

Presseinformation

Ein Jahrzehnt der Sachwerte

Robert C. Spies veröffentlicht Marktausblick 2021: Aufholeffekte, veränderte und flexiblere Flächenanforderungen sowie eine Fokussierung auf digitale Aspekte und auch Nachhaltigkeitskriterien prägen das Marktgeschehen – Sicherheit und neue Perspektiven im Fokus

Bremen, 24. Februar 2021. Dem deutschen Immobilienmarkt wird insbesondere im internationalen Vergleich eine **hohe Resilienz** zugesprochen. Als einer der Stabilitätsanker in Europa sind auch internationale Investoren verstärkt aktiv. Dabei werden die 2020er Jahre ein Jahrzehnt der Sachwerte – Sicherheit und langfristige Renditen spielen zukünftig eine größere Rolle.

Auf dem Investmentmarkt 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 der 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 Großstädten ab 150.000 Einwohnern (A, B, und C-Standorte) 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 Bewusstseinschärfung hinsichtlich Wohnen und engstem Wohnumfeld, was **veränderte Anforderungen an Wohnimmobilien** nach sich zieht. Dazu gehören mehr Raum 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. Sinkende Flächenreserven an stark nachgefragten Logistikstandorten werden zu steigenden Kaufpreisen führen.**

Folglich wird auch der Investmentbereich für Logistikimmobilien ein starkes Jahr 2021 zurücklegen. **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).

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 wollen verstärkt in die Innenstädte, um Marktanteile gegenüber den Vollsortimentern zu generieren.** Die Zunahme von Lieferdiensten sowie „click and collect“ ist stark. **Auf Investorenmenseite steigt der Nachhaltigkeitsaspekt auf der Wichtigkeitsskala deutlich an.**

Einzelhandelsflächenvermietung

Die Corona-Krise gilt als „Brandbeschleuniger“ für den tiefgreifenden strukturellen Wandel im Einzelhandel insbesondere in den 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. Dabei werden mixed-use Konzepte zunehmend an Bedeutung gewinnen, gleichzeitig wird die Kleinteiligkeit der Flächen zwingend zunehmen. **Eine stärkere Nutzungsmischung in den Innenstädten geht einher mit einem „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, werden 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 Abstandsaspekte werden grundlegend, damit das Büro trotz Etablierung von Homeoffice als Arbeits-, Begegnungs- und Austauschort für qualitatives Zusammenkommen notwendiger Anker für Unternehmenskultur und Mitarbeiteridentifikation sein 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 Konzentration 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.**

Für Rückfragen:

Robert C. Spies KG

Greta Niessner
Leitung Unternehmenskommunikation
Telefon: 0421-173 93-21
Email: g.niessner@robertcspies.de

Josephine Hoeft
Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: 040-32 50 919-85
Email: j.hoeft@robertcspies.de

Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete Unternehmen ist mit seinen rund 100 Mitarbeitern beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel und Health Care Immobilien sowie Investment tätig. Die inhabergeführte Unternehmensgruppe mit Standorten in Bremen, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main sowie Kopenhagen begleitet Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen sowie Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Ein Team aus qualifizierten Spezialisten unterstützt seine Kunden mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen – stets im Rahmen eines ganzheitlichen und individuellen Beratungsansatzes. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kunden, sondern auch im Umgang miteinander.