

Real Estate House View

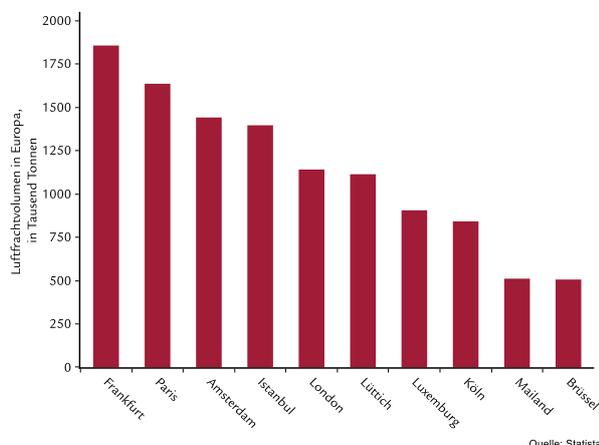
Benelux, Österreich, Irland

Zweites Halbjahr 2021

Kernaussagen

- **Investitionstätigkeit bleibt beschränkt:** Die Tätigkeit lag in allen Märkten, ausser Irland, deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Irland verzeichnete in der ersten Jahreshälfte eine Aktivitätszunahme. Die Aktivität dürfte 2021 wieder anziehen, da die internationalen Reisebeschränkungen gelockert werden und Anleger Zugang zu den Märkten erhalten.
- **Büros zeigen sich robust:** Die Büromärkte zeigten sich während der Pandemie robust. In mehreren Märkten setzen Vermieter Anreize zur Stützung der Mieten ein. Spitzenmieten und -renditen dürften in Brüssel, Luxemburg und Amsterdam aufgrund von Vorvermietungen unverändert bleiben und in Dublin und Wien kurzfristig leicht sinken.
- **Logistik weiter überdurchschnittlich:** In Benelux, Österreich und Irland schnitt die Logistik besser ab als andere Gewerbeimmobiliensektoren. Onlinehandelsmieter kurbeln die Nachfrage weiter an. Die Angebotsknappheit in mehreren Märkten stützt die Mieten.
- **Die unterschiedlichen Schicksale des Einzelhandels:** High-Street-Mieten und -Wertänderungsrenditen zeigen aufgrund der hohen Durchdringung des Onlinehandels und der schwachen Tourismusströme nach unten. Der ausserstädtische Einzelhandel zieht mehr wertorientierte Kunden an.
- **Mehrfamilienhäuser mit guten Aussichten:** Grosse Nachfrage und Angebotsmangel führen zu Renditekompression und Mietwachstum, da sich die Anleger auf den Wohnungssektor konzentrieren.

Grafik im Fokus



Angesichts der Auswirkungen des Onlinehandels auf die Performance europäischer Immobilien seit Ausbruch der Pandemie ist klar, dass sich die Logistik überdurchschnittlich entwickelt hat. Städte, die über die Voraussetzungen verfügen, um von den strukturellen Veränderungen zu profitieren, dürften künftig gut abschneiden. Die Luftfrachtvolumen in ganz Europa zeigen, dass Städte in der Lage sind, von der wachsenden internationalen Logistiknachfrage zu profitieren. Da drei der zehn frachtmässig grössten europäischen Flughäfen in Benelux angesiedelt sind, dürfte hier die Nachfrage von Logistikmietern nachhaltig sein.

Impffortschritte und die anhaltende prozyklische Unterstützung durch Geld- und Fiskalpolitik gewährleiten die weitere Erholung von der Rezession von 2020. Laut Einkaufsmanagerindex boomt die Industrietätigkeit in den Niederlanden, was Gutes für den Arbeitsmarkt und den Logistiksektor verheisst. In Österreich signalisiert ein Hochfrequenzindikator der Zentralbank für die Wirtschaftsdynamik, dass die Wirtschaft gegen Mitte 2021 an Momentum gewonnen hat. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im ersten Halbjahr 2021 auf das Vorkrisenniveau zurückkehren. Die Exportsektoren dieser Länder profitieren zwar von einer starken Nachfrage aus Asien und Nordamerika, aber die Brexit-Unsicherheit bleibt vorerst bestehen.

Büros bleiben robust

In Benelux und Österreich blieben die Büromärkte selbst während der Pandemie recht robust. Dank Vorvermietungen verzeichneten die Märkte trotz rückläufigem Flächenumsatz starke Spitzenmieten. In Wien dürften die Spitzenmieten dieses Jahr aufgrund konstanter Leerstandsquoten und anhaltender Nachfrage stabil bleiben. In Dublin standen die Mieten jedoch wegen fehlender Deals unter Druck. Die Vermieter bevorzugten nach Möglichkeit angepasste Laufzeiten und mietfreie Zeiten, um die Mieten zu halten. Mit der Öffnung der Wirtschaft hat der Technologiesektor eine Vorreiterrolle übernommen. Mehrere Tech-Firmen kündigten einen Ausbau ihrer Belegschaft an, was zu steigender Büronachfrage führen dürfte. In Amsterdam hielt sich der Flächenumsatz aufgrund expandierender krisenresistenter Tech-Firmen und Vorvermietungen relativ gut. Die Leerstände stiegen, blieben aber mit rund 7% historisch gesehen relativ tief. Wir erwarten für 2021 einen leichten Rückgang der Spitzenmieten und danach eine leichte Erholung.

Logistik in Fahrt

Wien gilt zwar nicht als europäisches Logistikzentrum, aber der Onlinehandel stützt den lokalen Markt und den Rest Österreichs. Die Flächennachfrage steigt und der Leerstand ist sehr tief, was zu Aufwärtsdruck auf den Mieten führt. Zudem ist der Onlinehandel der Haupttreiber der Märkte in den Niederlanden und Belgien. Diese profitierten, da sich der Welthandel dieses Jahr zu erholen begann. Grosse Häfen wie Rotterdam, Antwerpen und Amsterdam stützen die Erholung.

Nach dem Brexit profitierte die Region von der Brexit-bedingten Nachfrage britischer Firmen, die einen Standort auf dem Kontinent suchten. In Dublin wirkten sich Lockdowns auf den Flächenumsatz aus. Die Industrie blieb aber dank fehlendem Qualitätsangebot einer der am besten abschneidenden Sektoren.

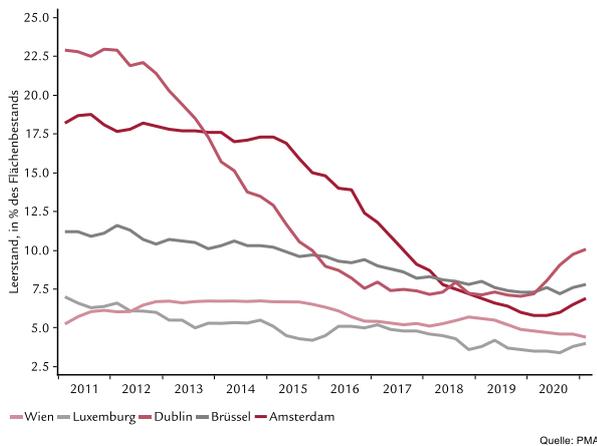
Einzelhandel am Boden, nicht aber ausserhalb der Stadt

Die Umsätze des stationären Einzelhandels gingen 2021 weiter zurück, wobei die Modeumsätze in Grossstädten wie Dublin unverhältnismässig stark litten. In der irischen Hauptstadt herrschte einer der strengsten Lockdowns der Welt. Im Stadtzentrum lag der Leerstand bei 10% – ein Zehn-Jahres-Hoch. Das Ausmass der sinkenden High-Street-Spitzenmieten 2020 bleibt aufgrund der in den meisten europäischen Märkten gewährten Anreize nur schwer abschätzbar. Für 2021 ist mit einer weiteren Abwärtskorrektur zu rechnen, zumal der Tourismus bis Jahresende nicht das Vorpandemieniveau erreichen dürfte. In Amsterdam und Wien erwarten wir für 2022 eine Stabilisierung der Mieten. Einige Formate stechen jedoch hervor: Der ausserstädtische Einzelhandel erlebte 2020 in Belgien und Luxemburg ein Rekordjahr, da Läden mit unentbehrlichen Gütern als Katalysator fungierten. Generell ist es das Format, das für Verbraucher, Einzelhändler und Entwickler immer attraktiver wird.

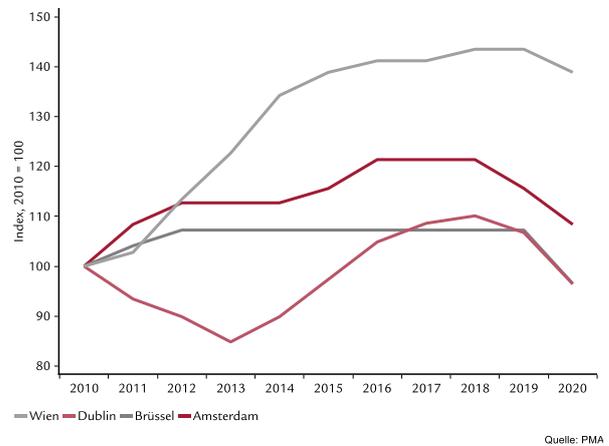
Wachsende Wohnnachfrage

Anlagen in Wohnimmobilien waren in den letzten Quartalen in Belgien, den Niederlanden und Österreich bei Anlegern gefragt. Der Fokus lag tendenziell auf Neubauten in Belgien und Österreich und auf niederländischen Bestandsimmobilien. Die Corona-Krise beschleunigte die Entwicklung des Mietsektors in Ländern wie Belgien wegen des starken Interesses internationaler Investoren, das durch Mietwachstumsaussichten und robuste Mieteingangsquoten verstärkt wurde. Der historische Wohneigentumsmarkt holt gegenüber etablierten Vermietungsmärkten, wie Dublin oder Amsterdam, auf. Die Renditen für Mehrfamilienhäuser sanken in Belgien 2020 und stehen weiter unter Abwärtsdruck. In den Niederlanden ist mit stärkerer Regulierung zu rechnen, während in Österreich eine hohe Neubautätigkeit das Wachstumspotenzial dämpft.

Grafik 1: Leerstandsquoten Büros



Grafik 2: High-Street-Mieten



Autoren

Swiss Life Asset Managers

Francesca Boucard
Head Real Estate Research & Strategy
francesca.boucard@swisslife.ch

Marc Brütsch
Chief Economist
marc.bruetsch@swisslife.ch

Swiss Life Asset Managers, France

Béatrice Guedj
Head of Research & Innovation
beatrice.guedj@swisslife-am.com

Elie Medina
Investment Analyst
elie.medina@swisslife-am.com

Swiss Life Asset Managers, Germany

Andri Eglitis
Head of Research AM DE
andri.eglitis@swisslife-am.com

Gudrun Rolle
Research Analyst Real Estate
gudrun.rolle@swisslife-am.com

Mayfair Capital

Frances Spence
Director of Research, Strategy & Risk
fspence@mayfaircapital.co.uk

Tom Duncan
Senior Associate Research, Strategy & Risk
tduncan@mayfaircapital.co.uk

Fintan English

Associate Research, Strategy & Risk
fenglish@mayfaircapital.co.uk

Haben Sie Fragen an uns oder möchten Sie unsere Berichte abonnieren?

Senden Sie eine E-Mail an: info@swisslife-am.com.

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website: www.swisslife-am.com/research



Erstellt und verabschiedet durch die Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt oder verwendet worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Haftung betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen.

Frankreich: Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, 75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Aachenerstrasse 186, D-50931 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, D-60313 Frankfurt am Main und BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells St, London W1T 3PT. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH 8022 Zürich.