

Europäische Immobilienmärkte: Core-Objekte und Deutschland kommen vergleichsweise gut durch die Corona-Krise

- Kein historischer Einbruch auf den Immobilienmärkten durch die Pandemie
- Europäisches Büromarkt-Rating: Berlin belegt den ersten Platz, München und Frankfurt unter den Top-10
- Wohnungsmärkte in USA und Polen laut Trei Real Estate attraktiver als der deutsche Wohninvestmentmarkt
- Wohnen in den Niederlanden zunehmend interessant für internationale Investoren

Berlin, den 17. Juni 2021 – Welche Länder und Segmente sind nach der Corona-Pandemie für Immobilieninvestoren interessant? Darüber diskutierten heute im Rahmen einer Online-Pressekonferenz Prof. Dr. Felix Schindler, Head of Research der Warburg-HIH Invest, Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner bei Wüest Partner, Pepijn Morshuis, CEO der Trei Real Estate, und Björn Kombächer, Head of Investor Relations, Engel & Völkers Asset Management.

Insgesamt hat die Pandemie auf dem europäischen Immobilienmarkt zu keinem historischen Einbruch, sondern vielmehr zu einer ausgeprägteren Differenzierung geführt. Das Transaktionsvolumen (Wohnen und Gewerbe) auf den europäischen Immobilienmärkten befindet sich nach Berechnungen der Warburg-HIH Invest trotz der Corona-Pandemie weiterhin auf einem im historischen Vergleich hohen Niveau. Insbesondere die osteuropäischen Staaten (-14,1 Prozent) und skandinavischen Länder (-13,2 Prozent) verzeichneten 2020 nur geringe Rückgänge des Transaktionsvolumens gegenüber 2019. Deutlich stärker traf es dagegen die Immobilienmärkte in Frankreich (-35,8 Prozent), Italien (-31,9 Prozent) und vor allem in Spanien (-52,2 Prozent).

In den beiden bedeutendsten Immobilienmärkten Europas, Deutschland und Großbritannien, waren die Rückgänge mit -22,8 Prozent und -17,4 Prozent vergleichsweise moderat. Über alle Länder hinweg waren im Hotelsegment die Einbrüche am stärksten, während Wohnen und Logistik insgesamt weiterhin stark nachgefragt waren.

Ebenso stiegen die Leerstandsdaten nur moderat an. Lediglich in den osteuropäischen Märkten sowie London (City) stieg die Leerstandsquote im Vergleich von Q1 2020 zu Q1 2021 von 7,2 Prozent auf 11,8 Prozent stark an. Das trifft ebenso auf Paris mit einem Anstieg von 2,0 Prozent auf 4,5 Prozent zu, wobei das absolute Niveau weiterhin sehr gering ist. Als sehr

stabil erweisen sich neben den deutschen Standorten auch Wien und Amsterdam sowie die skandinavischen Märkte.

Anhaltender Kapitalstrom in die Immobilienmärkte

Prof. Dr. Felix Schindler, Head of Research der Warburg-HIHL Invest, gibt einen Ausblick zur weiteren Entwicklung: „Der Anlagedruck bei den Investoren und damit die Nachfrage an den Immobilienmärkten bleibt aufgrund fehlender Anlagealternativen nach wie vor hoch, wobei mit einer stärkeren Differenzierung bei den Mikro- und Makrolagen, Nutzungsarten sowie Objektqualitäten zu rechnen ist. Ebenso erwarten wir aufgrund der gestiegenen Risikoaversion der Investoren und eines von erhöhten Unsicherheiten geprägten Umfelds eine zunehmende Nachfrage nach Core-Produkten. Insgesamt dürften Immobilienanlagen im anhaltenden Niedrigzinsumfeld in den Portfolien der Investoren einen noch größeren Stellenwert einnehmen. Daran wird auch ein Anstieg der Inflationsraten nichts ändern.

Mit Blick auf die Renditen von Immobilieninvestitionen ist sowieso entscheidender, wie die geldpolitischen Akteure auf eine erhöhte Inflation reagieren. Die EZB hat sich hierzu bisher noch nicht klar positioniert. Ich kann mir durchaus vorstellen, dass wir eine Periode bekommen mit weiterhin niedrigen Zinsen bei gleichzeitig höherer Inflation als in der letzten Dekade. Daher glaube ich, dass der Kapitalstrom in die Immobilienmärkte weiterhin anhalten wird. Die Anleihemärkte bieten weiterhin keine echten Alternativen. Selbst wenn die Zinsen etwas steigen sollten, dürfte sich dies zwar auf der Finanzierungsseite bemerkbar machen, aber zu keinen signifikanten Anpassungen in der Assetallokation der Investoren führen.“

Drei deutsche Städte in den Top-10, Berlin belegt den ersten Platz

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch ein Rating von Wüest Partner, in dem 30 europäische Bürostandorte untersucht wurden. Anhand verschiedener Einflussfaktoren wurde analysiert, welche Städte verhältnismäßig gut durch die Corona-Krise gekommen sind und gegebenenfalls sogar vom beschleunigten Strukturwandel profitieren dürften.

Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner bei Wüest Partner, sagt: "Investoren adjustieren ihren Investmentfokus aufgrund der Folgen der Coronapandemie für den Immobilienmarkt. Das Rating identifiziert die europäischen Metropolen, in denen sich die Erfolgsaussichten für Immobilieninvestitionen verbessert haben." Die Analyse berücksichtigt 16 Kennziffern, darunter unter anderem die Anzahl und den Anteil der Beschäftigten in Zukunftsbranchen, die Arbeitslosenquote, die Entwicklung des Büroflächenumsatzes und -leerstandes sowie die Spitzenmiete

"Mit Berlin, München und Frankfurt rangieren gleich drei deutsche Metropolen in den Top-10 des Gesamtrankings, wobei die Bundes- und die bayerische Landeshauptstadt die vorderen

beiden Ränge belegen", so Jungk. Es folgen Stockholm, Oslo, Amsterdam, Helsinki, Rotterdam, Zürich, Frankfurt und London.

Laut Wüest Partner-Ranking ist Berlin die derzeit attraktivste Stadt für Investitionen in den Büroimmobilienmarkt. „Die Spreemetropole zeichnet sich durch vergleichsweise niedrige Leerstandsrate und eine gute Absorption der neu auf den Markt gelangenden Flächen aus. Darüber hinaus ist hier der Anteil zukunftsträchtiger Branchen am Arbeitsmarkt stark überdurchschnittlich und der Büroflächenmarkt bietet aufgrund seiner schieren Größe relativ viele Optionen für den Investment-Einstieg“, so Jungk weiter.

Das zweitplatzierte München punktet durch eine gute Absorption der Fläche sowie eine gesunden Leerstandsquote und geringe Arbeitslosenquote. Stockholm, Oslo und Amsterdam bieten Investoren attraktive Renditen von 3,3 Prozent, beziehungsweise 3,2 Prozent. Stockholm weist einen großen Anteil an Zukunftsbranchen auf, auch Oslo und Amsterdam verfügen über einen hohen Anteil von über 20 Prozent bei zukunftsträchtigen Branchen. Das auf Platz neun positionierte Frankfurt am Main kann mit 19,2 Prozent ebenfalls einen hohen Anteil an zukunftsträchtigen Branchen aufweisen.

Wohnungsmärkte in USA und Polen als attraktive Alternative

Die Trei Real Estate ist ein international tätiges Unternehmen, das Wohnimmobilien in Deutschland, Polen und den USA entwickelt. Pepijn Morshuis, CEO der Trei Real Estate, sagt: „Im internationalen Vergleich gibt es verschiedene Wohnungsmärkte, die attraktiver sind als der deutsche Wohninvestmentmarkt. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Renditen. Beispielsweise sind die Spitzenrenditen von Wohnimmobilien mit 5,25 Prozent in Polen und 5,5 Prozent in den USA mehr als doppelt so hoch wie in Deutschland, wo sie aktuell 2,5 Prozent betragen.“

Allerdings ist in Polen ein freier Wohnungsmarkt erst im Entstehen. Morshuis führt aus: „Daher klaffen aktuell Angebot und Nachfrage besonders auseinander. Das Angebot ist noch klein und wird von der Nachfrage weit überstiegen. Viele Investoren betreten derzeit den Markt mit dem Kalkül, früh im Zyklus zu investieren und noch zu moderaten Preisen zu kaufen. Ein weiterer wichtiger Unterschied zu Deutschland: In Polen wird der Neubau von der Politik unterstützt. Dies ist in Deutschland leider nicht immer der Fall.“

Blickt man auf die andere Seite des großen Teiches, bietet der US-amerikanische Wohnungsmarkt hohe Renditen. Er birgt aber auch andere Herausforderungen. Trei-Chef Morshuis dazu: „Die Mietvertragslaufzeiten sind sehr kurz, in der Regel beträgt die Festlaufzeit zwölf Monate. Die häufigen Mietwechsel machen Wohnimmobilien sehr management-intensiv.

Chancen ergeben sich aus dem Bevölkerungswachstum und der Tatsache, dass der Mietmarkt weitgehend unreguliert ist.“

Zunehmender Wohnungsmangel in den Niederlanden

Für Engel & Völkers Asset Management ist insbesondere der niederländische Wohnimmobilienmarkt interessant. “Die niederländische Wirtschaft ist bislang robust durch die Corona-Pandemie gekommen. Im Bereich Wohnimmobilien sehen wir hauptsächlich drei Treiber für eine nachhaltig positive Entwicklung: die Knappheit insbesondere von bezahlbarem Wohnraum, das Bevölkerungswachstum und die stabile Mietpreisentwicklung”, so Björn Kombächer, Head of Investor Relations bei Engel & Völkers Asset Management.

Bereits heute fehlen in den Niederlanden 300.000 Wohneinheiten – eine Herausforderung, die sich zukünftig weiter verschärfen wird, denn die Niederlande werden um etwa eine Mio. Einwohner bis zum Jahr 2035 wachsen. Insbesondere junge Menschen sind bereits heute auf der Suche nach passendem Wohnraum; dies betrifft rund 268.000 Haushalte.

Anders als in Deutschland wird in den Niederlanden nur ein geringer Teil der Mietangebote gänzlich unreguliert angeboten. Man unterscheidet bei Neubauten zwischen Sozialwohnungen, die von Menschen mit geringem Einkommen bezogen werden können, dem kontrollierten Wohnungsmarkt, ebenfalls für Menschen mit geringem Einkommen sowie Studenten und dem freien Markt, über den Wohnungen im mittleren Preissegment oder im freien Sektor angeboten werden. Alle Mieten sind an die Inflation angepasst; im mittleren Preissegment sowie im freien Sektor ist darüber hinaus eine Steigerung möglich, was ein Investment für Investoren attraktiv macht. Engel & Völkers Asset Management strebt eine Mischung aus allen Bereichen an.

Bildhinweis:

Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die teilnehmenden Unternehmen. Bitte geben Sie die entsprechenden Quellen an: Warburg-HIH Invest, Wüest Partner, Trei Real Estate und Engel & Völkers Asset Management. Die Bearbeitung der Fotos darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt Wüest Partner Deutschland

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

0049 (0) 30 2844987-64

franz@rueckerconsult.de

Pressekontakt Warburg-HIH

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Jan Schweiger

0049 (0) 30 2844987-65

schweiger@rueckerconsult.de

Pressekontakt Trei Real Estate

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Daniel Sohler

0049 (0) 30 2844987-49

sohler@rueckerconsult.de

Pressekontakt Engel & Völkers Asset Management

Christiane Rehländer

0049 (0) 151 18993537

christiane.rehlaender@engelvoelkers.com

Über Engel & Völkers Asset Management

Die EV Asset Management GmbH, Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG, ist ein bankenunabhängiger Immobilieninvestment- und Assetmanager, der die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Bewertung, die Finanzierung und die Verwaltung bis hin zum Exit abdeckt. Die Gesellschaft ist vollständig in das globale Engel & Völkers Lizenzpartner-Netzwerk integriert. Sie kooperiert mit verschiedenen Partnerunternehmen und hat auf diese Weise einen exklusiven Zugang zu interessanten Immobilienprojekten und lokalem Knowhow. Gemeinsam verwandeln sie ihr tiefes Verständnis über die Immobilienmärkte in Investmentchancen für institutionelle Investoren – europaweit. www.engelvoelkers.com/assetmanagement.

Über Trei Real Estate

Das Immobilienunternehmen Trei Real Estate GmbH mit Sitz in Düsseldorf investiert, entwickelt und managt passgenaue und nachhaltige Wohn- und Handelsimmobilien. Im Rahmen ihrer langfristigen Strategie konzentriert sich die hundertprozentige Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Tengelmann auf Immobilieninvestitionen und -entwicklungen in Deutschland, Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei, Portugal und in den USA. Neben einem Bestandsportfolio von ca. 1,2 Mrd. Euro hat die Trei Real Estate GmbH Projektentwicklungen von rund 1,2 Mrd. Euro in der Pipeline. Unter der Marke Vendo Park entwickelt, baut und vermietet das Unternehmen Fachmarktzentren in Polen, der Tschechischen Republik und in der Slowakei. Im Bereich Wohnen entwickelt die Trei aktuell in Deutschland u.a. in Berlin Wohnquartiere mit Gewerbeflächen sowie Studenten-Apartments unter der Marke Quartillion. Zudem ist das Unternehmen auch international aktiv und realisiert

Wohnungsbauprojekte Polen und den USA. Weitere Informationen unter www.treirealestate.de und www.trei-wohnen.de.

Über die Warburg-HIH Invest

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 220 institutionelle Kunden vertrauen der Warburg-HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln.

Die Warburg-HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 13,3 Mrd. Euro in 78 Fonds verwaltet. Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.warburg-hih.com

Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen in den Bereichen Bewertung, Beratung, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung. Im Besitz der 23 Partner:innen mit über 300 Mitarbeitenden an 11 Standorten in Europa - in Deutschland in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf LinkedIn und Twitter.