

IW-Kurzbericht 75/2020

Corona - Stimmungseinbruch im Immobilienmarkt

Michael Voigtländer, 25. Juni 2020

In der ersten Befragung zum ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit dem Shutdown brechen die Beurteilungen zur Lage ein, das Immobilienklima erreicht ein Allzeittief. Bestandshalter aller abgefragten Immobiliensegmente erwarten dabei eine weitere Verschlechterung der Lage in den nächsten 12 Monaten. Insbesondere im Gewerbeimmobilienmarkt haben Unternehmen überdies schon aktuell mit Mietausfällen zu kämpfen.

Die Zahlen zum Infektionsgeschehen machen derzeit Hoffnung, dass die Lockerungen keinen weiteren Shutdown der Wirtschaft erfordern. Doch immer offensichtlicher wird, welchen wirtschaftlichen Schaden die Corona-Pandemie angerichtet hat. Nach Schätzungen des IW (2020) wird das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 um 9 Prozent sinken, die Arbeitslosenquote um 1,5 Prozentpunkte auf 6,5 Prozent steigen. Sollte es keine zweite Welle und damit keine weitere Beeinträchtigung von Produktions- und Dienstleistungssektoren geben, würde ab dem 2. Halbjahr eine Erholung einsetzen – vor dem 3. Quartal 2021 würde das Vorkrisenniveau aber nicht erreicht werden.

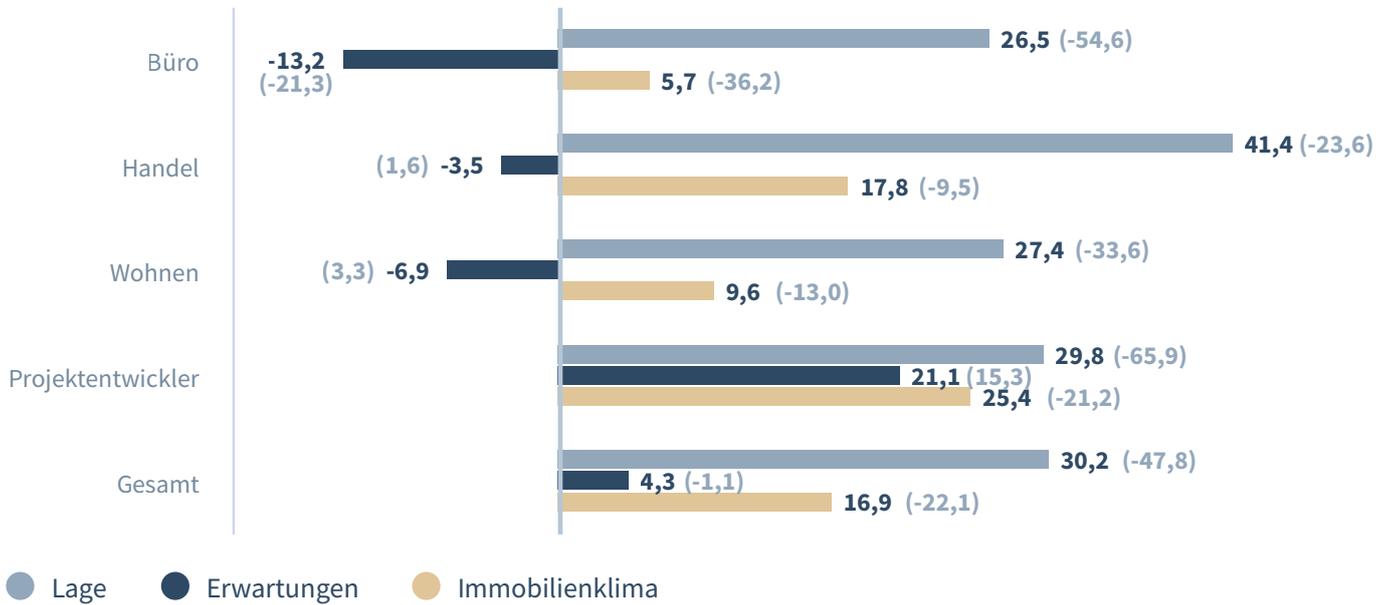
Ein solch massiver Konjunkturinbruch kann auch am Immobilienmarkt nicht vorbeigehen. Dennoch ist es überraschend, wie stark der Stimmungseinbruch im

Immobilienmarkt ist, da einige Segmente wie etwa der Wohnungsmarkt als relativ resilient angesehen werden (Oberst/Voigtländer, 2020). Bei der aktuellen Befragungswelle des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (Zeitraum: 22. Mai bis 15. Juni 2020) beurteilen die Unternehmen über alle Segmente hinweg ihre Lage nur noch mit einem Wert von 30,2, das entspricht einem Minus von 47,8 Punkten gegenüber dem Vorquartal und über 40 Punkte niedriger als der bisherige Tiefstand im 2. Quartal 2019 (siehe Abbildung). Auch der Erwartungswert liegt mit 4,3 sehr schlecht. Dies bedeutet zwar, dass – ausgehend von ihrer aktuellen Lage – insgesamt etwas mehr Unternehmen eher eine Verbesserung als eine Verschlechterung der Lage in den nächsten 12 Monaten erwarten, aber angesichts der als schlecht bewerteten Ausgangslage reicht dies nicht für Optimismus. Insgesamt erreicht das Immobilienklima, das Lage und Erwartungen zusammenfasst, nur noch einen Wert von 16,9.

Besonders stark ist die Eintrübung der Lage bei den Investoren im Büromarkt. In diesem Segment gab es einen Rückgang um mehr als 54 Punkte. Hier ist auch der Erwartungswert besonders stark gefallen, er liegt nun bei minus 13,2 – die Mehrheit rechnet also mit weiteren Verschlechterungen der Lage. Typischerweise sind Büromärkte besonders anfällig für konjunkturelle Einbrü-

Immobilienklima stürzt ab

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 2. Quartal 2020 (in Klammern Veränderung gegenüber dem Vorquartal). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

che, doch diesmal belasten zusätzlich auch strukturelle Verschiebungen den Markt (Voigtländer, 2020). So könnte der Wunsch der Mitarbeiter nach mehr Homeoffice, in Kombination mit der Notwendigkeit, Kosten zu sparen, die Büronachfrage dauerhaft senken. Nach den Ergebnissen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) erwarten 48,8 Prozent der Bestandshalter einen Rückgang der Büropreise und über 57 Prozent einen Rückgang der Mieten.

Auch der Handel ist besonders von der Corona-Krise betroffen. Viele Mieter konnten ihre Läden wochenlang nicht öffnen, einige haben bereits auch schon Insolvenz angemeldet. Dennoch wird die Lage mit 41,4 verhältnismäßig gut bewertet. Tatsächlich unterstreicht dies die große Diversität in diesem Segment. Während gerade im so genannten Non-Food-Bereich viele Händler große Probleme haben, stiegen die Umsätze bei Lebensmittelhändlern und in Baumärkten an. Dennoch blickt die Branche insgesamt pessimistisch in die Zukunft, der Erwartungswert liegt bei minus 3,5. 60 Prozent der befragten Unternehmen erwarten dabei fallende Mieten, 72 Prozent sogar fallende Preise.

Beide Immobiliensegmente haben überdies mit Mietausfällen zu kämpfen. Die Bundesregierung erlaubt derzeit Mietern, Mietzahlungen bis zu zwei Jahre zu stunden, ohne dass hieraus ein Kündigungsrecht durch den Vermieter entsteht. Dieses Thema adressierte dieses Mal eine Sonderfrage. 24,4 Prozent der Bürovermieter und 23,8 Prozent der Einzelhandelsvermieter berichten, dass sie von Stundungen „stark betroffen“ sind. Die Auswahlmöglichkeiten waren „stark betroffen“, „gering betroffen“, und „nicht betroffen“. Zum Vergleich: Wohnungsvermieter sind nur zu 1,9 Prozent „stark betroffen“. Weitere 62,2 Prozent (Büro) bzw. 76,2 Prozent (Handel) sind von Mietausfällen nur „gering betroffen“ (Wohnen 94,4 Prozent). Folglich ist jeder befragte Einzelhandelsvermieter entweder stark oder zumindest in geringem Umfang von Mietausfällen betroffen. Eine weitere Sonderfrage zeigt, dass der Einzelhandel auch am stärksten mit Umsatzeinbrüchen in Folge der Corona-Pandemie konfrontiert ist. So gaben 37,5 Prozent der Einzelhandelsvermieter an, stark von sinkenden Umsätzen betroffen zu sein. Bei allen anderen Segmenten gaben nur jeweils rund 20 Prozent der Unternehmen eine starke Betroffenheit an.

Prinzipiell besser sollten Wohnungsvermieter durch die Krise kommen, da die Nachfrage nach Wohnraum weiter hoch ist und Wohnungsmieten weniger stark auf konjunkturelle Einbrüche reagieren. Hinzu kommt, dass die Mietausfälle in diesem Segment weniger massiv sind. Nur 1,9 Prozent der befragten Unternehmen berichten von starken Mietausfällen und 94,3 Prozent von geringen Stundungen. Dennoch bewerten die Wohnungsunternehmen ihre Lage nur noch mit 27,4 von maximal 100 Punkten, ein Minus von 33,6 gegenüber dem Vorquartal. Allerdings bewerten lediglich 8,3 Prozent der Unternehmen ihre Lage tatsächlich als schlecht, die Mehrheit schätzt ihre Lage als befriedigend / saisonüblich ein. Anders als in den anderen Segmenten rechnen darüber hinaus mehr Unternehmen mit einer Steigerung der Mieten (37,5 Prozent) als mit einer Senkung (17,9 Prozent). Außerdem gehen mehr von einer Steigerung der Preise in den nächsten 12 Monaten (26,3 Prozent) als von einer Senkung aus (21,3 Prozent). Auch bei den Projektentwicklern ist die Gesamtsituation positiver als bei den Gewerbevermietern. Zwar gab es hier den größten Einbruch bei der Lagebeurteilung (-65,9), aber nur 5,9 Prozent der Unternehmen beurteilen ihre Lage tatsächlich als schlecht. Hinzu kommt, dass der Erwartungswert in diesem Segment am höchsten ist. Deutlich eingetrübt sind die Erwartungen an die Vorvermietungen. Mittlerweile rechnen 32 Prozent der Projektentwickler mit abnehmenden Vorvermietungen, nur noch 13,8 Prozent mit einer Zunahme. Bei den Vorverkäufen hingegen sind die Erwartungen kaum verändert, was auf die unterschiedlichen Erwartungen hinsichtlich des Gewerbe- und Wohnimmobilienmarktes hindeutet.

Gemeinsam ist allen Unternehmen, dass sie eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen erwarten. Während im Vorquartal nur 9,4 Prozent der Befragten von einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen ausgegangen sind, waren es im 2. Quartal 42,5 Prozent. Dabei dürften die Unternehmen weniger eine allgemeine Erhöhung des Zinsniveaus fürchten, als vielmehr einen Anstieg der Risikoprämien sowie mehr Eigenkapitalanforderungen.

Insgesamt hat sich die Lage für die Immobilienwirtschaft, ebenso wie für die Gesamtwirtschaft, binnen

weniger Monate deutlich eingetrübt. Und anders als in vergangenen Krisen ist diesmal nicht zu erwarten, dass deutliche Zinssenkungen neue Preisimpulse im Immobilienmarkt auslösen. Nichtsdestotrotz sind die Perspektiven nicht so schlecht. Gerade im Wohnungsmarkt dürfte die Lage weitestgehend stabil bleiben, da Wohnungen gerade in den Ballungsräumen nach wie vor knapp sind. Daher dürften auch Projektentwickler weiterhin Aufträge erhalten. Im Gewerbeimmobilienmarkt sind dagegen die Herausforderungen insgesamt größer, da strukturelle Herausforderungen, die vor allem auf die Digitalisierung zurückzuführen sind, neben dem konjunkturellen Einbruch gemeistert werden müssen. Grundsätzlich bleibt aber hier eine Nachfrage bestehen, wenn auch voraussichtlich in geringerem Umfang als in den Jahren zuvor. Die Krise bietet daher vor allem denjenigen Unternehmen eine Chance, die mit neuen Konzepten die Potenziale der Digitalisierung mit den Bedürfnissen der Nutzer am besten verbinden. Insofern kann die aktuelle Krise auch einen Wettbewerb der Ideen im Gewerbeimmobilienmarkt auslösen.

Für den ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) werden vierteljährlich die Geschäftsführer und leitende Angestellte von Immobilienunternehmen, also Bestandshalter, Fremdfinanzierer, Dienstleister der Branche sowie Projektentwickler befragt. Das Unternehmenspanel der Befragung hat mittlerweile eine Größe von gut 400 Firmen. An der jetzigen Befragung haben sich 117 Unternehmen beteiligt.

Literatur

IW-Forschungsgruppe Gesamtwirtschaftliche Analysen und Konjunktur, 2020, IW-Konjunkturprognose Frühlingssemester 2020 – Gewaltiger Einbruch und nur allmähliche Erholung, IW-Report, Nr. 25, Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2020, Preiseffekte der Covid-19 Pandemie im Wohnungsmarkt, IW-Gutachten für die deutsche Reihenhaus AG, Köln

Voigtländer, Michael, 2020, A perfect storm for the European office markets?, IW-Report, Nr. 28, Köln