

AKTUELLE MARKTENTWICKLUNGEN



Ausblick Jahr der Sachwerte

ROBERT C.

SPIES

Marktperspektiven

MARKT/PERSPEKTIVE	KURZ- BIS MITTELFRISTIG ¹	LANGFRISTIG	HINTERGRUND/TREND
WOHNEN	↑	↑	Attraktivität Deutschlands als „sicherer Hafen“, Wohnimmobilienmarkt ist krisenresistent, wertstabilste Anlageform. Trend: veränderte Anforderungen an Wohnimmobilien durch Bewohner.
GEWERBE INVESTMENT	↑	↑	Hohe Resilienz des deutschen Investmentmarktes sowie hohe Liquidität im Markt, Aufholeffekte zu erwarten, Neusortierung von Portfolien. Trend: Digitalisierung und zunehmende Bedeutung von ESG-Kriterien (Nachhaltigkeit).
LOGISTIK LIGHT INDUSTRIAL	↑	↗	E-Commerce und „Zurückholen“ von Produktion zur Steigerung der Krisenresilienz. Trend: sinkende Flächenreserven in führenden Logistikstandorten wirken begrenzend.
HANDEL LEBENSMITTEL	↑	↑	Aufgrund Systemrelevanz bleibt Assetklasse Stabilitätsanker; hohe Sicherheit im Investmentbereich. Trend: Discounter streben in Innenstädte.
HANDEL – RETAIL NON-FOOD & GASTRO	↘	→	Spitzenmieten vor allem in 1A-Lagen unter Druck. Chance & Trend: Innovativer Nutzungsmix in Citylagen; durchdachte Immobilien- und Innenstadtkonzepte notwendig.
BÜRO	→	↗	Konzentration auf Core-Immobilien. Trend: sich wandelnde Flächenbedürfnisse, flexiblere und digitale Konzepte, Büro als Ort für qualitatives Zusammenkommen.
HOTEL & TOURISMUS	↘	↗	Phase der Erholung notwendig, Konsolidierung wahrscheinlich. Chance & Trend: mehr Urlaub im eigenen Land und in direkten Nachbarländern.

¹KOMMENDE 3 – 12 MONATE

Sicherheit und neue Perspektiven im Fokus

Die wirtschaftlichen Auswirkungen von COVID-19 im vergangenen Jahr 2020 waren bei einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um -5,0 bis -5,5 Prozent signifikant.

Für 2021 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute trotz Lockdown zum Jahresstart auch aufgrund großer Nachholeffekte ein hohes Wirtschaftswachstum zwischen +2,8 bis +5,3 Prozent. Deutschland wird dabei als Wachstumslokomotive und Stabilitätsanker in Europa gesehen – dies gilt insbesondere für die Immobilienbranche, da die 2020er Jahre ein Jahrzehnt der Sachwerte werden.

Allgemeiner Trend: Jahrzehnt der Sachwerte

Mittel- bis langfristig geringe Zinsniveaus verstärken diesen Effekt. Für einen dezidierten Marktausblick ist allerdings eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Assetklassen der Immobilienwirtschaft notwendig.



Investmentmarkt

Dem deutschen Investmentmarkt wird insbesondere im internationalen Vergleich eine hohe Resilienz zugesprochen. Als Stabilitätsanker werden auch internationale Investoren verstärkt aktiv. Dabei bleibt die hohe Risikoaversion der Investoren erhalten, was entsprechende Auswirkungen auf Verschiebungen zwischen den Assetklassen zur Folge hat.

Aufholeffekte aufgrund pandemiebedingter Schwierigkeiten im vergangenen Jahr sind wahrscheinlich, sodass ein stabil hohes Investitionsvolumen zu erwarten ist. Gleichmaßen werden die Nachfrage nach (noch) höherer Qualität, verstärkte Digitalisierung und eine steigende Bedeutung ökologischer und sozialer Nachhaltigkeitskriterien die Immobilienbranche künftig kennzeichnen.



Wohnimmobilien

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich krisenresistent. Wohnimmobilien gelten nach wie vor als sicheres Investment und eine der wertstabilsten Anlageformen. Bestandsimmobilien sind besonders gefragt. Die Liquidität im Markt ist weiter hoch, was eine entsprechend große Nachfrage nach sich ziehen wird – vor allem in Groß-

städten ab 150.000 Einwohnern (A, B, und C-Standorte) und Objekten mit einem hohen Wohnanteil von mindestens 80 Prozent. Die Preise werden vor allem in bevorzugten Lagen weiter steigen. Kaufpreissteigerungen werden die Mietpreisdynamik übersteigen mit der Folge steigender Faktoren.

Der „Einsperr-Effekt“ durch Corona sorgt für eine Bewusstseins-schärfung hinsichtlich Wohnen und engstem Wohnumfeld, was veränderte Anforderungen an Wohnimmobilien nach sich zieht. Dazu gehören mehr Raum (und Räume) für regelmäßiges Arbeiten im Homeoffice sowie eine erhöhte Nachfrage nach Ausstattungsmerkmalen wie Balkon, Garten und guten Nahversorgungsmöglichkeiten im Umfeld.

In vielen „Schwarmstädten“ besteht weiterhin eine große Wohnungsbaulücke, sodass die Nachfrage das Angebot hier weiterhin übersteigt. Aufgrund hoher Kaufpreise zeigt sich jedoch eine starke Ausweichbewegung auf das direkte Umland der Schwarmstädte. Dies gilt insbesondere für preissensible Gruppen, die Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser nachfragen.



Logistikimmobilien

Logistikimmobilien bleiben nach wie vor ein „Gewinner“. Der Bedarf an Logistik- und Produktionsimmobilien wird bundesweit auf sehr hohem Niveau konstant bleiben mit Tendenz nach oben. Die Nachfrage wird sich vor allem auf zentrale städtische Lagen und die Randlagen der Agglomerationsräume konzentrieren. Weiter sinkende Flächenreserven an stark nachgefragten Logistikstandorten werden zu steigenden Kaufpreisen führen.

Folglich wird auch der Investmentbereich für Logistikimmobilien ein starkes Jahr 2021 erreichen. Der Bedeutungsgewinn für diese Assetklasse wird nochmals zunehmen, auch aufgrund weiterer Umschichtung in signifikanten Größenordnungen des Kapitals bei Anlegern zugunsten der Logistikbranche. Wirtschaftsstrukturelle Treiber dieser Entwicklung sind vor allem der starke Zuwachs im Handelsbereich (E-Commerce) und Tendenzen zum „Near-Shoring“ bei gewerblich-industriellen Zulieferern mit dem Ziel einer höheren Resilienz gegen unerwartete Unterbrechungen der globalen Lieferketten.

Sicherheit und langfristige Renditen spielen zukünftig eine größere Rolle.



Handelsimmobilien Lebensmitteleinzelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel bleibt stets ein Stabilitätsanker der Gesellschaft. So zeigt sich die Sicherheit dieser Assetklasse auch im Investmentbereich deutlich. Die Nachfrage nach lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren und Vollsortimentern/ Discountern im Lebensmitteleinzelhandel ist hoch, auch aufgrund der extremen Systemrelevanz. Dies zeigt sich für Investoren in stabilen Cashflows.

Trends: Discounter streben verstärkt in die Innenstädte, um Marktanteile gegenüber den Vollsortimentern zu generieren. Die Zunahme von Lieferdiensten sowie „click and collect“ ist groß. Auf Investorensseite gewinnen Nachhaltigkeitsaspekte signifikant an Bedeutung hinzu.



Einzelhandelsflächenvermietung

Die Corona-Krise gilt als „Brandbeschleuniger“ für den tiefgreifenden strukturellen Wandel im Einzelhandel insbesondere in den innerstädtischen 1A-Lagen.

Dies betrifft insbesondere die Mode- und Textilbranche. Spitzenmieten geraten dabei zunehmend unter starken Druck. Die Rahmenbedingungen und Parameter von Mietverträgen ändern sich und Flexibilität spielt eine größere Rolle. Auch umsatzabhängige Mieten werden vermehrt vereinbart.

Langfristig kann die Highstreet-Immobilie ihre Attraktivität halten, dafür braucht es aber die Bereitschaft und Fähigkeit der Kommunen und Städte in City-Infrastrukturen zu investieren, um erlebbare öffentliche Räume mit Attraktionen für alle Alters- und Konsumentengruppen zu schaffen sowie die Aufenthaltsqualität generell zu steigern. Perspektivische Entwicklungen in der gesamten Einzelhandelsbranche – gerade in den Innenstadtlagen – erfordern durchdachte Immobilienkonzepte mit innovativen Vermietungsansätzen und einer professionellen, individuellen Beratung.

Großflächiger Einzelhandel über mehrere Etagen wird eine Ausnahme werden und ist kein Modell der Zukunft für die Städte. Es werden mixed-use Konzepte zunehmend an Bedeutung gewinnen, gleichzeitig wird die Kleinteiligkeit der Flächen zwingend steigen. Eine stärkere Nutzungsmischung in den Innenstädten geht einher mit einem stärkeren „Ineinandergreifen“ der Assetklassen Handel/Retail, Gastronomie, Büro/ Praxis, Wohnen, Bildung sowie Kultur/ Entertainment.



Büroimmobilien

Investoren fokussieren sich auf Core-Produkte und Innenstadtlagen bzw. etablierte Büro-Standorte, wer-

den wählerischer und scheuen vermehrt das Risiko in Randlagen zu gehen. Die Flächenbedürfnisse auf dem Büromarkt wandeln sich weiter bei steigenden Anforderungen. Qualität und Nachhaltigkeit (Cradle to Cradle) stehen dabei hoch im Kurs. Bei Neubauprojekten ist die Drittverwendungsfähigkeit ein entscheidendes Kriterium, da Mietvertragslaufzeiten kürzer werden.

Insgesamt wird sich die Nachfrage auf flexiblere und digitale Konzepte konzentrieren. Der Gesundheitsaspekt mit (technischen) Luftfiltermöglichkeiten und Abstandsaspekten wird grundlegend, damit das Büro trotz Etablierung von Homeoffice als Arbeits-, Begegnungs- und Austauschort für qualitatives Zusammenkommen notwendiger Anker für Unternehmenskultur und Mitarbeiteridentifikation bleiben kann.

Somit werden für Büroimmobilien Themen wie Corporate Identity, aktivitätsbasierte Flächenkonzepte und Quartiersaspekte stärker in den Fokus rücken. Auf den damit einhergehenden Wandel der Arbeitswelten wirkt die Corona-Krise beschleunigend.



Hotel- und Tourismusimmobilien

Hotel-, Tourismus- und Freizeitimmobilien werden mit Erreichen einer Herdenimmunität durch die „Durchimpfung“ der Bevölkerung wieder eine Rolle spielen. Die von der Krise extrem tief getroffene Assetklasse wird jedoch eine Phase der Erholung benötigen, bevor das Niveau von 2019 wieder erreicht werden kann. Die zu erwartende Konzentra-

Jahr der Chancen.

tion bei Betreibern lässt jedoch eine nicht unerhebliche Anzahl an Transaktionen erwarten. Für Investoren können sich hier werthaltige Opportunitäten ergeben, da mit fallenden Preisniveaus gegenüber dem Vorkrisenniveau zu rechnen ist.

Kurzfristig nach einer Aufhebung der Kontakt- und Reiserestriktionen, aber aufgrund eines veränderten Bewusstseins auch mittel- bis langfristig können touristische Destinationen im Inland aber auch im nahen europäischen Ausland durchaus profitieren.

Kontakt

Peter Kaiser
Leitung Research

T 0421-173 93-78
E p.kaiser@robertcspies.de

Greta Niessner
Leitung
Unternehmenskommunikation
T 0421-173 93-21
E g.niessner@robertcspies.de