

# Fachbeitrag

FondsNews . November 2021

○ Autor: Enver Büyükarlan

## Chancen und Risiken an den Immobilienmärkten der Post-Corona-Ära

Nachdem das Geschehen an den Immobilienmärkten im Jahr 2020 stark von der Corona-Pandemie und der daraus resultierenden Verunsicherung geprägt gewesen war, wird das Bild inzwischen wieder klarer. Es zeichnet sich immer deutlicher ab, in welchen Marktsegmenten und Assetklassen die Pandemie zu Verschiebungen im Chancen-Risiken-Verhältnis geführt hat und welche Trends Investoren und Finanzierer bei ihren Aktivitäten an den Immobilienmärkten derzeit berücksichtigen sollten.

Unter den drei klassischen Kern-Assetklassen, die in nahezu allen größeren Portfolios institutioneller Immobilieninvestoren vertreten sind, haben sich vor allem Wohnimmobilien in der Pandemie als bemerkenswert resilient erwiesen. Es kam weder zu nennenswerten Mietausfällen noch zu Wertverlusten. Ganz im Gegenteil: Vielerorts haben die Preise von Wohnimmobilien ein Niveau erreicht, das zumindest weitere Steigerungen wie in den zurückliegenden Jahren unwahrscheinlicher macht. Umso wichtiger ist es, sich auf Standorte und Regionen zu konzentrieren, die künftig eine positive Bevölkerungsentwicklung erwarten lassen, beispielsweise weil es sich um Wirtschaftsstandorte mit nationaler oder internationaler Bedeutung, Universitäts- und Hochschulstädte oder bedeutende Wirtschafts- und Verwaltungszentren wie beispielsweise Landeshauptstädte handelt.

An den Büromärkten war die pandemiebedingte Verunsicherung besonders groß, stellten sich doch viele Büromieter und Investoren die Frage, ob und inwieweit die zahlreichen von zu Hause aus arbeitenden Bürobeschäftigten nach dem Abklingen der Pandemie wieder an ihre Büroarbeitsplätze zurückkehren würden. Hierzu können wir heute festhalten, dass es im Zuge der Pandemie zwar in vielen Unternehmen zu einer deutlichen Flexibilisierung der Büroarbeit und zu einem dafür erforderlichen Digitalisierungsschub gekommen ist, dass jedoch nur in Ausnahmefällen ernsthaft über einen signifikanten Abbau von Büroflächen zugunsten der Arbeit im Homeoffice nachgedacht wird. Zumindest an den Büromärkten der großen Metropolen sowie in ausgewählten Wachstumsregionen kommt noch hinzu, dass es vor der Pandemie häufig zu einer Verknappung von Büroflächenangeboten und einer zunehmenden Konkurrenz zwischen Büro- und Wohnnutzungen kam.



Deutsche Investment

# Fachbeitrag

FondsNews . November 2021

○ Autor: Enver Büyükarlan

Insofern bietet auch die Assetklasse Büro sowohl für Eigenkapitalinvestoren als auch für Finanzierer weiterhin attraktive Chancen, sofern der Standort stimmt.

Differenzierter entwickelt sich im Vergleich dazu das Segment der Einzelhandelsimmobilien. Hier wirkte und wirkt die Pandemie vor allem als Verstärker von Trends, die sich bereits im Vorfeld abzeichneten und eine Auswahl notwendig machen, die sich nicht nur am Standort, sondern vor allem auch an der Betriebsform beziehungsweise am Einzelhandelsformat orientiert. Während viele innerstädtische Einzelhandelsbetriebe im Non-Food-Bereich weiterhin mit Umsatzrückgängen zu kämpfen haben, konnten die klassischen Nahversorger und Fachmärkte beziehungsweise Fachmarktzentren mit einem deutlichen Schwerpunkt im Lebensmitteleinzelhandel ihre Umsätze während der Pandemie zum Teil sogar noch deutlich steigern. Diese Objekte überzeugen auch weiterhin mit einem attraktiven Chancen-Risiken-Profil, zumal sich der Onlinehandel mit Lebensmitteln gerade unter Pandemiebedingungen nicht als flächendeckende Alternative etablieren konnte und – je nach Lage – schnell an ökonomische beziehungsweise kapazitätsmäßige Grenzen stieß.

Angesichts des starken Käuferwettbewerbs mögen einige Investoren motiviert sein, von den skizzierten aussichtsreichen Segmenten auf andere auszuweichen und damit höhere Risiken in Kauf zu nehmen. Eine lohnendere Alternative besteht häufig allerdings darin, weiter auf die bewährten Segmente zu setzen und dort verstärkt Wertschöpfungspotenzialen zu erschließen, beispielsweise durch Refurbishments, Neupositionierung oder Nachverdichtung.

*Enver Büyükarlan ist Direktor Transaktionsmanagement, Geschäftsentwicklung und Vertrieb bei der Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG.*



Deutsche Investment

# Fachbeitrag

FondsNews . November 2021

○ Autor: Enver Büyükarlan

## Unternehmenskontakt

### Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Burchardstraße 24 . 20095 Hamburg

Tamara Martin

+49 30 75 444 74 13

presse@deutsche-investment.com

deutsche-investment.com

## Pressekontakt

### c/o RUECKERCONSULT GmbH

Wallstraße 16 . 10179 Berlin

Peter Dietze-Felberg

+49 30 28 449 87 62

dietze@rueckerconsult.de

rueckerconsult.de

## Die Deutsche Investment. Investmentmanager mit 360° Immobilienkompetenz.

Wenn es um Immobilien geht, ist die Deutsche Investment für institutionelle Anleger ein verlässlicher Partner. Als BaFin-lizenzierte Kapitalverwaltung AG betreut sie unter dem Dach der Deutsche Investment Gruppe heute an sechs Standorten mit rund 230 Spezialisten ein Anlagevermögen von ca. 2,2 Mrd. EUR. Neben maßgeschneiderten Investmentlösungen bietet der Immobilienspezialist Anlegern integrierten und hochprofessionellen Service rund um die Immobilie an – wie Fonds-, Asset-, Transaktions-, Property, Facility Management und Projektentwicklung. Dabei agiert das Unternehmen immer nachhaltig und nach hohen, selbstdefinierten Werten. So übernimmt die Deutsche Investment Verantwortung für Menschen und Immobilien gleichermaßen und hat bei allem stets die Zukunft im Blick. Durch dieses symbiotische Denken und Handeln sichert die Deutsche Investment Anlegern auch künftig solide Kapitalanlagen mit ausgewogenem Rendite-/Risikopotenzial, Mietern gepflegte Immobilien, in denen sie gut und gerne leben und arbeiten und Teammitgliedern ein stabiles Arbeitsumfeld.



Deutsche Investment