



MIPIM-SPECIAL

STATUS QUO UND AUSBLICK FÜR DEN SPANISCHEN IMMOBILIENMARKT

Spanien gehörte zu Beginn der Corona-Pandemie vor ziemlich genau zwei Jahren mit Sicherheit zu den größten Sorgenkindern in Europa. Ein wesentlicher Grund dafür: Der Tourismus stellt für Spanien in einem Normaljahr mit einem Anteil am Bruttoinlandsprodukt (BIP) von rund 14 Prozent einen essenziellen Wirtschaftszweig dar. Doch das größte Land auf der iberischen Halbinsel erwies sich als erstaunlich robust. Nach einem Lockdown-bedingten Einbruch des BIP 2020 stehen die Zeichen längst wieder auf Erholung. Davon profitiert auch der Immobilienmarkt, wie die Ausführungen des vorliegenden Beitrags zeigen.

Red.

Auch wenn die Hoffnung bestand, dass die Corona-Pandemie mit dem Jahr 2021 allmählich ihren Ausklang findet, hat uns die Omikron-Variante leider gezeigt, dass Covid-19 auch im Jahr 2022 das zentrale Thema sein wird. Positiv ist allerdings, dass sich die Märkte in gewisser Weise mit dieser Ausnahmesituation „arrangiert“ haben, sodass alte Gewissheiten mittlerweile (wieder) gelten beziehungsweise sich neue Gewissheiten etabliert haben, die es gerade Investoren erlauben, verlässlich für die Zukunft zu planen.

Stabiles Wachstum und steigendes Vertrauen der Verbraucher

Spanien stellt hier keine Ausnahme dar, die Wirtschaft erholt sich nach dem Lockdown-bedingten Absturz im Jahr 2020 weiter, auch wenn die spanische Zentralbank (Banco de España) ihre ursprünglichen Wachstumsprognosen im letzten Quartal 2021 nach unten korrigieren musste.

Für das vergangene Jahr geht die Banco de España dennoch weiterhin von einem Wachstum von 4,5 Prozent aus und auch für das Jahr 2022 wird ein stabiles Wachstum von 5,4 Prozent prognostiziert.¹⁾ Hauptgründe für die Anpassung waren insbesondere die steigende Inflation und

Verzögerungen beim Abrufen der Covid-Unterstützungsfonds der Europäischen Union.

Ungebrochen ist jedoch das Vertrauen der spanischen Verbraucher, das im Jahr 2021 zurückgewonnen werden konnte: Der diesbezügliche Vertrauensindex (Índice de Confianza del Consumidor) lag im Januar 2022 bei 89,3 Prozent – ein beachtlicher Anstieg im Vergleich zum selben Monat des Vorjahres als der Index bei lediglich 55,7 Prozent stand.²⁾

Der Logistiksektor hat seinen robusten Auftritt auch im zweiten Halbjahr 2021 bestätigt, sodass in Madrid insgesamt 1,4 Millionen und in Barcelona 810 000 Quadratmeter an Logistikflächen vermietet wurden, was einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 45 Prozent für Madrid und um 95 Prozent für Barcelona bedeutet.³⁾

Logistikboom auf breiter Front: Madrid und Barcelona ...

Insbesondere in den beiden genannten Metropolregionen, die Jahr für Jahr eine Vielzahl Berufstätiger anlocken, was zu einem hohen Bedarf an Dienstleistungen im Logistikbereich führt, konzentriert sich der überwiegende Teil der spanischen Logistikimmobilien: In Madrid traditionell entlang der nach Barcelona führenden Autobahn A2 (sogenannter Corredor de Henares), aber auch der Süden der Hauptstadt im Bereich der Autobahnen A4 und A42 rückt immer stärker in den Fokus.

Die Prime-Mieten liegen in Madrid bei 5,75 Euro pro Quadratmeter, was einem Anstieg zum Vorjahr von 4,55 Prozent entspricht. Da im vorangegangenen Quartal 92 500 Quadratmeter neu entwickelter Flächen auf den Markt kamen, liegt die aktuelle Leer-

standsquote bei 8,58 Prozent, sodass hier ein leichter Anstieg im Vergleich zu den vorherigen Quartalen zu verzeichnen ist.

Für das Jahr 2022 sollen 990 000 Quadratmeter neue Flächen auf den Markt kommen, von denen 13 Prozent bereits über einen Mieter verfügen, wobei davon ausgegangen wird, dass sich diese Zahl bis zur tatsächlichen Übergabe auf circa 50 Prozent erhöhen wird.⁴⁾

... sowie Valencia und Zaragoza profitieren

In Barcelona gewinnen zwar auch die Außenbezirke an Attraktivität, der Großteil der Investitionen und Abschlüsse konzentriert sich jedoch nach wie vor auf das Zentrum und den ersten Ring um das Zentrum. Die Leerstandsquote ist hierbei deutlich niedriger als in Madrid und liegt bei 2,9 Prozent (im Zentrum sogar nur bei 1,2 Prozent). Entsprechend sind die Mieten im Prime-Bereich höher, sie liegen aktuell bei 7,25 Euro je Quadratmeter.⁵⁾

Neben den Wirtschaftszentren Madrid und Barcelona gewinnen jedoch auch weitere Standorte an Bedeutung, insbesondere Valencia und Zaragoza, wo das Wachstum im Logistikbereich im Vergleich zum Vorjahr bei 77 Prozent (Valencia) beziehungsweise 5 Prozent (Zaragoza) lag.

Das Investitionsvolumen im Logistiksektor erreichte mit 2,2 Milliarden Euro erneut einen Höchststand und sorgte für ein Wachstum von 53 Prozent im Vergleich zum Jahr 2020. Für 2022 wird zwar bislang mit einem etwas geringeren Investitionsvolumen gerechnet, der Markt bleibt jedoch nach wie vor attraktiv, sodass die Assetklasse ihre verlässlich starke Stellung der Vorjahre in jedem Fall beibehalten wird. Nicht zuletzt das weitere Wachstum des E-Commerce, der derzeit einen Marktanteil von 9 Prozent hält, aber bis zum Jahr 2025 auf 14 Prozent ansteigen soll, wird eine Stütze des Sektors sein.⁶⁾

Nachdem zur Hochphase der Pandemie im Jahr 2020 zum Teil bereits das Ende der Büroimmobilien befürchtet wurde, hat sich nun gezeigt, dass diese Assetklasse nach

DER AUTOR

JANIS AMORT

Partner und Rechtsanwalt,
Monereo Meyer Abogados,
Madrid



wie vor und auch in der Zukunft eine wichtige Rolle spielen wird. Auch die derzeitige Omikron-Welle konnte die anhaltende Rückkehr zum „Büroalltag“ bislang nicht negativ beeinflussen. Der Trend geht hierbei jedoch eindeutig zu flexiblen Nutzungsmodellen, um einen Ausgleich zwischen Bürozeit und Homeoffice zu schaffen.

Büroimmobilien: mehr Flexibilität ist gefragt

Auch in diesem Bereich sind die Wirtschaftsregionen Madrid und Barcelona nach wie maßgebend, wobei Barcelona in diesem Jahr mit einem Investitionsvolumen von über 1,6 Milliarden Euro im Vergleich zu Madrid (620 Millionen Euro) „die Nase vorn hatte“.⁷⁾ Grund hierfür könnte sein, dass in Madrid gerade Mieter großer Flächen die Pandemiephase ausgenutzt haben, um auslaufende Mietverträge zunächst nur kurzfristig zu verlängern und Veränderungen in Ruhe planen zu können.

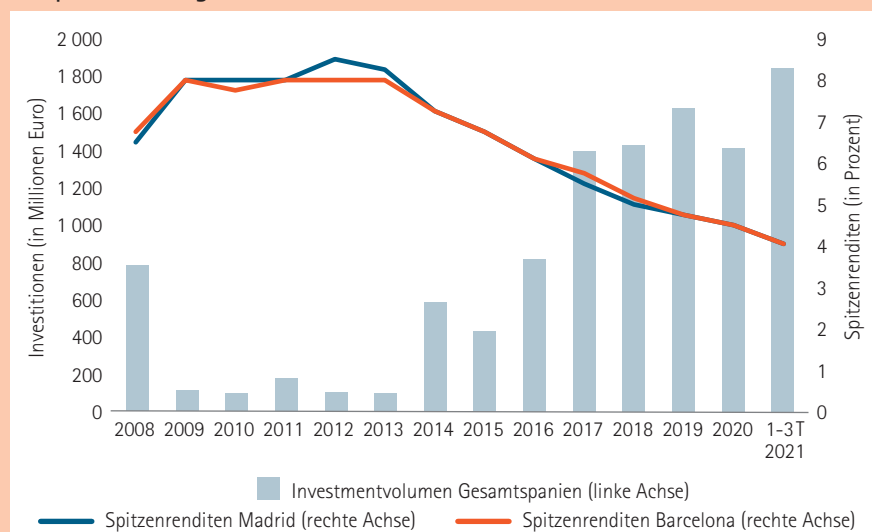
Es wird erwartet, dass sich dieser „Stau“ im laufenden Jahr auflösen wird, sodass sich dieser Unterschied wieder ausgleichen wird. Hervorzuheben ist jedoch, dass gerade Transaktionen im Segment zwischen 1000 und 3000 Quadratmeter um 78 Prozent im Vergleich zum Vorjahr angestiegen sind, was auf eine ausgeglichene und auf wirtschaftliche Erholung vertrauende Nachfrage schließen lässt.⁸⁾

Die Leerstandsquote in Madrid betrug im vierten Quartal 2021 9,9 Prozent, in Barcelona lag sie bei 8,5 Prozent. Für beide Städte wird davon ausgegangen, dass diese Quoten stabil bleiben. Gleiches gilt für die Mieten in Prime-Lagen, die in Madrid weiterhin im Bereich von 36,50 Euro pro Quadratmeter (plus 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) sowie 27,50 Euro je Quadratmeter (plus 1,9 Prozent) in Barcelona liegen.⁹⁾

Retail: hohe Impfquote stimmt hoffnungsfroh

Naturgemäß leidet der Retail-Sektor mit am stärksten unter den Beschränkungen der Corona-Pandemie. Das einleitend genannte, stark gestiegene Vertrauen der Konsumenten macht jedoch Hoffnung, dass auch in diesem Bereich weitere Entspannung eintreten wird. Voraussetzung ist natürlich, dass sich die Auswirkungen der aktuellen (beziehungsweise zukünftig noch auftretender) Corona-Welle im Rahmen halten und keine weitergehenden Maßnahmen, wie zum Beispiel in Form von Geschäftsschließungen, notwendig machen.

Abbildung 1: Entwicklung der Investitionen und Spitzenrenditen im spanischen Logistiksektor



Quelle: JLL Research

Die anhaltend hohe Impfquote in Spanien – 81,9 Prozent der Bevölkerung verfügen über einen vollständigen Impfschutz¹⁰⁾ – ist hierfür jedoch eine der besten Voraussetzungen.

Auch in diesem Bereich spielt der E-Commerce, dessen Marktanteil derzeit 9 Prozent ausmacht, eine immer wichtigere Rolle, da für die Konsumenten die Grenzen zwischen Online- und Offline-Einkäufen immer mehr verschwimmen: Ein erfolgreicher Markenauftritt muss über beide Verkaufskanäle – online sowie Ladengeschäft – erreichbar sein, da bereits 80 Prozent der Konsumenten Einkäufe über mehrere Kanäle vornehmen.¹¹⁾ Der E-Commerce wird insofern den traditionellen Retail-Auftritt nicht verdrängen, sondern spezifisch ergänzen.

Insgesamt lagen die Investitionen im Retail-Sektor im vergangenen Jahr bei 1,1 Milliarden Euro, wobei die Bereiche Lebensmittelversorgung und Retail Parks zum ersten Mal einen größeren Anteil hatten als High-Street-Immobilien und Einkaufszentren. Die Lebensmittelversorgung sicherte sich mit einem Anteil von knapp 50 Prozent den Spitzenplatz.¹²⁾

Hotelimmobilien: schwache Auslastungszahlen versus ...

Für das Jahr 2022 wird eine Zunahme der Investitionsaktivitäten für Gewerbebuildings und im High-Street-Bereich erwartet. Die Mieten, die im Vergleich zum Jahr 2020 stabil geblieben sind, werden auch im laufenden Jahr zunächst keine größeren Veränderungen erfahren.

Wie der Retail-Sektor litten auch Hotelimmobilien sehr stark unter den Beschränkungen der Corona-Pandemie sowie dem Einbruch der Besucherzahlen internationaler Touristen, die in Spanien in diesem Bereich natürlich eine entscheidende Rolle spielen.

Zwar besuchten im Jahr 2021 insgesamt 31,1 Millionen Touristen Spanien, was einen Zuwachs von 64,4 Prozent im Vergleich zum Jahr 2020 darstellt, aber eben auch einen Rückgang von 62,7 Prozent gegenüber dem Jahr 2019.¹³⁾

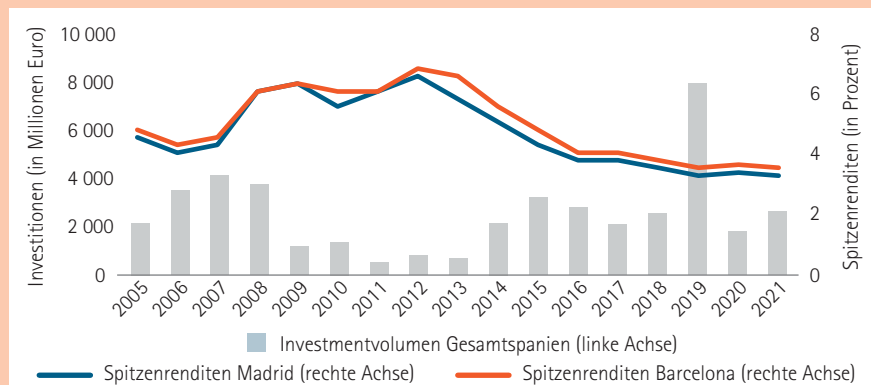
Ähnlich stellt es sich im Bereich der Übernachtungen dar: Diese sind im Vergleich zum Jahr 2020 zwar um 86,7 Prozent gestiegen, liegen aber ebenso 50 Prozent unter den Zahlen vor Pandemiebeginn.¹⁴⁾

... rekordhohe Investitionen

Dessen ungeachtet stellte 2021 auf Investitionsseite ein Rekordjahr dar, mit Investitionen von 3,18 Milliarden Euro – zuvor war die Marke von 3 Milliarden Euro nur in den Jahren 2017 und 2018 überschritten worden – was vor dem Hintergrund der anhaltenden Pandemiesituation zunächst überrascht.

Aufgrund der Einschränkungen zur Pandemiebekämpfung, die dazu führten, dass die Hotelbetreiber neben den staatlichen Unterstützungsleistungen über keine weitergehenden Einkünfte verfügten, sahen sich insbesondere die großen Hotelketten gezwungen, sich von einigen ihrer Assets zu trennen, um die Liquidität aufrechtzuerhalten. Übertragen wurden hierbei insbe-

Abbildung 2: Entwicklung der Investitionen und Spitzenrenditen im spanischen Bürosektor



Quelle: JLL Research

sondere Prime Assets, sodass sich für Investoren interessante Möglichkeiten boten, Topimmobilien zu günstigeren Preisen zu erwerben.¹⁵⁾

Die Verteilung zwischen den traditionellen Feriengebieten (Kanaren, Balearen sowie die südspanischen Küstenregionen) und städtischen Tourismuszielen (vorrangig Barcelona und Madrid) lag hier circa bei 50/50. Die Investitionen wurden dabei zu 58 Prozent durch internationale Investoren getätigt.

Für das Jahr 2022 ist eine weitere Erholung im Tourismussektor zu erwarten, wobei dies letztlich natürlich von der Entwicklung der Pandemie und dem etwaigen Auftreten neuer Virusvarianten abhängt. Eine unbekannte Größe stellt hierbei noch das Segment der Businessreisen dar, die natürlich während der Pandemie ebenfalls stark eingeschränkt und insbesondere durch Online-Veranstaltungen ersetzt wurden. Auch hier ist jedoch zu erwarten, dass eine gewisse Entspannung eintritt, sobald die Pandemie weiter abgeklungen ist.¹⁶⁾

Wohnimmobilien: robuste Entwicklung

Der Sektor für Wohnimmobilien hat sich im Laufe der Pandemie ebenfalls als robust erwiesen: So stiegen die Verkäufe von Wohnimmobilien um 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und es ist davon auszugehen, dass der Markt auch im Jahr 2022 stabil bleibt. Gemessen am gesamten Immobilienmarkt in Spanien machte der Bereich Living einen Anteil von 22 Prozent aus, was einer Steigerung von 13 Prozent im Vergleich zum Jahr 2020 entspricht.¹⁷⁾

Weiterhin konnte im Januar 2022 ein Preisanstieg im Vergleich zum selben Monat des Vorjahres um 6,2 Prozent verzeichnet werden. Insbesondere der Bereich des

Built-to-Rent erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Zwar spielte die Wohnungsvermietung in der Vergangenheit in Spanien traditionell keine große Rolle – die Eigentumsquote liegt derzeit noch bei circa 80 Prozent. Aufgrund der zunehmenden Schwierigkeiten gerade für die junge Bevölkerung, sich eine eigene Wohnung zu kaufen, ist jedoch davon auszugehen, dass diese Quote in den kommenden Jahren kontinuierlich sinken wird.

Führend sind hier wiederum die Wirtschaftszentren Madrid und Barcelona, in denen aufgrund der stetig wachsenden Bevölkerungszahlen auch jederzeit neuer Wohnraum benötigt wird. In diesem Zusammenhang lässt sich auch die Rentabilität im Prime-Bereich mit anderen europäischen Metropolregionen wie London, Stockholm oder Kopenhagen vergleichen. So liegen die Mieten in Madrid bei 26 Euro pro Quadratmeter und in Barcelona bei 28 Euro pro Quadratmeter.¹⁸⁾

Daneben hält auch der Investitionsboom in Studentenresidenzen weiter an, vorrangig wiederum in Madrid und Barcelona, jedoch auch in Städten der zweiten Reihe, wie zum Beispiel Valencia, Sevilla, Granada, Málaga und Bilbao. Andere neue Wohnformen (Co-Living, Senior Living) führen derzeit zwar noch ein Nischendasein, es ist jedoch zu erwarten, dass auch hier im Laufe des Jahres 2022 beziehungsweise in den kommenden Jahren weiterer Zuwachs zu verzeichnen sein wird.

Mit der Situation arrangiert

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich die verschiedenen Assetklassen des spanischen Immobilienmarktes mit der anhaltenden Pandemiesituation „arrangiert“ haben und langfristig negative Verwerfun-

gen bislang ausgeblieben sind und auch für die Zukunft nicht (mehr) erwartet werden.

Insgesamt hat sich die Lage also entspannt, ob die Entwicklung jedoch auch weiterhin positiv sein wird beziehungsweise die Zeichen auf Erholung stehen, hängt natürlich entscheidend von der weiteren Entwicklung der Pandemie ab.

Einige der zuvor genannten Entwicklungen wurden letztlich erst durch die Pandemie ausgelöst beziehungsweise beschleunigt, wie zum Beispiel die Notwendigkeit flexiblerer Nutzungsmodelle von Büroflächen, um der Integration des Homeoffice in den Büroalltag Rechnung tragen zu können.

Eine Herausforderung für sämtliche Assetklassen werden mit Sicherheit die Anforderungen des Klimawandels im Hinblick auf eine nachhaltigere Bauweise beziehungsweise Nutzung der Immobilien sein. Auch der Gesetzgeber wird hier regulierend eingreifen wollen, um in diesem Zusammenhang die Weichen zu stellen.

Interessant wird weiterhin sein, ob es letztlich zur Umsetzung des mehrfach angekündigten, jedoch immer wieder verschobenen Gesetzesprojektes eines „Gesetzes über Wohnraum“ (ley de vivienda) kommen wird, durch das die derzeitige Regierung soziale Prestigeangelegenheiten, wie zum Beispiel Mietpreisbegrenzungen, höhere Steuern für leerstehende Wohnungen et cetera, einführen möchte, um einen gleichwertigen Zugang aller Bevölkerungsgruppen zu einer „würdigen Wohnung“ zu gewährleisten.

Fußnoten

- 1) Vgl. Banco de España, Proyecciones Macroeconómicas de la Economía Española (2021-2024).
- 2) Vgl. Centro de Investigaciones Sociológicas, Índice de Confianza del Consumidor. Enero 2022.
- 3) Vgl. Knight Frank, Snapshot Logística, T4 2021.
- 4) Vgl. Savills Aguirre Newman, Mercado Logístico, 3T 2021.
- 5) Vgl. Savills Aguirre Newman, Mercado Logístico, 3T 2021.
- 6) Vgl. CBRE, Market Outlook 2022, España Real Estate.
- 7) Vgl. Knight Frank, Snapshot Office, T4 2021.
- 8) Vgl. Savills Aguirre Newman, Spotlight Oficinas Madrid, 3T 2021.
- 9) Vgl. JLL, Oficinas Snapshot, Enero 2022.
- 10) Vgl. www.vacunacovid.gob.es; Stand 17. Februar 2022.
- 11) Vgl. CBRE, Market Outlook 2022, España Real Estate.
- 12) Vgl. Knight Frank, Snapshot Retail, T4 2021.
- 13) Vgl. <https://www.ine.es/daco/daco42/ffrontur/ffrontur1221.pdf>.
- 14) Vgl. <https://www.ine.es/daco/daco42/prechote/cch1221.pdf>.
- 15) Vgl. Colliers, Inversión Hotelera, España 2021.
- 16) Vgl. Colliers, Inversión Hotelera, España 2021.
- 17) Vgl. CBRE, Market Outlook 2022, España Real Estate.
- 18) Vgl. CBRE, Market Outlook 2022, España Real Estate.