

## Real Estate Strategic Outlook: Deutschland

### Eintrübung der wirtschaftlichen Aussichten

#### Rezessionsrisiken lösen Inflationssorgen in 2024 ab

Der Inflationsdruck in Deutschland lässt nicht zuletzt dank rückläufiger Energiepreise nach, allerdings rücken nun vermehrt Rezessionsrisiken in den Vordergrund. Die geplante Straffung der Finanzpolitik dürfte die ohnehin schwachen Wirtschaftsaussichten zusätzlich belasten und im Jahr 2024 zum Abrutschen der deutschen Wirtschaft in eine milde Rezession beitragen. Auf kurze Sicht macht dies Deutschland zu einem klaren wirtschaftlichen Underperformer in Europa.<sup>1</sup>

#### Aufschwung und Zinsänderungen mit positiven Auswirkungen

Neben möglichen finanzpolitischen Verschärfungen bleibt die Stimmung der Verbraucher und Unternehmen vielfach pessimistisch. Perspektivisch wird jedoch ein wirtschaftlicher Aufschwung erwartet, der sich positiv auf die Mietmärkte auswirken dürfte. Ein noch stärkerer positiver Effekt auf Transaktionsvolumina und Immobilienpreise könnte von einer Abschwächung des Zinsumfelds und einem anschließenden Rückgang der Fremdkapitalkosten ausgehen.<sup>2</sup>

### Real Estate Sektorstrategie: Was und Wo?

#### Betreiberwohnen bleibt im Fokus

Der Wohnungssektor bleibt unser Top-Pick. Während die Nachfrage aufgrund von Urbanisierung und Migration hoch bleibt, schwächt sich die Angebotsseite zunehmend ab, was zu einem verschärften Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führt.

Infolgedessen gibt es auf großen Märkten wie Berlin, München oder Frankfurt weiterhin so gut wie keine Leerstände<sup>3</sup>, was den Mietdruck, insbesondere im unregulierten Teil des Marktes, weiter erhöht. Damit sprechen Mietwachstumspotentiale, korrigierte Einstiegspreise sowie eine erwartete Renditekompression für gute Aussichten am Wohnungsmarkt. Darüber hinaus profitieren wohnwirtschaftliche Betreibermodelle wie Studentenwohnen oder

Serviced Apartments von Spillover-Effekten und bietet einen zusätzlichen Renditeaufschlag gegenüber klassischem Mietwohnen.

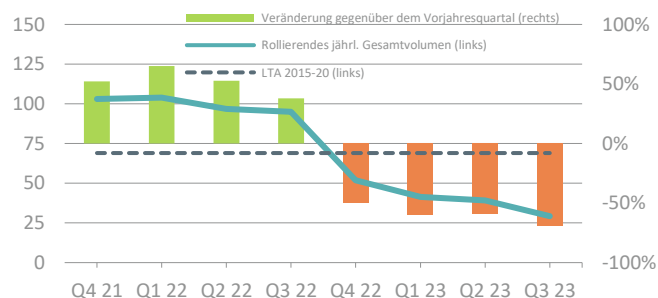
#### Logistik: Preiskorrekturen und solide Fundamentaldaten

Das deutschlandweite Flächenangebot ist rückläufig, aber auch die Nachfrage schwächt sich temporär ab. Dennoch bleiben langfristige Trends und Fundamentaldaten solide, was sich in einer sehr niedrigen Leerstandsquote von ca. 2 % niederschlägt.<sup>4</sup> Perspektivisch erwarten wir insbesondere im Teilsegment „Urban Logistics“ „erhöhtes Mietwachstum, welches im Zusammenspiel mit Preiskorrekturen für die Attraktivität des Sektors spricht.

#### Büro: Anhaltende Polarisierung

Während die Lage am Büromarkt insgesamt schwierig bleibt, unterscheidet sich das Spitzensegment positiv. Abgesehen von deutlichen Preiskorrekturen sehen wir auch die Spitzenmieten in Schlüsselmärkten wie Berlin oder München langfristig positiv. Ein rückläufiges Neubauangebot, erhöhte Baukosten und die Konzentration der Mieter auf zentrale Lagen unterstützen diesen Trend. Ältere Bestände hingegen bieten Potenzial für Umnutzungen, z. B. zu Wohnzwecken. Grundsätzlich sehen wir 2024 als einen außergewöhnlichen Jahrgang, auch am Büromarkt.

### Transaktionen Deutschland (Mrd. €; Veränderung in %)



Quelle: RCA, 12/2023.

<sup>1</sup> Oxford Economics, Destatis, Dezember 2023

<sup>2</sup> Oxford Economics, ifo Institut, Dezember 2023

<sup>3</sup> empirica, Dezember 2023

<sup>4</sup> CBRE, Dezember 2023

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: 10.01.2024

# Real Estate Research Team

## Office Locations

### Chicago

222 South Riverside Plaza  
34<sup>th</sup> 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  
26<sup>th</sup> Floor  
New York  
NY 10022-6225  
United States  
Tel: +1 212 454 3414

### San Francisco

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

### Singapore

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

### Tokyo

Sanno Park Tower  
2-11-1 Nagata-cho  
Chiyoda-Ku  
18<sup>th</sup> 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

**Seng-Hong Teng**  
Property Market Research

**Hyunwoo Kim**  
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: 10.01.2024

---

## Authors



**Martin Lippmann**  
Head of Real Estate Research, Europe



**Carsten Lieser**  
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: 10.01.2024

## 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