

# BETONGOLD GLÄNZT NICHT IMMER

Wie hat die Pandemie die  
Bewertung der unterschiedlichen  
Assetklassen verändert?

Die Lücke, welche die Pandemie im Jahr 2020 verursacht hat ist längst geschlossen. Generell kann man feststellen, dass die Immobilienbranche einer der wenigen Profiteure der Krise ist. Doch wie haben sich die einzelnen Assetklassen entwickelt:

## Wohnen

Der Sturm auf die sicherste Assetklasse hat die Prognosen bei weitem übertroffen. Einzelne Marktsegmente wirken sogar „ausverkauft“. Der Markt ist sehr liquide und es besteht keine Blasengefahr dennoch ist Vorsicht geboten: Einige Angebote am Markt werden von Glücksrittern zu deutlich überzogenen Preisen angeboten. Wer hier kauft, der wird lange keinen wirtschaftlichen Erfolg seines Investments sehen.

## Büro

Der Büromarkt kommt langsam wieder in Fahrt. Derzeit ist bei den Renditen kein Aufschlag zu verzeichnen. Doch nahezu jede Firma denkt über die zukünftigen Anforderungen ihrer Büroflächen nach. Die Bürofläche der Zukunft wird anders aussehen als heute, die Räume werden mehr unterschiedliche Funktionen haben und die Zeiten des Zellen- oder Großraumbüros sind vorbei.

## Einzelhandel

Es sind geringe Aufschläge bei der Rendite bemerkbar, diese dienen jedoch eher dazu den Markt in gute und schlechte Objekte zu segregieren. Der stationäre Handel kann sich noch behaupten, aber die Änderungen durch den wachsenden Online Anteil sind stark spürbar. Die Flächen in Einkaufszentren werden zukünftig



Ing. Wolfgang M. Fessler, MRICS, REV, CIS Immozert, Geschäftsführer  
Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH

andere Wertigkeiten haben: Auslage-Showroom-Verkauf-Lager-Versand-Dienstleistung sind heute oft noch in einer Fläche subsummiert.

## Logistik

Dieser Bereich gehört zu den größten Gewinnern der Krise, die Nachfrage nach modernen Lagerflächen ist förmlich explodiert. Der Onlinehandel kann diese problemlos auslasten. Gleichzeitig steigt die Anforderung an die Qualität der Flächen. Die Renditen für moderne und gut gelegene Logistikflächen erreichen heute bereits das Niveau von Wohnimmobilien.

## Hotels

Die Hotelbranche leidet noch länger an den Auswirkungen der Pandemie, der Investmentmarkt durchläuft derzeit eine Konsolidierungsphase. Gute Objekte finden nach wie vor ihre Käufer. ■

**DER BEREICH  
LOGISTIK  
GEHÖRT ZU  
DEN GRÖSSTEN  
GEWINNERN  
DER KRISE.**

Ing. Wolfgang M. Fessler,  
MRICS, REV, CIS  
Immozert, Geschäftsführer  
Reinberg & Partner  
Immobilienberatung GmbH