

Kurzfassung: European Strategic Outlook

Beginnende Markterholung in 2024

Preiskorrektur und niedrigere Zinsen erwartet

Dank fortgeschrittener Preiskorrektur und sinkenden Zinssätzen in Sichtweite, spricht Vieles für einen Wendepunkt der Immobilienmarktentwicklung und eine beginnende Erholung im Jahr 2024.

Die Preise im Spitzensegment liegen mittlerweile mehr als 20 % unter dem Höchststand des Jahres 2022, was einige Anleger bereits zu einem neuerlichen Markteintritt bewegen dürfte, zumal sie nicht mehr durch den Denominator-Effekt belastet werden und grundsätzlich auf der Suche nach höheren Renditen sind.

Entsprechend gehen wir davon aus, dass 2024 ein außergewöhnlicher Markteintrittszeitpunkt sein wird. Natürlich bleiben Herausforderungen bestehen, dennoch erwarten wir ab 2025 zweistellige Total Returns im Spitzensegment aller wichtigen Marktsektoren.

Erholung angeführt von Logistik und Wohnen

Für Wohn- und Logistikimmobilien werden bis 2028 hohe jährliche Renditen prognostiziert, wobei wir auf risikobereinigter Basis Wohnen bevorzugen. Der Sektor ist widerstandsfähig gegenüber wirtschaftlichen Abschwüngen, insbesondere vor dem Hintergrund einer Leerstandsrate von 3% im europäischen Durchschnitt und einer mittelfristig anhaltenden Unterversorgung.

Die Performance von Büroimmobilien hat sich demgegenüber verschlechtert, zudem besteht die Gefahr weiterer Rückgänge. Allerdings verzeichnen viele Standorte weiterhin Mietwachstum im Spitzensegment, zumal es aufgrund begrenzter Bautätigkeit perspektivisch an qualitativ hochwertigen Bürobeständen mangelt.

Strategie: Was und Wo?

Deutschland, London, Paris, Amsterdam und Warschau

Wir bevorzugen Investments in Deutschland, ebenso wie London, Amsterdam, Paris und Warschau. Aktuell erscheint Deutschland zunehmend attraktiv. Obwohl die Wirtschaft vor einer Rezession steht, deuten niedriger Leerstand und moderate Renditen von Staatsanleihen auf eine mögliche starke Performance in den kommenden Jahren hin.

Wir sind der festen Überzeugung, dass Immobilienrenditen in den kommenden fünf Jahren im Vergleich zum historischen Durchschnitt höher ausfallen dürften. Angesichts der zukünftigen

Zielmärkte



Quelle: DWS, Januar 2024

Anmerkung: Basierend auf den 5-Jahres-Prognosen der Immobilienrenditen von DWS für Büro, Logistik, Wohnen und Shopping Centren. Grün = Positiv, Orange = Neutral, Rot = Negativ

Angebotssituation sehen wir auch attraktive Möglichkeiten mittels Projektentwicklungen höhere Renditen zu erzielen.

Im Wohnungssektor bevorzugen wir Neubauobjekte, da hier die Mieten in der Regel im Einklang mit der Marktentwicklung anziehen und sie zudem ESG-Kriterien erfüllen. Darüber hinaus erscheinen operative Wohnstrategien wie Studentenwohnen und Serviced Apartments aufgrund solider Fundamentaldaten und potenziell geringerer regulatorischer Risiken ebenfalls interessant.

Auch Logistikimmobilien sind nach wie vor ein Zielsegment. Zudem bietet der Strukturwandel im Bürosektor eine gute Gelegenheit zur Restrukturierung von Altbeständen. In diesem Zusammenhang glauben wir an Value-Add Strategien zur Sanierung und Repositionierung alter Büroobjekte in moderne „Next-Generation-Offices“. Natürlich eignen sich nicht alle Standorte hierfür, insofern spielen auch Umnutzungsstrategien, bspw. in Mietwohnen, Studentenwohnen oder Hotels eine wichtige Rolle.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH; Stand: 11.01.2024

Real Estate Research Team

Office Locations

Chicago

222 South Riverside Plaza
34th Floor
Chicago
IL 60606-1901
United States
Tel: +1 312 537 7000

Frankfurt

Mainzer Landstrasse 11-17
60329 Frankfurt am Main
Germany
Tel: +49 69 71909 0

London

Winchester House
1 Great Winchester Street
London EC2N 2DB
United Kingdom
Tel: +44 20 754 58000

New York

875 Third Avenue
26th Floor
New York
NY 10022-6225
United States
Tel: +1 212 454 3414

San Francisco

101 California Street
24th Floor
San Francisco
CA 94111
United States
Tel: +1 415 781 3300

Singapore

One Raffles Quay
South Tower
20th Floor
Singapore 048583
Tel: +65 6538 7011

Tokyo

Sanno Park Tower
2-11-1 Nagata-cho
Chiyoda-Ku
18th Floor
Tokyo
Japan
Tel: +81 3 5156 6000

Teams

Global

Kevin White, CFA
Global Co-Head of Real Estate Research

Simon Wallace
Global Co-Head of Real Estate Research

Americas

Brooks Wells
Head of Research, Americas

Liliana Diaconu, CFA
Office Research

Ross Adams
Industrial Research

Sharim Sohail
Property Market Research

Europe

Ruben Bos, CFA
Head of Real Estate Investment Strategy, Europe

Tom Francis
Property Market Research

Siena Golan
Property Market Research

Rosie Hunt
Property Market Research

Carsten Lieser
Property Market Research

Martin Lippmann
Head of Real Estate Research, Europe

Asia Pacific

Koichiro Obu
Head of Real Estate Research, Asia Pacific

Hyunwoo Kim
Property Market Research

Seng-Hong Teng
Property Market Research

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH; Stand: 11.01.2024

Autoren



Simon Wallace
Global Co-Head of Real Estate Research



Martin Lippmann
Head of Real Estate Research, Europe

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH; Stand: 11.01.2024

Wichtige Informationen

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Werbemitteilung.

DWS ist der Markenname unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Wertentwicklungen der Vergangenheit, simuliert oder tatsächlich realisiert, sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlegerempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegen keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung solcher Empfehlungen. Die Vervielfältigung, Veröffentlichung sowie die Weitergabe des Inhalts in jedweder Form ist nicht gestattet.

Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Der direkte oder indirekte Vertrieb dieses Dokuments in den USA sowie dessen Übermittlung an oder für Rechnung von US-Personen oder an in den USA ansässige Personen sind untersagt.

DWS Alternatives GmbH 2024

Herausgeber: DWS Alternatives GmbH, Mainzer Landstraße 11-17, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland