

Marktmeinung Catella – Immobilienmärkte DE 2020

Für das Jahr 2020 erwartet Catella trotz insgesamt steigender (politischer) Risiken auf globaler Ebene kein Ende des Booms an den nationalen Immobilienmärkten. Der gewerbliche Investmentmarkt ist weiterhin durch hohe Liquidität und eine starke Investorennachfrage gekennzeichnet. Aufgrund der sich abschwächenden Konjunktur dürfte der Vermietungsmarkt die Kapitalwert- und Mietpreisentwicklung leicht dämpfen, wengleich die geringe Verfügbarkeit an Neubauflächen Mieten punktuell steigen lässt. Noch ist kein Ende der Renditekompressionen in Sicht, genauso wenig wie ein Ende der Anleihekäufe. Vor diesem Basisszenario werden in den kommenden Quartalen die Nischensegmente im Bereich Wohnen, der Logistikbereich und der Hotelmarkt besonders gefragt sein. Operativ wird der Megatrend Nachhaltigkeit das Marktgeschehen zunehmend bestimmen: aus der Kür der vergangenen Jahre von einigen wenigen Immobilienunternehmen wird die Pflicht für alle.

- Die **Geldpolitik** im Euroraum wird vorerst expansiv bleiben und weiterhin ausreichend Liquidität bereitstellen. Die Inflationserwartungen sind weiterhin moderat und deuten nicht auf eine baldige Abkehr des Anleihekaufprogramms hin. Somit bleibt die aktuelle Überrendite von Immobilien gegenüber Anleihen und anderen festverzinslichen Anlagen weiterhin bestehen und treibt insgesamt die Investmentnachfrage. Spannend bleibt die längerfristige geldpolitische Ausrichtung unter Lagarde und etwaige Strategieänderungen, die sich im Jahresverlauf 2020 abbilden. Catella zieht in Erwägung, dass die ultralockere Geldpolitik aus der Ägide Draghi etwas restriktiver wird und sich das US-amerikanische und europäische Zinsniveau weiter annähern.
- Die **Konjunkturindikatoren** in Deutschland deuten aktuell auf eine leichte Besserung der Industrie im Jahr 2020 hin, wobei der schwächelnde Welthandel den Exportsektor (> 50 % Anteil vom BIP) bremst. Positive Arbeitsmarktdaten und Beschäftigungszuwächse waren 2019 für die hohe Flächennachfrage am Büromarkt verantwortlich. Jedoch macht der Arbeitskräftemangel der boomenden Bauwirtschaft zu schaffen. Für dieses Jahr erwarten wir in Deutschland ein reales BIP-Wachstum von 0,7 %. Im Detail sollte aber Berücksichtigung finden, dass der Dienstleistungssektor, das Handwerk und das Baugewerbe weiter ein positives Auftragsaldo ausweisen, der Industriesektor aber aufgrund außenwirtschaftlicher Belastungen eine Schwächephase erlebt.
- Zahlreiche makroökonomische, politische und geopolitische **Risiken** begleiten den Jahreswechsel. In Deutschland dürften vor allem regulatorische und steuerrechtliche Maßnahmen den Wohn- und Büroinvestmentmarkt beeinflussen (Mietendeckel, Share-Deal, Bankenregulierung) und Investoren Alternativanlagen bzw. im Falle Berlins Alternativstandorte suchen lassen. Die größte Sorge für Europa stellt eine Eskalation des US-EU-Handelskonflikts dar, der sich ebenso wie ein harter Brexit oder die Eskalation des Irankonflikts negativ auf die Wirtschaft und damit auch auf die Immobilienmärkte auswirken könnte.
- **Wachstumstreiber:** Wir erwarten auch für 2020, dass viel Marktliquidität in Nischenmärkte wie Mikro-Apartments, Student- & Senior-Wohnen sowie Hotels fließt, da hier noch vergleichbar günstige Rendite-Risiko-Verhältnisse vorherrschen. Der Logistiksektor dürfte dank des boomenden (Online)-Handels weiterhin starker Nachfragetreiber sein. Das globale Dry Powder Kapital für Immobilienfonds summierte sich laut preqin Ende 2019 auf 319 Mrd. USD.
- Auch der **Megatrend Nachhaltigkeit** bzw. ESG dürfte 2020 an den Immobilienmärkten zu spüren sein. Wir erwarten vor allem, dass der Boom nachhaltiger Finanzprodukte stärker in die Immobilienwirtschaft ausstrahlt. Nicht zuletzt aufgrund einer weiter wachsenden Investorennachfrage von Green Buildings, ESG-Fonds, Sozialimmobilien und Impact Investing. Vermehrtes Kapital aus nachhaltigen Anleihen und Green Fonds wird auf dem Immobilienmarkt explizit nach Investitionsmöglichkeiten suchen. Auch vonseiten der Stakeholder wird der Druck weiter steigen. In den kommenden Jahren wird sich die Fremdkapitalaufnahme für „nicht-nachhaltige“ Unternehmen bzw. Immobilien nach unserer Einschätzung deutlich erschweren.
- Auf Objektebene sehen wir bei **Wohnimmobilien** auch 2020 noch einen Nachfrageüberhang, zumindest in den deutschen Großstädten, der durch „Serviced Apartments“ und Co nur kurzfristig gemildert wird. Insgesamt kann die Bautätigkeit mit der demografischen Entwicklung kaum mithalten.
- Die **Büromärkte** sind hingegen von steigenden Projektentwicklungen und einer moderaten Wirtschaftsentwicklung gekennzeichnet. Es stellt sich die Frage, ob die hohe Investmentnachfrage durch den Vermietungsmarkt weiterhin bedient werden kann. Die hohe Korrelation zwischen Wirtschaftswachstum und Flächennachfrage sollte aufgrund sich abschwächender Konjunktur in Erinnerung gerufen werden: Wir erwarten zur Mitte des Jahres eine Stagnation der Leerstände und Renditen bzw. Vervielfältiger.
- Der **Einzelhandel** wird sich auch dieses Jahr nicht seinen strukturellen Problemen entziehen können. Hier rechnen wir mit einer weiter sinkenden Flächennachfrage. Das Abwertungspotenzial bei Retail-Objekten, hier insbesondere Shopping Center, ist für neue Investoren augenscheinlich noch nicht attraktiv genug, um in diesen Markt wieder stärker einzusteigen. Von einem weiteren Renditeanstieg gehen wir deshalb aus.
- Die **Hotelmärkte** profitieren von der starken Lohnentwicklung und zunehmenden Konsum- und Freizeitausgaben, wobei viele neue Fertigstellungen auf den Markt kommen.
- Neue Rekorde sehen wir 2020 im Bereich **Datencenter**. Das Transaktionsvolumen kann voraussichtlich nicht an den Rekordwert des vergangenen Jahres anknüpfen.
- In der Summe wird das „Spiel mit dem Risiko“ bzw. Chancenfindung das Jahr prägen. Für 2020 erwarten wir eine insgesamt steigende Risikoaffinität der Investoren und somit die Verschiebung Richtung **Value-Add-Investments**. Zum einen aufgrund mangelnder Core-Objekte, zum anderen aufgrund der gesunkenen Renditen. Ferner erwarten wir, dass Infrastruktur als Asset-Klasse auf der Investorenagenda wieder vermehrt erscheinen wird.

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 15 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 17 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet. Mehr unter catella.com

Ihr Ansprechpartner:
 Prof. Dr. Thomas Beyerle
 thomas.beyerle@catella.de
 +49 (0)69 31 01 930 - 220

Stand: 22. Januar 2020