

**BROWNFIELD-REDEVOLPMENTS**

Großer Nutzen trifft  
auf hohe Komplexität

**BEZAHLBARER WOHNRAUM**

Nicht einfach,  
aber machbar!?

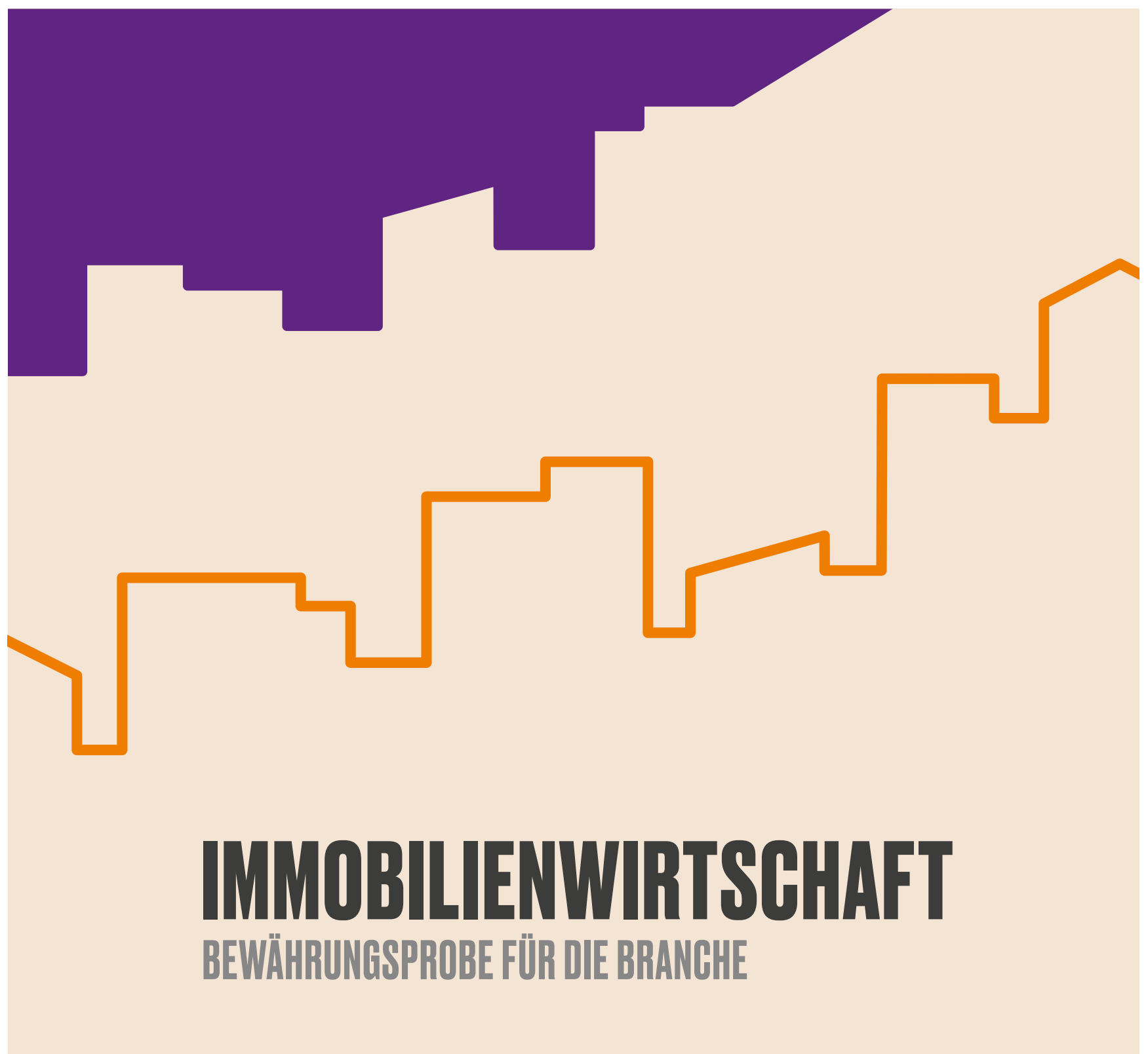
**KREISE STATT KRISE**

Zirkuläre Immobilien  
als Zukunftsmodell

# Handelsblatt **Journal**

Eine Sonderveröffentlichung von Euroforum Deutschland

NOVEMBER 2023 | WWW.HANDELSBLATT-JOURNAL.DE



**euroforum**

Medienpartner

**Handelsblatt**

Substanz entscheidet.

# Renditepotenziale in turbulenten Zeiten nutzen

von Carolina von Groddeck

Die Immobilienwirtschaft steht vor einigen Herausforderungen: Die Konjunktur in Deutschland und Europa erholt sich von der Corona-Pandemie und den wirtschaftlichen Verwerfungen durch die Ukraine-Krise langsamer als erwartet. Die Inflation und das hohe Zinsniveau belasten das operative Geschäft und erschweren Finanzierungen. Das Risiko steigt, dass Projekte scheitern bzw. zusätzliches Eigenkapital nachgeschossen werden muss. Mit dem Rückgang ihres komparativen Vorteils bekommen Immobilieninvestments zudem wieder Konkurrenz von anderen Assetklassen.

Gegenüber Staatsanleihen müssen die Immobilienpreise deutlich korrigiert werden, um das gestiegene Risiko abzubilden und Fremdfinanzierungen wieder performanceneutral zu ermöglichen. Investitionsentscheidungen, aber auch Anmietungsentscheidungen hängen immer stärker davon ab, welchen Beitrag die Immobilie zu den Klimaschutzziele leistet, ob sie ESG-konform ist bzw. zu den UN Sustainable Development Goals (SDGs) beiträgt. Ein erheblicher Teil des Immobilienbestandes erfordert eine entsprechende Transformation und zusätzliche Investitionen.

## Megatrends bestimmen Marktgeschehen

Die Rahmenbedingungen könnten besser sein, aber auch, wenn weniger Bewegung im Markt ist, gibt es für Immobilieninvestoren keinen Grund, sich auszuruhen. Vielmehr ist es an der Zeit, rechtzeitig Chancen auszuloten, die sich aus strukturellen Trends ergeben und Position zu beziehen, bevor das Transaktionsgeschehen wieder anzieht und neue Einstiegsgelegenheiten zu angemessenen Preisen bietet.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien sorgen das weitere Wachstum des Onlinehandels und der krisenbedingte Paradigmenwechsel von Just-in-time zu Just-in-case für eine steigende Nachfrage nach Lager-, Umschlag- und Produktionsflächen. Unter den Logistikimmobilien profitieren vor allem Distributionszentren und Cross-Docks in etablierten und strategischen Logistikregionen in Europa von dieser Entwicklung. In und am Rande von prosperierenden Ballungszentren versprechen „Light Industrial“-Immobilien, in denen einfachere lärm- und schadstoffemissionsfreie Verarbeitungs- und Produktionsschritte stattfinden können, eine langfristig hohe Nachfrage.



**Carolina von Groddeck,**  
Head of Germany,  
Savills Investment Management

**Es ist an der Zeit,  
Chancen auszuloten,  
die sich aus strukturellen  
Trends ergeben  
und Position zu  
beziehen, bevor das  
Transaktionsgeschehen  
wieder anzieht. ”**

Investitionssicherheit versprechen auch Immobilien, die zur Befriedigung der Grundbedürfnisse unverzichtbar sind und sich bereits in der Corona-Krise als äußerst resilient erwiesen haben. Hierzu zählen Mehrfamilienhäuser, bewährte Nischennutzungen wie studentisches Wohnen, etablierte Supermärkte, Discounter und Nahversorgungs- sowie dominante Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker.

## Qualität statt Quantität

Im Bürosektor gilt zunehmend: Qualität statt Quantität. Die Generation „New Work“ benötigt weniger Fläche,

dafür aber erstklassige Qualität und Lagen in den lebendigen urbanen Zentren europäischer Metropolen. Das Büro dient der Begegnung mit Kolleg:innen und der Identifikation mit dem Unternehmen. Die konkrete Ausgestaltung wird vielfältiger sein, um Kultur und den individuellen Bedürfnissen einzelner Organisationen zu entsprechen. Die Arbeit kann zunehmend ortsunabhängig erledigt werden und ermöglicht eine rechnerisch höhere Flächeneffizienz. Dafür werden auch höhere Mietpreise in Kauf genommen, die aus den Einsparungen durch die Reduzierung der angemieteten Fläche gegenfinanziert werden.

Die Kehrseite dieser Entwicklung ist, dass erhebliche Mengen an Flächen in älteren Gebäuden und an Standorten ohne die notwendige Lagequalität frei werden. Aber auch für diese gibt es attraktive Perspektiven, wenn sie standort- und nachfragegerecht weiterentwickelt werden. Je nach Gebäudetyp und Bausubstanz kann es sich beispielsweise lohnen, sie zu Wohnhäusern oder Rechenzentren umzunutzen – zu deutlich besseren Konditionen als durch Neubau bzw. Abriss und Neubau.

## Gesellschaftlicher Wandel steigert Nachfrage nach Mixed-Use-Immobilien

Der höhere Stellenwert des Wohnortes und seiner Umgebung stärkt die Zentren in Stadtteillagen. Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten finden nach dem Konzept der „15-Minuten-Stadt“ in fußläufigen Entfernungen in Quartieren statt. Sie ermöglichen soziale Nähe und lokale Identifikation durch den „Kiez“-Charakter des Quartiers. Aus Investorenperspektive sind vor diesem Hintergrund Schlüsselimmobilien in zentralen Stadtteillagen großer europäischer Metropolen am interessantesten, die zugleich kommerzielle und soziale Funktionen erfüllen – mit lebensmittelgeankertem Einzelhandel, Büroflächen, Wohnungen, Logistikflächen, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen, idealerweise bereits ESG-konform oder zumindest mit Manage-to-Green-Potenzialen. Chancen bieten hier auch Repositionierungen von Stadtteil-Shoppingcentern, die zu günstigen Einstiegspreisen verfügbar sind.

Für den Immobilienbestand gilt generell, die ESG-Transformation aktiv voranzutreiben, sich bei der Vermietung der steigenden Nachfrage nach Flexibilität und kürzeren Mietvertragslaufzeiten anzupassen und kreativ und mutig neue Nutzungskonzepte anzugehen. „Das

eine Konzept“, das zuverlässig überall funktioniert, gibt es nicht mehr. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie hängt stark davon ab, ob sich ihr Nutzungskonzept in den Standort einfügt. So kann die Nachnutzung einer Büroimmobilie an einem peripheren Standort beispielsweise als Datacenter funktionieren oder als Mehrfamilienhaus mit Nahversorgungseinrichtungen im Erdgeschoss.

Die Finanzierung solcher Vorhaben stellt zur Zeit eine Herausforderung dar. Die Kreditvergabe der klassischen Banken ist in unsicheren Zeiten restriktiv, zusätzlich wird der Transformationsbedarf eingepreist. Die Finanzierungslücke, die an dieser Stelle entsteht, wird dazu führen, dass alternative Finanzierer perspektivisch eine größere Rolle spielen werden.

## Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie hängt stark davon ab, ob sich ihr Nutzungskonzept in den Standort einfügt.



### **Diversifikation in die Asien-Pazifik-Region interessant**

Für Investoren, die ihr Immobilienportfolio diversifizieren möchten, ist die Asien-Pazifik-Region (APAC) interessant. Im Vergleich zu Europa und den USA sind die Fundamentaldaten stabiler und die Inflation vergleichsweise moderat. Der Wohnimmobilienmarkt in Japan ist beispielsweise trotz rückläufiger Gesamtbevölkerung durch Landflucht und Zunahme der Einpersonenhaushalte ausgesprochen robust. Der Logistiksektor in der APAC-Region profitiert vom E-Commerce und dem Mangel an modernen Logistikflächen. Mobiles Arbeiten und Homeoffice sind in APAC weniger verbreitet, stattdessen gewinnt das „Hub-and-Spoke“-Büromodell an Bedeutung, bei dem die Unternehmen neben der Zentrale im Stadtzentrum Satellitenbüros an dezentraleren Standorten unterhalten.

### **Fazit**

Die aktuellen Rahmenbedingungen führen in der Immobilienwirtschaft dazu, dass sich der Fokus von der Betrachtung der Immobilie als reinem Vermögenswert wieder zugunsten ihrer Verflechtungen mit den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen verschiebt. Mit immobilienwirtschaftlichem Sachverstand, genauen Marktkenntnissen, Kreativität und dem gezielten Blick über den Tellerrand gelingt es, auch in schwierigen Zeiten immer wieder Marktchancen zu erkennen und zu nutzen. ■