



## Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt a.M.



### Wertabschläge auf Immobilien wegen Corona-Pandemie? Auswirkung auf die einzelnen Marktsegmente

An den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main wurde in den letzten Tagen häufig die Frage gerichtet, inwiefern die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen einen Einfluss auf die Immobilienwerte haben.

Plötzlich eintretende Ereignisse haben selbstverständlich auch Einfluss auf die Immobilienbewertung selbst wenn deren Höhe noch nicht exakt quantifizierbar ist. Der Arbeitskreis Immobilienwertermittlung des DVW (Deutscher Verein für Vermessungswesen) warnt vor pauschalen Abschlägen aufgrund der Corona-Pandemie, was durchaus nachvollziehbar ist. Pauschale Abschläge führen häufig dazu, dass die Feingliedrigkeit des Immobilienmarktes nicht beachtet wird.

In der Immobilienkrise 2007 konnten in diesem und dem darauffolgenden Jahr aufgrund mangelnder Kaufverträge keine Wertabschläge nachgewiesen werden. Dennoch war es sachgerecht Wertabschläge vorzunehmen, da die Immobilienumsätze stark einbrachen, die Vermietungsumsätze rückläufig waren und der Leerstand wuchs.

Die aktuelle Situation ist differenzierter zu betrachten:

**Wohnungsmarkt:** Die Nachfrage nach Wohneigentum ist noch immer höher als das Angebot. Dennoch zeigt sich, dass aufgrund drohender Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit die Finanzierung dieser Objekte für Privatpersonen zum Teil erschwert ist. Andererseits wies der Aktienmarkt in den vergangenen Wochen erhebliche Turbulenzen auf, sodass Wohneigentum noch immer als stabile Kapitalanlage angesehen wird. Es wird empfohlen, nicht ungeprüft die Preissteigerungen der letzten Jahre auf das Jahr 2020 zu übertragen. Preisrückgänge können zurzeit noch nicht festgestellt werden.

**Bürosektor:** Der angespannte Büromarkt wird sich voraussichtlich aufgrund der Pandemie und der dadurch stark zugenommenen Home-Office-Arbeit entspannen. Eine Folge der Pandemie wird nach deren Beendigung voraussichtlich sein, dass der Anteil von Arbeitnehmern/innen im Home-Office höher liegen wird als bisher. Dies wird dazu führen, dass in den Firmen der Flächenbedarf pro Büroangestellte/-er sinkt. Die Nachfrage nach neu zu errichtenden Bürobauten könnte daher in den kommenden Jahren abnehmen. Da sich auch

die Bürokonzepte dementsprechend anpassen und sich dadurch der Flächenbedarf pro Mitarbeiter/in verringert, werden vereinzelt Mieter durchaus höhere Quadratmeterpreise akzeptieren, da wegen der geringeren Flächengrößen die Mietbelastung insgesamt dennoch sinkt.

**Hotel- und Gastronomiemarkt:** Die aktuellen Belegungsquoten bei den Hotels liegen, falls sie überhaupt geöffnet sind, um 10%, was eine Weiterführung des Betriebs nur kurzfristig ermöglicht. Es ist damit zu rechnen, dass Belegungsquoten über 50% erst in einigen Monaten eventuell sogar erst nach einem Jahr wieder erreicht werden. Die Übernachtungszahlen z. B. in Frankfurt stammen zum einen aus dem Messe- und Kongressgeschäft. Wann werden diese wieder uneingeschränkt durchgeführt? Zum anderen übernachten viele Touristen (aus Fernost) in der Stadt. Wann diese Reisen wieder erfolgen werden, ist ebenfalls noch nicht abschätzbar. Das Risiko in der Hotellerie ist derzeit erhöht.

Gastronomiebetriebe hängen stark vom Verhalten der Bevölkerung und den rechtlichen Einschränkungen ab. Wann werden die Bürger wieder auswärts essen gehen? Wann werden Hochzeits- und andere Familienfeiern wieder in Gastronomiebetrieben möglich sein bzw. nachgefragt werden? Oft ist die Kapitaldecke im Gastronomiebereich dünn, sodass ohne staatliche Unterstützung auch einige Betriebe in der Gefahr der Insolvenz stehen.

**Einzelhandel:** Die Corona-Pandemie wird dem Online-Handel voraussichtlich nicht nur kurzfristig ein erhebliches Umsatzwachstum bescheren. Der Online-Handel wird sich zwar nach Beendigung der Corona-Pandemie wieder merklich reduzieren, aber trotzdem über dem bisherigen Marktanteil liegen. Der Trend, dass verschiedene größere Filialisten verstärkt Umsatzmieten anstreben, wird das Risiko für den Vermieter erhöhen. Die größten Probleme dürften vor allem bei (alteingesessenen) Kleinhändlern liegen, die als Mieter und nicht als Eigenmieter fungieren. Bei rückläufigen Umsätzen wird in Einzelfällen die Wirtschaftlichkeit des Betriebes nicht mehr gegeben sein.

**Logistik:** Der Einfluss der Pandemie auf Logistikimmobilien ist derzeit noch nicht absehbar. Einerseits können die aktuellen Erfahrungen dazu führen, dass größere Lagerbestände künftig vorgehalten werden. Andererseits könnte durch eine schwer wieder in Gang kommende Wirtschaft auch die Nachfrage nach Logistikflächen vorübergehend zurückgehen.

Stand: 16.04.2020