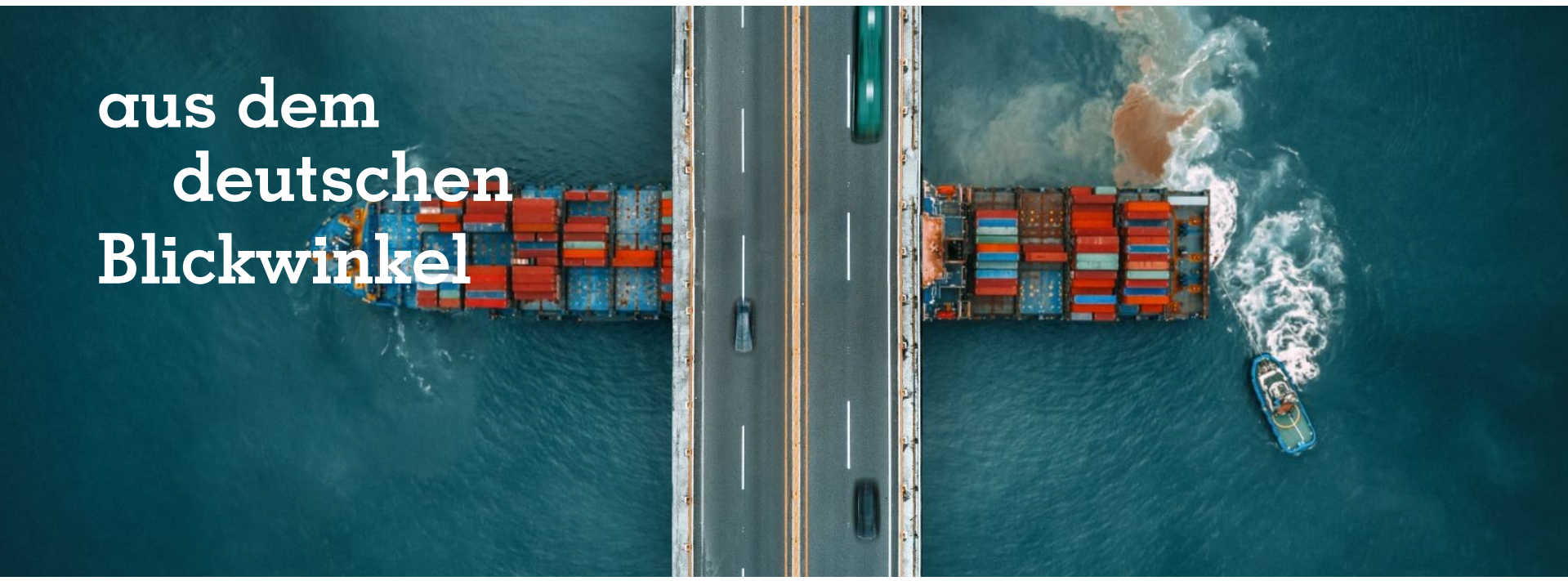
AVISON YOUNG

Forecast 2021

(De)globalization 2.0



aus dem deutschen Blickwinkel

Mehdi Patrick Riahy
Principal & Geschäftsführer
Head of Capital Markets Germany

„Auch wenn wir mit zunehmender weltweiter Immunisierung wieder mehr Normalität erlangen, hat die Covid-19 Pandemie unser Leben und Arbeiten nachhaltig verändert. Investments in flexibel nutzbare Immobilien bleiben in 2021 eine sichere Option.

Die Globalisierung hat sich in den letzten Jahren bereits verlangsamt. Die Covid-19 Pandemie hat diese Entwicklung noch einmal akut verschärft und so z.B. die Anfälligkeiten von Lieferketten im größeren Rahmen schonungslos offengelegt.

Produktionsverlagerung in Standortnähe

Bereits vor der Pandemie gab es Tendenzen, die Produktion wieder zurück „vor die Haustür“ bzw. in schnell überbrückbare Entfernungen zu holen – und dies nicht nur aus politischen Gründen, wie beispielsweise im Handelskonflikt zwischen den USA und China. Hintergrund war und ist zum einen, strategisch relevante Segmente wieder in den heimischen Markt zu re-integrieren um z.B. Medikamentenengpässe zu verringern. Zum anderen steht mehr denn je die Zeit im Fokus, die ein Produkt vom Produktionsort bis zum Kunden braucht. Kostenvorteile durch niedrigere Lohnstückkosten relativieren sich bei steigenden Arbeitslöhnen in vielen bisherigen Niedriglohnländern. Zusätzlich begünstigen die zunehmend automatisierten Prozesse durch AI und/oder Robotik kürzere Lieferwege. Insgesamt versuchen Unternehmen strukturelle Abhängigkeiten zu verringern und ihre CO2 Bilanz zu verbessern.

Diese Entwicklung schlägt sich unter anderem direkt auf den Logistikmarkt nieder. Neubau, Anmietung von und auch Investments in deutsche Logistikimmobilien sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Der Aufstieg des Onlinehandels, der derzeit noch relativ ungezügelt und ohne gesetzliche Steuerungselemente agieren kann, hat diese Entwicklungen maßgeblich begünstigt. Die Pandemie hat den Onlinehandel weiter beflügelt. Die Notwendigkeit eine zuverlässige Impfstofflieferkette aufzubauen erzeugt zusätzlichen Bedarf an Logistikimmobilien.

In kleinerem Umfang schlägt sich dieser Trend zur Deglobalisierung auch im Büromietungsmarkt nieder. International aufgestellte Unternehmen müssen sich auf neue Entwicklungen einstellen und mehr denn je schauen, wo sie politisch und regulatorisch beheimatet sein wollen. Ferner verändern sich Branchen, traditionelle Unternehmen sehen sich im Wettbewerb mit Unternehmen aus der Industrie 4.0.

Auf der anderen Seite steht der Kapitalmarkt und für risikoaverse Unternehmen ist die Diversifikation entscheidend. Globale Kapitalströme verändern sich, aber Investments in verschiedenen Weltregionen zur gleichen Zeit werden mutmaßlich

Deutschland gilt für Anleger als vergleichsweise sicherer Hafen

auch weiterhin die Grundlage zur Risikostreuung bilden. Wie wir in den letzten Jahren vermehrt feststellen mussten, sind Konflikte durch neue Entscheider auf der politischen Bühne schnell initiiert. Restriktive Maßnahmen, die die eigene Wirtschaft schützen sollen, können grenzüberschreitende Investments belasten. Eine Reaktion der Märkte könnte sich in steigenden Zinsen niederschlagen, was Investitionsentscheidungen zumindest nicht erleichtern würde.

Für ausländische Investoren ist Deutschland nach wie vor interessant. Deutschland gilt trotz Pandemie, trotz Brexit etc. als vergleichsweise stabil und als sicherer Hafen. Ein zögerlicheres Cross Border Geschäft sehen wir aktuell eher den pandemiebedingten Reise- und Kontaktbeschränkungen geschuldet, die z.B. Besichtigungen sowie generell Due Diligences erschweren.

Jedoch sehen wir als Ergebnis aus der Pandemie, leichte Verschiebungen bei der Herkunft des ausländischen Kapitals. Mitte letzten Jahres war die Nachfrage ausländischer Investoren leicht rückgängig, insbesondere nach Value Add und opportunistischen Büroimmobilien, was die Chancen für deutsche Marktteilnehmer erhöht hat. Generell ist jedoch klar ein Nachfrageüberhang in allen Asset Klassen (außer Retail) zu verzeichnen - mit Schwerpunkten bei Residential und Logistik. Insbesondere im Bürosegment liegt der Fokus auf Core Immobilien.

Insgesamt bewirkt die Pandemie, dass - sofern nicht erforderlich - Entscheidungen hinausgezögert werden. Das betrifft Immobilieninvestments und in noch stärkerem Maße die Vermietung. Unternehmen die handeln müssen, setzen vor allem auf Flexibilität.

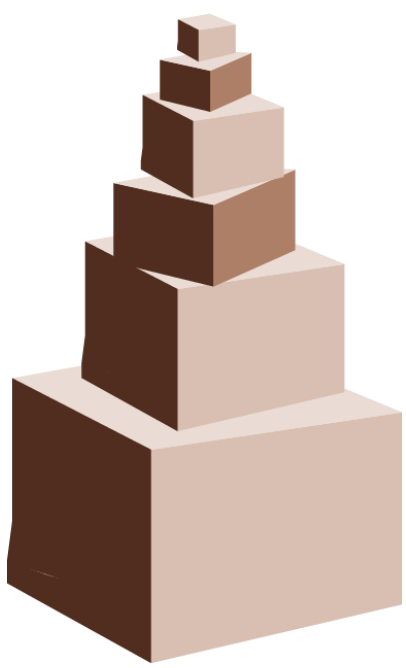
Allein die Aussicht auf eine Impfung der Bevölkerung scheint zum Jahresende das Investmentgeschäft wieder belebt zu haben. Dennoch bleibt abzuwarten, wie sich internationale Ströme, gleich ob Waren oder Kapital, mit einer zunehmenden Immunisierung und wirtschaftlichen Erholung entwickeln. Länder, die schneller mit der Impfung vorankommen, können zumindest innerhalb ihrer Grenzen schneller wieder in eine Normalität zurückkehren.

Bertrand M. Fröck
Consultant Office Leasing

„Internationale Unternehmen schätzen sichere politische und administrative Strukturen und so bleiben deutsche Büromärkte eine attraktive Ausgangsplattform für das operative Geschäft."

Mehr zum Trend #1 (De)globalization 2.0

https://avison-young.foleon.com/2021-forecast/real-estate-trends/deglobalization/



Get more market information

Visit us online: avisonyoung.com/2021-forecast-DE

Mehdi Patrick Riahy
Principal & Geschäftsführer
Head of Capital Markets Germany
mehdi.riahy@avisonyoung.com
+49 69 962 443 112

Bertrand M. Fröck
Consultant Office Leasing Hamburg
bertrand.froeck@avisonyoung.com
+49 40 360 360 16

Jutta Rehfeld
Research Director Germany
jutta.rehfeld@avisonyoung.com
+49 40 360 360 42

AVISON YOUNG

© 2020 Avison Young – Germany GmbH. All rights reserved. Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die wir für zuverlässig halten, Avison Young übernimmt dennoch keine Garantie dafür.