalb und auch wegen der langfristigen Aussichten ist nicht mit einer Verkaufswelle zu rechnen. Jedoch könnten die Werte bei Gewerbeobjekten in B-Lagen, bei Hotel- und bei Einzelhandelsimmobilien mit höheren Non-Food-Anteilen und generell bei umsatzorientierten Mieten unter Druck geraten. Bei Wohnliegenschaften sind nach heutiger Informationslage geringere Korrekturen der Marktwerte zu erwarten. Core-Liegenschaften mit stabilen Cashflows dürften den aktuellen Entwicklungen weniger stark ausgesetzt sein. Gerade qualitativ hochwertige Objekte dürften langfristig wieder gesuchter sein.

Mietwohnungsmarkt

Der deutsche Mietwohnungsmarkt befindet sich zum Jahresbeginn 2020 aus Sicht der Investoren in einer sehr guten Verfassung. Der hohe Zuzug in die Städte sowie die steigenden Geburtenraten in den zurückliegenden Jahren führen in den großen Städten zu weiteren Leerstandsrückgängen sowie steigenden Mieten und Kaufpreisen. Im Laufe des Jahres 2019 haben sich die Mieten und Kaufpreise auf einem hohen Niveau eingependelt.

Die Entwicklung der Nachfrage dürfte im laufenden Jahr empfindlich, aber nicht fundamental gestört werden. Im Zuge von Budgeteinschränkungen aufgrund der Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ist damit zu rechnen, dass die Bildung von Kleinhaushalten nachlässt. Diese war in den zurückliegenden Jahren ein maßgeblicher Treiber der Wohnraumnachfrage. Trotz des Nachfragerückgangs wirken Faktoren wie unser gut ausgebautes Sozialsystem, die in Aussicht gestellten Sofortmaßnahmen des Bundes und der Landesregierungen und die Tatsache, dass Wohnbedürfnisse nicht substituierbar sind, stabilisierend für den Wohnungsmarkt.

Aus der Vogelperspektive sind moderate Mietpreissrückgänge bei Neuvermietungen und ein tendenzieller Anstieg bei Leerständen zu erwarten. Mietwohnungen im Hochpreissegment sowie Serviced Apartments dürften zeitweilig am stärksten unter Druck geraten.

Wohneigentumsmarkt

Kurzfristig dürften aufgrund der konjunkturellen Turbulenzen die Möglichkeiten für die Bildung von Wohneigentum eingeschränkt sein. Es ist wahrscheinlich, dass die für Wohneigentum wichtigen höheren Einkommensklassen zwischenzeitlich niedrigere Gesamteinkommen und Wertverluste bei Eigenmitteln verzeichnen. Dies führt zu einer Dämpfung der Nachfrage nach Wohneigentum und damit einhergehend wohl auch zu einem temporären Druck auf die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Dem entgegen steht das weitere Absinken der langjährigen Finanzierungszinssätze.

«Die Erfahrung zeigt, dass die Preise für Eigentumswohnungen bei konjunkturellen Rückgängen stärker nachgeben als die Preise für Einfamilienhäuser. Dies könnte auch jetzt der Fall sein, wobei in beiden Teilsegmenten Preisrückgänge möglich sind. Allerdings ist nach aktueller Informationslage nicht von drastischen Preiseinbrüchen auszugehen», sagt Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest Partner Deutschland.

Gewerbeimmobilienmarkt

Gewerbeflächen müssen in der aktuellen Situation mehr denn je differenziert betrachtet werden, da die Coronavirus-Pandemie die Teilsegmente unterschiedlich in Mitleidenschaft zieht. Ein Rückgang der Konjunktur und damit einhergehend ein wahrscheinlich eintretender Beschäftigungsabbau wird die Gewerbeflächenmärkte kurzfristig negativ beeinflussen.

Am volumenmäßig wichtigsten Teilmarkt, dem Büromarkt, konnten in den vergangenen zwei Jahren Leerstände abgebaut und flächendeckend, sowohl in den A- als auch den B-Städten, steigende Büromieten beobachtet werden – z.T. sogar mit atemberaubenden Steigerungsraten, wie z.B. in Berlin. Dies führte auch zu einer wachsenden Neubautätigkeit, die aber bis zum Ausbruch der Corona-Krise als angemessen betrachtet wurde. Die Märkte werden somit in einer dynamischen Aufschwungphase mit einer dramatisch neuen Situation konfrontiert: Auf kurze und mittlere Frist ist im Zuge des Konjunkturrückgangs mit einer signifikant rückläufigen Nachfrage nach Büroflächen zu rechnen. Bereits nach wenigen Wochen Krise wird eine deutliche Abnahme der Vermietungsleistung konstatiert. In der Folge dürften die Büromieten bestenfalls stagnieren, in vielen Lagen aber auch sinken und die Leerstände und Ertragsausfälle ansteigen. Umfangreiche Mietausfälle sind aber gemäß aktueller Informationslage und aufgrund staatlicher Stützungen nicht zu erwarten. Die rückläufige Nachfrage wird sich als erstes auf die CoWorking-Flächen auswirken.

Im Segment des Einzelhandels dürfte die Coronavirus-Pandemie den bereits seit Längerem zu beobachtenden Strukturwandel hin zum Online-Handel beschleunigen. Kurzzeitig stark negativ betroffen sind der stationäre Handel mit Non-Food-Produkten, während sich die Food-Teilsegmente zunächst stabil zeigen. Die aktuellen Bewegungseinschränkungen führen aber zu einem beschleunigten Wandel auch im Food-Bereich. Insgesamt ist mit einem flächendeckenden Rückgang der Marktmieten zu rechnen. Einnahmen aus Umsatzmietverträgen werden ebenfalls kurzfristig deutlich, aber auch perspektivisch generell sinken. Mietausfälle durch Konkurse sind vereinzelt möglich.

Im Weiteren dürften folgende Teilsegmente mit teils deutlichen Mietrückgängen und Herausforderungen konfrontiert werden: Hotels, Restaurants, Freizeitimmobilien und generell auch nicht mehr zeitgemäßer Bürobestand in B-Lagen mit bereits bestehenden Leerständen.

Auch wenn sich die Verbreitung des Coronavirus auf die deutsche und die Weltwirtschaft negativ auswirken wird, dürften einige Wirtschaftsbereiche von den aktuellen Entwicklungen gar profitieren. Deshalb könnte der Bedarf in einigen Teilsegmenten des Immobilienmarkts anziehen. Dazu zählen vor allem Logistik und Rechenzentren.

Wüest Partner Deutschland

Wüest Partner Deutschland wurde als Tochtergesellschaft der Schweizer Wüest Partner AG 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die unabhängige Investorenberatung in vielfältigen Fragestellungen, wie u.a. Nachhaltigkeit und Strategie, die Immobilienmarktanalyse und die Entwicklung von innovativen Applikationen für Markt-, Standort- und Portfolioanalyse sowie Bewertung.

Wüest Partner beschäftigt in Deutschland und der Schweiz insgesamt über 200 Mitarbeiter und steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit seit der Gründung 1985 für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Weitere Informationen unter: www.wuestpartner.com/de

Pressekontakt Wüest Partner Deutschland

RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

Wallstraße 16

10179 Berlin

T +49 30 2844987-64

franz@rueckerconsult.de

Kontakt Wüest Partner Deutschland

www.wuestpartner.com/de

W&P Immobilienberatung GmbH

Bockenheimer Landstraße 98-100

60323 Frankfurt am Main

T +49 69 2193 888-0

frankfurt@wuestpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH

Stephansplatz 6

20354 Hamburg

T +49 40 2106 9024

hamburg@wuestpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH

Litfass-Platz 2

10178 Berlin

T +49 30 2576 087-0

berlin@wuestpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH

Ludwigstraße 6

80539 München

T +49 89 2302 481-10

muenchen@wuestpartner.com