



DEUTSCHE HYPO

IMMOBILIENKLIMA



IMMOBILIENKLIMA LEIDET UNTER CORONA-PANDEMIE

MARKTBERICHT APRIL 2020 | Nach den wirtschaftlichen Auswirkungen, die sich durch die Corona-Krise in den letzten Wochen in Deutschland abgezeichnet haben, war ein deutlicher negativer Effekt auf das Immobilienklima zu erwarten. Dieser lässt sich nach Auswertung der 148. Befragung von rund 1.200 Immobilienexperten im Rahmen des Deutsche Hypo Immobilienklimas nun quantifizieren: -37,3 % bzw. ein Rückgang auf 72 Zählerpunkte. Damit wird bestätigt, dass ein erheblicher Einschnitt für den deutschen Immobilienmarkt befürchtet wird, den vor einem Monat kaum jemand für möglich gehalten hätte. In der Diskussion werden Parallelen zur Finanzkrise im Jahr 2008 gezogen. Doch während bereits einige Stimmen von noch stärkeren Einbußen ausgehen, hat das Immobilienklima den historischen Tiefstwert (Dezember 2008: 42,2 Punkte) bislang nicht unterschritten. Denkbar ist auch, dass der nicht so starke Fall der Indexwerte mit der aktuellen Aussicht auf eine schnelle Aufwärtsbewegung zu tun hat. Während der Finanzkrise 2008 gab es dagegen u.a. die nachhaltig wirksame Befürchtung, dass der Euro als Währung zerbricht.

IMMOBILIENKLIMA BIS APRIL 2020



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Coronavirus hält die ganze Welt in Atem und bringt noch nie dagewesene Herausforderungen mit sich. Zur Eindämmung des Virus wurde unser Alltagsleben und damit das wirtschaftliche Leben vorerst drastisch eingeschränkt. Die Maßnahmen zeigen bereits positive Effekte hinsichtlich der Ausbreitung der Infektion, wirken sich aber auch spürbar auf die deutsche Wirtschaft aus. Laut einer Umfrage der DIHK erwarten mehr als 80 Prozent aller Firmen in diesem Jahr einen Umsatzrückgang.

Unternehmen der Immobilienwirtschaft spüren ebenfalls erste Folgen der Pandemie: Mietvertragsabschlüsse werden teilweise verschoben, Deals kommen nicht zustande. Schon jetzt ist abzusehen, dass es den Einzelhandel und die Hotelbranche aufgrund der angeordneten Schließungen besonders stark treffen wird. Die Entwicklungen spiegeln sich auch im Immobilienklima wieder: Hotel- und Büroklima gingen um gut 52 bzw. 41 Prozent zurück, das Handelklima ist mit 31,6 Punkten auf einen historischen Tiefstand gefallen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die konkreten Auswirkungen der Krise noch nicht abschließend abschätzbar. Um Bürger, Arbeitsplätze und Unternehmen zu unterstützen, wurde von der Bundesregierung ein Maßnahmenpaket von historischem Ausmaß beschlossen. Insbesondere die Wirkung der staatlichen Hilfsprogramme zur Stützung der Wirtschaft wird einen maßgeblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung haben. Ein Hoffnungsschimmer liegt darin, dass sich der deutsche Immobilienmarkt im internationalen Vergleich in der Vergangenheit als weniger volatil gezeigt hat. Wir hoffen, dass sich diese Eigenschaft auch nach der Corona-Pandemie beweist.

Herzlichst,
Ihre Sabine Barthauer

LOGISTIKKLIMA ZEIGT SICH IMMUN GEGENÜBER CORONA

Für den gesamten Immobilienmarkt werden erhebliche Einbußen durch die Corona-Krise erwartet. Eine Sonderrolle nimmt dabei das Logistikklima ein: Als einzige Assetklasse bleiben die Erwartungen für die nächsten sechs Monate überwiegend positiv und mit einem Rückgang gegenüber dem Vormonat um 8,2 % auf 120,5 Zählerpunkte fällt die Verringerung verhältnismäßig moderat aus. Am anderen Ende der Skala hat das vorbelastete Handelklima als einzige Assetklasse mit einem Rückgang um rund 52 % im Vergleich zum Vormonat auf 31,6 Punkte den historischen Tiefststand nach der Finanzkrise 2008 bereits unterschritten. Die größte Fallhöhe hatte das Büroklima: Von 140,3 Punkten im März stürzt es auf 82,3 Punkte, was einem absoluten Rückgang um 58 Zählerpunkte entspricht. Den relativ deutlichsten Rückgang verzeichnet das Hotelklima, das

IMMOBILIENKLIMA NACH SEGMENTEN BIS APRIL 2020



nach einem Rückgang um 52,5 % nun bei 47,8 Punkten steht. Das Wohnklima unterschreitet die 100-Punkte-Marke indes nur knapp: Es fällt von 127,9 auf 95,4 Punkte bzw. um 25,4 % und steht gegenüber dem konkurrierenden Büroklima vergleichsweise gut da.

ZAHLEN DES MONATS



-52,0 %

Handelklima niedriger als nach der Finanzkrise



-8,2 %

Logistikklima zeigt Hoffnung und Stabilität



-52,5 %

Hotelklima mit deutlichstem Rückgang



-41,3 %

Büroklima verliert Spitzenposition

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:
bulwiengesa AG
Herr Felix Schrader
Felix.Schrader@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel +49 40 42 32 22-27

Verantwortlich für die Veröffentlichung:
Deutsche Hypothekenbank AG
Herr Axel Seidenschwarz
Axel.Seidenschwarz@Deutsche-Hypo.de
Osterstraße 31, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 3045-580

Sperrvermerk/Disclaimer: Die in dieser Publikation vorgelegten Berechnungen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt von bulwiengesa erstellt. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.

www.deutsche-hypo-immobilienklima.de

DEUTSCHE/HYPO
Ein Unternehmen der NORD/LB

WERTE UND VERÄNDERUNGEN DER INDIZES*

Quelle: bulwiengesa AG	März 2020	April 2020	(%)
Immobilienklima	115.0	72.0	-37.3
Investmentklima	117.1	74.6	-36.3
Ertragsklima	112.8	69.5	-38.4
Büroklima	140.3	82.3	-41.3
Handelklima	65.8	31.6	-52.0
Wohnklima	127.9	95.4	-25.4
Logistikklima	131.3	120.5	-8.2
Hotelklima	100.5	47.8	-52.5

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten.