

Pressemeldung

EVIC-Investorenumfrage

Immobilienwirtschaft bleibt optimistisch: Kauflaune der Investoren ungetrübt – 2021 stärkere Spaltung in Gewinner und Verlierer erwartet

- **80 Prozent der befragten Investoren wollen auch dieses Jahr weiter ankaufen – Fokus liegt auf Wohnen, Logistik und Büro**
- **Flächendeckend weitere Preissteigerungen erwartet**
- **Non-Food-Retail und Hotel stehen zunehmend auf der Verkaufsliste**
- **Speckgürtel und Sekundärstandorte weiter im Höhenflug**

Hamburg, 6. Januar 2021 – Die deutsche Immobilienwirtschaft blickt trotz der anhaltenden Corona-Pandemie zuversichtlich auf das Jahr 2021. Auch der zweite harte Lockdown im Dezember 2020 mitten in der Jahresendrally am Transaktionsmarkt hat die überwiegend positive Stimmung unter den Investoren nicht gedrückt: 88 Prozent der befragten Marktteilnehmer halten trotz des neuerlichen Lockdowns an ihrer Investmentstrategie für 2021 fest, 80 Prozent planen weiter anzukaufen – ein Plus von 48 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Ein Drittel der Investoren erwartet jedoch in diesem Jahr eine stärkere Spaltung der Branche in Gewinner und Verlierer. All das zeigt der neue „Investment Pulse 2020/21“ von Engel & Völkers Investment Consulting (EVIC). Die mittlerweile sechste Investoren-Umfrage führte EVIC von Oktober bis Dezember 2020 online und telefonisch durch. Befragt wurden assetklassenübergreifend insgesamt 221 Investoren der Immobilienbranche.

„Unsere neue Investoren-Umfrage zeigt deutlich, dass die Priorität der Investoren auf einem weiteren Bestandsaufbau durch Zukäufe liegt. Keiner der Befragten rechnet mit einem übergreifenden Pessimismus in der Branche“, sagt Kai Wolfram, geschäftsführender Gesellschafter von EVIC. „Vor allem bei institutionellen Investoren ist der Kapitaldruck weiterhin hoch. Das wird den Produktmangel bei guten Objekten in den kommenden Monaten weiter verschärfen – auch außerhalb der Big 7.“

2021: Die Spreu trennt sich vom Weizen

Bei den Assetklassen haben Investoren auch durch Corona derzeit klare Favoriten: Im Ranking der nachgefragtesten Assetklassen führt Wohnen wie in den Vorjahren das Feld an, Logistikimmobilien gehören zu den Gewinnern des vergangenen Jahres. Und auch in diesem Jahr wollen 33 Prozent der Investoren noch weiter in Logistikobjekte investieren.

Während die Nachfrage nach Büroimmobilien auch 2021 trotz eines zu erwartenden Rückgangs bei der Nutzernachfrage konstant bleibt (Büros stehen bei 41 Prozent der Investoren auf der Einkaufsliste), verlieren die Bereiche Einzelhandel Non-Food und Hotel deutlich. 12 Prozent der Investoren gaben an, ihren Hotelbestand verkleinern zu wollen, 20 Prozent wollen Einzelhandelsobjekte im Non-Food-Bereich

verkaufen. Damit ergibt sich eine zunehmende Spaltung bei der Attraktivität der einzelnen Assetklassen, die im Laufe des Jahres je nach Verlauf der Pandemie noch größer werden könnte.

„Entgegen bisheriger Wirtschafts- und Finanzkrisen sind es nicht die Sekundärstandorte, die in der Investorengunst vorrangig leiden, sondern einzelne Assetklassen, die stark von der Pandemie betroffen sind. Erwartungsgemäß spüren der Non-Food-Einzelhandel und Hotels die Folgen der Pandemie besonders deutlich – und damit auch die Eigentümer in diesen Bereichen“, sagt John Kamphorst, Mitglied der EVIC-Geschäftsleitung.

Beide Sektoren mussten im vergangenen Jahr zum Teil deutliche Mietstundungen bzw. -reduzierungen hinnehmen. So wurden im Hotelsegment rund 36 Prozent der Eigentümer mit entsprechenden Gesuchen ihrer Mieter konfrontiert – die Mietreduktionen beliefen sich im Mittel auf knapp 60 Prozent. Im Bereich Einzelhandel waren Mietstundungen bzw. -reduzierungen sogar für knapp jeden zweiten Eigentümer ein Thema. Im Schnitt wurden die Mieten hier um rund 25 Prozent gesenkt. Vor dem Hintergrund des zweiten Lockdowns und durch den nahezu vollständigen Wegfall des Weihnachtsgeschäfts im stationären Einzelhandel sehen denn auch 76 Prozent der Investoren ein mittleres und 12 Prozent gar ein großes Risiko, dass die mieterseitigen wirtschaftlichen Turbulenzen 2021 verstärkt auf die Vermieterseite überschlagen könnten.

Trotz Krise weitere Preissteigerungen in 2021 erwartet

Der Großteil der Befragten geht davon aus, dass die Krise im Gesamtschnitt keine sinkenden Preise zur Folge hat – im Gegenteil: Sie erwarten sowohl in den Ballungsgebieten (79,6 Prozent) als auch in den regionalen Märkten (57,4 Prozent) Preissteigerungen. Bei der Ankaufsstrategie geht der Trend weiter in Richtung Speckgürtel und Sekundärstandorte: Das Umland von Metropolen und Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern gehören zu den bevorzugten Regionen der Investoren.

Mehr als 81 Prozent der Investoren gehen als Folge der Pandemie von höheren Eigenkapitalerfordernissen aus; mehr als 70 Prozent sehen zudem höhere Leerstände im Bürosegment. Nur rund ein Viertel der Befragten, darunter überdurchschnittlich viele Finanzierungsinstitute, Versicherer und Pensionskassen, rechnet im Zuge der Pandemie assetklassenübergreifend mit steigenden Renditen.

Abzuwarten bleibt, wie sich externe Einflüsse wie etwa die verschärfte Mietpreisbremse auf die Investitionstätigkeit in diesem Jahr auswirken. Für 2020 bewerteten immerhin über 70 Prozent der Investoren die Auswirkungen auf ihr Geschäft als mittelschwer bis schwer. Kaum Auswirkungen hatte bisher indes die angekündigte Grunderwerbssteuerreform.

Transaktionsvolumen 2020 leicht unter Vorjahr

Insgesamt hat das Transaktionsvolumen im Krisenjahr 2020 EVIC-Hochrechnungen zufolge nach einem schwachen zweiten Quartal wieder deutlich angezogen und dürfte mit insgesamt rund 77 Mrd. Euro leicht unter dem Niveau der Vorjahre liegen (2019: 91 Mrd. Euro, 2018: 79 Mrd. Euro). Die einzelnen Assetklassen schnitten coronabedingt über das Jahr hinweg sehr unterschiedlich ab. Im Gewerbesektor wechselten Objekte im Gesamtwert von 51 Mrd. Euro den Eigentümer – mit einem Minus von 26 Prozent deutlich weniger als noch 2019. Vor allem in den Bereichen Büro und Hotel sanken die Volumina stark:

jeweils um über 40 Prozent. Das Wohnsegment verzeichnete ein Plus von 18 Prozent und landete bei einem Transaktionsvolumen von geschätzt 26 Mrd. Euro. Auch Logistik zählte zu den Krisengewinnern.

Die vollständigen Ergebnisse der EVIC-Investorenumfrage 2020/2021 finden Sie [hier](#).

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Anke Sostmann
Executive Director
Feldhoff & Cie. GmbH
T: +49 69 2648677 - 14
M: +49 159 04028505
E-Mail: as@feldhoff-cie.de

Über die Engel & Völkers Investment Consulting GmbH:

Die Engel & Völkers Investment Consulting GmbH (EVIC) wurde im Januar 2014 als überregionale Investmentgesellschaft des bundesweit mehr als 300 Büros umfassenden Maklernetzwerkes von Engel & Völkers in Deutschland gegründet. Sie fokussiert sich auf die Strukturierung von Verkaufstransaktionen für Immobilienportfolios im Wege von Einzelobjekt- und Teilportfolioverkäufen, den strukturierten Aufbau von Immobilienportfolios für institutionelle Investoren sowie damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen in den Bereichen Beratung, Analyse und Bewertung. Die Geschäftsaktivitäten der EVIC erstrecken sich sowohl auf Gewerbeimmobilien der unterschiedlichsten Art wie auch auf Wohnimmobilien.