

GLOBALER AUSBLICK **2023**

Immobilien: Werterhaltung als Maxime



Joanna Tano
Head of Research
bei Columbia
Threadneedle Real
Estate Partners

2022 waren die Immobilienmärkte von großer Unsicherheit geprägt. Joanna Tano blickt auf das Jahr 2023 und einige Themen, die künftig für den Immobiliensektor eine Rolle spielen dürften.

Im Januar und Februar 2022 war die Stimmung auf den europäischen Immobilienmärkten eindeutig positiv. Die Investorengemeinschaft zeigte sich im Hinblick auf die Stärke des Immobilienmarktes optimistisch: Die Covid-Auflagen waren in Europa weitgehend aufgehoben, die Fundamentaldaten waren solide, der Markt für gewerbliche Immobilien robust und die Erwartungen an die Renditen realistisch. Dann ereignete sich Ende Februar die russische Invasion in der Ukraine. Dieser Krieg, aber auch andere Entwicklungen sorgten für Unsicherheit, die uns über das restliche Jahr begleiteten.



Im Januar und Februar 2022 war die Stimmung auf den europäischen Immobilienmärkten eindeutig positiv. Die Investorengemeinschaft zeigte sich im Hinblick auf die Stärke des Immobilienmarktes optimistisch: Die Covid-Auflagen waren in Europa weitgehend aufgehoben, die Fundamentaldaten waren solide, der Markt für gewerbliche Immobilien robust und die Erwartungen an die Renditen realistisch. Dann ereignete sich Ende Februar die russische Invasion in der Ukraine. Dieser Krieg, aber auch andere Entwicklungen sorgten für Unsicherheit, die uns über das restliche Jahr begleiteten.

Und mit dieser Unsicherheit gehen wir auch in das Jahr 2023. Die Anleger sind zunehmend risikoscheu, obwohl Teile des Immobilienmarktes weiter Erträge abwerfen und Wertzuwächse verzeichnen. Ausschlaggebend hierbei sind solide strukturelle Faktoren wie der weiterhin starke Online-Handel und das mangelnde Angebot an hochwertigem Wohnraum zu erschwinglichen Mietpreisen. Für die Anleger wird es in erster Linie um den Werterhalt gehen. Angesichts der seit März 2022 europaweit steigenden Energiekosten und Zinssätze setzte ein Prozess des Umdenkens ein: Werte sollten nun vor allem erhalten und langfristig für die Zukunft geschaffen werden. Auch wenn einige Volkswirtschaften in Europa weniger robust sind und viele Immobilieninvestoren eine abwartende Haltung einnehmen, werden sich dabei auch Chancen ergeben. In Zeiten, in denen Anlagen eher begrenzt an Wert gewinnen und Erträge in den kommenden Jahren einen größeren Anteil an den Gesamterträgen ausmachen werden, könnte eine auf Renditevorteile ausgerichtete Strategie in Verbindung mit einem strategischen Top-down-Ansatz zu einer zusätzlichen Outperformance führen.

Wer an Immobilienanlagen interessiert ist, sollte über kurzfristige Unsicherheiten hinwegsehen und Strategien entwickeln, die auf längerfristige Trends setzen, wie hybride Arbeitsformen, zunehmender Konsum in bestimmten Bereichen des Online-Handels oder der Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum in bestimmten Gebieten. Es besteht vielleicht die Erwartung,

Die Immobilienmärkte sind jedoch ständig in Bewegung und die Trends werden sich weiterentwickeln

dass wir uns auf einen dauerhaften Zustand zubewegen. Die Immobilienmärkte sind jedoch ständig in Bewegung und die Trends werden sich weiterentwickeln und sich auf den gesamten Sektor und die Lösungen, die dieser bieten kann, auswirken. Häufig sind es gerade die Jahre nach einer Rezession oder einem bedeutenden Umbruch, in denen der Immobiliensektor die größten Anlagechancen und das höchste Gewinnpotenzial bietet.

Während die Performance variiert, ist die Qualität entscheidend

Im Zuge der bereits begonnenen Preiskorrektur wird die Performance der einzelnen Portfolios unterschiedlich ausfallen, was in erster Linie von der Qualität ihrer Anlagen und den Sektoren, in denen sie investiert sind, abhängt. Immer mehr Immobiliennutzer suchen nach Flächen, die ihnen ein höheres Maß an Effizienz bieten, nicht nur, um Kosten zu senken, sondern auch, um Mitarbeiter anzuziehen und zu binden, die immer mehr auf umweltfreundliche Aspekte achten. Und dies wird zunehmend auf Kosten der älteren Bestände gehen. Für neue Bestände wird eine ökologische Ausrichtung mehr und mehr als Norm angesehen und irgendwann werden die „grünen Prämien“ wegfallen – das Kräfteverhältnis verschiebt sich also weiter zugunsten der Nutzer. In den vergangenen zwölf Monaten hat sich der gewerbliche Sektor als widerstandsfähig erwiesen. Dies wird zu einem längerfristigen Kapitalerhalt für Vermieter führen, da sie sich qualitativ hochwertige Flächen sichern wollen und bereit und in der Lage zu sein scheinen, dafür zu bezahlen.



Chancen bestehen nicht nur in der Sanierung älterer Bestände, wenn das Verhältnis zwischen den Kosten und den potenziellen Ertragsströmen wieder ausgewogen ist – die überhöhten Material- und Arbeitskosten wiegen zur Zeit schwer –, sondern auch darin, Bereiche mit bisher unbemerktem Wachstumspotenzial zu identifizieren. Der Weg in die Zukunft führt über Qualität, sei es unmittelbar durch den Erwerb von Bestandsimmobilien oder durch Sanierung und Neupositionierung, um Stadtzentren und urbane Gebiete zu modernisieren und aufzuwerten.

Standort

Aber auch der Standort ist wichtig, heute mehr denn je. Was einen „guten“ Standort ausmacht, hängt dabei vom jeweiligen Sektor ab. Bei den Büros beispielsweise macht sich der Strukturwandel hin zu hybriden Arbeitsformen weiterhin bemerkbar. Noch ist die Entwicklung nicht abgeschlossen, und die Unternehmen testen weiterhin, welche Strategie sich für sie am besten eignet. Es wird jedoch immer deutlicher, dass Büros in guter Lage, die verkehrstechnisch leicht erreichbar sind, eine wichtige Rolle in ihrem Gebiet spielen und gewisse Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe bieten, die Nase vorn haben werden, und zwar auf Kosten von minderwertigen Beständen und weniger attraktiven Standorten.

Ballungszentren bieten eine gute Lage, nicht nur für Büros. In den Ballungszentren befinden sich Infrastrukturen wie Schulen und Krankenhäuser, Straßen und öffentliche Verkehrsnetze, die alle eine wichtige Rolle in einer Gemeinschaft spielen und somit weiterhin Menschen anziehen, die einen Ort zum Leben suchen. Dies trägt dazu bei, dass sich der Wohnsektor von einer alternativen Immobilienklasse zu einer etablierten Kategorie entwickelt. Der Sektor hat sich in den letzten 12 bis 24 Monaten als widerstandsfähiger erwiesen. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum steht ein geringes Angebot gegenüber – wobei vor allem qualitativ hochwertige Immobilien knapp sind. Investoren sind in einer hervorragenden Position, um die Angebotslücke zu schließen.

Dabei können sie nicht nur einen Wertzuwachs und Erträge erzielen, sondern gleichzeitig auch eine positive soziale Wirkung.

Während mit Blick auf ökologische, soziale und die Unternehmensführung betreffende Faktoren (ESG) die ökologische Facette immer mehr zu einer Selbstverständlichkeit wird und in die Investitionsvorhaben integriert ist, rücken die sozialen Aspekte zunehmend in den Vordergrund. Große Auswirkungen können etwa durch die Standortgestaltung und gut durchdachte Mischnutzungsprojekte erzielt werden. Wenn zum Beispiel die vorgeschlagene Regulierung in Bezug auf die Bewertung von Energieausweisen zum Tragen kommt, wird es große Teile des Wohnungsbestands geben, die nicht mehr zur Vermietung geeignet sind und sich oft in den Händen privater Vermieter befinden. Dadurch ergeben sich auf dem Markt Möglichkeiten für Investoren, nicht nur Teile dieses Bestands zu modernisieren (Stichwort „Dekarbonisierung“ und „Digitalisierung“), sondern auch die Entwicklung von Gemeinden zu fördern und zu beeinflussen. So geht es nicht darum, ein Objekt gleichwertig zu ersetzen, sondern vielleicht um eine Mischnutzung, die dazu beiträgt, gesunde, nachhaltige Gemeinschaften mit einem breiten Beschäftigungs- und Wachstumspotenzial zu schaffen.

2023 werden wir zwar noch nicht alle Antworten bekommen, doch es dürfte klarer sein, in welche Richtung die Reise geht.

Was einen „guten“ Standort ausmacht, hängt dabei vom jeweiligen Sektor ab

Um mehr zu erfahren besuchen Sie columbiathreadneedle.de



Wichtige Hinweise

Nur zur Verwendung durch professionelle und/oder gleichwertige Anleger gemäß Ihrer Rechtsprechung (Nutzung durch oder Weitergabe an Privatkunden verboten) Es handelt sich hierbei um Werbematerial. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken und ist nicht repräsentativ für eine bestimmte Anlage. Es beinhaltet kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten und stellt keine Anlageempfehlung oder Dienstleistung dar.

Anlagen sind mit Risiken verbunden, unter anderem dem Risiko eines Kapitalverlusts. Ihr Kapital unterliegt einem Risiko. Marktrisiken können einzelne Emittenten, Wirtschaftssektoren, Branchen oder den gesamten Markt betreffen. Der Wert von Anlagen ist nicht garantiert, und Anleger erhalten den ursprünglich investierten Betrag unter Umständen nicht zurück. Anlagen im Ausland können aufgrund politischer und wirtschaftlicher Instabilität, schwankender Wechselkurse sowie abweichender Finanz- und Rechnungslegungsstandards bestimmte Risiken beinhalten und volatil sein. Im Zusammenhang mit Emittenten mit Sitz in Schwellenländern bestehen erhöhte Risiken.

Der Wert der direkt gehaltenen Immobilien spiegelt die Einschätzung von Gutachtern wider und wird regelmäßig überprüft. Diese Vermögenswerte sind mitunter illiquide, und umfangreiche oder anhaltende Rücknahmen können den Portfolioverwalter dazu zwingen, Immobilien zu einem niedrigeren Marktwert zu verkaufen, was sich negativ auf den Wert Ihrer Anlage auswirkt.

Die in diesem Dokument genannten Wertpapiere dienen nur der Veranschaulichung und können sich ändern. Ihre Nennung ist nicht als Kauf- oder Verkaufsempfehlung zu verstehen. Die beschriebenen Wertpapiere können sich als rentabel oder unrentabel erweisen. Die zum Ausdruck gebrachten Ansichten entsprechen dem Stand zum angegebenen Zeitpunkt und können sich ändern, wenn sich die Marktbedingungen oder andere Bedingungen verändern. Darüber hinaus können sie sich von Ansichten anderer Geschäftspartner oder Tochtergesellschaften von Columbia Threadneedle Investments (Columbia Threadneedle) unterscheiden. Tatsächliche Anlagen oder Anlageentscheidungen, die von Columbia Threadneedle und ihren Tochtergesellschaften auf eigene Rechnung oder im Namen von Kunden getätigt oder getroffen werden, spiegeln die zum Ausdruck gebrachten Ansichten unter Umständen nicht wider. Die Angaben in diesem Dokument stellen keine Anlageberatung dar und die individuelle Situation einzelner Anleger wird darin nicht berücksichtigt. Anlageentscheidungen sollten stets auf Grundlage des besonderen finanziellen Bedarfs, der Ziele, des Zeithorizonts und der Risikotoleranz eines Anlegers getroffen werden. Die beschriebenen Anlageklassen sind unter Umständen nicht für alle Anleger geeignet. **Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse, und Prognosen stellen keine Garantie dar.**

Von Dritten bereitgestellte Informationen und Einschätzungen stammen aus Quellen, die als zuverlässig angesehen werden, ihre Genauigkeit oder Vollständigkeit kann jedoch nicht garantiert werden. Es handelt sich hierbei um Werbematerial. Dieses Dokument und seine Inhalte wurden von keiner Aufsichtsbehörde geprüft.

In Australien: Herausgegeben von Threadneedle Investments Singapore (Pte.) Limited („TIS“), ARBN 600 027 414. TIS ist von der Vorschrift, für die von ihr für „Wholesale-Kunden“ in Australien erbrachten Finanzdienstleistungen eine australische Lizenz für Finanzdienstleistungen gemäß des Corporations Act 2001 (Cth) zu halten, befreit und stützt sich hierbei auf Class Order 03/1102. Dieses Dokument darf in Australien nur an „Wholesale-Kunden“ im Sinne der Definition in Section 761G des Corporations Act verteilt werden. TIS unterliegt in Singapur (Registrierungsnummer: 201101559W) der Bankenaufsicht der Monetary Authority of Singapore gemäß Securities and Futures Act (Chapter 289), der von australischem Recht abweicht.

In Singapur: Herausgegeben von Threadneedle Investments Singapore (Pte.) Limited, 3 Killiney Road, #07-07, Winsland House 1, Singapur 239519, reguliert in Singapur von der Monetary Authority of Singapore im Rahmen des Securities and Futures Act (Chapter 289). Registrierungsnummer: 201101559W. Dieses Dokument wurde nicht von der Monetary Authority of Singapore geprüft.

In Hongkong: Herausgegeben von Threadneedle Portfolio Services Hong Kong Limited 天利投資管理香港有限公司. Unit 3004, Two Exchange Square, 8 Connaught Place, Hongkong, von der Securities and Futures Commission („SFC“) für die Ausführung regulierter Tätigkeiten vom Typ 1 lizenziert (CE: AQA779). Eingetragen in Hongkong unter der Companies Ordinance (Chapter 622), Nr. 1173058.

In Japan: Herausgegeben von Columbia Threadneedle Investments Japan Co, Ltd. Financial Instruments Business Operator, The Director-General of Kanto Local Finance Bureau (FIBO) Nr. 3281, und Mitglied der Japan Investment Advisers Association sowie im Verband der Wertpapiergesellschaften vom Typ II.

Im Vereinigten Königreich: Herausgegeben von Threadneedle Asset Management Limited. Eingetragen in England und Wales, Registernummer 573204, Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AG, Vereinigtes Königreich. Von der Financial Conduct Authority im Vereinigten Königreich zugelassen und reguliert.

Im EWR: Herausgegeben von Threadneedle Management Luxembourg S.A. Eingetragen im Registre de Commerce et des Sociétés (Luxemburg), Registernummer B 110242, 44, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg.

In der Schweiz: Herausgegeben von Threadneedle Portfolio Services AG, eingetragene Adresse: Claridenstrasse 41, 8002 Zürich, Schweiz.

Im Nahen Osten: Dieses Dokument wird von Columbia Threadneedle Investments (ME) Limited verteilt, die von der Dubai Financial Services Authority (DFSA) reguliert wird. Für Vertriebsstellen: Dieses Dokument dient dazu, Vertriebsstellen Informationen über die Produkte und Dienstleistungen der Gruppe bereitzustellen, und ist nicht zur Weitergabe bestimmt. Für institutionelle Kunden: Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Finanzberatung dar und sind ausschließlich für Personen mit entsprechenden Anlagekenntnissen bestimmt, welche die aufsichtsrechtlichen Kriterien für professionelle Anleger oder Marktkontrahenten erfüllen, und dürfen von keiner anderen Person als Entscheidungsgrundlage verwendet werden.

Columbia Threadneedle Investments ist der globale Markenname der Columbia- und Threadneedle-Unternehmensgruppe. columbiathreadneedle.com

Gültig ab Dezember 2022 | Gültig bis Juni 2023 | WF289795 (01/23)