



COVID-19-Pandemie und Immobilienmarkt

Effekte auf den Wohnimmobilienmärkten dürften schwächer sein als bei den Wirtschaftsimmobiliien und der Trend zum „Wohnen-in-der-Stadt“ könnte abflachen.

Der Arbeitskreis Immobilienwertermittlung des DVW e.V. befasst sich in einer laufenden Diskussion mit den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt. „Wir treffen uns nahezu wöchentlich in den Abendstunden zu Telefon- oder Videokonferenzen, um die aktuelle Lage neu zu bewerten“, so Peter Ache, Leiter des Expertengremiums des DVW e.V.

Absehbare wirtschaftliche Veränderungen nach Einschätzung des DVW e.V.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den deutschen Immobilienmarkt werden nach Einschätzung der Expertengruppe des DVW-Arbeitskreises Immobilienwertermittlung so unterschiedlich sein wie der Immobilienmarkt selbst. Für präzise und gesicherte Aussagen ist es zurzeit noch zu früh.

Es sind jedoch Aussagen zu erwartbaren Veränderungen wichtiger Einflussparameter auf die sachlichen und räumlichen Teilmärkte möglich. Aktuell sind alle Menschen und damit auch die davon betroffenen Unternehmen von den Einschränkungen der Bewegungsfreiheit nach dem Infektionsschutzgesetz betroffen. Darüber hinaus führt die COVID-19-Pandemie u. a. Gesetzesänderungen, die insbesondere aus immobilien-ökonomischen Gesichtspunkten wesentlich sind:

Ausweitung des Kündigungsschutzes für Mieter

Nach der bisherigen Rechtslage konnte ein Vermieter das Mietverhältnis kündigen, sofern zwei Monate in Folge keine Miete gezahlt wird. Nunmehr sind derartige Kündigungen nicht zulässig, wenn Einkommensausfälle pandemiebedingt sind und infolgedessen der Mieter seine Miete nicht zahlen kann. Dies ist jedoch zunächst nur für Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni anwendbar, wobei die Bundesregierung ermächtigt ist, den Zeitraum der Maßnahmen bis Ende September 2020 zu verlängern. Dabei bleibt die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bestehen; sie wird lediglich aufgeschoben. Die Zahlungsrückstände müssen spätestens nach zwei Jahren beglichen werden. ([Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche](#), Fassung vom 27.03.2020 (BGBl. I 2020 S. 569), gültig ab 01.04.2020. Gültig bis 30.09.2022.)

Pausen für die Zahlung von Darlehensraten für bislang drei Monate

Sofern Bürger aufgrund der Pandemie Kreditraten nicht bedienen können, besteht für Verbraucherdarlehensverträge die Möglichkeit, die vor dem 15. März 2020 abgeschlossen wurden, gesetzliche Stundungsregelungen zu nutzen. Dies betrifft sowohl Zins-, Rückzahlungs-, als auch Tilgungsleistungen, die zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 fällig gewesen wären.

Kurzarbeit und Einnahmeausfälle von Unternehmen

Bereits jetzt befinden sich eine erhebliche Anzahl von Beschäftigten in Kurzarbeit mit in der Regel 60 bis 67 % ihres bisherigen Gehaltes (s. https://www.arbeitsagentur.de/datei/kug-corona-virus-infos-fuer-unternehmen_ba146368.pdf). Zudem sind viele von den durch die staatlichen Vorsorgemaßnahmen betroffene Unternehmen, insbesondere aus dem Gaststätten- und Hotelgewerbe, dem Handel und dem Dienstleistungsbereich im weitesten Sinne geschlossen. Dies führt zu teilweise erheblichen Einnahmeausfällen.

Wirkungen der neuen Rahmenbedingungen

Die lang- bzw. mittelfristigen Effekte der zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie entstandenen neuen Rahmenbedingungen sind für die verschiedenen Immobilienteilmärkte unterschiedlich.

Wohnimmobilien

Für den individuellen Wohnungsbau der Eigenheime und Eigentumswohnungen ist der Bedarf der Bevölkerung nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum maßgebend. Die Auswirkungen der Pandemie werden daran dem Grunde nach nichts ändern. Die Experten des DVW-Arbeitskreises schätzen die Auswirkungen jedoch so ein, dass Einbrüche des Arbeitsmarktes durch Insolvenzen von klein- und mittelständischen Unternehmen zu einer Verringerung der Einkommen führen. Dies wiederum reduziert die Liquidität von Wohnimmobilien Eigentümern sowie Erwerbs- und Bauinteressenten. Die Stundung von Mietzahlungen ohne Kündigungen der Mietverhältnisse führt zu einer Entlastung von Mietern, jedoch in vielen Fällen auch zu einer Belastung der Vermieter. Beide Effekte werden nach Ende der Krise zu großen Teilen wieder zurückgeführt, sofern Arbeitsplätze und Gehälter wieder zur Verfügung stehen.

Die aktuellen Einschränkungen können im Hinblick auf Effekte für den Wohnungsmarkt derzeit als vorübergehend eingestuft werden. "Die Veränderungen treffen eher die Wohnungsmärkte in günstigen und mittleren Lagen, weniger die hochpreisigen Regionen", so Prof. Winrich Voß, Inhaber der Professur für Flächen- und Immobilienmanagement an der Leibniz Universität Hannover und Mitglied im Arbeitskreis Immobilienwertermittlung des DVW. In diesem Zusammenhang könnte bei einer erhöhten Homeoffice-Quote der bisherige Trend zum "Wohnen in den Städten" abnehmen.

Die Fachleute sind sich einig, dass auf dem Wohnimmobilienmarkt zwar zunächst von einer Zurückhaltung bei Käufen und Vermietungen auszugehen ist, diese jedoch nach Ende der Krise voraussichtlich wieder aufgegeben wird.

Wirtschaftsimmobilien

„Wir gehen davon aus, dass sich der Markt insbesondere auf dem Sektor der wirtschaftlich genutzten Immobilien und hier besonders denjenigen der Gastronomie, Hotellerie, des Handels und des Dienstleistungssektors im weitesten Sinne zunächst rückläufig entwickeln wird. Die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie bewirken aktuell Renditeeinbußen, die zu nachhaltigen Rückgängen bei den Investitionen in den Bau oder Kauf dieser Assetklasse führen dürften“, so Ache. Der DVW e.V. geht zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass mit einer Abschwächung der Nachfrage besonders von der Krise betroffener Wirtschaftsimmobilien zu rechnen ist. Die Schärfe der Auswirkungen hängt entscheidend davon ab, wie lange die Krise dauert und damit die unsichere Zukunftseinschätzung anhält.

Inwieweit hier auch eine Veränderung der Mietenhöhe eintreten wird, ist noch nicht absehbar. Für den Fall, dass die Preise sinken und die Mieten gleichbleiben, hätte dies langfristig einen Anstieg der Renditeerwartungen zur Folge.

Nach der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2007-2009 zeigte sich eine vergleichsweise schnelle Erholung der Immobilienmärkte. Die Effekte der aktuellen Krise könnten sich - je nach Dauer der Einschränkungen und Intensität der staatlichen Kompensationen - ähnlich zeigen obwohl die Gründe und Gegenmaßnahmen völlig anders sind.

Anregung für einen Hinweis in Verkehrswertgutachten

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten ist das Stichtagsprinzip zu berücksichtigen. Damit sind alle Erkenntnisse, das Wissen und die Marktsituation im Gutachten bezogen auf den Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung des jeweiligen räumlichen und sachlichen Teilmarktes nachvollziehbar darzustellen. Keinesfalls ist ein pauschaler Abschlag aufgrund der Pandemie sachgerecht, denn einzelne Teilmärkte werden unter Umständen keine Wertveränderungen erfahren (z. B. bestimmte Logistikimmobilien). Vielmehr ist die Wertveränderung aufgrund der Einschätzung der Effekte durch die Pandemie individuell zu erörtern und die damit verbundene Marktunsicherheit zu beschreiben.

Der Arbeitskreis Immobilienwertermittlung empfiehlt nachfolgenden Disclaimer (Haftungsausschluss) im Rahmen einer Gutachtenerstellung:

„Die COVID-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.“

Hintergrundinformationen zum DVW e.V.:

Der DVW e.V. vertritt die Interessen seiner bundesweit über 7.000 Mitglieder aus den Bereichen Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement. Als fachwissenschaftliche Gesellschaft ist der DVW dabei intersektoral aufgestellt und berufspolitisch neutral.

Der Arbeitskreis Immobilienwertermittlung befasst sich mit allen Sektoren der Immobilienmarktanalyse und -bewertung. Leiter des Arbeitskreises ist: Dipl.-Ing. Peter Ache, E-Mail: peter.ache@dvw.de.

Weitere Informationen unter www.ak6.dvw.de.

Kontakt:
DVW e.V. – Geschäftsstelle
Dipl.-Ing. Ina Loth
Rotkreuzstr. 1 L, 77815 Bühl
Tel.: +49(0)7223 9150-850
E-Mail: geschaeftsstelle@dvw.de

www.dvw.de

