

## Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Immobilienmärkte

- Coronavirus-Pandemie hat unmittelbaren Einfluss auf die Konjunktur
- Worst Case Szenario: Weltweite Rezession
- Im Unterschied zu Finanzmärkten (Einbruch am Aktienmarkt, Ölpreissenkung, Goldpreissenkung) läuft der Immobilienmarkt zunächst konjunkturellen Entwicklungen hinterher, einzelne Immobiliensegmente sind jedoch auch kurzfristig betroffen.

### **Immobilieninvestmentmarkt:**

- Erste Auswirkungen können bereits in Form verschobener Transaktionen in einigen Segmenten festgestellt werden (Gründe: Investoren-Unsicherheit, Reisebeschränkungen der Akteure, Ausfall von Dienstleistern).
- Q1 2020 wird auf dem Investmentmarkt schwach ausfallen, die zweite Hälfte 2020 durch die zeitliche Verschiebung jedoch höhere Transaktionsvolumina verzeichnen. Allerdings muss insgesamt für das Jahr 2020 mit geringeren Transaktionsvolumina gerechnet werden.
- Mittelfristiges Szenario:
  - Aufgrund von Turbulenzen an Finanzmärkten kommt es zur Kapitalflucht in Sachwerte, wodurch Immobilien als Investment attraktiver werden könnten.
  - Struktureller Preisverfall durch panische Verkäufe des Immobilienbestandes eher unwahrscheinlich.
- Langfristiges Szenario:
  - Bei weltweiter Rezession würden die Transaktionsvolumina absinken, da steigende Risiken an den Immobilienmärkten eine Zurückhaltung der Investoren zur Folge hätte. Gleichzeitig würde das Angebot an den Märkten aufgrund steigender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zunehmen.
  - Hohe Risiken könnten die Investment-Risikoklasse „Core“ in den Fokus der Investoren rücken.

### **Vermietungsmarkt:**

#### Hotelimmobilienmarkt:

- Aufgrund der erlassenen Verbote von Veranstaltungen wie Messen und durch das Reiseverbot sind die Auslastungen im Hotelgewerbe deutlich rückläufig.

#### Einzelhandelsimmobilienmarkt:

- Geringe Umsatzmieten, Gesuche nach Mietreduzierungen durch Händler, keine neuen Anmietungen
- Umsatzverschiebung vom stationären zum Online-Handel
- Bedarf stationärer Händler an Mietflächen nimmt schneller ab als erwartet

#### Büroimmobilienmarkt

- Coworking Spaces sind mit geringerer Auslastung konfrontiert
- Aufgrund starker Abhängig vom Arbeitsmarkt könnte Nachfrage zurückgehen
- Mittelfristig könnte derzeitiges „Home-Office Experiment“ jedoch Coworking Spaces einen Aufschub verleihen

#### Kontakt:

ENA-Research, Dr. Marcel-Alexander Gärtner

ENA EXPERTS GmbH & Co. KG Real Estate Valuation Neutorstraße 3 55116 Mainz T +49 6131 94213-31

Wohnungsmarkt:

- Kurzfristig sinkende Baukreditzinsen
- Rückgang der Nachfrage aufgrund ungewisser Einkommenssituationen der Nachfrageseite

**Weitere Effekte:**

- Derzeitiger verstärkter Einsatz von digitaler Infrastruktur könnte zu zunehmender Geschwindigkeit des Digitalisierungstrends führen
- Proptech-Entwicklung könnte schneller voranschreiten
- Die erkannte Anfälligkeit von globalen Warenlieferketten, wie die derzeitigen Produktionsprobleme in China zeigen, könnte zu De-Globalisierungstendenzen führen und eine Zunahme der industriellen Produktion in Deutschland zur Folge haben.

Kontakt:

ENA-Research, Dr. Marcel-Alexander Gärtner

ENA EXPERTS GmbH & Co. KG Real Estate Valuation Neutorstraße 3 55116 Mainz T +49 6131 94213-31