

Die Corona-Krise und ihre Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt

Eine erste Einschätzung

Pressemitteilung vom 09.04.2020, IVD

Vorbemerkung

Die Corona-Krise hat massive Auswirkungen auf die Wirtschaft. Aber anders als in der Finanzkrise 2007/2008 ist das Problem heute nicht die Überschuldung von Privathaushalten, Banken oder Staaten. Auch gibt es keine strukturellen Veränderungen auf Seiten der Nachfrage nach Industrie- und Konsumgütern sowie Dienstleistungen. Das Kontaktverbot während der jetzigen Corona-Krise unterbricht die normalen Wirtschaftskreisläufe. Das hat Auswirkungen sowohl auf die private und geschäftliche Nachfrage.

Dazu kommt eine starke Verunsicherung darüber, wie es weitergeht. Die Folgen der Corona-Krise sind längst nicht abzusehen. Die große Sorge vieler ist, dass Liquiditätsengpässe zu einer Kettenreaktion führen könnten. Das würde uns in eine wirkliche Nachfrage- und Wirtschaftskrise stürzen.

Die gute Nachricht: In einer solche Situation, die zu Turbulenzen auf den Kapitalmärkten führt, sind Immobilien – und ganz besonders Wohnimmobilien – eine sichere Anlage. Wohnimmobilien sind weniger volatil als Aktien. Dadurch, dass der Staat und die Europäische Union sehr viel Geld in die Wirtschaft pumpen, wird sich die Immobilie mehr denn je als wertstabile Anlageform bewähren. Und: Langfristig gesehen wird noch mehr Geld im Markt sein, das Anlageziele sucht.

Wohnimmobilien

Die Assetklassen sind in unterschiedlichem Maße von der Krise betroffen. Insgesamt gesehen ist derzeit eine Nachfragedelle auf dem Immobilienmarkt festzustellen. Alle halten inne. Das gilt für den kleinen Wohnungskäufer genauso zu wie für den großen Investor. Wer sich um sein Einkommen, seinen Arbeitsplatz oder sein Unternehmen sorgt, der trifft keine große Investitionsentscheidung. Viele Deals sind aber lediglich aufgeschoben und nicht aufgehoben. Außerdem: In Krisenzeiten wird auch die Suche nach einer Schutzwährung immer größer - und dieser „Safe Haven“ sind für viele Investoren und Private, die ihre Liquidität sicher anlegen wollen, die Wohnimmobilie. Denn Wohnungsmieter werden natürlich weiterhin vorhanden sein und Wohnungen nachfragen. Wohnimmobilien sind deshalb eine extrem sichere Anlageform. Sie werden deshalb als Anlageobjekt mehr denn je gefragt sein.

Auf dem Wohnungsmarkt werden sich nach der Corona-Krise die Fundamentaldaten nach ersten Einschätzungen nicht großartig geändert haben. Die Nachfrage wird weiterhin hoch, der Wohnraum weiterhin knapp sein. Es wird zu keinen dramatischen Preiseinbrüchen

kommen. Es gibt auch keinerlei Anzeichen für eine Blase. Es gibt keine Übertreibungen weder bei Bautätigkeiten noch bei kreditfinanzierten Transaktionen.

Wahrscheinlich wird sich aber das Preiswachstum bei Miete und Kauf kurzfristig verlangsamen, weil Mieten gestundet, die Renditeaussichten schmaler und Investitionen verschoben werden. Im mittleren und bezahlbaren Wohnsegment wird es kaum Preisauswirkungen geben, im Luxus-Segment dagegen schon.

Sobald Vertrauen und Liquidität wieder verfügbar sind, spricht nichts gegen eine verhaltene Fortsetzung des Wohnimmobilienbooms. Aber: Wie man bei den Immobilien zwischen den verschiedenen Kategorien unterscheiden muss, so auch bei den potentiellen Käufern. Der Solo-Unternehmer und der kleine Gewerbetreibende werden wohl als Käufer kurz- und mittelfristig ausfallen.

Büroimmobilien

Die Auswirkungen der Pandemie werden den Büromarkt schwer treffen. Die Rezession wird zu einer Verringerung der Bürobeschäftigtenzahlen führen. Zahlreiche Branchen zählen zu den Verlierern der Krise – zum Beispiel auch große Anwaltskanzleien, Start-Ups oder Co-Working-Anbieter. Zudem stellen derzeit alle Branchen ihre Expansionspläne zurück. Neue Mietverträge werden seltener abgeschlossen. Außerdem wollen sich Unternehmen in dieser schwierigen Situation nicht über Fünf- oder Zehn-Jahres-Mietlaufzeiten binden. Neue Vermietungen werden also deutlich verzögert stattfinden und sehr wahrscheinlich auch unter preislichem Druck auf die Büromieten stehen. Die Nachfrage nach Büroflächen könnte insgesamt sinken. Die Rekordumsätze des letzten Jahres werden auf absehbare Zeit nicht wieder erzielt.

Einzelhandel und Gewerbe

Die Rezession wird im Gewerbemarkt mit Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie die deutlich tiefste Spur hinterlassen. Vom derzeitigen Kontaktverbot und von der Ausgangsbeschränkung besonders betroffen sind vor allem Einzelhandels- und Hotelimmobilien. Der stationäre Einzelhandel, sofern es sich nicht um Anbieter von Gütern des täglichen Bedarfs handelt, ist geschlossen. Bei weiterlaufenden Kosten ist der Umsatz weggebrochen; es drohen Insolvenzen und Arbeitsplätze gehen verloren. Lebensmittel- und Drogeriemärkte laufen dagegen gut. Entsprechend sind Nahversorgungszentren und Fachmärkte weniger stark von Umsatzeinbußen betroffen als Shopping-Center und High-Street-Lagen. Die Hotellerie erleidet durch wegfallenden Tourismus, Messen und Kongressen die wohl stärksten Umsatzeinbußen. Das drückt die Renditen für Hotelinvestoren und -entwickler.

Viele Gewerbemieter werden nach Ende der Corona-Krise nicht mehr existieren oder sie benötigen Monate bis Jahre bis sie wirtschaftlich wieder auf die Beine kommen. Im Zuge dessen werden viele Flächen frei. Verbleibende Mieter wiederum werden ihre Mieten nachverhandeln müssen. Der Preisdruck wird weiter zunehmen. Außerdem könnte die Krise

die Umsatzverschiebung vom stationären zum digitalen Einzelhandel weiter beflügeln. Infolgedessen könnte auch der Flächenbedarf sinken.

Neuvermietungen wird es deutlich seltener geben. Auch hier wird es für Vermieter schwieriger, neue Mietverhältnisse mit mittlerer bis längerer Laufzeit abzuschließen. Die Faktoren bei Kaufimmobilien werden nach alledem ebenfalls - wie bei Büroimmobilien - unter Druck geraten.

Politische Entscheidungen

Es ist wichtig und richtig, dass die Bundesregierung aufgrund der Corona-Pandemie einen stärkeren, temporären Kündigungsschutz für diejenigen Wohnungsmieter veranlasst hat, die aufgrund der Corona-Krise nicht mehr ihre Miete zahlen können. Allerdings verlagert dieser besondere Kündigungsschutz die Belastungen einseitig auf die Vermieter. Viele Vermieter dürfte der temporäre Ausfall der Miete wirtschaftlich überfordern, insbesondere wenn die Regelung über die bislang geplanten drei Monate hinaus ausgedehnt würde. Diese müssten dann ihrerseits staatliche Hilfe in Anspruch nehmen.

In Deutschland werden 66 Prozent aller Mietwohnungen von 3,9 Millionen privaten Kleinvermietern angeboten. Diese und die kleinen sowie mittelständischen Immobilienunternehmen müssen unter einen besonderen Schutzschirm gestellt werden. Um Schaden von den Vermietern abzuwenden und letztlich eine Bankenkrise zu verhindern, muss der Gesetzgeber eingreifen und das Gesetz zur Abmilderung der Covid-19-Folgen nachjustieren. So muss das Recht auf eine gesetzliche Stundung der Darlehensverpflichtungen auch größeren Vermietern (und nicht nur Vermietern, die als Verbraucher gelten) zugestanden werden. Allerdings muss der Staat dann auch die Banken absichern. Ansonsten kann es zu einem verheerenden Dominoeffekt kommen, der am Ende zu einer Bankenkrise führt. Bei Gewerbemieter sollte eine Regelung geschaffen werden, die zu einem Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern führt und Rechtsstreitigkeiten über Mietminderungen etc. vermeidet.