



EXPO REAL-SPECIAL

DER SPANISCHE IMMOBILIENMARKT IM ZWEITEN JAHR DER COVID-19-PANDEMIE

Spanien gehört zweifellos zu den am stärksten durch die Corona-Krise belasteten Volkswirtschaften in Europa. Vor allem die für das Land so wichtige Tourismusbranche litt beziehungsweise leidet enorm unter den Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie. Da ist es sicher ein gutes Zeichen, dass Investoren weiter an die Assetklasse Hotel glauben, wie der Autor des folgenden Beitrags zu berichten weiß. Überhaupt schlägt sich der spanische Immobilienmarkt bis dato ziemlich respektabel und die jüngsten Konjunkturprognosen geben Anlass zur Zuversicht, dass die Pandemie letztlich nur die kurze Unterbrechung eines seit vielen Jahren währenden Aufwärtstrends markiert. Red.

Zwar hält die Pandemie das öffentliche Leben in Spanien nach wie vor fest im Griff, sodass auch die spanische Wirtschaft sich noch längst nicht in einer Situation befindet, die sich mit „Vor-Pandemie“-Verhältnissen vergleichen ließe. Allerdings führt die erfolgreiche Impfkampagne in Spanien, aufgrund derer bereits mehr als 75 Prozent der Bevölkerung vollständig geimpft sind, und die damit einhergehende Entspannung der Gesundheitssituation auch zu einer Erholung der wirtschaftlichen Daten.

Die spanische Zentralbank (Banco de España) geht demgemäß in ihrem zweiten Quartalsbericht 2021 von einem BIP-Wachstum in Höhe von 6,8 Prozent für das laufende Jahr sowie in Höhe von 5,8 Prozent für das Jahr 2022 aus.¹⁾ Auch die Daten des vom spanischen Statistikamt (Instituto Nacional de Estadística) veröffentlichten Wirtschaftsklimaindexes (Índice de Confianza Empresarial Armonizado) sprechen für diesen Trend: Das Vertrauen in die spanische Wirtschaft steigt im dritten Quartal 2021 um 12,3 Prozent im Vergleich zum zweiten Quartal.²⁾

Die Auswirkungen der Pandemie – nicht zuletzt des harten Lockdowns der Monate März bis Mai 2020 – zeigten sich insbesondere auf dem Markt für Büroimmobilien: In Madrid und Barcelona fiel die Nachfrage

im Jahr 2020 drastisch ab, im Vergleich zum Jahr 2019 um rund 51 Prozent.³⁾ Hauptursache für diesen Rückgang war insbesondere das Homeoffice, da zeitweise über 70 Prozent der spanischen Angestellten von zuhause aus arbeiteten und Zweifel daran bestanden, ob zukünftig überhaupt noch Bedarf an großflächigen Büroimmobilien besteht.

Bürovermietungen ziehen deutlich an

Mittlerweile zeigt sich jedoch, dass die spanischen Angestellten zwar ein Interesse daran haben, auch weiterhin im Homeoffice arbeiten zu dürfen, dies jedoch nur für einige Tage in der Woche.⁴⁾ Auch ist zu erwarten, dass sich die Nutzung von Büroimmobilien zu flexibleren Modellen beziehungsweise Begegnungsräumen anstatt reinen Arbeitsflächen verändern wird, die Assetklasse wird jedoch auch weiterhin eine wichtige Rolle im Immobiliensektor spielen. Zwar findet die Rückkehr ins Büro noch langsam statt, da viele Unternehmen die weitere Pandemieentwicklung abwarten möchten. Angesichts der Impfsituation und derzeit sinkenden Fallzahlen ist jedoch in den kommenden Monaten mit einer Rückkehr zum „normalen“ Büroalltag zu rechnen.

In Madrid und Barcelona wurden im zweiten Quartal dementsprechend 100 000⁵⁾ beziehungsweise 57 000 Quadratmeter⁶⁾ Bürofläche neu vermietet, was einem Anstieg in Höhe von 60 (Madrid) beziehungsweise 36 Prozent (Barcelona) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Die Neuvermietungen in Barcelona im ersten Halbjahr (133 000 Quadratmeter) machen diesbezüglich bereits 80 Prozent der Neuvermietungen im Vergleich zum gesamten Jahr 2020 aus.

Die Mieten in den Toplagen sind, nach einem leichten Rückgang im vergangenen Jahr, mit 36 (Madrid) beziehungsweise 27 (Barcelona) Euro pro Quadratmeter weiterhin stabil. Die Büroleerstandsquoten betragen in Madrid 9,64 sowie 6,74 Prozent in Barcelona.⁷⁾ Dieser allgemeine positive Aufwärtstrend wird sich laut den aktuellen Marktstudien auch im zweiten Halbjahr 2021 fortsetzen.

Retail: Erholung lässt auf sich warten

Auch der Retail-Sektor war aufgrund des verhängten Lockdowns und nachfolgender Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung starken Einschränkungen ausgesetzt. Die Erholung in diesem Segment lässt noch auf sich warten, da sich die Mieten in der ersten Jahreshälfte 2021 zwar stabil verhielten, im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum jedoch Rückgänge verzeichneten: 5,3 Prozent im Einzelhandel, 2,2 Prozent bei Shoppingcentern sowie 4,9 Prozent in Gewerbeparks.

Dessen ungeachtet besteht aufgrund der positiven Entwicklung der Impfkampagne und der Rückkehr der Konsumenten die Hoffnung, dass sich auch diese Assetklasse erholen wird, wobei die Entwicklung wohl langsamer voranschreiten wird als in anderen Bereichen. Gleichzeitig bietet die aktuelle Situation jedoch auch Chancen, etwa zur Anmietung von Geschäftslokalen an strategisch wichtigen beziehungsweise attraktiven Standorten, die zuvor aufgrund hoher Mieten gegebenenfalls nicht erschwinglich gewesen wären.

Die Investitionen im Retail-Sektor lagen im zweiten Quartal laut Marktstudie von JLL⁸⁾ mit 300 Millionen Euro immerhin um 47 Prozent über den Investitionen im vorhergehenden Quartal. Insgesamt geht JLL davon aus, dass der Markt im weiteren Verlauf des Jahres stabil bleiben und im kommenden Jahr weiteres Wachstum verzeichnen wird.

Der spanische Logistiksektor zeigt sich währenddessen insgesamt wohl am „robustesten“, was sich insbesondere an den Vergleichszahlen des zweiten Quartals 2021 ablesen lässt: So wurden im genann-

DER AUTOR

JANIS AMORT

Partner und Rechtsanwalt,
Monereo Meyer Abogados,
Madrid



ten Zeitraum im Großraum Madrid 283 460 Quadratmeter an Logistikflächen angemietet, was einer Steigerung von 18 Prozent zum vorhergehenden Quartal sowie von 201 Prozent zum entsprechenden Vorjahreszeitraum entspricht.⁹⁾ Ähnliche Zahlen sind aus dem Großraum Barcelona zu berichten, wo die im zweiten Quartal 2021 angemieteten Logistikflächen 263 140 Quadratmeter betragen, was einen Zuwachs zum entsprechenden Vorjahreszeitraum in Höhe von 186 Prozent sowie fast identische Zahlen im Vergleich zum ersten Quartal 2021 bedeutet.¹⁰⁾

E-Commerce treibt Logistik

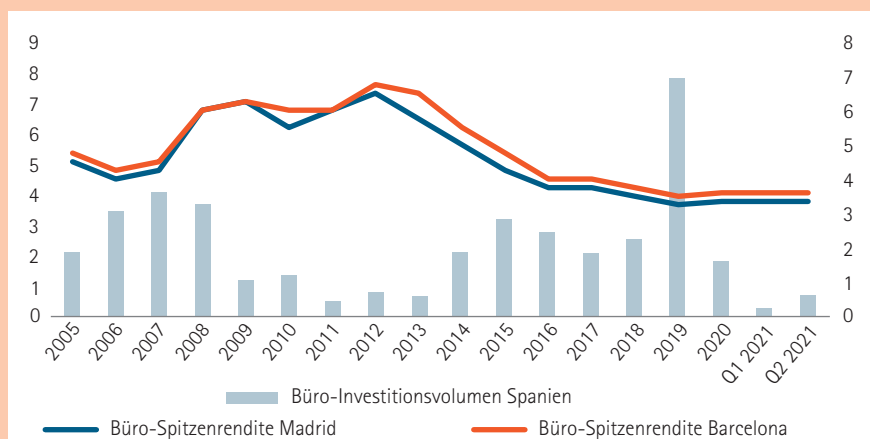
Der Erfolg der Logistikimmobilien – insbesondere in den Wirtschaftszentren Madrid und Barcelona, aber auch in weiteren spanischen Städten wie Valencia, Zaragoza oder Bilbao – geht im Wesentlichen auf den europaweit boomenden E-Commerce-Handel zurück, der vor allem durch das während der Pandemie veränderte Verbraucherverhalten gefördert wird: Immer mehr Konsumenten bestellen zum einen online und erwarten zum anderen die Lieferung ihrer Bestellung am selben oder spätestens am darauffolgenden Tag. Dieser Boom soll auch weiterhin anhalten: Es wird erwartet, dass die Einnahmen aus dem E-Commerce im Jahr 2025 um 45 Prozent über den Einnahmen des Jahres 2020 liegen werden.¹¹⁾

Weiterhin ziehen die spanischen Großstädte – allen voran wiederum Madrid und Barcelona – jedes Jahr eine Vielzahl Berufstätiger aus ganz Spanien an, sodass auch der Bedarf an Logistikdienstleistungen in diesen Zentren weiterwächst. Von Bedeutung ist insbesondere die in Madrid beginnende und in Barcelona endende Autobahn A-2 als Hauptachse des spanischen Logistiksektors.

Auch die Investitionen in den Logistiksektor halten weiter an und betragen im ersten Halbjahr 2021 circa 1,55 Milliarden Euro, was einem Wachstum von 289 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 entspricht.¹²⁾ Dementsprechend sind die Leerstände niedrig: Diese betragen in Madrid gegenwärtig 5,76 (Stand 1. Januar 2021: 7,68) Prozent und in Barcelona nur 3,1 Prozent.

Vor diesem Hintergrund werden laufend neue Projekte entwickelt, sodass im Großraum Madrid in den nächsten 12 bis 18 Monaten circa 672 000, und im Großraum Barcelona in den kommenden 36 Monaten circa 620 000 Quadratmeter an neuen Lo-

Büroimmobilienmarkt: Entwicklung des Investitionsvolumens (in Milliarden Euro, linke Achse) und der Spitzenrendite (in Prozent, rechte Achse)



Quelle: JLL Research

gistikflächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Zu beachten ist allerdings, dass der weit überwiegende Teil dieser Flächen bereits über Mieter verfügt.¹³⁾

Investoren halten Hotelimmobilien die Treue

Der Hotelsektor war aufgrund des Lockdowns und der während fast des gesamten Jahres 2020 geltenden Reisebeschränkungen naturgemäß sehr stark von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen. Dies gilt umso mehr in Spanien als einem Land, in dem der internationale Tourismus ein wichtiges Standbein der Wirtschaft darstellt. Im Jahr 2021 verbesserte sich die Situation laut des spanischen Statistikamtes im Vergleich zum Vorjahr zwar merklich – so konnten im Juli 2021 rund 125 Prozent mehr Übernachtungen

verzeichnet werden als im selben Zeitraum des Vorjahres – dies stellt im Vergleich zum Juli 2019 jedoch immer noch einen Rückgang von 38,9 Prozent dar, das heißt, der Tourismussektor ist noch weit von den Vor-Pandemie-Zahlen entfernt. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die weit überwiegende Anzahl der Bettenbuchungen auf spanische Gäste entfallen, sprich, die (umfassende) Rückkehr internationaler Gäste konnte in diesem Jahr noch nicht verzeichnet werden.¹⁴⁾

Dessen ungeachtet ist angesichts der fortschreitenden Impfkampagnen – nicht nur in Spanien, sondern auch in anderen europäischen Ländern – davon auszugehen, dass sich diese Situation in den kommenden Monaten beziehungsweise im Laufe des kommenden Jahres wieder ändern und weiter verbessern wird. Insbesondere das von Colliers in ihrem aktuellen Marktbe-



Unsere nächsten Seminare

vdpPfandbrief Akademie

15.10.2021 | hybrid
Gutachten-Werkstatt
(an der Frankfurt School)

23. & 24.11.2021 | online
Länderseminar Immobilienfinanzierung England & Wales

8.12.2021 | online
Treuhänder-Seminar

Informationen und Anmeldung
www.vdppfandbriefakademie.de
info@vdppfandbriefakademie.de

Besuchen Sie uns auf der Expo Real!
11.-13.10.2021, München | Halle A1, Stand 430





richt¹⁵⁾ geschilderte anhaltende Interesse von Investorenseite an Hotelimmobilien lässt auf einen Aufschwung und die Rückkehr zu altbekannten Zahlen hoffen.

So betrug die Hotelinvestitionen im ersten Halbjahr 2021 in Spanien 1,094 Milliarden Euro, das heißt, die Gesamtinvestitionen des Jahres 2020 (955 Millionen Euro) wurden bereits übertroffen. Auf Verkäuferseite finden sich hierbei vorrangig Hotelketten, die sich von einzelnen Objekten trennten, um ihre Liquiditätssituation zu verbessern. Auf Investorenseite bot sich die Chance zum Erwerb von Prime-Immobilien in den wichtigsten Ferienregionen in Spanien (Balearn, Kanaren, Costa del Sol, Madrid, Barcelona), die unter normalen Umständen nicht oder nur zu wesentlich höheren Preisen möglich gewesen wäre.

Der spanische Markt für Wohnimmobilien hat die Pandemie bislang gut überstanden. Während der ersten Monate der Pandemie (Stichwort „Lockdown“) gingen die Transaktionen zwar zunächst zurück, die Preise für Wohnimmobilien haben sich jedoch stabilisiert und liegen aktuell 3,3 Prozent über dem durchschnittlichen Preisniveau des Monats März 2020.¹⁶⁾ In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass Wohnimmobilien in Spanien einen sehr hohen Stellenwert besitzen, da circa 80 Prozent der Bevölkerung in einer eigenen Wohnimmobilie lebt und nicht zur Miete wohnt.

Weiter steigende Wohnimmobilienpreise

Die spanische Gesellschaft für Wertanalyse (Asociación Española de Análisis de Valor, AEV) rechnet im Laufe des Jahres 2021 mit einem Preisanstieg für Neubauimmobilien von bis zu 5 Prozent. Dieser Anstieg dürfte unter anderem auch mit der pandemiebedingten Präferenz für größere Wohnimmobilien zusammenhängen.¹⁷⁾ Diese Änderung der Käuferpräferenz ließ sich bereits 2020 erkennen, als die im Rahmen von Immobilienkäufen übertragenen Flächen im Durchschnitt 100,85 Quadratmeter betrugten, was einen Anstieg von 2,19 Prozent im Vergleich zu 2019 (98,69 Quadratmeter) bedeutete.

Laut AEV sind insbesondere Einfamilienhäuser (vivienda unifamiliar) in ländlichen Gebieten oder am Rande der Großstädte wie Madrid, Barcelona, Málaga oder Valencia beliebt. Wichtig sind den Käufern weiterhin größere Gemeinschafts- und Privatflächen mit einem eigenen Garten oder Terrassen. Gründe hierfür sind die Möglichkeit zum Homeoffice und die damit im Zusammenhang stehende Flexibilität in Bezug auf die Lage des Wohnobjekts. Auch bieten Wohnimmobilien im Umland im Allgemeinen ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis.

Schließlich gewinnt in Spanien auch die Nachfrage nach Mietwohnungen zunehmend an Bedeutung. Insbesondere die jüngere Bevölkerung in den Großstädten zieht das Leben in einer Mietwohnung dem Eigenheim vor beziehungsweise ist aus wirtschaftlichen Gründen auf das Wohnen zur Miete angewiesen, da es am Startkapital zum Erwerb einer Eigentumswohnung fehlt.¹⁸⁾

Dem aktuellen Wohnungsmarktbericht des Unternehmens UVE Valoraciones lässt sich für das erste Quartal 2021 ein Rückgang der Mieten in Madrid um 11,62 Prozent entnehmen, wobei sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Mieten auf 14,67 Euro pro Quadratmeter beläuft.¹⁹⁾ Für Barcelona belief sich der Rückgang der Mieten im selben Zeitraum auf 15,87 Prozent mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von 14,53 Euro. Im Bereich des „Built to Rent“, der bislang nur eine Nische im spanischen Immobilienmarkt besetzt, ist in den kommenden Jahren auf jeden Fall mit stetigem Wachstum und anhaltendem Investoreninteresse zu rechnen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die verschiedenen Assetklassen des spanischen Immobilienmarktes die schwersten wirtschaftlichen Verwerfungen der Corona-Pandemie bislang überstanden haben und sich insgesamt eine Erholung eingestellt hat, wobei die Auswirkungen den Markt insgesamt natürlich asymmetrisch getroffen haben, sodass nicht alle Bereiche gleichermaßen zu leiden hatten.

Herausforderungen für den spanischen Markt werden in den kommenden Jahren

die Nachhaltigkeit der Immobilien aller Assetklassen vor dem Hintergrund der Anforderungen des Klimawandels sein sowie im Hinblick auf Büroimmobilien die zu erwartenden flexiblen Nutzungsmodelle in Abkehr vom klassischen Büroraum als „reinen“ Arbeitsplatz.

Funktionierender Mietmarkt ist noch nicht in Sicht

Im Hinblick auf Wohnimmobilien sind die Schaffung eines funktionierenden Mietmarktes und die Reduzierung der nach wie vor hohen Eigentumsquote vonnöten. Die bisherigen Versuche der spanischen Regierungen – gleich welcher politischen Couleur – in den vergangenen Jahren Abhilfe zu schaffen, zum Beispiel in Form von Vergünstigungen für den Bau von Mietwohnungen oder der Abschaffung der in Spanien historischen Abzugsfähigkeit von Hypothekenzinsen für Erstwohnungskäufer, haben bislang zu keiner nennenswerten Änderung geführt.

Gegebenenfalls helfen „Built to Rent“-Projekte – insbesondere auch von ausländischen Entwicklern und Investoren – diesem Ziel in den nächsten Jahren näher zu kommen.

Fußnoten

- 1) Vgl. Banco de España, Informe Trimestral de la Economía Española 2/2021.
- 2) Vgl. <https://www.ine.es/daco/daco42/ice/ice0321.pdf>.
- 3) Vgl. JLL, Snapshot Oficinas 1T 2021.
- 4) Vgl. Savills Aguirre Newman, Madrid Offices Q2 2021.
- 5) Vgl. Savills Aguirre Newman, Madrid Offices Q2 2021.
- 6) Vgl. Savills Aguirre Newman, Barcelona Offices Q2 2021.
- 7) Vgl. JLL, Snapshot Oficinas 2T 2021.
- 8) Vgl. JLL, Snapshot Retail 2T 2021.
- 9) Vgl. BNP Paribas Real Estate, Mercado Logístico Madrid T2 2021.
- 10) Vgl. BNP Paribas Real Estate, Mercado Logístico Cataluña T2 2021.
- 11) Vgl. JLL, Snapshot Logística 2T 2021.
- 12) Vgl. JLL, Snapshot Logística 2T 2021.
- 13) Vgl. BNP Paribas Real Estate, Mercado Logístico Cataluña T2 2021/Mercado Logístico Madrid T2 2021.
- 14) Vgl. <https://www.ine.es/daco/daco42/prechote/cth0721.pdf>.
- 15) Vgl. Colliers, Inversión Hotelera, España 1er Semestre 2021.
- 16) Vgl. <https://www.tinsa.es/sala-de-prensa/notas-de-prensa/imie/agosto2021/>.
- 17) Vgl. AEV, Observatorio de la Valoración, <https://www.asociacionaev.org/predicciones-para-2021-de-la-aev-precios-estables-en-vivienda-usada-y-crecimiento-significativo-en-la-obra-nueva-.htm>.
- 18) Vgl. Savills Aguirre Newman, Build-to-Rent in Spain, March 2021.
- 19) Vgl. UVE Valoraciones, Coyuntura Inmobiliaria Residencial, Mai 2021.

KENNEN SIE UNSERE FACHBÜCHER?

Unser Programm finden Sie im Internet unter

www.kreditwesens.de/buecher



Fritz Knapp Verlag GmbH
Postfach 70 03 62
60553 Frankfurt am Main