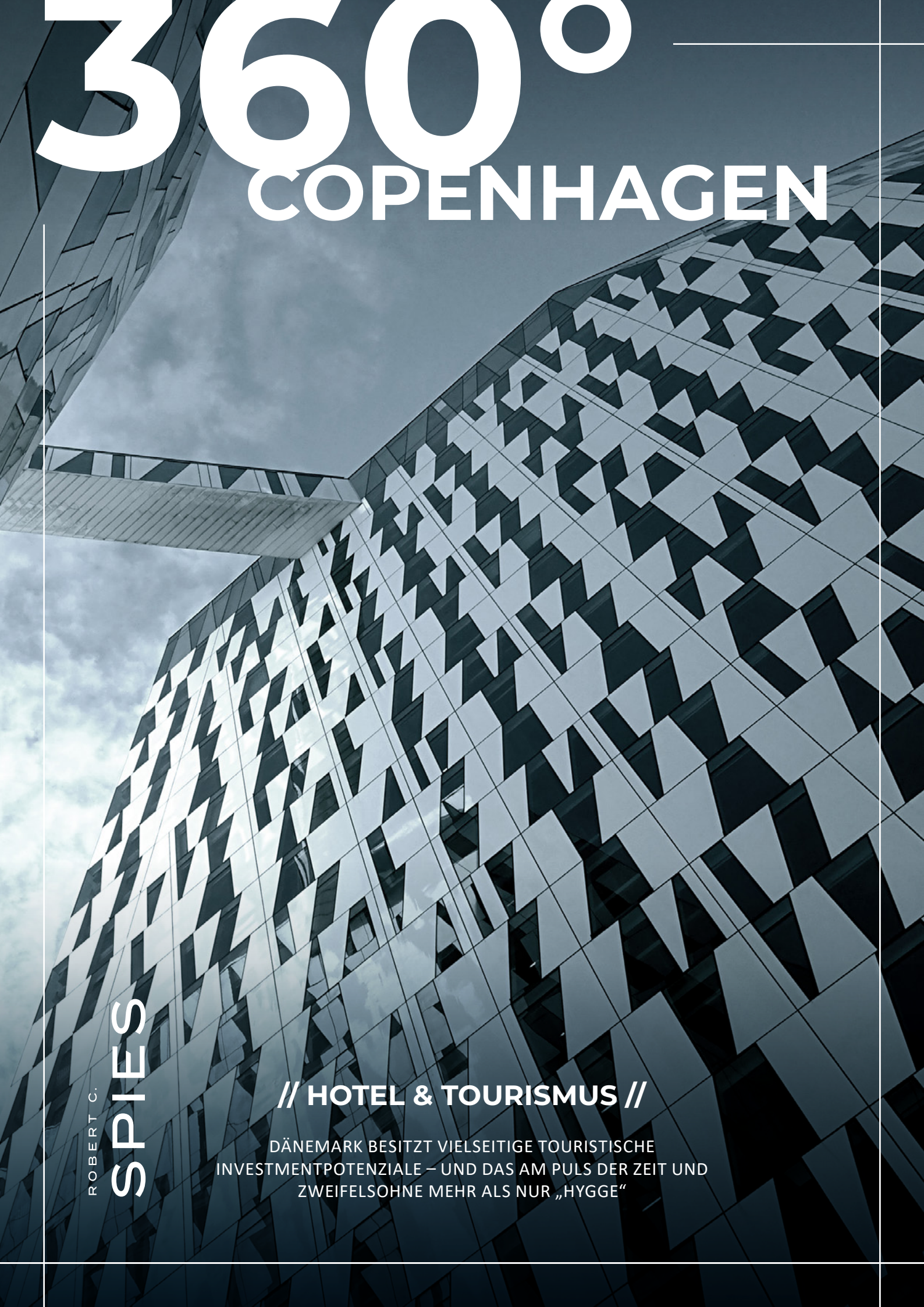


360° COPENHAGEN

ROBERT C. SPIES

// HOTEL & TOURISMUS //

DÄNEMARK BESITZT VIELSEITIGE TOURISTISCHE INVESTMENTPOTENZIALE – UND DAS AM PULS DER ZEIT UND ZWEIFELSOHNE MEHR ALS NUR „HYGGE“

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER RUNDUMBLICK AUF DIE

POTENZIALE DÄNEMARKS

Foto: © Iryna Kalamurza / shutterstock.com

Dänemark – Deutschlands nördlichstes Nachbarland ist mehr als nur ein Ferienziel. Mehr als nur das Tor nach Skandinavien. Mehr als nur „hygge“. Global gesehen gehört Dänemark im Kontext von Innovation, Digitalisierung sowie des gesellschaftlichen Lebens zu den führenden Nationen und Playern. Und wartet als solcher mit einer chancenreichen Immobilienlandschaft auf, die den herausragenden Implikationen des Landes in nichts nachsteht. 360 GRAD COPENHAGEN widmet sich in Form eines mehrteiligen immobilienspezifischen Rundumblicks nun genau diesem spannenden Markt.

Die namensgebende dänische Hauptstadt ist dabei keineswegs das alleinige „field of interest“, sondern lediglich Synonym bzw. sinnbildlicher Dreh- und Angelpunkt eines umfassenden Blickes auf die Assetklassen „Hotel & Tourismus“, „Logistik & Industrie“, „Investment“, „Wohnen“, „Gewerbe“ sowie „Life Science & Datacenter“. Im ganzen Land bringen diese nicht nur bemerkenswerte Projekte und attraktive Partizipationsmöglichkeiten hervor, sondern ebenso vielversprechende Perspektiven und interessante Meinungen. Hier lohnt es sich genauer hinzuschauen. Aus verschiedenen Blickwinkeln. 360 Grad.

INVESTIEREN IN DÄNEMARK – 10 GUTE GRÜNDE

#01 DÄNEMARK WÄCHST UND IST ATTRAKTIV FÜR JUNGE MENSCHEN

Dänemark wird bis 2040 um 4,6 Prozent auf über 6,2 Mio. Einwohner:innen wachsen. Obwohl das Land genau wie andere durch eine alternde Bevölkerung geprägt ist, wird das Wachstum im Großraum Kopenhagen insbesondere durch die Zuwanderung der jungen Generationen von Erwerbstätigen getrieben.

#02 ÜBERDURCHSCHNITTLICH STARKE WIRTSCHAFTLICHE PERFORMANCE

BIP/Kopf und das durchschnittliche Einkommen sind in Dänemark signifikant höher als in Deutschland und der Eurozone. Gleichzeitig sind sowohl der Bruttoschuldenstand des Staates als auch die Inflation deutlich geringer. Auch die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zum Euroraum sehr niedrig. Der Staatshaushalt ist gesund und Dänemark verzeichnet seit Jahren einen Export-Überschuss.

#03 DÄNEMARK BIETET TOP BEDINGUNGEN FÜR UNTERNEHMEN

In der „Ease of Doing Business“-Bewertung der Weltbank stand Dänemark Anfang der 2020er Jahre im Vergleich mit 190 Ländern ganz weit oben. Dafür verantwortlich sind u. a. sehr unternehmensfreundliche Regularien hinsichtlich Unternehmensgründungen und ein vorteilhaftes Steuersystem. Zudem verfügt Dänemark über eine der effizientesten Belegschaften in Europa und bietet Zugang zu attraktiven Kredit- und Finanzierungskonditionen. Flankiert wird dies durch hervorragende infrastrukturelle Rahmenbedingungen.

#04 HOHES BILDUNGSNIVEAU

42 Prozent oder knapp 1,3 Mio. der 3 Mio. Personen im Erwachsenenalter von 25 bis 64 Jahren besitzen einen höheren Bildungsabschluss. In Deutschland liegt dieser Wert bei 32 Prozent. Die Universität Kopenhagen ist darüber hinaus eine der größten Universitäten Nordeuropas. Sie ist Magnet für zahlreiche Studierende und Forschende aus aller Welt.

#05 DÄNEMARK STEHT FÜR EINE HOHE LEBENSQUALITÄT

Der „Better Life Index“ der OECD bescheinigt dem Land vor allem in den Bereichen Sicherheit, Work-Life-Balance, Umwelt, Bildung, Beschäftigungsquote und Gemeinsinn sehr gute Ergebnisse. Laut „World Happiness Report“ zählen die Dän:innen zudem zu den glücklichsten Menschen der Welt.

#06 DAS NACHHALTIGSTE LAND DER WELT

Der „Environmental Performance Index“ der Yale Universität hat Dänemark in diesem Jahrzehnt bereits zweimal zum nachhaltigsten Land der Welt gekürt. Besonders die dänische Klimapolitik schneidet hier hervorragend ab. Gut 40 Prozent am Bruttoendenergieverbrauch deckt Dänemark bereits mit erneuerbaren Energien ab. Zum Vergleich: In der EU sind es durchschnittlich nur gut 20 Prozent.

#07 ATTRAKTIVE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS

Immobilieninvestments in Dänemark zeichnen sich sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite durch geringe Transaktionskosten aus. Gleiches gilt für die Finanzierungsraten. Ferner ist das dänische System für sehr niedrige Eigenkapitalquoten bekannt.

#08 GUTE RENDITECHANCEN

Im Vergleich der europäischen Großstädte bietet der Immobilieninvestmentmarkt vorranging in den Städten Kopenhagen, Aarhus und Odense sowie der Region Greater Copenhagen attraktivere Verdienstmöglichkeiten – gemessen an den „Prime Yields“. Dies gilt für die Assetklassen „Wohnen“ und „Büro“, aber auch für die Assetklasse „Industrie & Logistik“.

#09 STARKER ANTEIL AUSLÄNDISCHER INVESTOREN

In den vergangenen Jahren ist der Anteil ausländischer Investoren auf dem dänischen Immobilieninvestmentmarkt stark gestiegen, was von einem hohen Vertrauen in den dänischen Investmentmarkt zeugt. Im Spiegel der letzten Jahre und aktueller Entwicklungen betrug ihr Anteil am gesamten Transaktionsvolumen gut ein Drittel bis sogar gut die Hälfte.

#10 HOHES MASS AN MARKTTRANSPARENZ UND SICHERHEIT

Dänemark gehört zu den transparentesten Märkten in Europa. Für ausländische Direktinvestitionen gelten sehr stabile rechtliche und regulatorische Bedingungen sowie ein einfacher und transparenter Transaktionsprozess.

INVESTMENTS IN DAS REISEN VON MORGEN – SCHON HEUTE

Investments in touristisch-geprägte Immobilien, Projekte und Quartiere leben von einer auf hoher Nachfrage basierenden Wirtschaftlichkeit. Rein typologisch weiß Dänemark diesbezüglich bereits mit idealen Rahmenbedingungen aufzutrumpfen, ist die Küste hier schließlich an keinem Ort weit entfernt und auch das Land zwischen Nord- und Ostsee geprägt von skandinavischer Naturvielfalt. So überrascht es nicht, dass Dänemark konsequent zu den Haupttourismuszielen der Deutschen gehört, was sich in überdurchschnittlich hohen Besucher- und Touristenzahlen widerspiegelt. Ein Mehrwert für touristische Entwicklungen, die somit potenzialstarke Partizipations- und Investmentchancen bieten.

NORDDEUTSCHE EXPERTISE VOR ORT IN DÄNEMARK

Hier agiert Robert C. Spies beratend und vermittelnd direkt vor Ort – mit einem spezialisierten Team und Associate Partnern in Kopenhagen –, um Investoren den vollumfänglichen Überblick ihrer Möglichkeiten zu liefern. Denn die historisch gewachsene Attraktivität Dänemarks als Reiseziel birgt im Zusammenspiel mit einem neuen, veränderten Reiseverständnis großes Potenzial für innovative touristische Konzepte. Ob Themenhotels, Lifestyle-Angebote oder Ferienparks, vor allem das Thema Nachhaltigkeit spielt heute bei der konkreten Realisierung eine elementare Rolle und will in allen Bereichen fachkundig mitgedacht werden – bei der initialen Planung und Konzeption genau wie bei der aktiven Projektentwicklung und dem betrieblichen Tagesgeschäft.

In Form der eigens gegründeten Robert C. Spies Nordics ApS mit Sitz im BLOXHUB, einem unternehmerischen Innovationshub in Kopenhagen für nachhaltige Stadtentwicklung, bündelt Robert C. Spies gezielt seine Ressourcen, um die gesamte Bandbreite derartiger Aufgaben beratend zu begleiten. Das notwendige Wissen um die regionalen politischen, ökonomischen und kulturellen Charakteristika speist sich dabei aus einem belastbaren, weitverzweigten Netzwerk sowie langjähriger Marktexpertise. So pflegt Robert C. Spies Nordics vertrauensvolle Beziehungen zu Kommunen, dänischen Branchenpartnern sowie zu ortsansässigen Experten und Entscheidern aus Politik, Wirtschaft und Finanzen. Das erlaubt die gleichsam holistische und tiefgehende Betrachtung eines jeden Projekts, die es braucht, um das finale Ergebnis – sei es bezüglich der Entwicklung eines vermarktungsfähigen Konzepts, des gastronomischen und freizeitlichen Angebots oder der anvisierten Zielgruppe – langfristig erfolgreich und wettbewerbsfähig am Markt aufzustellen.

Foto: ©Julia2485 / shutterstock.com

Der 360-Grad-Rundumblick der Robert C. Spies Nordics ApS manifestiert sich im Endergebnis somit in einem 360-Grad-Beratungsansatz, der zukunftsorientierte, chancenreiche Formate hinsichtlich ihrer Entwicklung sowie ihres Betriebs gegenüber deutschen Investoren bzw. Betreibern kommuniziert und anbietet. Die aktive Einbindung als Beratungshaus in die touristische Marktlandschaft Dänemarks ist diesbezüglich eine der großen Stärken der Robert C. Spies Nordics ApS, kann sie so schließlich am Puls des Geschehens agieren und passende Opportunitäten für Kunden und Interessenten identifizieren. Die Nachfrage auf deutscher Seite ist da; nun gilt es, das Angebot im Kontext der vielfältigen Möglichkeiten Dänemarks entsprechend weiterzuentwickeln.

TOURISMUSDESTINATION DÄNEMARK IM WANDEL DER ZEIT

Die Beliebtheit Dänemarks geht sowohl auf historische Faktoren als auch auf heutige Entwicklungen zurück. So wurden die als äußerst „hygge“ empfundenen Strand- und Ferienhäuser ursprünglich eher auf dänische Familien zugeschnitten, da sie diese traditionell als Sommerhäuser zu besitzen pflegten. Speziell an der Westküste Dänemarks wurden die Häuser im Laufe der Zeit aber immer häufiger auch an ausländische Besucher vermietet, sodass heute so manche deutsche Familie bereits in der dritten Generation regelmäßig die Reise gen Norden antritt. In der Folge hat sich das dänische Sommerhaus längst zur attraktiven und ebenso profilierten Ferienimmobilie gewandelt.

Gewandelt hat sich indes auch das generelle Reiseverhalten und -verständnis. Beschleunigt durch die Corona-Jahre, vor allem aber begründet im omnipräsenten Nachhaltigkeitsgedanken hat der landgebundene Tourismus eine Renaissance erlebt. Qualität und Entschleunigung sind inzwischen ebenbürtig zu Fernweh und Abenteuer – und genau hier entfalten Länder wie Dänemark ihre volle Stärke. Hinzu kommt: Kurze Auszeiten sowie der stets beliebte Städtetrip haben ebenfalls an Zuspruch gewonnen und manifestieren sich in Dänemark in Form einer guten Erreichbarkeit, gelebter Herzlichkeit und der Vorzeigestadt Kopenhagen. Zuletzt spielt auch ein neues Verständnis der Work-Life-Balance im Spiegel von New Work in die veränderten Reisemuster rein – Stichwort „Workaction“. Remote Working und Homeoffice erlauben den Tapetenwechsel selbst bei gleichzeitiger Arbeitsleistung, wofür Kopenhagen als internationaler Innovationshub selbstredend den idealen Rahmen bildet. Doch auch abseits der Wirtschafts- und Wirkungsmetropole entstehen neue Formen für das Reisen von morgen. Und das schon heute.

BOOKING CONFIRMED:

A TALK ABOUT DENMARK'S HOSPITABLE ASSET OF HOTEL INVESTMENTS

Foto: ©guldsmedenhotels.com

WHAT ARE THE OUTSTANDING QUALITIES OF THE SCANDINAVIAN AND DANISH TOURIST LANDSCAPE IN TERMS OF HOTEL INVESTMENTS? ONE QUESTION THAT OFFERS A LARGE NUMBER OF POSSIBLE ANSWERS AND EVEN MORE FOLLOW-UP QUESTIONS THAT ARE WORTH LOOKING INTO – IN THIS CASE TOGETHER WITH CHRISTIAN KIELGAST, PARTNER AT NORDIC HOTEL CONSULTING.

CHRISTIAN, THE ADVANTAGES AND THE ATTRACTIVENESS OF SCANDINAVIAN TOURIST DESTINATIONS ARE UNDISPUTED – TO WHAT EXTENT IS THIS REFLECTED IN THE LOCAL HOTEL LANDSCAPE? AND WHAT CAN BE LEARNED FROM THE DANISH HOTEL AND TOURISM INDUSTRY?

C. KIELGAST: The attraction of Scandinavian tourist destinations is demonstrated in both the significant product development that has taken place in major cities and key leisure destinations over the past five to 19 years as well as in the demand figures where international leisure represents an increasingly larger share of total demand – excluding Covid-19 of course, which obviously had an impact on international travel to the region.

We have seen both local niche and high quality products being developed as well as large international operators and owners entering the market. This is a clear demonstration of the region's increasing attractiveness. The demand trend with increased international leisure is a relatively new phenomenon that started post the financial crisis. The capital cities with Copenhagen as the front-runner became popular destinations, and this has parallel spread into key resort destinations such as Iceland, Lapland, Northern Norway etc. So this demand trend is expected to hold significant potential as major international inbound markets like the US and Asian markets increasingly will visit the region.

I think the consumer today longs for nature-based, active and authentic experience-based travels. And the region and our culture are well suited to provide this. This is something that operators and owners are now starting to capitalize on.

COPENHAGEN REGULARLY SECURES TOP RANKINGS IN VARIOUS TRAVEL AND CITY RANKINGS – WHAT SETS THE CITY APART? WHY IS IT SO POPULAR? AND IN WHICH AREAS CAN IT EVEN SERVE AS A ROLE MODEL?

C. KIELGAST: The city has raised the awareness of international travellers for a variety of reasons, I believe. The city was at the forefront of the new gastronomic evolution of focusing on local products as well as historic products and methods of cooking – and has managed to remain a leading gastronomic destination now for many years. Furthermore, the high-quality of life in the city has, as you mentioned, given the city high rankings and much attention in leading international lifestyle publications. And as mentioned above, too, the life in the city, its culture and its population all fit well with travellers' search for unique, authentic and relaxed experiences.

LET US TURN OUR ATTENTION TO THE INVESTMENT BUSINESS – WHAT ARE THE BENEFITS FOR FOREIGN INVESTORS IN THE DANISH TOURISM MARKET? HOW CAN YOU ENTER THE MARKET, OR WHAT ADVICE DO YOU GIVE TO INVESTORS CONSIDERING ENTERING DENMARK IN THE CONTEXT OF A HOTEL OR TOURISM INVESTMENT?

C. KIELGAST: I see it very much linked to the points above. With the growth of an international demand – as well as an evolving local demand – the market opened up in terms of new segments and the ability to push performance. The Nordic market historically very much focused on the midscale segments and on corporate/MICE business. Now various opportunities are opening up ranging from resort markets to new segments such as extended stay, high quality limited service, boutique hotels, luxury etc. – and this very much opens up opportunities for savvy international capital that can unlock the potential in re-positioning existing hotels as well as in the conversion of assets. At the same time, the traditional Nordic model with strong local operators and lease provides an attractive proposition for international institutional capital.

My advice would be to take advantage of international trends by analysing how they can be applied to enhance hotel assets here. Although there has been product development in the region, there are still vast opportunities. In recent years we have seen concrete examples of the significant value upside potential there is from introducing new operators, brands

and concepts and from new thinking in terms of space utilization and operating models.

AFTER THE YEARS OF COVID-19, THE TOURISM INDUSTRY HAS SHOWN HOW QUICKLY IT CAN RETURN TO ITS FORMER STRENGTH. HOW CAN OPERATORS AND INVESTORS LEVERAGE THE FULL POTENTIAL OF SUCH INVESTMENTS?

C. KIELGAST: The fast recovery from Covid-19 did demonstrate how resilient the hospitality industry is. So if there will be comparable down-turns in the future, the bounce-back can be quick and the long-term fundamentals remain strong – this should provide attractive opportunities for both the long-term investor and also in short-term respects for investors taking advantage of market cycles and segment opportunities. I do believe that people's need and desire to travel appears to be something like a permanent growth trend and therefore provides long-term stability and stable return outlook. This should represent an attractive proposition also during these times where there is uncertainty around the long-term trends of e.g. office and retail.

CHRISTIAN, THANK YOU SO MUCH FOR YOUR TIME AND INTERESTING INSIGHTS.

CHRISTIAN KIELGAST
Partner
Nordic Hotel Consulting

UNSERE EXPERTEN FÜR IHREN ERFOLGREICHEN MARKTEINTRITT

DIPL.-ING. FH | M.SC.URB.MAN
ANDREAS FUCHS
// CEO NORDICS

+49 (0) 151 549 143 63
A.FUCHS@ROBERTCSPIES.DK

CHRISTOPH-A. BÖHME
// HEAD OF INVESTMENT NORDICS

+49 (0) 151 643 259 13
C.BOEHME@ROBERTCSPIES.DK

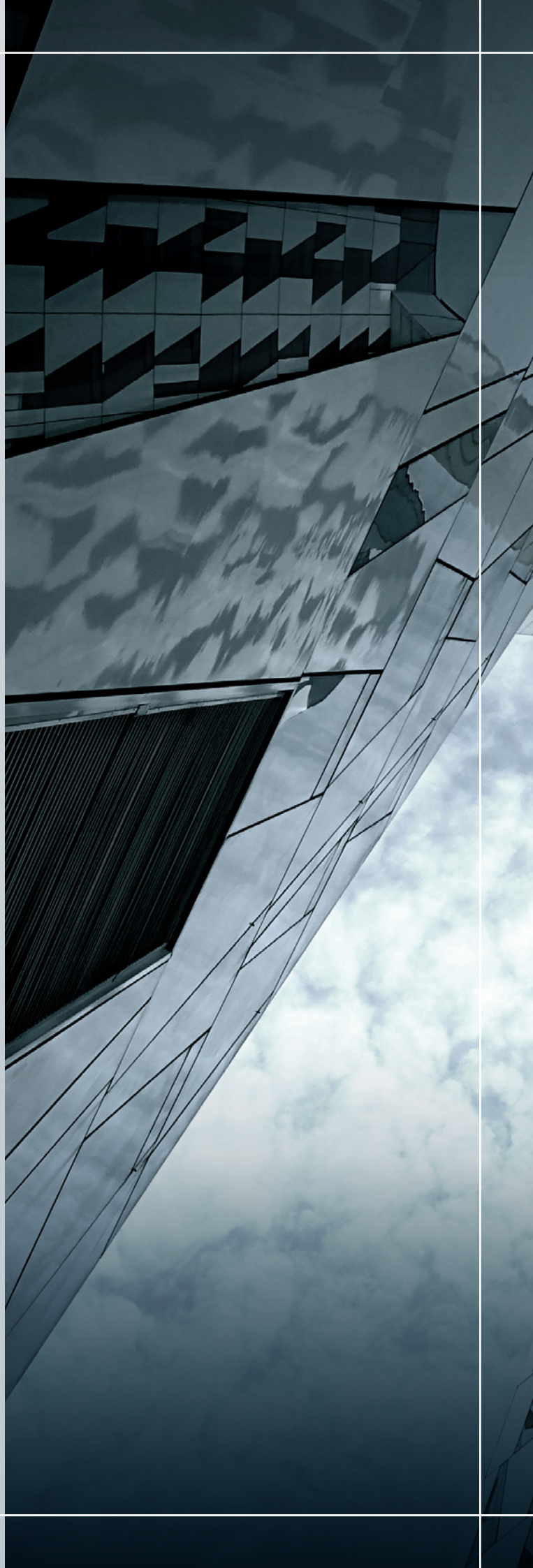
SØREN MEILING
// REGIONAL DIRECTOR

+45 (0) 31 32 36 46
S.MEILING@ROBERTCSPIES.DK

AARON VIEBROCK
// CONSULTANT PROJEKTE & ENTWICKLUNG

+49 (0) 160 93809675
A.VIEBROCK@ROBERTCSPIES.DE

ROBERT C. SPIES NORDICS APS
C/O BLOX HUB
BRYGHUSPLADSEN 8
1473 KØBENHAVN K
DENMARK

ROBERT C. SPIES
DOMSHOF 21
28195 BREMEN

NORDICS.ROBERTCSPIES.DE