

Real Estate House View

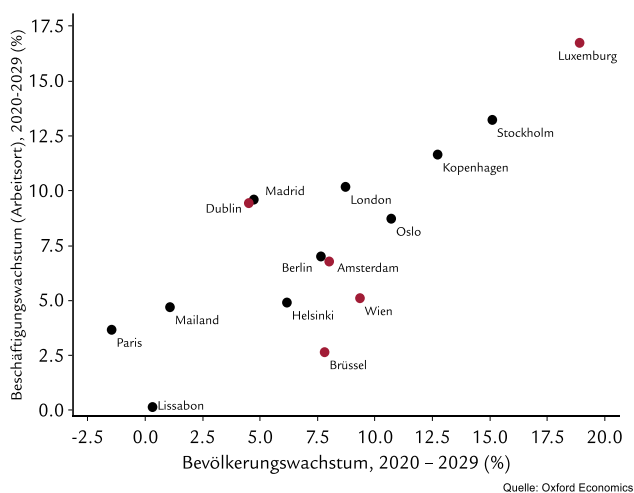
Benelux, Österreich, Irland

Zweites Halbjahr 2020

Kernaussagen

- **Robuste Anlagemärkte:** In den meisten Märkten sanken die Transaktionsvolumen im H1 2020 im Jahresvergleich, trotz eines meist sehr starken Q1. Wegen der allgemeinen Wirtschaftslage erwarten wir bis Ende Jahr leicht steigende Renditen.
- **Wandel am Büromarkt:** Im H1 ging der Büroflächenumsatz wegen COVID-19 zurück. Die Leerstandsquote blieb jedoch stabil, ausser in Dublin. Bis Ende 2020 erwarten wir kein Mietwachstum.
- **Logistik-Performance ist nicht überall positiv:** Der Logistiksektor verzeichnet hohe Mieternachfrage und einen Mangel an geeigneten Bestandsobjekten, der dem Flächenumsatz Grenzen setzt. Logistikstandorte an Flug- und Seehäfen könnten unter einem Rückgang des internationalen Handels und der möglichen Verlagerung von industrieller Produktion leiden.
- **Strukturwandel im Einzelhandel beschleunigt sich:** Der Einzelhandelssektor ist von der Pandemie stark betroffen. Es drohen Mieterinsolvenzen, die sich auch auf die Mieten und die Flächenverfügbarkeit auswirken.
- **Wohnraum behauptet seine starke Position:** Der Wohnsektor hat sich im H1 als krisenfest erwiesen. Starke Markttreiber dürften die anhaltende Investoren- und Mieternachfrage stützen. Die steigende Zahl von EU-Beschäftigten spricht für eine wachsende Wohnungsnachfrage in Brüssel.

Grafik im Fokus



Die Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze in Europas Metropolregionen nimmt zu. Diese Entwicklung betrifft Zentrum und Umland der Grossstädte, wobei sich unterschiedliche räumliche Entwicklungsmuster und Schwerpunkte des Bevölkerungswachstums zeigen. So wird für die Region Luxemburg in den nächsten zehn Jahren mit 19% europaweit der stärkste Anstieg der Bevölkerung erwartet, auch weil Zentrum und Umland eine Verwaltungseinheit bilden. Dagegen ist in der Region Dublin der Zuwachs im Zentrum mit 4,5% vergleichsweise schwach, während das Hinterland einen Anstieg um 13% verzeichnen dürfte.

Die COVID-19-Pandemie löste in allen fünf Ländern die tiefste Rezession seit Jahrzehnten aus, aber eine Überlastung der Gesundheitssysteme drohte zu keinem Zeitpunkt. Eine zweite Welle dürfte daher nicht wieder zu einem landesweiten Lockdown führen. Kurzfristig scheint das Risiko stark steigender Fallzahlen in Luxemburg am grössten zu sein. Die Debatte darüber, ob Homeoffice zur «neuen Normalität» wird, ist für Luxemburg wichtig, da dort viele ausländische Pendler arbeiten. Österreich hat die Pandemie gut bewältigt, und die Binnenwirtschaft hat sich seit der Lockdown-Lockerung erholt. Das verarbeitende Gewerbe in Österreich ist eng mit der deutschen Autoindustrie verflochten und stark vom Welthandel abhängig. Die Industrietätigkeit dürfte unter Vorkrisenniveau bleiben.

Investitionen bleiben robust

Die Investitionsmärkte hielten sich besser als erwartet, blieben aber in der Region uneinheitlich. In Brüssel und Luxemburg stiegen die Investitionsvolumen, in anderen Märkten waren sie stark rückläufig. Insgesamt blieb die Investorennachfrage dank tiefer Zinsen und solider Fundamentaldaten im Mietmarkt lebhaft. Die Spitzenrenditen blieben im H1 2020 in den meisten Sektoren stabil, nur im Einzelhandelssektor zeigt sich ein gewisser Druck auf die Preise. Bis Ende Jahr dürften die Büro- und Logistikspitzenrenditen in Wien und Amsterdam unverändert bleiben und in Dublin aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage ansteigen.

Bürodynamik je nach Markt

Wegen der Pandemie wurden viele Bürovermietungen verzögert oder storniert. Das Mietvolumen ging im H1 2020 vs. H1 2019 in allen Märkten unterschiedlich stark zurück. Wien und Brüssel verzeichneten Rückgänge von etwa 50%, während der Flächenumsatz in Amsterdam fast auf Vorjahresniveau lag. Am stärksten war das Minus im Q2, besonders in Dublin. Der Flächenumsatz brach um 90% vs. Q1 ein. In Brüssel dagegen nahm er deutlich zu, vor allem aufgrund der Nachfrage des öffentlichen Sektors, weil die Zahl der EU-Beschäftigten anstieg. Die Leerstandsquoten in Amsterdam, Luxemburg und Wien blieben im Q2 stabil, lagen sogar unter dem Niveau von Ende 2019. In Dublin führte schwächere Nachfrage zu einem Anstieg der Leerstandsquoten in allen Teilmärkten. Die Spitzenmieten dürften dort dieses Jahr kräftig sinken. In allen

Märkten dürften in neue Mietverträge weit mehr Incentives aufgenommen werden als in den Vorjahren.

Differenzierte Logistknachfrage

Die Vermietungsaktivität liess im H1 2020 in den wichtigsten Märkten moderat nach. Im Logistiksektor war dies schon vor COVID-19 der Fall, weil hochwertige moderne Bestandsobjekte fehlten und zu wenig gebaut wurde. Im verarbeitenden Gewerbe sank die Nachfrage, bei Onlinehändlern stieg sie. Dublin ist ein gutes Beispiel für aktuell fehlenden Bestand als limitierenden Faktor. Zusätzlich dürften Bauverzögerungen durch COVID-19 dazu führen, dass der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr zurückgehen wird. Krisenfester zeigten sich die Märkte in den Niederlanden und Belgien, wobei aber der Rückgang des internationalen Handels die lokale Logistknachfrage an Seehäfen dämpfen dürfte. Die Spitzenmieten sind bisher stabil, könnten aber im nächsten Jahr nachgeben, besonders in Dublin.

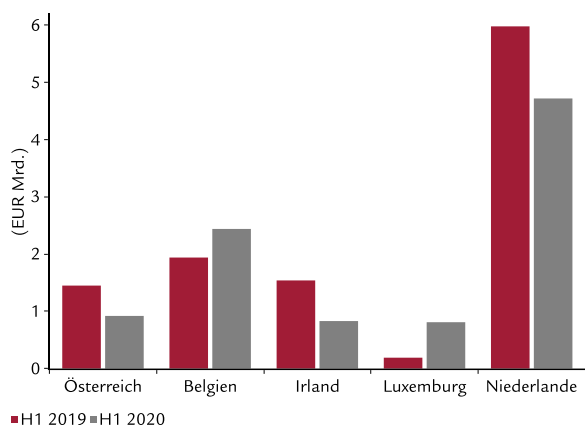
Stärkerer Druck im Einzelhandel

Der Einzelhandel wurde durch Zwangsschliessungen und landesweite Shutdowns hart getroffen. Ohnehin litt der stationäre Handel unter dem allgemeinen Strukturwandel. Viele Läden, Restaurants und Kneipen werden wohl nicht wieder öffnen, und die Leerstandsquoten werden steigen. Einzelhändler in grossen Touristenstädten wie Wien und Amsterdam hatten Umsatzeinbussen, wodurch ihre Fähigkeit, Miete zu zahlen, eingeschränkt wurde. Der Druck auf die Mieten dürfte zumindest bis Ende Jahr anhalten.

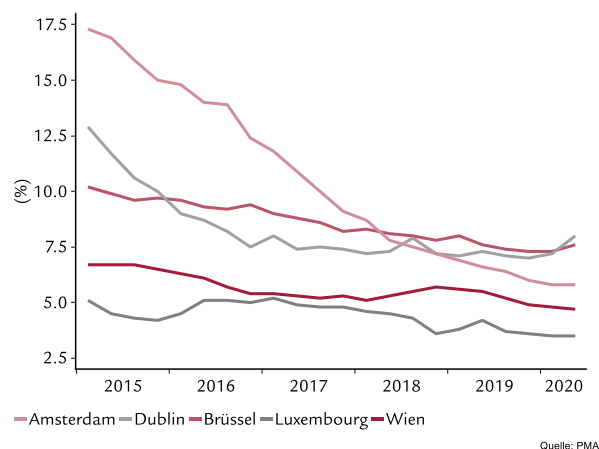
Wohnraumnachfrage hält an

Der Wohnimmobiliensektor blieb im H1 2020 stabil. Die meisten Eigentümer konnten die fälligen Mieten einziehen. In den Niederlanden etwa wandten sich nur 2% der Mieter wegen Zahlungsproblemen an ihren Vermieter. Dadurch blieben die Mieten stabil, und die Verkaufspreise für Wohnimmobilien stiegen weiter. Anhaltender Angebotsmangel wird langfristig die Aussichten für den Sektor in den Grossstädten unterstützen. In Brüssel dürfte die steigende Zahl von EU-Beschäftigten die Mietwohnungsnachfrage ankurbeln.

Grafik 1: Investitionsvolumen Gewerbeimmobilien



Grafik 2: Büroerstand



Autoren

Mayfair Capital

Tom Duncan

Senior Associate – Research, Strategy & Risk

tduncan@mayfaircapital.co.uk

Swiss Life Asset Managers France

Charlie Jonneaux

Investment Manager

charlie.jonneaux@swisslife-am.com

Swiss Life Asset Managers Deutschland

Andri Eglitis

Head Research AM DE

andri.eglitis@swisslife-am.com

Swiss Life Asset Managers

Francesca Boucard

Senior Economist Real Estate

francesca.boucard@swisslife.ch

Marc Brütsch

Chief Economist

marc.bruetsch@swisslife.ch

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 das Economics Department, 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 worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie 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, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch die Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachenerstrasse 186, D-50931 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, D-60313 Frankfurt am Main und die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London T. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich.