

Forecast 2021



Deutschland

**AVISON
YOUNG**



Wie tief die Spuren werden, die Corona hinterlassen wird, ist noch nicht abzusehen, aber jede mögliche Hoffnung, dass Deutschland glimpflich davonkommen könnte, musste spätestens im Herbst 2020 verworfen werden. „BC“ Before corona etabliert sich auch im deutschen Sprachgebrauch um deutlich zu machen, dass sich das Leben von einem Tag auf den anderen verändert hat, es steht für einen historischen Wendepunkt.

BIP - auf Rekordkurs

Die deutsche Wirtschaft hat sich im dritten Quartal kräftig erholt und ist im Vergleich zum Vorquartal um 8,2 % gewachsen¹. Damit lag die Wirtschaft im Oktober bei 96 % des Vorkrisenniveaus, angetrieben durch Konsumausgaben, Unternehmensinvestitionen und gestiegenen Exporten.

Trotz der bisherigen „V“-Form der Erholung wird für 2020 immer noch eine wirtschaftliche Veränderung von -5,5 %² prognostiziert. Dies wäre der stärkste Rückgang binnen eines Jahres in der Nachkriegszeit und würde die Rückgänge, die während des Tiefpunktes der globalen Finanzkrise zu beobachten waren, noch übertreffen. Trotzdem schneidet Deutschland deutlich besser ab als der Rest der Eurozone, für die insgesamt ein Rückgang von -7,5 %³ für 2020 prognostiziert wird. Im Laufe des Jahres 2021 erwarten wir

eine kräftige Erholung, obwohl die Wirtschaft voraussichtlich erst 2022 wieder das Niveau von ‘BC’ erreichen wird. Frühzeitige flächendeckende Impfprogramme würde zu einer schnelleren Erholung der Wirtschaft führen.

Dennoch stellt der zweite Lockdown sowohl hierzulande als auch in ganz Europa ein Risiko dar. Die Auswirkungen auf die Wirtschaft werden geringer sein als im Frühjahr, aber sie werden vermutlich einen weiteren Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im vierten Quartal 2020 auslösen.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich belastbar

Die Reaktion der Bundesregierung zur Unterstützung des Arbeitsmarktes während des frühjährlichen Lockdowns war schnell und effektiv.

Wie zu erwarten stieg die Arbeitslosigkeit leicht an, ausgehend von einem historisch niedrigen Niveau, und lag damit Ende Oktober 2020 bei lediglich 6 %. Sicherlich konnte die Kurzarbeitsregelung hier positiv entgegenwirken. Die Zahl der Stellenausschreibungen erweist sich ebenfalls als relativ robust, stieg im Jahresverlauf sogar wieder an und liegt deutlich über den Werten der Finanzkrise. Prognosen von Consensus Economics deuten darauf hin, dass die Arbeitslosigkeit auf dem derzeitigen Niveau verharren wird, ganz im Gegensatz zur gesamten Eurozone,

“Nach Einschränkungen verpflichtete sich die Regierung zu einem starken Steuerhilfepaket, das Beschäftigung und Unternehmen bis Ende 2021 mit 1,5 Billionen Euro unterstützt.“⁴

wo die Arbeitslosenquote bis Ende des Jahres auf 8,4 % und bis Ende 2021 auf 9,3 % ansteigen dürfte.

Wirtschaftliche und politische Stärke bringen Sicherheit

Nach den verschärften Restriktionen infolge eines zweiten Anstiegs der Infektionszahlen handelte die Bundesregierung erneut entschlossen und verpflichtete sich zu einem weiteren fiskalischen Hilfspaket. Dieses wird Arbeitnehmer und Arbeitgeber bis Ende 2021 mit fast 1,5 Billionen Euro unterstützen⁴.

Die Politik der “schwarzen Null” der letzten Jahre hat dazu geführt, dass Deutschland mit einer soliden finanziellen Basis in die Pandemie gestartet ist. Ferner ist die Wirtschaft hierzulande wenig vom Tourismussektor abhängig, der weltweit große Einbußen zu verzeichnen hat. Zwar gibt es immer noch erhebliche Einbußen durch unterbrochene Lieferketten und auch die Folgen des endgültigen Brexits müssen noch bewältigt werden, dennoch befindet sich Deutschland in einer vergleichsweise guten Lage.

Ein Risiko könnte sich jedoch aus der auslaufenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht Anfang 2021 ergeben. Für die kommenden Jahre sind im Bundeshaushalt Rekordinvestitionen in Höhe von mehr als 50 Mrd. Euro berücksichtigt. Der Fokus liegt auf Investitionen für den Ausbau der analogen und digitalen Infrastruktur, sowie für das Gesundheits- und Bildungssystem. Für Zukunftsinvestitionen in der Automobil- und Flugzeugindustrie werden ebenfalls Mittel zur Verfügung gestellt⁵.



1. https://www.destatis.de/EN/Home/_node.html
 2. <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Wirtschaft/Projektionen-der-Bundesregierung/projektionen-der-bundesregierung-herbst-2020.html>
 3. Consensus Economics
 4. <https://www.zeit.de/politik/deutschland/2020-10/coronavirus-krise-kosten-gesundheitssystem-konjunkturprogramme-wirtschaft-wiederaufbau>
 5. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/kabinett-bundeshaushalt-2021-1790220>



Das Vermietungsgeschehen kam mit dem Lockdown im März /April 2020 fast zum Erliegen. Die Unsicherheiten über die Auswirkungen der Pandemie haben zu einem Innehalten bezüglich Unternehmensplanungen und Expansionen geführt. Einzelne schon lang angestoßene Abschlüsse, kamen trotzdem zustande und haben das Vermietungsgeschehen soweit gestützt. Mit der sukzessiven Lockerung der Maßnahmen hat sich der Büroflächenumsatz über den Sommer hinweg leicht erholt, so dass in den ersten drei Quartalen des Jahres insgesamt 1,6 Millionen m² in den Top-5-Märkten vermietet werden konnten, ein Drittel weniger als 2019. Der Rückgang des Flächenumsatzes betraf alle Märkte, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß. Die beiden größten Büromärkte, München und Berlin, verzeichneten bis zum Herbst einen Rückgang von 25 % bzw. 30 %, Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg dagegen -40 %. Wir sehen weiterhin eine rege Nachfrage von kleineren Nutzern. Als verlässlicher Vertragspartner erwies sich die Öffentliche Hand, rund 20% trug sie zum Flächenumsatzes in den ersten drei Quartalen 2020 bei. Der "Lockdown-Light" im vierten Quartal hat jedoch wenig zur Dynamik beigetragen.

Niedrige Leerstandsrate als Bastion

Obwohl wir in diesem Jahr eine Zunahme der verfügbaren Fläche verzeichnet haben, bleiben die Marktgrundlagen

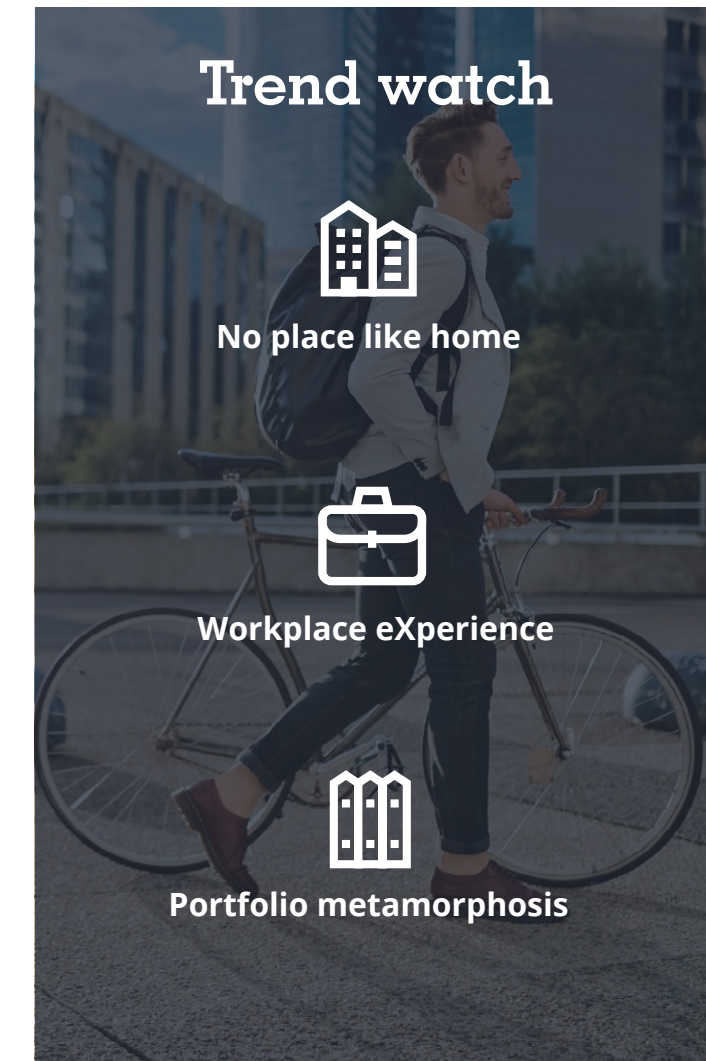
solide. Die Leerstandsrate in den fünf großen Märkten sind seit 2011 rückläufig und haben daher einen erheblichen Aufwärtsdruck auf das Mietniveau ausgeübt. Die Spitzenmieten der Top-5-Märkte sind seitdem im Durchschnitt um 39 % gestiegen, was hauptsächlich auf den Aufholprozess der Berliner Spitzenmiete (81% seit 2011) zurückzuführen ist. Dieser Trend hat sich nun vorübergehend abgeschwächt. Da im neuen Jahr nur sehr wenig spekulative Flächen auf den Markt kommen und die Entwickler nur mit entsprechenden Vorvermietungsquoten den Bau starten, rechnen wir kurzfristig nicht mit einem großen Angebotsanstieg. Eines der größten Büroprojekte, das 2021 fertiggestellt werden soll, ist das Sanierungsprojekt CULE Campus (ehemals Treptowers) in Berlin mit 85.000 m² Bürofläche, das an einen öffentlichen Nutzer vorvermietet ist.

Flexible Konzepte auf dem Vormarsch

In den nächsten Monaten werden Unternehmen vermehrt ihre Flächennutzung überprüfen. Große Unternehmen wie Siemens⁶ kündigten die langfristige Umstellung auf Home-Office und flexibles Arbeiten in sog. Bürohub an. Im Jahr 2020 ist der Konzern mit seiner Workplace Experience-Lösung Comfy an den Start gegangen, die es den Mitarbeitern ermöglicht, neben dem Home-Office auch an anderen Standorten zu arbeiten. Die Lösung soll bis Oktober 2020 an rund 600 Unternehmensstandorten

"In dem Maße, in dem die Nutzer einen proaktiveren Ansatz bei der Verwaltung ihrer Arbeitsraumanforderungen verfolgen und das Büro von einer Anhäufung von Schreibtischen zu einem Ort der Zusammenarbeit und Kommunikation wird, werden sich die Vermieter entsprechend anpassen müssen."

weltweit installiert werden. Auch politisch gewinnt das Thema an Aufmerksamkeit, nachdem der Arbeitsminister die Idee hatte, ein Recht auf Heimarbeit gesetzlich einzuführen, um Arbeitgeber im Home Office zu schützen. Während der Vorschlag vom Tisch ist, bleibt die Absicht, der flexiblen Arbeit einen Rahmen zu geben, bestehen. Inwieweit deutsche Büroangestellte in Zukunft jedoch von zu Hause aus arbeiten werden, bleibt abzuwarten. Zwischenzeitliche Erhebungen von Ifo⁷ und PWC⁸ sagen voraus, dass bis zu 60 % der Unternehmen ihren Heimbüroanteil weiter ausbauen wollen, mit dem Ziel, bis zu 20 % ihrer Flächen einzusparen. Da mehrere Nutzer erwägen, ihre Räumlichkeiten (teilweise) unterzuvermieten, steigt hiermit ein Konkurrent zum traditionellen Angebot aus erster Hand in den Wettbewerb ein. Da die Nutzer einen proaktiveren Ansatz bei der Verwaltung ihrer Flächenanforderungen verfolgen und das Büro von einer Anhäufung von Schreibtischen zu einem Ort der Zusammenarbeit und Kommunikation wird, werden sich die Vermieter entsprechend anpassen müssen.



6 <https://press.siemens.com/global/de/pressemitteilung/siemens-stattet-600-standorte-mit-workplace-app-comfy-aus>
 7 <https://www.ifo.de/en/node/56686>
 8 <https://www.pwc.de/de/real-estate/mehr-home-weniger-office.pdf>



In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen aufgrund des Wachstums im E-Commerce-Sektor stark angestiegen und gewann 2020 noch mal an Fahrt. Der Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz ist weiter gestiegen und die Schwierigkeiten die (inter-)nationalen Lieferketten aufrecht zu erhalten führte zu einer weiteren Binnennachfrage, insbesondere aus der Automobil- und Maschinenbauindustrie.

Reshoring/Nearshoring im Trend

Als Reaktion auf die durch die Pandemie weltweit verursachten Lieferkettenengpässe erwägen zahlreiche deutsche Unternehmen die Verlagerung ihrer Produktions- und Lagerstätten zurück nach Deutschland bzw. zumindest in die EU. In einer Online-Umfrage⁹ der Hochschule Karlsruhe gaben mehr als die Hälfte der 655 befragten Unternehmen an, dass sie dies für in Zukunft in Betracht ziehen würden, um Risiken zu mindern und ihre Lieferketten resilienter zu machen. Es gibt bereits Beispiele für die Verlagerung deutscher Unternehmungen in Nachbarländer wie die Tschechische Republik und Polen sowie in die Nicht-EU-Länder Serbien und Ukraine. Im Rahmen des Reshoring tendieren Unternehmen aus der Fahrzeug-, Chemie und Elektronikbranche vermehrt zur Rückverlagerung ins Inland.

Im Herzen Europas

Aufgrund der föderalen Struktur Deutschlands und seiner Lage im Zentrum Europas ist die Landschaft des deutschen Logistikmarktes weitläufig. Speziell rund um die deutschen Top-5 Städte hat sich ein weit ausgedehntes Infrastrukturnetz entwickelt. Allein sechs der neun Korridore des Transeuropäischen Verkehrsnetzes (TEN-T) aus Straßen, Schienen, Flughäfen und Wasserinfrastruktur führen durch oder berühren Deutschland¹⁰.

Für das Jahr 2021 erwarten wir einen weiteren Anstieg der Nutzernachfrage, was in Verbindung mit dem knappen Angebot an modernen, effizienten Flächen einen Aufwärtsdruck auf die Mieten ausüben wird, eine restriktive Flächenzuweisung wird die Situation noch verschärfen. Wir erwarten auch eine steigende Nachfrage nach Logistikflächen um die letzten Meile zu bedienen. Hier gilt insbesondere Berlin noch als vergleichsweise unterentwickelter Markt.

Zwei Leuchtturmprojekte, die große Aufmerksamkeit erregt haben, kommen nun zur Realisierung. Nach 9-jähriger Bauzeit starteten Ende Oktober die ersten Flugzeuge vom Flughafen BER. Damit stehen dem Frachtumschlag nun auch größere Kapazitäten zur Verfügung. Ebenfalls bei Berlin, in Grünheide, entsteht die Giga-Fabrik 4. Dort sollen ab Sommer 2021¹¹ 500.000 Elektroautos der Marke Tesla vom Band laufen. Das Projekt hat nicht nur der lokalen Wirtschaft, sondern auch dem deutschen

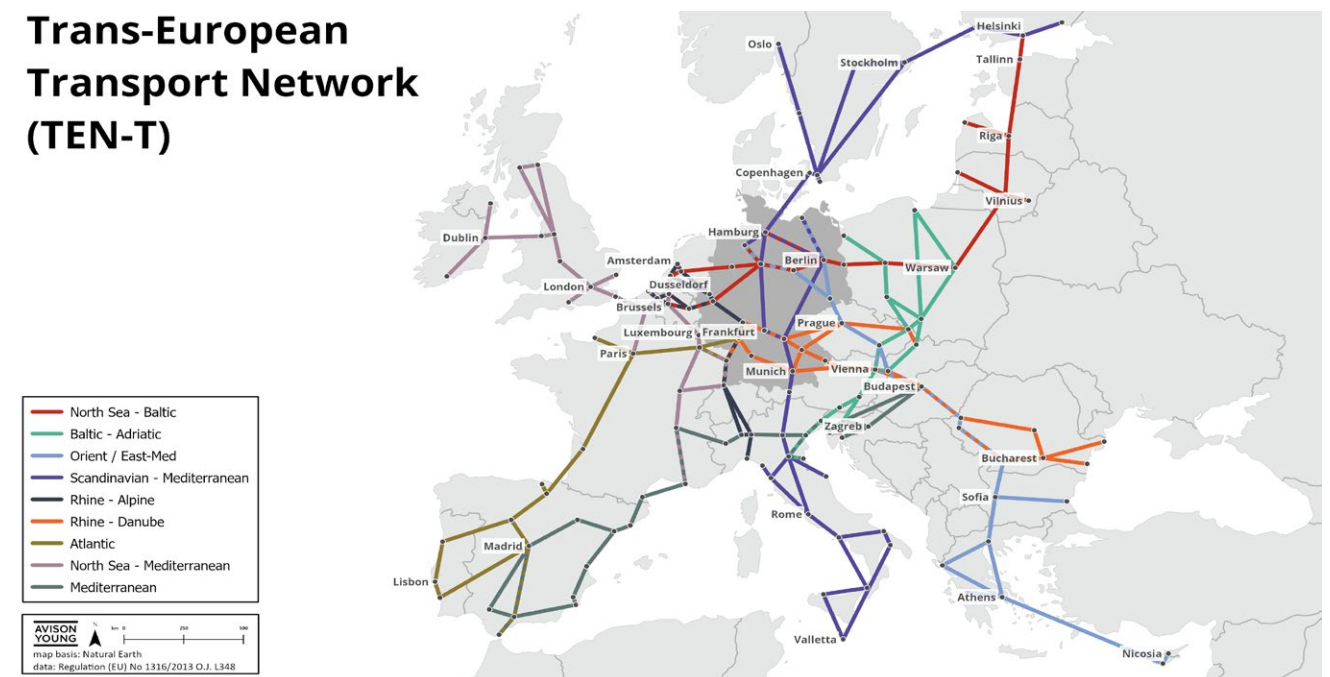
“Als Reaktion auf die durch die Pandemie weltweit verursachten Lieferkettenengpässe erwägen zahlreiche deutsche Unternehmen die Verlagerung ihrer Produktions- und Lagerstätten zurück nach Deutschland bzw. zumindest in die EU.”

Automobilmarkt einen Schub verliehen, da sich die Branche einem hohen Innovationsdruck ausgesetzt sieht.

Exkurs: Zubereitetes Essen als Logistikgut

Krisen befeuern Trends. Das zeigt auch das Konzept der Nahrungsmittellieferungen, die derzeit profitieren. Neben dem klassischen Lieferdienst hat sich schon vor der Krise mit den sogenannten „Ghost Kitchens“¹² ein weiteres Geschäftsmodell entwickelt. In suburbanen Lagen werden reine Küchen installiert, die gleich mehrere Produktlinien beliefern. Im Vergleich zum nordamerikanischen Markt steht das Konzept noch in den Startlöchern. Deutsche Start-ups sind mit Berlin und München als zwei Standorte einer europaweiten Expansionsstrategie mit mehreren Marken in den Markt eingetreten.

Trans-European Transport Network (TEN-T)



9. <https://www.hs-karlsruhe.de/presse/wie-wirkt-sich-die-corona-epidemie-auf-lokale-lieferketten-aus-ist-eine-rueckverlagerung-der-produktion-zu-erwarten>
 10. <https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/transeuropaeische-verkehrsnetze.html>
 11. https://www.tesla.com/de_de/gigafactory-berlin
 12. <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/food/ghost-kitchen-restaurant-ohne-gaeste/>





Zuerst die gute Nachricht: Die Einzelhandelsumsätze wachsen weiter. Nach Angaben des Deutschen Handelsverbandes (HDE) wird der gesamte Einzelhandelsumsatz in Deutschland im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % steigen¹³. Die Maßnahmen der Bundesregierung haben Vertrauen geschaffen und der Kinderbonus von 300 Euro pro Kind im zweiten Halbjahr 2020 sowie die befristete Mehrwertsteuersenkung sorgten für einen kleinen Nachfrageeffekt, von dem der Einzelhandel ein Stück weit profitierte.

Die einzelnen Branchen kamen bisher jedoch unterschiedlich durch die Krise. Der Lebensmitteleinzelhandel hat einen nicht überraschenden Umsatzanstieg verzeichnet, auch bei Hardware und Heimelektronik konnte ein Wachstum beobachtet werden. Als eher kleinerer Zweig des Einzelhandels verzeichnet der Fahrradhandel einen enormen Zuwachs. Für die breite Akzeptanz der geplanten und in Umsetzung befindlichen Fahrradwegprojekte eine positive Entwicklung. Zu den Verlierern der Krise zählt vor allem die Mode- und Textilbranche¹⁴.

Lockdown führt E-Commerce neue Kunden zu

Der traditionelle Handel stand bereits vor der Pandemie durch den boomenden E-Commerce Sektor unter Druck und hat seither weiter an Bedeutung gewonnen - hier wird ein zweistelliger prozentualer Anstieg im Vergleich zum Vorjahr erwartet. Der vorübergehende Lockdown im Frühjahr führte auch nicht-online affine Konsumentengruppen an den Internethandel heran und analoge Geschäfte zur Erweiterung ihres Angebots ins Netz.

Wandelnde Stadtzentren

Der Vormarsch des E-Commerce-Sektors setzt sowohl Einzelhändler als auch Vermieter unter Druck ihr stationäres Einzelhandelsangebot neu zu beleben. Als Zeichen des fundamentalen Wandels des Einzelhandels in Deutschland ist die Schließung von mehr als 41 Filialen der führenden Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof anzusehen. In einem Umfeld, in dem es an Nachfrage mangelt, haben die meisten großen Märkte nun ein prominentes leerstehendes Gebäude im Zentrum ihrer Städte. Zur Umnutzung ganzer ehemaliger Warenhäuser wird der Nutzungsmix propagiert. Die Veränderung ermutigt viele Akteure, ihr Angebot zu überdenken. ECE ist beispielsweise mit Google¹⁵ eine strategische Partnerschaft eingegangen, die das Ziel hat

“Eine Zunahme des E-Commerce Wachstums übt Druck auf Einzelhändler und Vermieter aus, ihr stationäres Einzelhandelsangebot zu beleben.”

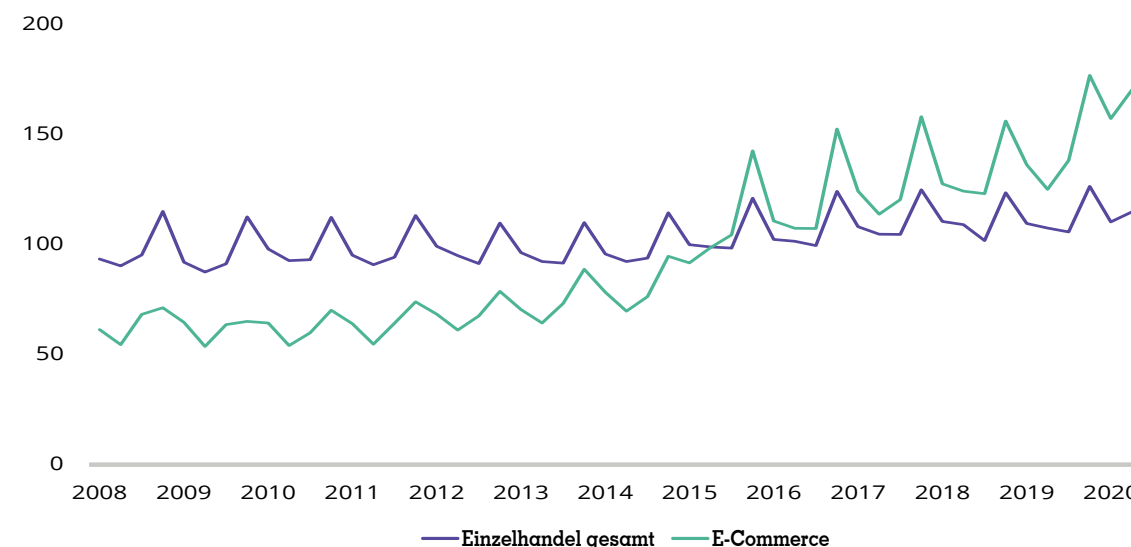
mittels einer Omnichannel-Plattform ein verbessertes Kundenerlebnis zu schaffen. „Experience“ ist das überlagernde Ziel um Kunden anzuziehen, was zu einem breiteren Nutzungsmix führt. Diese Nachfrage nach Experience spiegelt sich bereits in einer steigenden Zahl von Gastroangeboten in den Innenstädten und Einkaufszentren wider. Mit Blick auf die Zukunft erwarten wir eine Zunahme von Freizeitaktivitäten und hybriden Gesamtkonzepten.

Der Nachfragerückgang im traditionellen Modesektor wird Druck auf die Mieten ausüben, obwohl starke Einzelhandelsmärkte, wie z.B. München, wahrscheinlich eine gewisse Widerstandsfähigkeit zeigen werden.

13. <https://einzelhandel.de/presse/pressekonferenzen/12921-hde-herbstpk-2020>
14. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_192_45212.html
15. <https://www.ece.com/de/presse/einzelansicht/kooperation-zwischen-ece-und-google>
16. https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Grosshandel-Einzelhandel/_inhalt.html

Einzelhandelsumsatz indexiert¹⁶

(2015 = 100)





Vor dem Hintergrund der Pandemie, einer schwankenden Wirtschaft und eines deutlichen Rückgangs der weltweiten Investitionen hat der deutsche Markt im Jahr 2020 Widerstandsfähigkeit gezeigt. Nach einem Rekordjahr 2019 mit einem Transaktionsvolumen von über 70 Milliarden Euro erwarten wir für 2020 ein Investitionsvolumen von 50 Milliarden Euro und bleiben damit oberhalb des Zehnjahresdurchschnitts.

Der Logistikimmobilienmarkt ist endgültig aus der Nische

Durch die Krise ist das Interesse an Logistikimmobilien weiter gestiegen, entsprechend verzeichnet die Assetklasse Renditen auf historischen Tiefstständen und Transaktionsvolumen auf hohem Niveau. Nach der Finanzkrise im Jahr 2009 lag der Anteil am gewerblichen Investmentvolumen von Logistik/ Industrie bei 6 %, im 3. Quartal 2020 bereits bei 13 % und er könnte bis zum Jahresende noch weiter steigen, da Investoren auf der Suche nach Logistikprodukten sind. Im Einzelhandelssegment zählen der Food sowie E-Commerce Sektor zu den großen Nutznießern und trieben das Investitionsvolumen aufgrund von Portfoliakäufen in die Höhe. Highstreetimmobilien und Einkaufszentren stehen aufgrund der Auswirkungen der Pandemie auf das Verbraucherverhalten zusätzlich unter Druck. In der Folge sehen wir einen Rückgang der Transaktionsabschlüsse. Ebenfalls unter Druck ist der Hotelmarkt. Mit einer Erholung

wird frühestens 2023 gerechnet. Auch in diesem Sektor ist das Investitionsvolumen daher deutlich zurückgegangen. Im Bürosektor, der seit 2012 dominiert, war zwar ein Rückgang der Investitionsvolumina aber auch eine hohe Nachfrage nach Coreprodukt zu verzeichnen. Dies hatte entsprechende Effekte auf die Preise.

Während die Banken zunehmend vorsichtiger geworden sind, trägt das niedrige Zinsumfeld zu einem Abwärtsdruck auf die Renditen bei. Die Spitzenrenditen bewegen sich auf den großen Büro- und Industriemärkten bei nur 2,6 % und 3,5 % und stehen weiterhin unter Druck. Ferner hat sich der Abstand zwischen Büro- und Industrieimmobilien in den letzten zehn Jahren halbiert und wird sich auf kurze Sicht weiter verringern. Während ausländische Investoren nach wie vor in größeren Städten aktiv sind, beobachten wir, dass inländische Investoren stark in kleineren Städten investieren.

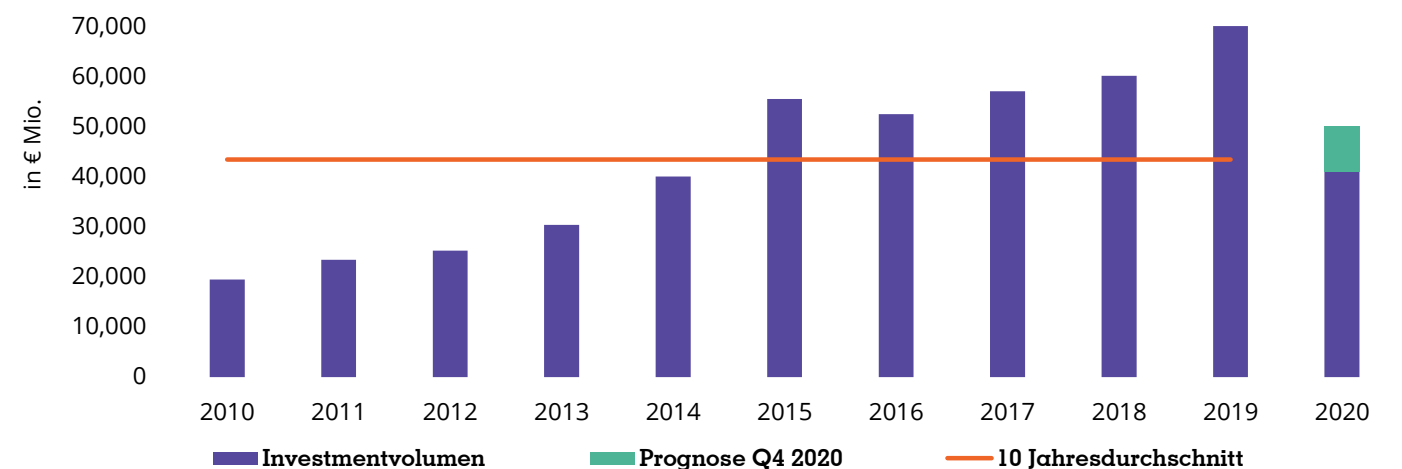
“Der Spread zwischen Büro- und Logistikrenditen hat sich in den letzten zehn Jahren halbiert und wird sich auf kurze Sicht noch verschärfen.”

Ausblick

Die Fundamentaldaten der Märkte und der bisherige Umgang Deutschlands mit der Krise haben ein gewisses Vertrauen geschaffen und begünstigen das Investitionsgeschehen vor dem Hintergrund des erneuten Lockdowns. Zwar ist bei fast allen Assetklassen außerhalb von Logistik und Lagerhaltung mit einem Aufwärtsdruck auf die Renditen zu rechnen, allerdings ausgehend von historisch niedrigen Niveau.

Gewerbliches Investmentvolumen Deutschland

(2010 bis 2020)



Trend watch

Managing expectations

Building a recovery

Measure for measure

Get more market information

Nick Axford

Principal, Global Head of Research
nick.axford@avisonyoung.com

Jutta Rehfeld

Research Director, Germany
jutta.rehfeld@avisonyoung.com

Visit us online

avisonyoung.com/2021-forecast

The logo for Avison Young, featuring the company name in a bold, sans-serif font. The text is centered between two thick, horizontal black bars, one above and one below the text.

**AVISON
YOUNG**