



10. Juni 2021

Auswirkungen der Pandemie auf die Assetklassen

- Nach dem Einbruch 2020 hat sich die Nachfrage am **Büromarkt** wieder stabilisiert. Der europaweite Flächenumsatz im ersten Quartal 2021 verfehlte das Vorjahresergebnis nur um 11%. Die Unsicherheit hinsichtlich der Markterholung und strukturelle Veränderungen dürften jedoch die Unternehmensplanung noch länger belasten. Die rezessionsbedingt schwächere Nachfrage hat zu steigenden Leerständen geführt. Die Spitzenmieten blieben überwiegend stabil, allerdings haben Incentives zugenommen. Das Neubauvolumen zieht im laufenden Jahr spürbar an, der bestandswirksame Nettozugang fällt jedoch deutlich niedriger aus. Durch einen dauerhaft höheren Anteil von mobiler Arbeit dürfte die Nachfrage mittelfristig etwas zurückgehen. Die Anforderungen an Bürogebäude werden steigen, insbesondere mit Blick auf Flexibilität und Nachhaltigkeit. Ab 2022 erwarten wir wieder leicht steigende Mieten.
- Der bereits angeschlagene stationäre **Einzelhandel** ist durch die Auswirkungen der Pandemie und angeordnete temporäre Ladenschließungen noch weiter unter Druck geraten. Der Trend zum Online-Handel wird durch die Krise weiter verstärkt. Das Ende des Lockdowns sorgt derzeit für eine Entspannung der Situation einhergehend mit steigenden Frequenzen in den 1a-Lagen. Eine Sonderstellung nimmt der Lebensmittelhandel ein, der seinen Umsatz in der Krise erheblich steigern konnte. Auch Fachmarktzentren profitieren hiervon dank ihrer Nahversorgungskomponente. Während die Spitzenmieten von Supermärkten ihren Wachstumskurs fortsetzen konnten, standen die Mieten in 1a-Lagen und Shopping-Centern auch im ersten Quartal 2021 noch unter deutlichem Abwärtsdruck. Die hohen Spitzenmieten in den Toplagen aus der Vergangenheit werden nicht mehr erreicht werden.
- Die **Logistik** geht gestärkt aus der Krise hervor. Sie hat ihre Systemrelevanz auch in der breiten Öffentlichkeit unter Beweis gestellt. Der E-Commerce-Boom ist bereits seit einigen Jahren ein wichtiger Treiber der Logistik, dessen Bedeutung durch die beschleunigte Digitalisierung weiter steigt. In der Pandemie ist die Absicherung der Lieferketten in den Fokus der Unternehmen gerückt. Die Ansiedlung von Lagern zur Aufrechterhaltung der Just-in-Time-Produktion und Pufferlager in kritischen Industriezweigen wie Pharmazie und Medizintechnik dürften zu einem höheren Bedarf an Logistikflächen in Europa führen. Die bereits in der Vergangenheit stark gestiegene Nachfrage spiegelt sich in den Fertigstellungen wider. Im Krisenjahr 2020 wurde der Rekordwert vom Vorjahr nur leicht verfehlt, 2021 ist mit einem neuen Höchstwert zu rechnen. Die Spitzenmieten dürften 2021 ihren Aufwärtstrend fortsetzen.
- Unter den Immobilien-Assetklassen spüren **Hotels** die Auswirkungen der Pandemie besonders deutlich. Absagen von Messen und anderen Großveranstaltungen sowie Reiseeinschränkungen belasteten die Hotelmärkte auch im ersten Halbjahr. In den ersten vier Monaten 2021 brachen die Hotelumsätze (RevPAR) europaweit im Vergleich zum Vorjahreswert um 57% ein. Nach Ende des Lockdowns und mit zunehmender Immunisierung sollte die Talsohle durchschritten sein. Ausgehend von extrem niedrigen Niveaus im Vorjahr erwarten wir eine deutliche Erholung. Dennoch muss damit gerechnet werden, dass die Hotelumsätze in Europa ihr Vorkrisenniveau erst nach 2024 wieder erreichen werden. Zunächst belebt sich der einheimische Tourismus wie im vergangenen Sommer gesehen, eine Normalisierung bei Fernreisen ist noch nicht absehbar. Auf der Angebotsseite stehen die vollen Projektpipelines einiger Märkte auf dem Prüfstand.
- Am **Wohnungsmarkt** ist die Nachfrage traditionell vergleichsweise unempfindlich gegenüber exogenen Schocks. Sie wird prinzipiell unterstützt durch Faktoren wie Bevölkerungswachstum oder den Bedarf an temporären Wohnmöglichkeiten. Auch die schwere Krise hat am generellen Aufwärtstrend bei Mieten und Kaufpreisen in den Ballungsräumen nichts geändert.
- Am **Investmentmarkt** blieb der Umsatz im ersten Quartal 2021 deutlich unter dem Vorjahreswert, der allerdings kaum durch Corona belastet war. Bei den Anfangsrenditen zeigt sich eine Spreizung des Marktes nach Assetklassen. Die durch die Krise stark betroffenen Geschäftshäuser in 1a-Lagen, Shopping-Center und Hotels verzeichneten 2020 steigende Renditen, im ersten Quartal 2021 hat sich dieser Trend abgeschwächt. Büroimmobilien registrieren weitgehend stabile Niveaus, die Bereiche Logistik und Nahversorgung dagegen weiter fallende Renditen. Die Nachfrage nach Immobilien bleibt hoch angesichts fehlender Alternativen als Folge des Niedrigzinsumfelds.
- **Fazit:** Ein Mietausfallrisiko besteht nach wie vor in den besonders betroffenen Segmenten Handel und Hotel. Die Krisenpolitik der Notenbanken und der Regierungen stützt jedoch die Immobilienmärkte. Die Pandemie wirkt als Beschleuniger der Flexibilisierung und Digitalisierung auch mit Blick auf das Thema Nachhaltigkeit.



10. Juni 2021

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Ansprechpartner

Daniela Fischer, Tel. (069) 7147-7549, Daniela.Fischer@deka.de

Andreas Wellstein, Tel. (069) 7147-3850, Andreas.Wellstein@deka.de

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbar, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.