



---

# **Das große Lockdown-Experiment: ist die Zukunft von Immobilien schon früher gekommen?**

**Simon Martin**, Senior Partner,  
Head of Investment Strategy & Research

---

Möglicherweise stellt sich 2020 als das Jahr heraus, in dem wir innerhalb von sehr kurzer Zeit enorm viel über die Zukunft des Immobiliensektors gelernt haben. COVID-19 ist rücksichtslos über den Immobilienzyklus hinweggefegt, und vielen Menschen wird es vorkommen, als habe sich für uns in 7 Monaten so viel verändert wie sonst in 7 Jahren.

Der große Lockdown hat zahlreiche Trends, die bereits zuvor vorhanden waren, sichtbar beschleunigt und so ein ausgeprägtes Muster aus Gewinnern und Verlierern entstehen lassen, die Streuung verstärkt und Anleger in ihrer Überzeugung von wichtigen langfristigen Themen bestärkt.

Größter Nutznießer dieses Effekts sind Logistik-Immobilien. Der Hunger der Anleger nach Immobilien in den Bereichen Logistik und Letzte Meile ist jetzt noch größer. Auch Mietwohnobjekten gegenüber sind die Anleger verständlicherweise weiter zuversichtlich eingestellt, denn in Europas Städten ist das Angebot an Wohnungen hoher Qualität nach wie vor äußerst begrenzt und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt robust.

Darüber hinaus haben wir alle noch mehr über Einzelhandelsobjekte gelernt. Auf Lebensmittel ausgerichtete Fachmarktzentren, in denen lebensnotwendige Waren verkauft werden, haben in der Pandemiezeit Geschäfte ohne Ende gemacht, die Fachmarktzentren waren während des Lockdowns von kaum weniger Kunden frequentiert und die erzielten Pachteinahmen sind weiterhin hoch. Nach fünf Jahren schleichender Ungewissheit hat der Lockdown uns dabei geholfen, eine Unterscheidung zu treffen zwischen dem, was wir im Einzelhandelssektor brauchen und was nicht. Anleger differenzieren allmählich und es gibt Abweichungen zwischen auf Lebensmittel ausgerichteten Fachmarktzentren im Vergleich zu Ladengeschäften und herkömmlichen Einkaufszentren. Steigende Transaktionsvolumen in dieser neuen Nische sind ein Hinweis darauf, dass die Anleger hier vielleicht Chancen wittern.



*Steigende Transaktionsvolumen in dieser neuen Nische sind ein Hinweis darauf, dass die Anleger hier vielleicht Chancen wittern.*



Am stärksten hat der Schock diejenigen Bereiche des Immobiliensektors getroffen, die im Zusammenhang mit Tourismus, Freizeitaktivitäten und Ausgaben der Menschen außerhalb des Basiskonsumgüterbereichs stehen. Diese Bereiche haben sich bei Anlegern, die auf Themen im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohlstand setzen, großer Beliebtheit erfreut. Allerdings führen die mit niedrigen Besucherzahlen verbundenen Folgen für den Cashflow jetzt zu Problemen in der Kapitalstruktur. Daran zeigt sich, dass Strategien mit einem starken Thema dennoch auf den Kopf gestellt werden können, sie sind aber natürlich eine Chance, dass neues Kapital in den Sektor gelangen kann.

Der Lockdown war zudem Auslöser von Debatten über das Tempo der Urbanisierung und die Rolle von Arbeitsplätzen. Wegen der Bedeutung dieser Debatte bereiteten wir schon im Mai eine Studie zur Bewertung der Auswirkungen des Lockdowns auf Städte und Nutzer von Büros vor. Unsere Umfrage zu urbanen Arbeitsplätzen erstreckt sich auf sechs Städte in Europa und mehr als 6000 Teilnehmer. Wir haben sie zweimal durchgeführt, im Juni und im September. Die Arbeit hat bemerkenswerte Einblicke vermittelt, mit deren Hilfe wir uns bei der Betrachtung von Städten und ihren Büromärkten orientieren können.



*Arbeitskräfte mit hoher Wissensintensität denken anders über Städte und Arbeitsplätze als Arbeitskräfte mit niedriger Wissensintensität.*



Ein erster Punkt: Wissen spielt eine wichtige Rolle. Arbeitskräfte mit hoher Wissensintensität denken anders über Städte und Arbeitsplätze als Arbeitskräfte mit niedriger Wissensintensität. Arbeitskräfte mit hoher Wissensintensität wollen in gemeinsam genutzten Räumen zusammenkommen, sie wollen wieder ins Büro und sie betrachten Städte und Büros als wertvolle Umgebung, in der sie lernen, mit anderen Menschen zusammenarbeiten und kreativ sein können. Zudem wissen sie ein flexibles Management und agile Räume zu schätzen. Das wirkt sich auf die Gestaltung und die Dichte der Nutzung von Räumen aus – unsere Zahlen zeigen aber deutlich, dass wissensintensive Unternehmen wissensintensive Städte und qualitativ hochwertige Büroräume benötigen, die sie flexibel einsetzen können. Unter dem Strich betrachten wir das als positiv, es wird den Trend der Urbanisierung weiter verstärken, es ist ein wichtiger Treiber für unsere Strategie in wissensintensiven Städten und wird dazu beitragen, den Prozess der Neuaufstellung von

urbanen Büroobjekten zu beschleunigen. Dadurch ergeben sich beträchtliche Chancen für Anleger, die über Umwidmungsfähigkeiten und die richtige Vermögensverwaltungsplattform verfügen.

Die letzten neun Monate haben eine Vorschau dafür geliefert, was die Zukunft über weite Strecken des nächsten Jahrzehnts für uns bereithält. Dies ist eine außerordentliche Lernumgebung für Manager, und unser Fokus liegt auf Anpassungen, damit unsere Kunden aus diesen Veränderungen Nutzen ziehen können. Turbulente Zeiten sind immer eine sehr gute Chance, um risikoadjustierte Renditen zu erzielen. Genau darauf konzentrieren wir uns mit dem beginnenden Jahr 2021.

Die Informationen in diesem Dokument sind ausschließlich für professionelle Anleger gedacht und können Meinungen und proprietäre Informationen von Candriam enthalten. Die in diesem Dokument ausgedrückten Meinungen, Analysen und Ansichten dienen nur zu Informationszwecken. Sie stellen kein Angebot für den Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten und keine Anlageempfehlung oder Bestätigung irgendeiner Art von Transaktion dar. Obwohl Candriam die Daten und Quellen in diesem Dokument sorgfältig ausgewählt hat, können Fehler oder Auslassungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Candriam übernimmt keine Haftung für irgendwelche direkten oder indirekten Verluste, die sich aus der Verwendung dieses Dokuments ergeben. Die Rechte am geistigen Eigentum von Candriam müssen jederzeit beachtet werden. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung dürfen keine Inhalte dieses Dokuments reproduziert werden.

**CANDRIAM. INVESTING FOR TOMORROW.**



[www.candriam.com](http://www.candriam.com)