

Makroökonomischer Hintergrund für Immobilienwertpapiere

Unserer Ansicht nach werden Immobilienwertpapiere im Jahr 2021 von einer wirtschaftlichen Erholung weltweit profitieren, die von sehr günstigen fiskal- und geldpolitischen Entscheidungen und einer allmählichen Normalisierung der wirtschaftlichen und sozialen Aktivitäten untermauert wird, während die Weltbevölkerung schrittweise gegen COVID-19 geimpft wird.

Wir gehen davon aus, dass die Leitzinsen mindestens bis Ende 2021 nahe Null verharren werden. Die Zentralbanken ließen in ihren Forward Guidances ferner verlauten, dass sie weiterhin alle ihnen zur Verfügung stehenden Instrumente, einschließlich umfangreicher Programme für Wertpapierkäufe, einsetzen werden, um ihren jeweiligen Volkswirtschaften unter die Arme zu greifen. Dies dürfte die Märkte auf absehbare Zeit mit Liquidität versorgen und die Kosten für Fremdkapital außergewöhnlich niedrig halten, was unserer Ansicht nach den Immobilienbewertungen wiederum sehr zuträglich sein wird. Darüber hinaus dürften im aktuellen Niedrigzinsumfeld, in dem sich Renditen rarmachen, die attraktiven wiederkehrenden Erträge globaler Immobilienwertpapiere (derzeit rund 3,8 %) im Jahr 2021 für eine verstärkte Anlegernachfrage nach diesen Anlageinstrumenten sorgen.

Eine Fortsetzung der umfangreichen, global koordinierten fiskalischen Anreize seitens der Regierungen sollte Privathaushalten und Unternehmen auch 2021 eine Stütze sein. Ungeachtet dessen sind wir der Meinung, dass die kurzfristigen Aussichten von der weiteren Entwicklung der COVID-19-Situation abhängen, zumal die derzeitige Rezession eigentlich eine globale Gesundheitskrise ist. Die Pandemie birgt unvermindert erhebliche kurzfristige Risiken, insbesondere für die erste Jahreshälfte 2021, da Infektionsraten in Rekordhöhe und neue Virusmutationen eine Reihe von Regionen zu einer erneuten Abschottung gezwungen haben, was die Wachstumsaussichten weltweit eintrübt.

Die Hartnäckigkeit des Virus droht die „Rückkehr zur Normalität“ zu verzögern. Dies wirkt sich unverhältnismäßig stark auf Immobilien aus, die mit nicht wesentlichen kommunalen Interaktionen und Tourismus in Verbindung stehen, darunter Hotels und Resorts, Einkaufszentren, Spiel- und Freizeitanlagen, Bewirtschaftungsstätten und in einem gewissen Maße zentral gelegene Gewerbeimmobilien.

In einigen dieser Sektoren kam es aufgrund der Pandemie zu einem Rückgang der Mieteinnahmen, steigenden Leerständen und höheren Zahlungsausfällen, was im Jahr 2020 letztlich zu einem Anstieg der Insolvenzen unter Immobilienbetreibern führte. Andererseits waren Sektoren wie Datenzentren, Logistiklager, Selbstlagerflächen, Immobilien im Gesundheitssektor und Wohnimmobilien weitgehend vor den mit COVID-19 einhergehenden Beschränkungen immun. Sie profitierten somit ungebrochen von einem starken strukturellen Rückenwind.

Da mittlerweile mehrere wirksame Impfstoffe in einer Reihe von Ländern eingeführt und bereits Millionen Dosen davon verabreicht wurden, sind wir jedoch optimistisch, was die Aussichten auf eine allmähliche Normalisierung des Umfelds bis zur zweiten Jahreshälfte 2021 angeht. Davon sollte der Immobiliensektor als Ganzes profitieren können. Die größte Erleichterung dürfte aber in den bereits aufgeführten Sektoren zu verspüren sein, die im Jahr 2020 am meisten zu kämpfen hatten, wie z. B. Hotels, Bewirtschaftungsobjekte und Einkaufszentren.

In jedem Falle sind wir in erster Linie mittel- bis langfristig positioniert. Verschiedene Themen, die sich auf die Immobilienmärkte auswirken und die im Laufe der pandemiebedingten Rezession aufkamen oder sich beschleunigten, werden unabhängig von Zeitpunkt und Form der wirtschaftlichen Erholung wahrscheinlich bis 2021 und darüber hinaus Gültigkeit haben. Unseres Erachtens sollten diese „Megatrends“ bei Immobilieninvestoren als zu berücksichtigende Gesichtspunkte an oberster Stelle stehen, da Anlagen im Immobiliensektor eine sehr lange wirtschaftliche Lebensdauer haben.

Aus diesem Grund investieren wir als Team viel Zeit und Energie, um die Auswirkungen des anhaltenden Wachstums im Bereich E-Commerce, der längerfristigen Verlagerung hin zu flexibleren Arbeitsmodalitäten, der Dezentralisierung unserer Städte, des erneuten Bewusstseins in Sachen Zweckmäßigkeit der Gesundheitssysteme, der sinkenden Wohneigentumsquote, des anhaltenden demografischen Wandels (einschließlich alternder Bevölkerung) und des steigenden Datenkonsums sowie eine Reihe anderer Trends zu verstehen.

Beachtenswerte Immobilitrends 2021

Mit Beginn des Jahres 2021 sind wir von einer Reihe von Möglichkeiten in unserem Anlageuniversum begeistert und hegen gegenüber einigen Immobiliensektoren, die von einer soliden Mieternachfrage und strukturellem Rückenwind für das Wachstum profitieren, einen starken Überzeugungsgrad.

Vermieter von Industrieobjekten befinden sich bezogen auf das vor uns liegende Jahr in einer sehr guten Ausgangslage. Der Sektor dürfte weiterhin von der zunehmenden Nachfrage rund um den E-Commerce profitieren. Dies sollte fortgesetzt robuste Fundamentaldaten für Logistik- und Vertriebszentren, die eine entscheidende Rolle bei der Erfüllung von Online-Einkäufen spielen, nach sich ziehen.

Außerdem dürften verstärkte Investitionen einiger Branchen in die Optimierung der Lieferketten den Fundamentaldaten des Sektors zuträglich sein. Nachdem die Kundennachfrage nach einigen Gütern Anfang 2020 infolge weit verbreiteter Lagerengpässe nicht befriedigt werden konnte, dürften die Unternehmen verschiedener Branchen Geld in die Hand nehmen, um ihre Lieferketten zu stärken. Dies sollte wiederum die starke Mieternachfrage auf absehbare Zeit antreiben.

¹ Dividendenrendite des FTSE EPRA/NAREIT Developed Index auf die kommenden 12 Monate. Quelle: FactSet, Stand 1. Januar 2021.

Auch der Mietwohnbereich, der Wohnungen, Einfamilienhäuser und Fertighäuser umfasst, ist für 2021 gut positioniert. Diese Anlagewerte blieben weitgehend von den Auswirkungen der Pandemie unberührt, weil die Mieter dank Regierungshilfen ihre Zahlungsverpflichtungen weiterhin erfüllen konnten. Da es sich bei Wohnraum um ein soziales Grundbedürfnis handelt, sind Wohnimmobilien von Natur aus defensiv und sie liefern in Phasen des wirtschaftlichen Abschwungs wie der derzeitigen Rezession in der Regel stabile Cashflows. Nach unserem Dafürhalten gestalten sich die risikobereinigten Renditen, die der Sektor derzeit bietet, sehr überzeugend.

Vorausblickend dürfte die Mieternachfrage nach Wohnanlagen im Besitz institutioneller Eigentümer unvermindert durch die bereits festgestellte langfristige Verlagerung von Wohneigentum hin zu Mietwohnungen gestützt werden. Erschwingliches Wohnen ist für jüngere Generationen ein immenses Problem, das sich durch die Pandemie noch verschärft hat, und das Streben nach Wohneigentum nimmt weiter ab, da die Prioritäten der Menschen nun eher dem Lifestyle und Erfahrungen gelten.

Auch das Thema der Dezentralisierung wird im Jahr 2021 voraussichtlich den Sektor wesentlich beeinflussen. Wir gehen davon aus, dass die Menschen angesichts des generellen Trends, vor Ort zu arbeiten, zu leben und sich zu unterhalten, weiterhin aus den urbanen Zentren in weniger dicht besiedelte Städte und Vorstädte ziehen werden. Dies sollte den Fundamentaldaten rund um Einfamilienhäuser, Wohnungen und Fertighäuser in kleineren Städten, am Stadtrand und in den Vororten entgegenkommen, während generell davon auszugehen ist, dass sich die Lage in Bezug auf Wohnungen in größeren Ballungszentren verschlechtern wird.

Außerdem wird dieser Trend wahrscheinlich zu höheren Leerständen und niedrigeren Mietpreisen für Bürohochhäuser in dicht besiedelten Stadtzentren führen, was „A-Grade“-Bürogebäuden in den Vororten und am Stadtrand zugutekommen sollte, denn Mieter sind zunehmend an qualitativ hochwertigen Arbeitsobjekten zu niedrigeren Mietkosten interessiert, die näher am Wohnort, in den Vororten und am Stadtrand zum Vorteil der Arbeitnehmer liegen.

Darüber hinaus dürfte unserer Meinung nach der Gesundheitssektor in diesem Kalenderjahr solide Renditen erwirtschaften. Die Pandemie hat zweifellos die Aufmerksamkeit auf die Gesundheitssysteme der einzelnen Länder weltweit gelenkt, da Regierungen bemüht sind, die Ausbreitung des Virus einzudämmen und die Infizierten erfolgreich zu behandeln, während sie in Form von öffentlich-privaten Partnerschaften vehement in die Entwicklung von Impfstoffen, Therapeutika und Diagnostika investieren.

Wir erwarten, dass sich die politischen Entscheidungsträger darauf konzentrieren werden, ihre Gesundheitssysteme zu stärken, und dabei wohl auf privates Kapital zurückgreifen werden, um entsprechende Initiativen zu finanzieren. In den kommenden Jahren ergeben sich daraus enorme Chancen für Investitionen in moderne, zweckgebundene Gesundheitseinrichtungen, einschließlich Akutkliniken, ambulanter Einrichtungen und medizinischer Verwaltungsgebäude.

Die massiven Investitionen in die pharmazeutische Forschung und Entwicklung (F&E) im Jahr 2020, die letztlich zu mehreren wirksamen COVID-19-Impfstoffen führten, werden sich voraussichtlich auch 2021 und darüber hinaus auf mittlere Sicht fortsetzen und die robuste Nachfrage nach Biotech-Laboren unterstützen. Darüber hinaus glauben wir, dass der anhaltende demografische Wandel, wie z. B. die Alterung der Bevölkerung, die Nachfrage nach Mietobjekten im gesamten Gesundheitswesen, insbesondere nach Altenpflegeeinrichtungen und Seniorenwohnungen, befeuern wird.

Wichtige Informationen

Dieses Dokument wurde ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und soll lediglich eine Zusammenfassung der abgedeckten Themen bieten, ohne vorzugeben, eine erschöpfende Übersicht zu sein oder Ratschläge zu erteilen. Die hierin zum Ausdruck gebrachten Ansichten sind diejenigen des Verfassers zum Zeitpunkt der Herausgabe und können sich mit der Zeit ändern. Hierbei handelt es sich nicht um Angebotsunterlagen und dieses Dokument stellt kein Angebot bzw. keine Aufforderung oder Anlageempfehlung zum Vertrieb oder Kauf von Wertpapieren, Aktien, Anteilen oder sonstigen Beteiligungen oder zum Abschluss eines Anlagevertrags dar. Niemand sollte sich auf den Inhalt in diesem Dokument verlassen und/oder auf dessen Basis handeln.

Dieses Dokument ist vertraulich und darf ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung weder teilweise noch ganz, egal in welcher Form und auf welche Art, kopiert, reproduziert, weitergegeben oder übertragen werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden von Quellen erhalten, die wir zum Zeitpunkt der Herausgabe als zuverlässig und korrekt erachten. Allerdings wird keine ausdrückliche oder indirekte Zusicherung oder Gewährleistung in Bezug auf die Fairness, Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen geleistet. Wir übernehmen keinerlei Haftung für Verluste, die sich direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Dokuments ergeben.

Bezugnahmen auf „wir“ oder „uns“ verstehen sich als Bezugnahmen auf First Sentier Investors, ein Mitglied des weltweit tätigen Finanzkonzerns MUFG. First Sentier Investors umfasst eine Reihe von Unternehmen in verschiedenen Ländern. MUFG und seine Tochtergesellschaften geben keine Garantie im Hinblick auf die Performance von in diesem Dokument aufgeführten Anlagen oder Unternehmen oder auf die Rückzahlung des Kapitals. Sämtliche Anlagen, auf die Bezug genommen wird, sind weder Einlagen noch sonstige Verbindlichkeiten von MUFG oder seinen Tochtergesellschaften und können Anlagerisiken, einschließlich des Verlusts von Erträgen und investiertem Kapital, ausgesetzt sein.

Sofern sich dieses Dokument auf eine Anlagestrategie bezieht, die für Anlagen über einen britischen OGAW, aber nicht über einen EU-OGAW zur Verfügung steht, ist diese Strategie für EU/EWR-Anleger nur über ein separates Mandatskonto verfügbar.

In Großbritannien wird dieses Dokument von First Sentier Investors (UK) Funds Limited, einem von der Financial Conduct Authority in Großbritannien zugelassenen und beaufsichtigten Unternehmen (Registrierungsnr. 143359), herausgegeben. Eingetragener Sitz: Finsbury Circus House, 15 Finsbury Circus, London, EC2M 7EB, Großbritannien. Registernr. 2294743. Herausgegeben im EWR von First Sentier Investors (Ireland) Limited, zugelassen und beaufsichtigt in Irland für die Entgegennahme und Übermittlung von Aufträgen von der Central Bank of Ireland (Registrierungsnr. C182306). Geschäftssitz: 70 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irland. Registernr. 629188. Herausgegeben außerhalb von Großbritannien und des EWR von First Sentier Investors International IM Limited, einem von der Financial Conduct Authority in Großbritannien zugelassenen und beaufsichtigten Unternehmen (Registernr. 122512). Geschäftssitz: 23 St Andrew Square, Edinburgh, EH2 1BB, Schottland. Registernr. SCO79063.

Copyright © (2021) First Sentier Investors

Alle Rechte vorbehalten.

MAR000767_0121_EMEA