

## Handelsflächen: Corona erschüttert Handel. In Logistik weiterhin hohe Nachfrage

Eine ernüchternde Bilanz kann für den Einzelhandel im Jahr 2020 gezogen werden. Die Corona bedingten Lockdowns haben bereits erste massive Auswirkungen nach sich gezogen.



© nickwoodards via Twenty20

02.03.2021

### Handelsflächen

- 10 % der Händler durch Corona bereits verschwunden
- Absatzvolumen des Einzelhandels bricht ein
- Nicht nur Verlierer im stationären Handel
- Online-Handel und Paketzulieferer als große Gewinner
- Gastronomie und Entertainment – quo vadis?

### Logistik, Lager und Betriebsflächen

- Logistik ist Krisengewinner
- Versorgungssicherheit wird zum großen Thema
- Gestärkte regionale Wertschöpfung durch geänderte Liefer-/Produktionsketten

### Investment

- Deutlich gesunkenes Transaktionsvolumen im Vergleich zum Rekordjahr 2019
- Nachholeffekte 2021 wahrscheinlich
- Angebot deutlich geringer als Nachfrage

Laut österreichischem Handelsverband haben sich die Gesamtumsätze im stationären Einzelhandel von € 76,6 Mrd. auf € 74,5 Mrd. nominell um ca. 2,9 % reduziert. Unter Berücksichtigung der Inflation fällt das Minus mit 4,2 Prozent noch deutlicher aus.

Ein großer Anteil davon kommt auch durch das massiv reduzierte Weihnachtsgeschäft zustande, das 2020 um rund 2,2 Mrd. Euro (minus 10 % zu 2019) geringer ausgefallen ist.

Das Minus im stationären Handel hat sich laut Untersuchungen des Handelsverbandes und des Wirtschaftsforschungsinstituts größtenteils auf das Internet verlagert. Dies zeigen auch Daten aus dem Weihnachtsgeschäft 2020, welches mit € 6,25 Mrd. „nur“ rund 2,4 % unter dem Wert aus 2019 (€ 6,4 Mrd.) gelegen hat.

### Verlagerung zum Online-Handel steigert Insolvenzfälle im stationären Handel

Der Online-Handel ist laut WiFo im Jahr 2020 um rund 17 % gewachsen und hat erstmals einen Anteil von mehr als 11 % am Gesamtumsatz erreicht. Diese Verlagerung hat dazu geführt, dass seit Ausbruch der Corona-Pandemie bereits 10 % der österreichischen Händler ihren Betrieb schließen mussten.

Der KSV geht in seiner aktuellen Schätzung für das Jahr 2020 von einer Reduktion der Insolvenzfälle in Österreich um rund 40 % zum Vorjahr aus. Das bedeutet, dass in der größten Wirtschaftskrise seit dem zweiten Weltkrieg gerade einmal 3.000 Unternehmen in die Insolvenz geschlittert sind.

*„Es ist ein durchaus realistisches Szenario, dass mit Fortdauer der Krise und/oder mit dem Auslaufen der Hilfspakete ein Nachholeffekt eintreten wird, der vor allem den stationären Einzelhandel und den für den Handel so wesentlichen Teil der Gastronomie besonders hart treffen kann“,* schätzt Mag. Stefan Krejci, RE/MAX Commercial Austria.

## **Lebensmittel, Drogerie, Baumärkte und Sport als positive Umsatztreiber**

Fest steht bereits, dass es bei der Umsatzentwicklung gravierende Unterschiede zwischen den betroffenen Branchen gibt. Diese Unterschiede schlagen dann durch auf die verschiedenen Standortkonzepte:

Profiteure der Corona-Krise sind grundsätzlich all jene Branchen, die wenig bis gar nicht von den Lockdown-Maßnahmen der Regierung betroffen sind. Dazu zählen vor allem der Lebensmittelhandel und Drogeriebetriebe, aber auch Baumärkte und Sportartikelhändler, die

– wenn offen – gestürmt wurden und auch mit dem Online-Business einiges abfangen konnten.

Auf Vermieterseite werden nach der Einschätzung des Beratungsunternehmens Standort+Markt wohl am meisten die EKZ-Betreiber betroffen sein, da der Anteil der durch den Lockdown betroffenen Branchen in den Einkaufszentren naturgemäß am höchsten ist.

Gleiches gilt aber auch für Vermieter in zentralen Lagen. Daher bestehen für innovative und neue Konzepte realistische Chancen, an gute Standorte in zentralen Lagen zu kommen, die sonst nicht frei geworden wären. Als Beispiel dafür nennt Krejci die Neueröffnung von der Burgerkette „Five Guys“ im Jänner 2021 am Wiener Graben.

Absolute Top-Lagen werden jedoch im ersten Schritt kaum von der Krise getroffen sein. Durch deren Attraktivität ist es für diese Standorte immer leichter, neue Konzepte zu gewinnen – da hat auch Corona keinen Einfluss.

*„Wir sehen aktuell noch keine gravierenden Auswirkungen in Bezug auf Leerstand in den Top- Innenstadtlagen und das quer über Österreich, obwohl sich das Mietniveau leicht reduziert hat. Klar ist jedoch auch, dass für B- und C-Lagen Corona ein Brandbeschleuniger in Bezug auf Leerstände sein wird“,* erläutert Krejci und ergänzt: *„Das wird vor allem für innerstädtische Ortskerne zu neuen Herausforderungen führen“.*

Bei der Nachverwertung ehemaliger Handelsimmobilien kommt es zukünftig noch mehr als bisher auf entsprechende Kreativität bei den Umnutzungen an. Die dann aber – wenn sie gut umgesetzt werden – auch zu entsprechend attraktiven Renditen führen können. Wobei sich das Spektrum an Möglichkeiten durch die Corona-Krise wohl zumindest kurzfristig reduzieren wird.

*„Gastronomie, Sport und Wellnessangebote aber auch öffentliche Einrichtungen spielen eine wichtige Rolle bei möglichen Umnutzungen. Das sind aber Branchen, die gerade jetzt besonders hart betroffen sind, weshalb abzuwarten bleibt, inwieweit diese Branchen auch weiterhin Treiber und Nutznießer von Umnutzungen sein werden“,* meint Raimund Baumgarten, RE/MAX Commercial, Experte für Hotel & Gastronomie.

Mögliche Profiteure der Krise könnten Fachmarkttagglomerationen sein, deren Mietermix besonders auf Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerie, Apotheken, Tierbedarf, etc.) ausgelegt ist – allesamt Branchen, die von Lockdown-Maßnahmen weniger betroffen sind. Gleichzeitig können FMZs den Händlern oftmals eine effektivere Betriebskostenstruktur anbieten als klassische Einkaufszentren.

In diesem Segment gab es 2020 auch vereinzelt Neueröffnungen, wie beispielsweise die

„Arena Mattersburg“ (7.500 m<sup>2</sup>), eine erste Teilfläche im „Frunpark“ in Parndorf (XXL Sport mit ca. 3.200 m<sup>2</sup>), oder das „FMZ Seewalchen“ und das „FMZ Stockerau“. Außerdem expandierte das „MEZ Amstetten“ um rund 3.500 m<sup>2</sup> auf insgesamt knapp 7.000 m<sup>2</sup>. Auch diese Erweiterung ging im Herbst 2020 vollvermietet in Betrieb.

## **Kaum Neuzugänge in der Handelslandschaft – aber nach wie vor ausgewählte Expansion**

Im Jahr 2020 kam es auf Händlerseite zu keinen größeren Neueintritten in Österreich. Davon unbenommen zeigen sich die Profiteure der Corona-Krise nach wie vor – wenn auch sehr ausgewählt – expansionslustig.

Intersport Winninger wird beispielsweise im Frühjahr 2021 einen neuen Store in der Mariahilfer-Straße Wien eröffnen. Auch der Lebensmittelhandel und Drogeriebereich ist neuen Standorten aufgeschlossen, ebenso Spezialanbieter wie der Reitsportausrüster Equiva oder der Diskontbereich (TEDI, KIK, Action, ...) Im Möbel- und Einrichtungsbereich gab es unter anderem die Neueröffnung von XXX-Lutz in Eugendorf oder jene von Betten Reiter in Amstetten.

Auf keiner Fachtagung über die Zukunft des stationären Handels kommt man am Thema

„Gastronomie und Erlebnis“ vorbei. Sie galten als wesentlicher Treiber für den stationären Handel als Reaktion auf den Online-Handel. Gerade diese Branchen sind einerseits von entscheidender Bedeutung, aber andererseits die Hauptleidtragenden der aktuellen Krisensituation.

„Jeder Lockdown wirkt wie ein Amazon-Förderprogramm. Es wird ein ordentlicher Kraftakt der Händler notwendig sein, um Einkaufen wieder mit Freude, Spaß und sozialem Austausch aufzuladen und dafür braucht es auch eine funktionierende und innovative Gastronomie sowie Entertainmentangebote,“ merkt Krejci an.

## Spitzenmieten: Wien und der Rest

Die Spitzenmieten in Wien liegen – wie auch in den letzten Jahren – bei rund 400 Euro pro Quadratmeter und damit erneut deutlich über den Landeshauptstädten.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte keine Landeshauptstadt steigende Spitzenmieten verzeichnen. Lediglich Linz, Innsbruck, Klagenfurt und Bregenz blieben stabil auf Vorjahresniveau.

„Die Stabilisierung in Klagenfurt ist zweifelsohne auf die qualitativ hochwertigen Entwicklungen der Lilihill-Gruppe zurückzuführen,“ berichtet Daniel Lobnik von RE/MAX Commercial in Klagenfurt.

Reinhard Götz von RE/MAX Commercial in Bregenz schätzt die Situation im Ländle folgendermaßen ein: „Vorarlberg bleibt kaufkraftstark, neue Projekte kommen bei uns de facto nicht mehr auf den Markt – dadurch bleibt ein gesunder Wettbewerb um die besten Lagen trotz Corona bestehen und führt zu einer stabilen Mietentwicklung in der Landeshauptstadt aber auch im gesamten Vorarlberger Raum.“

Den aktuell größten Verlust konnte RE/MAX Commercial in Salzburg, St. Pölten und Graz feststellen – hier haben sich die Spitzenmieten um durchschnittlich -7 % nach unten korrigiert.

„Die negative Entwicklung der Handelsflächenmieten in der Stadt Graz ist im österreichischen Vergleich doch etwas überraschend. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation in Zukunft entwickeln wird. Für die Steiermark ist wohl eher die SC Seiersberg die Zieldestination für den Handel,“ schätzt Alois Marchel die Situation ein.

Weniger überraschend ist die Entwicklung aufgrund der ausbleibenden Touristen für RE/MAX Commercial in Salzburg. „Wir sehen eine deutlich höhere Abhängigkeit vom Tourismus in der Stadt Salzburg als in anderen Städten in Österreich, weshalb eine Korrektur verständlich ist – ob diese eine kurzfristige Delle oder ein nachhaltiger Trend ist, kann aktuell nicht seriös beurteilt werden,“ ergänzt Raimund Baumgarten.

## Spitzenmieten für Handelsflächen:

<b>Handelsflächen Linz</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
sehr gute Lage	€ 45,00 – 100,00	€ 50,00 – 102,00	€ 50,00 – 105,00	€ 50,00 – 105,00
gute Lage	€ 10,50 – 23,00	€ 12,50 – 25,00	€ 12,50 – 25,00	€ 12,50 – 25,00
durchschnittliche Lage	€ 6,50 – 9,50	€ 6,50 – 9,50	€ 6,50 – 9,50	€ 6,50 – 9,50
<b>Handelsflächen St. Pölten</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>

sehr gute Lage	€ 18,50 – 43,00	€ 19,50 – 41,00	€ 20,00 – 41,00	€ 35,00 – 38,00
gute Lage	€ 8,50 – 14,50	€ 8,50 – 14,00	€ 8,50 – 14,00	€ 8,50 – 14,00
durchschnittliche Lage	€ 3,50 – 5,50	€ 3,50 – 5,50	€ 3,50 – 5,50	€ 3,50 – 5,50

#### **Handelsflächen Salzburg**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
sehr gute Lage	€ 91,00 – 162,00	€ 90,00 – 160,00	€ 90,00 – 160,00	€ 90,00 – 150,00
gute Lage	€ 25,00 – 46,00	€ 24,50 – 45,50	€ 25,00 – 45,00	€ 25,00 – 45,00
durchschnittliche Lage	€ 7,00 – 10,00	€ 7,50 – 10,00	€ 7,00 – 10,00	€ 7,00 – 10,00

#### **Handelsflächen Innsbruck**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
sehr gute Lage	€ 33,50 – 97,00	€ 33,50 – 97,00	€ 35,00 – 110,00	€ 40,00 – 110,00
gute Lage	€ 16,00 – 22,00	€ 16,00 – 25,00	€ 17,00 – 25,00	€ 17,00 – 25,00
durchschnittliche Lage	€ 6,50 – 9,00	€ 6,50 – 9,00	€ 7,00 – 8,75	€ 7,50 – 8,50

#### **Handelsflächen Graz**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
sehr gute Lage	€ 49,00 – 87,00	€ 55,50 – 92,00	€ 55,50 – 90,00	€ 50,00 – 85,00
gute Lage	€ 16,50 – 28,00	€ 19,00 – 30,50	€ 19,00 – 32,00	€ 19,00 – 25,00
durchschnittliche Lage	€ 8,50 – 12,00	€ 8,50 – 12,00	€ 8,50 – 12,00	€ 8,00 – 12,00

#### **Handelsflächen Klagenfurt**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
sehr gute Lage	€ 14,00 – 22,00	€ 15,00 – 25,00	€ 15,00 – 28,00	€ 15,00 – 28,00
gute Lage	€ 7,00 – 11,00	€ 7,50 – 12,00	€ 8,00 – 15,00	€ 8,00 – 14,00
durchschnittliche Lage	€ 4,00 – 6,50	€ 4,00 – 6,50	€ 5,00 – 8,00	€ 5,00 – 8,00

#### **Handelsflächen Bregenz**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
sehr gute Lage	€ 18,00 – 48,00	€ 17,50 – 49,00	€ 17,50 – 49,00	€ 17,50 – 49,00
gute Lage	€ 9,50 – 14,00	€ 10,00 – 16,50	€ 10,00 – 16,50	€ 10,00 – 16,50
durchschnittliche Lage	€ 6,50 – 8,00	€ 6,50 – 9,00	€ 6,50 – 9,00	€ 6,50 – 9,00

Quelle: RE/MAX Commercial Research

## **LOGISTIK, LAGERFLÄCHEN, BETRIEBSFLÄCHEN**

Im Gegensatz zur Handelsbranche ist die Logistikbranche wohl einer der großen Gewinner des Jahres 2020. Die massive Veränderung in Richtung Online-Handel bedeutet letztlich eine immense Herausforderung für die dahinterliegenden Warenströme.

Das führte im Jahr 2020 dazu, dass die österreichische Post AG ein weiteres Rekordergebnis in Bezug auf die Anzahl der Paketsendungen verzeichnen konnte. Dieses lag nach Angaben von statista.com im Jahr 2020 bei 165 Millionen Paketen. Dies entspricht einem Anstieg von rund +30 % zum Vorjahr.

Unabhängig vom Online-Handel ist im letzten Jahr wohl auch klar geworden, dass Versorgungssicherheit ein wesentlicher Treiber im wirtschaftlichen Ablauf ist.

Zentrale Produktionsstandorte, verkürzte aber auch besser abgestimmte Lieferwege werden dazu beitragen, dass das Thema Logistik immer mehr an Bedeutung gewinnt.

*„Das sollte auch bei politischen Entscheidungsträgern zu einem Umdenken führen, die bei Widmungsentscheidungen und Betriebsansiedlungen bis dato fast ausschließlich die Frage nach der Anzahl der Arbeitsplätze am Grundstück und nicht den gesamtwirtschaftlichen Nutzen in den Fokus gestellt haben,“* fordert Anton Putz von RE/MAX Commercial Wien.

## **Wien:**

Wien ist naturgemäß Österreichs wichtigster Logistikmarkt. Im Vergleichszeitraum sind die Mieten für Logistik- und Lagerflächen im Durchschnitt konstant geblieben

*„Aktuell gibt es wenig neue Logistikprojekte, die interessierten Mietern nach Fertigstellung zur Verfügung stehen. Das rührt daher, dass die errichteten Logistikflächen größtenteils entweder von den Errichtern eigengenutzt werden oder bereits vorwertet waren. Das hat dazu geführt, dass sich die Spitzenmieten grundsätzlich nach oben entwickelt haben,“* schildert Anton Putz.

Spannend bleibt die Lage weiterhin am Grundstücksmarkt für Betriebs- und Logistikliegenschaften. Hier konnte für den Großraum Wien eine Steigerung zum Vorjahr um rund +10 % verzeichnet werden. Regionale Unterschiede unberücksichtigt klettern die Spitzenpreise pro Quadratmeter somit zum Teil auf über €400,-.

*„Unabhängig von bereits vorgegebenen Widmungen findet bereits in der Phase der Stadtplanung immer mehr Wettbewerb unter verschiedenen Nutzungsklassen statt: Beispielsweise konkurrieren Wohnen oder Industrie, Logistik oder Büro, Handel oder Freizeitflächen.“*

*Das führt auch dazu, dass Grundstücke für Betriebsansiedlungen teilweise noch rarer werden und dadurch die Preise nach oben gehen,“* ergänzt Anton Putz. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch weiterhin anhalten wird.

Wenig Veränderung gab es in Bezug auf die Mietpreise unter anderem in **Linz, Bregenz, Graz und Klagenfurt**. Hier konnten im Vergleich zum Vorjahr keine nennenswerten Veränderungen festgestellt werden. Die lokalen Märkte haben sich somit als ausgesprochen krisenresistent gezeigt.

*„Es herrscht nach wie vor große Nachfrage nach Logistikimmobilien, im speziellen auch im südlichen Graz. Logistikunternehmen, die wachsen, aber auch jene, die restrukturieren, suchen laufend nach Alternativen – eine Auswirkung auf gestiegene Preise konnten wir aber deshalb nicht feststellen“,* so Ing. Alois Marchel – RE/MAX Commercial Steiermark.

Daniel Lobnik von RE/MAX Commercial Klagenfurt ergänzt: *„Es gab beispielsweise mit*

*„GoExpress“ auf rund 3.000 m<sup>2</sup> eine große Neuansiedelung, einen allgemein steigenden Preistrend konnten wir aber nicht feststellen.“*

Steigerungen konnte hingegen in Salzburg (+4,3 %) und in Innsbruck (+ 10 %) verzeichnet werden. *„Die Raumordnung, ein geringes Angebot und eine gesunde Nachfrage haben in Innsbruck doch zu einer überraschenden Steigerung der Mietpreise für Logistik- und Lagerhallen beigetragen,“* erläutert Arno Wimmer von RE/MAX Commercial Tirol.

Die Entwicklung der Mietpreise kann auch bei der Entwicklung der Grundstückspreise weiter gezeichnet werden. In Regionen, in denen die Mieten nicht merklich angestiegen sind, konnte auch keine gravierende Preissteigerung bei Grundstücken festgestellt werden.

<b>Logistik/Lagermieten 2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	
Wien Nord	€ 4,25 – 5,50	€ 4,25 – 5,50	€ 4,50 – 6,00	€ 4,50 – 6,00
Wien Süd	€ 4,50 – 5,00	€ 4,50 – 5,00	€ 4,75 – 5,50	€ 5,00 – 5,75
Wien Ost	€ 4,25 – 5,50	€ 4,25 – 5,50	€ 4,50 – 6,00	€ 4,50 – 6,50
Wien West	€ 4,50 – 5,00	€ 4,50 – 5,00	€ 4,75 – 5,75	€ 5,00 – 5,75
Linz	€ 3,50 – 5,00	€ 4,00 – 5,50	€ 4,00 – 6,00	€ 4,00 – 6,00
Salzburg	€ 4,00 – 5,25	€ 4,00 – 5,25	€ 4,25 – 5,75	€ 4,50 – 6,00
Innsbruck	€ 6,20	€ 6,50	€ 7,75	€ 7,00 – 8,50
Graz	€ 3,40 – 4,90	€ 3,50 – 5,00	€ 3,50 – 5,25	€ 3,50 – 5,25
Bregenz	€ 5,00 – 8,00	€ 5,00 – 8,00	€ 5,50 – 8,50	€ 5,50 – 8,50
Klagenfurt	€ 3,00 – 5,50	€ 3,00 – 5,50	€ 3,50 – 5,50	€ 3,50 – 5,50

<b>Grundstückspreise 2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	
Wien	€ 235,-- 375,--	€ 250,-- 400,--	€ 300,-- 400,--	€ 320,-- 420,--
Linz	€ 140,-- 220,--	€ 150,-- 250,--	€ 150,-- 250,--	€ 175,-- 275,--
Salzburg	€ 190,-- 340,--	€ 200,-- 350,--	€ 220,-- 375,--	€ 220,-- 375,--
Innsbruck	€ 190,-- 340,--	€ 200,-- 350,--	€ 625,--	€ 650,--
Graz	€ 130,-- 230,--	€ 140,-- 250,--	€ 140,-- 250,--	€ 140,-- 250,--
Bregenz	€ 300,-- 450,--	€ 300,-- 450,--	€ 350,-- 500,--	€ 350,-- 500,--
Klagenfurt	€ 100,-- 200,--	€ 100,-- 200,--	€ 120,--	€ 120,--

Quelle: RE/MAX Commercial Research

## INVESTMENT

### Investmentmarkt von Corona unbeeindruckt – Risikoaufschläge für „gebeutelte Asset-Klassen“

Nach dem absoluten Rekordjahr 2019, in dem Anlageimmobilien für rund 6 Mrd. Euro transaktioniert worden sind, wechselten im Corona-Jahr 2020 Assets für rund € 3,4 Mrd. Euro den Besitzer.

Dieses, auf den ersten Blick deutlich schlechtere Ergebnis als 2019, muss jedoch differenziert betrachtet werden. So lag das Transaktionsvolumen immer noch über dem Wert aus 2016 (2,7 Mrd. Euro) und in etwa auf dem Niveau von 2015.

Gleichzeitig haben ein reduziertes Angebot, aber auch Corona-bedingte Reiseeinschränkungen dazu geführt, dass Transaktionen nicht stattfinden konnten.

„Aus diesem Gesichtspunkt heraus gehen wir davon aus, dass es – ein entsprechendes Angebot vorausgesetzt – auch Nachholeffekte im Jahr 2021 geben wird. Die nachhaltig niedrige Zinspolitik kann diese Entwicklung ebenfalls befeuern,“ räumt Stefan Krejci von RE/MAX Commercial ein.

Gleichzeitig zeigt sich eine unterschiedliche Entwicklung in den Assetklassen selbst:

Wenig Auswirkung hatte die Pandemie bis dato auf die Spitzenmieten bei Büros, bei den Fachmarktzentren und im institutionellen Wohnbereich. Top-moderne Bürostandorte mit langfristigen Mietverträgen, Handelsimmobilien mit einem hohen Anteil an „Gütern des täglichen Bedarfs“, die von den aktuellen Lockdown-Regelungen kaum betroffen waren, aber auch der Wohnbereich stehen nach wie vor an oberster Stelle der Investorenwünsche.

In der Assetklasse „Logistik“ konnte sogar eine Reduktion der Spitzenrenditen – und damit eine Preissteigerung der Objekte festgestellt werden.

Eine negative Entwicklung haben die Spitzenrenditen für die Assetklasse EKZ genommen.

*„Wir gehen heute auch davon aus, dass Investoren im EKZ-Bereich zukünftig noch sensibler im Ankauf vorgehen werden. Neben dem steigenden Online-Handel setzen gerade Einkaufszentren die Maßnahmen im Bereich der Shops, sowie im Gastro- und Entertainmentbereich die Maßnahmen besonders zu. Deren mittelfristige Auswirkung ist heute kaum seriös zu beurteilen“* erläutert Krejci.

<b>Rendite je Assetklasse</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Transaktionsvolumen</i>	<i>4,7 Mrd. €</i>	<i>6 Mrd. €</i>	<i>3,4 Mrd.</i>
Büro	3,5 %	3,25%	3,25 %
EKZ	4,25 %	4,0 %	4,5 %
FMZ (Retail Park)	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Logistik	5,5%	4,75 %	4,5 %
Institutionelles Wohnen	3,3 %	3,0 %	3,0 %

### **Ausblick:**

Auch 2021 wird der Investmentmarkt durch verschiedene Faktoren weiter in Richtung Preissteigerungen getrieben werden. So ist aktuell nicht davon auszugehen, dass das niedrige Zinsumfeld in absehbarer Zeit angehoben wird. Der Zinssatz für die Einlagefazilität steht nach wie vor bei -0,5 %. In Anbetracht der aktuellen Umstände sind Zinsanhebungen nahezu ausgeschlossen.

*„Entsprechender Anlagedruck, reduziertes Angebot und mögliche Nachholeffekte werden aus heutiger Sicht wesentliche Treiber am Investmentmarkt sein. Das wird zu sinkenden Spitzenrenditen führen,“* erwartet Krejci.