

China auf dem Weg der Erholung, während die globalen Märkte mit den Auswirkungen von Covid-19 kämpfen

- Der Schwerpunkt der Krise hat sich zwar gen Westen nach Europa und in die USA verlagert, die wirtschaftlichen Schockwellen sind jedoch weltweit spürbar und ein Ende der Krise ist vorerst nicht in Sicht.
- In der Region Asien-Pazifik steigt das Rezessionsrisiko, da in vielen weiteren Märkten die Wachstumsprognosen für das Jahr 2020 nach unten korrigiert werden. Die Auswirkungen der Krise treffen die Marktsegmente mit unterschiedlicher Härte. Insgesamt ist jedoch mit einem sinkenden Mietniveau zu rechnen, was wiederum einen negativen Effekt auf die Preisentwicklung hätte.
- Wir befinden uns weiter in einer frühen Phase der Krise. Investoren müssen daher wachsam bleiben, sollten jedoch eine langfristige Perspektive jenseits der kurzfristigen Volatilität einnehmen. Im besten Fall könnte eine Erholung eventuell ab Q3 2020 eintreten.

Infektionskurve in China flacht ab, für eine Entwarnung ist es aber noch zu früh

- Die COVID-19-Pandemie mit exponentiell steigenden Infektionszahlen belastet weiterhin das Geschäftsklima. Was im Januar als Virusausbruch in China begann, hat sich zu einer Pandemie entwickelt, die sich auf die globalen Konjunkturaussichten niederschlägt. Länder, die sich aktuell in einer frühen Phase des Ausbruchs befinden, richten ihren Blick hoffnungsvoll nach China, wo die Fallzahlen zu stagnieren scheinen
- Nach Angaben des Weltwirtschaftsforums ist die Produktion in China wieder angelaufen, wenn auch nur zu zwei Drittel der vorhandenen Kapazität. Seit der Lockerung der Ausgangsbeschränkungen in China ist eine Erholung des Flugverkehrs in das Ausland und eine Wiedereröffnung von Einkaufszentren zu beobachten. Angesichts der weltweit schwachen Nachfragesituation kann jedoch noch nicht von einer vollständigen Rückkehr zur Normalität gesprochen werden.
- Chinas Tourismussektor lieferte ermutigende Anzeichen einer Erholung über den Maifeiertag: 115 Millionen Reisen wurden unternommen, viele davon mit dem Auto und von jüngeren Menschen, die nach wochenlangem Coronavirus-Ausgangssperre unterwegs waren. Im Vergleich zum Vorjahr ging die Zahl jedoch um 41% zurück.
- In Wuhan wurden die Schulen wieder geöffnet, zunächst aber nur für die Oberstufen. Ein Rückkehrdatum für Schüler der Unter- und Mittelstufe wurde noch nicht festgelegt. Alle Schüler und Mitarbeiter müssen vor ihrer Rückkehr auf COVID-19 getestet und alle Schulgelände desinfiziert worden sein. Laut lokalen Medien wurden in Vorbereitung auf die Wiedereröffnung an einigen Schulen Abstandsregeln in den Klassenzimmern und kleinere Klassengrößen eingeführt.

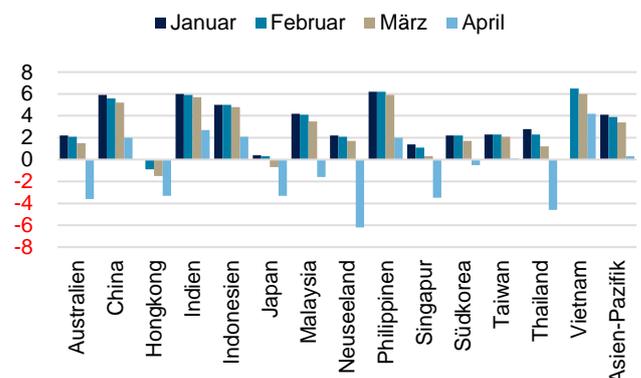
Rezessionsgefahr liegt in der Luft

- Während die chinesische Wirtschaft wieder angelaufen ist befürchten Mediziner, dass die Aufhebung der Reisebeschränkungen eine zweite Infektionswelle zur

Folge haben könnte. China hat deshalb ein vorübergehendes Einreiseverbot verhängt, das für alle ausländischen Besucher, auch für diejenigen mit Visa oder Aufenthaltsgenehmigungen, gilt. Zudem gilt für in- und ausländische Fluggesellschaften eine Flugbeschränkung von einem Flug pro Woche bei einer maximalen Auslastung von 75%.

- Die chinesische Investmentbank China International Capital Corporation (CICC) hat ihre Wachstumsprognose 2020 für China deutlich von 6,1 % im Januar auf 2,6 % gesenkt. Für das zweite Quartal ist aufgrund der nationalen und internationalen wirtschaftlichen Folgen der Krise mit weiteren Negativmeldungen zu rechnen. **In der Region Asien-Pazifik steigt die Rezessionsgefahr, da in vielen weiteren Märkten die Wachstumsprognosen für das Jahr 2020 nach unten korrigiert werden (Abb. 1).**

Abb. 1: Anpassungen BIP-Prognose 2020 (%)

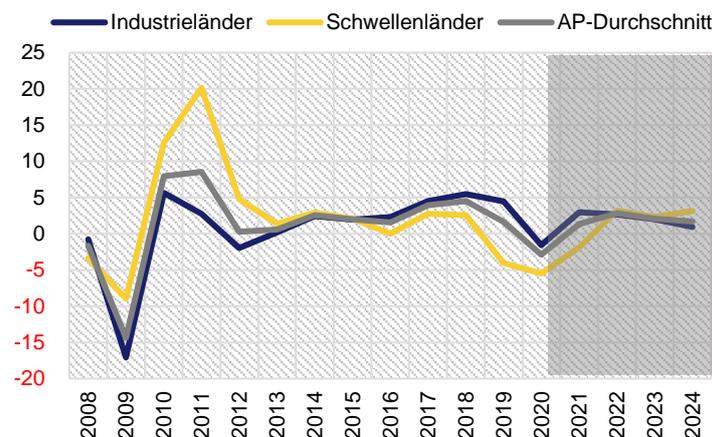


Quelle: Consensus Economics

- China ist anfällig für eine neue Infektionswelle aus Russland, wo Ende April viele neue Fälle aufgetreten sind. 78% der aus dem Ausland stammenden COVID-19-Infektionen entfallen auf Russland, das den bisherigen Spitzenreiter Großbritannien damit überholt hat. China muss achtsam bleiben und kann die eingeführten Einschränkungen nicht komplett aufheben. Gleiches gilt für andere globalisierte Länder, die zunehmend bestrebt sind, die Ausgangssperren aufzuheben.

- Ausgehend von der Entwicklung in China könnte die Dauer der Ausgangsbeschränkungen in den meisten Ländern bei rund zwei Monaten liegen, bevor eine Abflachung der Infektionskurve eintritt. **Eine zweite Welle von COVID-19-Infektionen durch Heimreisende könnte abhängig von den bereits bestehenden Beschränkungen weitere lokale Maßnahmen erforderlich machen und die Wirtschaft zusätzlich schwächen.**
- Striktere Lockdown-Maßnahmen werden sich insbesondere auf die regionalen Arbeitsmärkte auswirken, wodurch die weltweiten Lieferketten in Mitleidenschaft gezogen werden. Steigende Arbeitslosenzahlen stellen ein allgemeines Problem dar. Viele mittelständische Betriebe sind Berichten zufolge kaum noch in der Lage, Löhne an ihre Mitarbeiter zu bezahlen.
- Angesichts fehlender Unterstützungsleistungen für verschuldete Haushalte werden Arbeitslosigkeit und sinkende Haushaltseinkommen eine vollständige Erholung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit verhindern. **Dies führt zu einer Intensivierung der staatlichen Anreizmaßnahmen zur Abfederung der Wirtschaftskrise, da durch die ersten Maßnahmenpakete keine nachhaltige Beruhigung der Finanzmärkte erreicht wurde.**
- Zudem dürften sich die Auswirkungen auf die Realwirtschaft und einzelne Gewerbeimmobiliensegmente in den Märkten mit den höchsten COVID-19-Infektionszahlen sowie in den offenen Volkswirtschaften Hongkong und Singapur noch verschärfen. Angesichts zunehmender Lockdown-Maßnahmen und Reisebeschränkungen betrifft dies insbesondere die Segmente Einzelhandel und Hospitality. Während die finanziellen Folgen und die Disruption der Lieferketten zu einem gewissen Grad in allen Segmenten spürbar sein werden, ist der Ertragsfluss von Büro- und Logistikobjekten aufgrund fester Mietvertragslaufzeiten weniger von den Einzelhandelsumsätzen und Touristenströmen abhängig.
- Angesichts der vorherrschenden Ungewissheit über die tatsächlichen wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise sind die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte noch nicht absehbar. **Aufgrund des prognostizierten Einbruchs der Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 und des damit einhergehenden risikoaversen Investitionsumfelds ist von sinkenden Mieten auszugehen. Dies hätte einen negativen Effekt auf die Preisentwicklung.** Schwellenmärkte, insbesondere Länder mit hohem Staatsdefizit, werden voraussichtlich von drastischeren kurzfristigen Rückgängen der Mieten betroffen sein und wesentliche Konjunkturmaßnahmen zur Abfederung der negativen Wirtschaftsentwicklung ergreifen (Abb. 2).

Abb. 2: Spitzenmieten Büro: Entwicklung und Prognose (2009 vs. Krise 2020)



Quelle: PMA (Frühling 2020, „Crisis Scenario“)

Investitionschancen trotz Krise

- **Ähnlich wie in den Jahren 2009-2010 könnten Spitzenobjekte aufgrund der aktuellen Zurückhaltung von Investoren und des zähen Transaktionsgeschehens zu attraktiven Preisen angeboten werden.** Dies würde jedoch eine längere Phase einer Preisinflation folgen. Zudem ist die weitere Entwicklung größtenteils davon abhängig, wie schnell die Pandemie eingedämmt werden kann. Aufgrund des aktuellen Liquiditätsengpasses und der ungewissen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehen wir derzeit von einer kurzfristigen Korrektur der Immobilienpreise aus.
- Nach unserer Einschätzung wird der Fokus auf Qualität und Risikovermeidung vorerst anhalten. Vor diesem Hintergrund bleiben Zinsarbitragegeschäfte attraktiv, z.B. Investitionen in Australien und Japan, wo die Rendite-Spreads gegenüber Staatsanleihen im Vergleich zu anderen Ländern höher sind.
- Vergangene Krisen haben die Notwendigkeit eines guten lokalen Zugangs zu Investitionsmöglichkeiten aufgezeigt. Wir erwarten eine Preisverschiebung in der gesamten Region. Dies könnte mittelfristig wesentliche Ertragschancen mit sich bringen, wenn der Markt in eine neue Phase der Preisfindung eintritt.
- Auch aus dem risikoaversen Marktklima und den strengeren Kreditbedingungen erwachsen Investitionschancen, u.a. hinsichtlich alternativer Kreditgeber oder Debt-Fonds, da diese Produkte in Asien aktuell Mangelware sind.
- Eine Reihe von Indikatoren, u.a. umfassende staatliche Konjunkturmaßnahmen, Verbrauchervertrauen, Social Distancing und rückläufige Infektionszahlen deuten möglicherweise auf ein Ende der Pandemie hin. **Unter Berücksichtigung des weiteren Verlaufs der Krise müssen Investoren wachsam bleiben. Sie sollten jedoch auch eine langfristige Perspektive jenseits der kurzfristigen Volatilität einnehmen.**

Autor: Benedict Lai

Ihre weltweiten Ansprechpartner



Andreas Trumpp
Head of Research, Europe
andreas.trumpp@savillsim.com



Matthias Düsing
Regional focus: Austria, Germany, Poland
matthias.duesing@savillsim.com



Judith Fischer
Regional focus: Benelux
judith.fischer@savillsim.com



Matteo Vaglio Gralin
Regional focus: France, Iberian Peninsula, Italy
matteo.vagliogralin@savillsim.com



Benedict Lai
Regional focus: Asia-Pacific
benedict.lai@savillsim.com



Hamish Smith
Regional focus: Ireland, UK
hamish.smith@savillsim.com

Savills Investment Management

33 Margaret Street
London W1G 0JD

Tel: +44 (0)20 7877 4700

Fax: +44 (0)20 7877 4777

Email: info@savillsim.com

Web: www.savillsim.com

Wichtiger Hinweis

Dieses Dokument wurde von Savills Investment Management LLP erstellt, eine Limited Liability Partnership, die von der britischen Financial Conduct Authority (FCA) unter der Unternehmensreferenznummer 615368 und der Registrierungsnummer OC306423 (England) zugelassen und reguliert wird. Der Firmensitz befindet sich in der Margaret Street 33, London W1G 0JD. Immobilien sind kein Finanzinstrument im Sinne der Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID) im Rahmen der europäischen Regulierung; folglich ist die Direktinvestition in und die Verwaltung von Immobilien nicht von der FCA beaufsichtigt

Dieses Dokument darf ohne Genehmigung von Savills Investment Management LLP weder ganz noch teilweise in irgendeiner Form reproduziert werden. Soweit es weitergegeben wird, ist darauf zu achten, dass es in einer Form erfolgt, die den hier dargestellten Informationen entspricht.

Einige in diesem Bericht enthaltene Aussagen sind zukunftsgerichtet und unterliegen deshalb Risiken, Annahmen und Ungewissheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den ausdrücklich genannten oder implizierten Ergebnissen abweichen können, weil sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen. Folglich könnten die tatsächlichen Werteentwicklungen und Ergebnisse wesentlich von den Plänen, Zielen und Erwartungen abweichen, die in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegt sind. Dementsprechend kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass bestimmte Erwartungen erfüllt werden. Die Leser sind daher angehalten, sich nicht unangemessen auf zukunftsgerichtete Aussagen zu verlassen, die lediglich zum jetzigen Zeitpunkt Relevanz besitzen.

Der Wert einer Anlage und die Erträge daraus können sowohl steigen als auch fallen. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sollten nicht als ein Indikator für zu erzielende Renditen herangezogen werden, da dies von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist. Der Verkauf von Eigentum kann sich als schwerfällig erweisen und es kann schwierig sein, die Investitionen zum gewünschten Zeitpunkt zu realisieren. Es handelt sich um eine Marketingmitteilung, die nicht in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen zur Förderung der Unabhängigkeit des Investment-Researchs erstellt wurde und die keiner Förderung des Handels im Vorfeld der Verbreitung des Investment-Researchs unterliegt.

Basierend auf der aktuellen Corona-Krise wurde eine Unsicherheit hervorgerufen, die sich auf viele Bereiche auswirkt. Auch die Marktsituation wird dadurch beeinflusst. Dadurch sind die Prognosen erhöhten Schwankungen unterworfen.

Alle Rechte sind Savills Investment Management LLP vorbehalten.



investment
management

savillsim.com