

RÜCKBLICK RICS/HSLU-WEBINAR

Der Schock in 2020 und die Prognosen für 2021

IMMOBILIENMÄRKTE UND ANLAGEKLASSEN WAREN 2020 KLAR DURCH COVID-19 GEPRÄGT – SO LOHNT EIN RÜCKBLICK UND AUSBLICK AUF DIE WEITERE ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE. IN VIELEN LÄNDERN KAM ES ZU MARKTKORREKTUREN IN UNTERSCHIEDLICHER HÖHE, DOCH GAB ES AUCH GEWINNER DER KRISE. COVID-19 BESCHLEUNIGTE EINIGE BEREITS EXISTIERENDE MEGATRENDS AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN; FÜR 2021 STELLT SICH NUN DIE FRAGE DER ERHOLUNG AUSGEWÄHLTER SEKTOREN.

MT. Covid-19 hat das Leben in 2020 in einer unerwarteten und neuartigen Weise verändert: Die Pandemie resultierte in zahlreichen «Lock Downs» in vielen Ländern und damit verbunden stellt sich die Frage nach der zukünftigen Nutzung von Immobilien. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und zukünftige Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren und kritisch zu hinterfragen. An dieser Stelle setzte das Dezember-Webinar der RICS und der Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS (Schweiz), eingeladen hatte und welches von ihm moderiert wurde. Die Impulsvorträge des 90 minütigen Webinars umfassten dabei die drei wesentlichen Immobilienmärkte und -sektoren.

Marktkorrekturen in Europa fallen unterschiedlich aus

Zunächst stellte Simon Rubinsohn FRICS, Chefökonom bei RICS, dar, dass die Aktivitäten auf den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten im Jahr 2020 um mehr als 30 Prozent

gesunken sind. Gleichwohl gibt es grosse Unterschiede zwischen den Ländern: Die schwedischen Immobilieninvestitionen korrigierten um weniger als 5 Prozent und die in Deutschland um unter 30 Prozent, während es zu hohen Anpassungen beispielsweise in den Niederlanden und Irland kam, wo die Immobilieninvestitionen um fast 50 respektive fast 60 Prozent zurückgingen. Die Widerstandsfähigkeit der jeweiligen Volkswirtschaften sowie die Abhängigkeit von internationalen Investitionen scheinen zwei der Hauptfaktoren zu sein, die diese Unterschiede erklären könnten.

Während die immobilienbezogenen Aktivitäten im Allgemeinen stark zurückgingen, sind die Auswirkungen auf die Immobilienwerte insgesamt relativ gering geblieben, wobei es zu erheblichen Abweichungen pro Anlageklasse gekommen ist. Diese sind teilweise auf schnelle und zielführende makroökonomische Interventionen der Regierungen und die sicherere Position des Bankensektors im Vergleich zur globalen Finanzkrise von 2008 zurückzuführen. Die Branchenunterschiede wurden im neu publizierten RICS Commer-



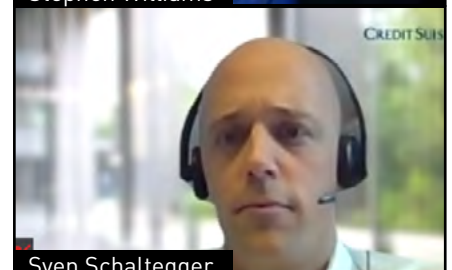
Michael Trübestein



Simon Rubinsohn



Stephen Williams



Sven Schaltegger



Jürg Syz

cial Property Monitor aufgegriffen: In Bezug auf den Nutzermarkt zeigt sich, dass die Nachfrage der Mieter nach Logistikstandorten weiter zunimmt, während die Nachfrage nach Einzelhandels- und Büroflächen erheblich geringer ist als zuvor. Die Aussicht auf weitere makro- >>>

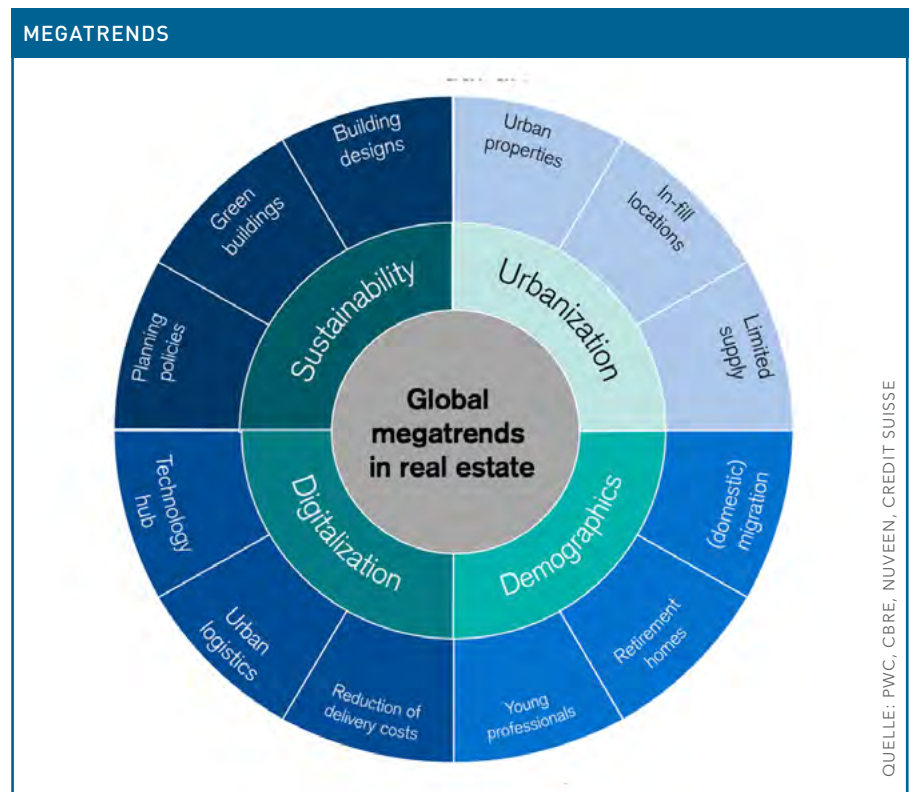
>>> ökonomische Herausforderungen, welche die Covid-19-Pandemie für die europäische Wirtschaft mit sich bringt, dürfte den Immobilienmarkt im kommenden Jahr weiterhin belasten.

Optimismus in Asien

Dr. Jürg Syz, Partner bei Asia Green Real Estate, schätzt die grundlegende Situation in Asien langfristig optimistisch ein, auch wenn es zu kurzfristigen Korrekturen kam. Trotz der wachsenden Bedeutung von Asien, sind Immobilieninvestitionen in Fernost in den Investmentportfolios der Schweiz jedoch nach wie vor stark unterrepräsentiert. Grosse Chancen für Immobilieninvestitionen bestehen aus Sicht von Syz aus zahlreichen Gründen. Einer ist sicherlich das anhaltende städtische und urbane Wachstum: Aufgrund einer niedrigeren Ausgangslage ist die Urbanisierungsrate höher als in anderen Teilen der Welt. Neben der hohen Anzahl an Nachfragern im Allgemeinen ist ein weiterer wichtiger Faktor die Schaffung einer grossen «Mittelschicht» mit einer höheren Kaufkraft. Prognosen zufolge soll die kaufkräftige Mittelschicht in Asien bis 2030 um 1.500 Millionen Menschen wachsen, es wäre das in etwa das 175fache der derzeitigen Schweizer Bevölkerung.

Wertkorrekturen in den USA

Steve Williams FRICS, Executive Managing Director bei Real Capital Analytics und ehemaliger RICS-Präsident, beleuchtete die Situation in den USA. Mit einem Rückgang des Immobilientransaktionsvolumens seit Beginn des Jahres 2020 um 40 Prozent steht der Markt vor Herausforderungen. Gleichwohl ist es Williams zufolge schwierig, allgemeingültige Aussagen abzuleiten: Bei 50 Staaten



Strukturelle Veränderungen, die sich auf die Immobiliennachfrage auswirken könnten.

mit unterschiedlichen Gesetzen und Regelungen sei eine detaillierte Analyse notwendig. In Summe und vergleichbar mit anderen Regionen in der Welt leiden Einzelhandel und Hotels am meisten, unter anderem mit Rückgängen von über 70 Prozent. Zu den Sektoren, die sich während der Pandemie positiv entwickelten, gehören Logistik und Mehrfamilienhäuser.

Gleichzeitig zeigen sich US-Städte als robust: Zu den gemessen am Transaktionsvolumen Top-10-Städten der Welt gehören allein sechs US-amerikanische Städte. New York City behält seinen ersten Platz gefolgt von Los Angeles Nr. 3, San Francisco Nr. 5, Dallas Nr. 8, Washington DC Nr. 9 und Boston Nr. 10. Auffällig ist, dass sich die «Hierarchie der Top 10» Immobilien-Investitionsstädte in den letzten fünf Jahren nicht wesentlich verändert hat.

Sektorenallokation und geographische Allokation

Eine Anlagestrategie hängt nicht nur von der Geografie, also dem «wo», ab, sondern auch von den Sektoren, sprich dem «was». Wie Sven Schaltegger MRICS, Leiter Multi-Manager Real Estate bei der Credit Suisse Asset Management, ausführte, sind viele weitere Aspekte zu berücksichtigen. Hierbei gibt es einige interessante Nischensektoren wie beispielsweise die Last-Mile-Logistik oder Rechenzentren. In diesem Zusammenhang gibt es einige übergreifende Megatrends, die sich auf unterschiedliche Weise langfristig auf Anlageklassen auswirken. Die Covid-19-Pandemie scheint die Auswirkungen dieser Trends auf lange Sicht nicht grundlegend verändert zu haben, sondern hat bereits bestehende Trends beschleunigt. >>>

AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-KRISE AUF IMMOBILIEN

Logistics	Residential	Office	Retail
			
▪ Generally positive trend to continue ▪ COVID-19 crisis accelerates online purchases ▪ Online retailers, 3PLs are looking to grow ▪ Online grocery shopping strongly accelerates ▪ Further outperformance vs other sectors expected	▪ Least cyclical sector; driven by longer term trends ▪ Residential supported by preference of younger generations towards renting ▪ Affordability is key ▪ Focus on high population growth and high job growth markets. ▪ Regulation not necessarily bad	▪ Limited negative impact expected, depending on exposure to industries and tenants ▪ Assets with co-working or weak credit tenants negatively affected ▪ Rental growth projections revised downwards ▪ Supply likely to decrease, which might create opportunities	▪ Retail already in a crisis for longer term ▪ Substantial immediate negative impact on cash flows, some tenants refuse to pay rents ▪ Accelerated increase in cap rates ▪ Groceries, pharmacies, discounters still positive cash flows

Quelle: Credit Suisse

>>> Die vier Haupttrends sind Demografie, Urbanisierung, Nachhaltigkeit und Technologie, die sich alle auf die Raumnachfrage auswirken.

Ausblick auf 2021

Aus den Ausführungen und Diskussionen geht hervor, dass es Unterschiede zwischen den Weltregionen gibt, die grösstenteils durch verschiedene Stadien der wirtschaftlichen Entwicklung und unterschiedliche Rahmenbedingungen erklärt werden können. Gleichzeitig zeigt sich, dass Megatrends ähnliche Auswirkungen auf Sektoren auf der ganzen Welt hatten und auch weiterhin haben. Hierbei gilt Covid-19 als (möglicherweise permanenter) Beschleuniger:

- Logistikimmobilien bleiben aufgrund der starken Nachfrage, insbesondere von E-Commerce-Mietern und Third-Party-Logistics-Providers (3PLs) attraktiv. Covid-19 beschleunigte in hohem Masse On-

line-Einkäufe, auch in Ländern, in denen die E-Commerce-Verbreitung traditionell gering war.

- Der Einzelhandel zahlt «den Preis» für den Erfolg in der Logistik und technologischen Entwicklung, wobei bestimmte Branchen wie bspw. Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und Discounter immer noch gut laufen.
- Die Auswirkungen auf Büroimmobilien sind schwer vorherzusehen, allerdings darf nach der Pandemie eine begrenzte Auswirkung auf die Büronutzung erwartet werden. Hier werden sicherlich neue und veränderte Nutzungen aufkommen, verschwinden werden Büros aber nicht. Ein grosser Teil der Mitarbeitenden arbeitet derzeit von zu Hause aus, gleichwohl sind die langfristigen Auswirkungen von Covid-19 nach der Impfung offen.
- Wohnimmobilien zählen naturgemäss zu den am wenigsten zyklischen Sektoren und werden daher

stärker von langfristigen Trends wie der Demografie bestimmt. Die Erschwinglichkeit bleibt auch zukünftig ein Schlüsselkriterium.

Das nächste RICS/HSLU-Webinar findet am 3. März um 13.00 Uhr statt und behandelt das Thema: «BIM – just nice to have? An evaluation of innovations, legal frameworks, investments and technologies».



BILD: ZVG

Der Autor:

Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS,
Studiengangleiter des MScRE,
Präsident der RICS (Schweiz)