

# Absolut|private

Private Market Investments  
für institutionelle Investoren

02  
2022

**kommentar**

Covid-19 und  
ESG verändern  
die Immobilien-  
landkarte

**MATTHIAS PINK**  
Savills



## Covid-19 und ESG verändern die Immobilienlandkarte

**MATTHIAS PINK** Head of Research Germany, Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Berlin

Als die Covid-19-Pandemie vor zwei Jahren die Welt in eine tiefgreifende Krise zu stürzen begann, haben sich nicht wenige von uns mit Schrecken an die Finanzkrise und ihre Folgen für die Immobilieninvestmentmärkte erinnert. Damals kam das Transaktionsgeschehen quasi über Nacht vollständig zum Erliegen. Allen Zeugen der Geschehnisse rund um den Zusammenbruch von Lehman Brothers hat sich die Marktparalyse der folgenden Monate tief ins Gedächtnis gebrannt.

Vor zwei Jahren wiederholten sich die Geschehnisse: Nichts ging mehr. Dieses Mal war es nicht das plötzlich fehlende Kapital, das Transaktionen scheitern ließ, sondern die fehlende Möglichkeit, Objekte zu besichtigen oder Kaufverträge zu unterschreiben. Doch von da an nahmen die Dinge eine völlig andere Wendung als während der Finanzkrise. Damals brachen die Investmentmärkte nicht nur für einige Monate, sondern für lange Zeit ein. Im ersten Jahr nach dem Lehman-Kollaps, 2008, ging das Transaktionsvolumen am hiesigen Markt um zwei Drittel zurück, im Jahr darauf nochmals um die Hälfte. Es sollte bis zum Jahr 2014 dauern, bevor es wieder das alte Niveau erreichte.

Und dieses Mal? Nach einem kaum spürbaren Rücksetzer im ersten Pandemiejahr erreichte das Transaktionsvolumen mit mehr als 110 Mrd. Euro schon im Jahr darauf ein neues Allzeithoch. Nimmt man die gegenwärtige Marktaktivität zum Maßstab, dürfte

auch das laufende Jahr außerordentlich umsatzstark werden. Die erste Erkenntnis nach knapp zwei Jahren Pandemie lautet also: Covid-19 hat die Immobilieninvestmentmärkte nicht in einen Tief schlaf versetzt, sondern im Gegenteil noch zusätzlich befeuert. Niedrigzinsumfeld und fehlende Anlagealternativen lassen grüßen.

Eine zweite Erkenntnis offenbart sich erst bei näherem Hinschauen: Unter der Oberfläche hat die Pandemie die Risikowahrnehmung der einzelnen Nutzungsarten gewaltig verschoben und dabei Gewinner und Verlierer hervorgebracht. Stellvertretend hierfür stehen Supermärkte auf der einen und Shopping-Center auf der anderen Seite. Während die Spitzenrendite von Erstgenannten innerhalb der letzten zwei Jahre um 170 Basispunkte auf 3,2 % gesunken ist, ging es bei Letzteren um 70 Basispunkte auf 5,0 % hinauf. Auf der Gewinnerseite stehen darüber hinaus noch Gesundheits-, Logistik- und Wohnimmobilien, wohingegen Geschäftshäuser und Hotels an Attraktivität verloren haben. Büros befinden sich dazwischen.

Diese neue Rangordnung am Investmentmarkt – mit Wohnungen an der Spitze und Shopping-Centern als Schlusslicht – dürfte bis auf Weiteres Bestand haben, und Investierende sollten ihre Portfoliostrategie dieser

veränderten Landkarte anpassen. Als würde die Pandemie die Immobilienmärkte nicht genug durcheinanderwirbeln, zieht nun noch ein anderer Sturm auf – sein Name: Environmental Social Governance oder kurz: ESG.

Die ESG-Regularien waren bislang kaum mehr als ein stets wiederkehrendes Gesprächsthema, doch ab diesem Jahr werden sie deutlich sichtbare Spuren am Investmentmarkt hinterlassen. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass sowohl die von der Regulierung betroffenen Nutzerinnen und Nutzer als auch

»Die Pandemie hat die Risikowahrnehmung der einzelnen Nutzungsarten gewaltig verschoben.«

Investierende ihren Fokus auf Neubauten richten. Dort lassen sich die Nachhaltigkeitsanforderungen nach derzeitigem Stand leichter erfüllen und nachweisen als im Bestand. Zugleich steigt der Druck, die Objekte im eigenen Portfolio zu sanieren – oder sich von ihnen zu trennen. Angesichts dessen sollten sich Investierende auf deutlich steigende Preisdifferenzen zwischen Neubauten und Bestandsobjekten einstellen und ihre Portfolios auf Stranded-Asset-Risiken hin durchleuchten.

# Absolut private

Private Market Investments für institutionelle Investoren

## Private Market Investments für institutionelle Investoren

redaktioneller Teil



### Inhalt

- ➔ Kommentar
- ➔ News

### ➔ Fachbeitrag

Fachbeitrag eines renommierten Branchenexperten zu aktuellen Themen des Kapitalmarkts

Beispiel-  
ausgabe  
anfordern!\*



[www.absolut-research.de/registrierung-private](http://www.absolut-research.de/registrierung-private)

\*Um die Beispielausgabe zu erhalten, registrieren Sie sich bitte auf unserer Online-Plattform.

# Absolut research