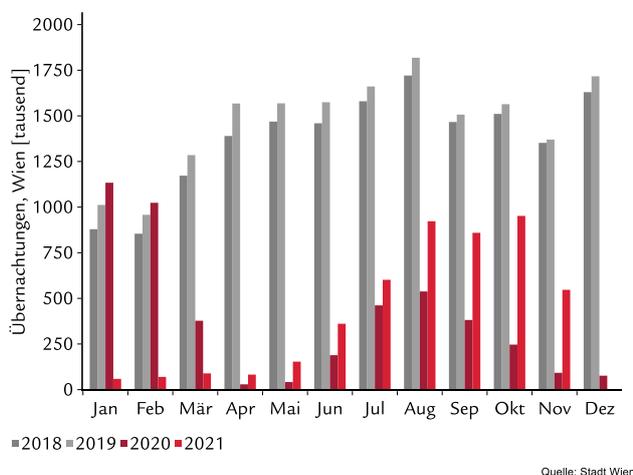


Erstes Halbjahr 2022

Kernaussagen

- **Büros bleiben robust:** Die Vermietungsaktivität begann sich im irischen und im niederländischen Markt zu verbessern, weil die Mieter Entscheidungen über den Flächenbedarf fällen. Der Wiener Büromarkt ist die Ausnahme, aber mit wenig neuen Flächen bleiben die Leerstandsquoten tief.
- **Knappes Logistikangebot:** Die Mieternachfrage nach modernen Logistikflächen bleibt hoch, doch das Angebot wird zunehmend knapp. Die Mieter nehmen auch Flächen geringerer Qualität und das Mietwachstum hält an, während die Entwicklungspipeline aufholt.
- **Fachmarktzentren und Newcomer stützen den Sektor:** Die Mieten an High-Street-Lagen sind in den letzten Quartalen gesunken. Daher nutzen Online-Pure-Player im gedämpften Markt Chancen an Spitzenlagen. Traditionelle Mieter und Anleger konzentrieren sich auf Fachmarktzentren mit Food-Anker und Discountern, die sich in der Krise als robust erwiesen haben.
- **Wohnsektor:** Die Aussicht auf Mietwachstum wird in Wien und Amsterdam durch deutliche Neubautätigkeit begrenzt. Der Home-Office-Trend führt zu einer Verlagerung der Nachfrage von teuren Stadtzentren hin zu Vororten und Mittelstädten mit bezahlbaren Mieten.
- **Anlagemärkte weiter mit Fokus auf robuste Sektoren:** Logistik-, Wohn- und Gesundheitsimmobilien sowie Core-Büros stehen in den betrachteten Märkten bei Investoren hoch im Kurs.

Grafik im Fokus



Amsterdam, Dublin oder Wien – vor der Pandemie alles boomende Touristenstädte. In Amsterdam wird seit Jahren über zu viel Tourismus diskutiert und die Stadtverwaltung verabschiedete im Juli 2021 eine Verordnung, die die Zahl der Übernachtungen auf 20 Millionen pro Jahr beschränkt. Derzeit sind die Übernachtungen noch weit von den Niveaus vor der Pandemie entfernt, z. B. in Wien. Die verzeichnete Zunahme von Touristenzahlen und Übernachtungen, sofern Reisen nicht eingeschränkt sind, stimmt uns jedoch zuversichtlich für den Hotelsektor, sobald die Pandemie nachlässt. Das Vertrauen in den Freizeittourismus bleibt, mehr Skepsis gibt es bei Geschäftsreisen.

Wie anderswo in der Eurozone stieg auch in diesen mittelgrossen Mitgliedsstaaten letztes Jahr die Inflationsrate stark an. Zwar dürfte dieser Anstieg weitgehend temporär sein, aber der Rückgang der Inflationsraten in Belgien und Österreich könnte vergleichsweise langsam vonstattengehen. Vor allem in Belgien gibt es eine traditionelle Indexierung der Löhne an die Preisentwicklung, was die Inflation erhöhen kann. Wirtschaftlich befinden sich alle Länder nach wie vor im Aufschwung, der auch von der internationalen Nachfrage getragen wird. Eine weitere Behebung der Lieferkettenprobleme wird die heimische Industrietätigkeit beschleunigen.

Büros bleiben robust

Die Vermietungstätigkeit im Büromarkt Irlands, Belgiens und der Niederlande zeigte Anzeichen einer nachhaltigen Verbesserung. In Dublin entfiel der Büroflächenumsatz gleichmässig auf das Stadtzentrum und die Vorstädte, was trotz Unsicherheit bezüglich der Arbeitsweisen vielversprechend ist für die Nachfrage. In Wien sorgten, trotz schwacher Nachfrage, geringe Fertigstellungen dafür, dass die Leerstandsquote mit 4,5% tief und die Spitzenmieten stabil bleiben. Umgekehrt verzeichnet der Amsterdamer Büromarkt höhere Volumen an neuen Flächen, was zu steigendem Leerstand führt und die Mieten unter Abwärtsdruck setzt. Mittelfristig erwarten wir stärkeres Mietwachstum für Märkte wie Rotterdam und Den Haag, wo Flächen günstiger sind. In Brüssel liegt der Flächenumsatz auf dem Zehn-Jahres-Durchschnitt und die Spitzenangebotsmieten blieben weitgehend stabil, wobei die Mietanreize grosszügiger ausfielen. In allen Büromärkten sehen wir wachsenden Bedarf an modernen Arbeitsplätzen mit ESG-Fokus, wobei Vermieter und Entwickler die damit verbundenen Kosten tragen. Nachhaltige, moderne und flexible Büros bleiben robust und werden das Spitzenmietwachstum 2022 ankurbeln.

Knappes Logistikangebot

Der Logistiksektor treibt in allen Märkten aufgrund der hohen Wertänderungsrendite infolge der starken Renditekompression weiterhin die Performance des Gesamtmarktes an. Die Flächennachfrage führte zu rekordtiefen Leerstandsquoten, was die Mieten stark unter Aufwärtsdruck setzt. In Dublin hatte der Mangel an verfügbaren Flächen eine erhöhte Transaktionsaktivität von Grade-C-Gebäuden zur Folge. Derzeit befinden

sich über 210 450 m² in Entwicklung und werden in den nächsten 15 Monaten fertiggestellt. Im österreichischen und im niederländischen Markt erschweren gesetzliche Beschränkungen und Umweltauflagen zur Kontrolle des Landverbrauchs die Neuentwicklungen, weshalb Brownfield immer wichtiger wird, um die Nachfrage zu decken. In Belgien basiert fast der gesamte Logistikflächenumsatz auf massgeschneiderten Entwicklungen, da der aktuelle Leerstand von 0,53% historisch tief ist. Während die Entwicklungspipeline wächst, hält das Mietwachstum in diesen Märkten an.

Einzelhandel

Vermietungsseitig profitierten im Handel primär ausserstädtische Fachmarktzentren, wo Lebensmittelmärkte und Non-food-Discounter während der Pandemie für Passantenfrequenz sorgten. Bemerkenswert war dies in Belgien mit einem Rekordflächenumsatz seit Jahresbeginn. Zudem blieb die Zahl der Insolvenzen dank staatlicher Unterstützung geringer als erwartet. Probleme können auftauchen, wenn die Unterstützung nicht mehr da ist. Die Marktbedingungen an High-Street-Lagen hingegen bleiben in Grossstädten wie Amsterdam und Dublin wegen fehlender Touristen und des wachsenden Onlinehandels schwierig. Die High-Street-Spitzenmieten gingen in den wichtigsten niederländischen Märkten in den letzten drei Quartalen zurück. Viele Newcomer sehen die aktuelle Situation als Chance, sich an attraktiven Standorten zu etablieren, so z. B. ehemalige reine Online-Player. Die Anleger warten ab oder zeigen sich opportunistisch, aber die schwierigen Finanzierungsbedingungen wirken sich negativ auf den Value-Add-Anlagemarkt aus.

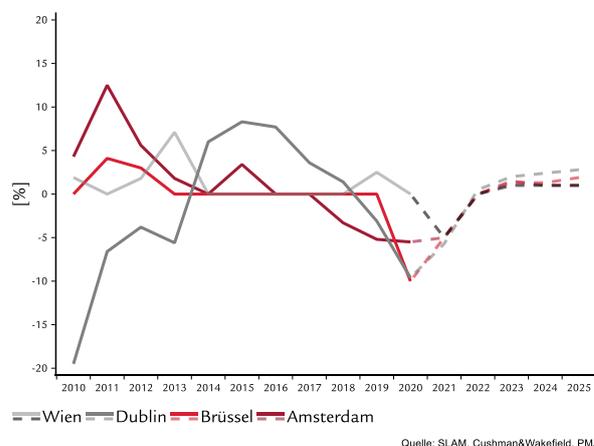
Wohnen

Starke Entwicklungspipelines in Wien und Amsterdam trüben die Aussichten für das Mietwachstum bei Wohnimmobilien, während der aufstrebende Mietsektor in Brüssel und Antwerpen die Spitzenmieten stimuliert hat. Der Mietsektor dominiert auch den irischen Anlagemarkt. Die Attraktivität der niederländischen Hauptstadt wird durch Home-Office geschmälert, da die Mitarbeitenden die niedrigeren Mieten in den umliegenden Gebieten, in Rotterdam oder Den Haag bevorzugen. Um den Bedürfnissen dieser Bevölkerungsgruppe gerecht zu werden, werden neue Wohnformen wie Co-living entwickelt.

Grafik 1: Rollierende jährliche Büroanlagen



Grafik 2: Veränderung der High-Street-Spitzenmieten



Autoren

Mayfair Capital

Rachel Singleton

Analyst, Research, Strategy & Risk

rsingleton@mayfaircapital.co.uk

Swiss Life Asset Managers, France

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

Swiss Life Asset Managers

Francesca Boucard

Head Real Estate Research & Strategy

francesca.boucard@swisslife-am.com

Marc Brütsch

Chief Economist

marc.bruetsch@swisslife-am.com

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 Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Aachener Strasse 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 Street, London W1T 3PT. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich. **Norwegen:** Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo.