

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.¹

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.²

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 Leerstände³, 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.

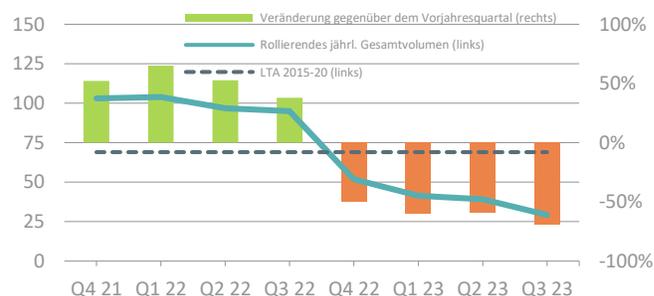
Logistik: Preiskorrekturen und solide Fundamentaldaten

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.⁴ 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.

¹ Oxford Economics, Destatis, Dezember 2023

² Oxford Economics, ifo Institut, Dezember 2023

³ empirica, Dezember 2023

⁴ 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
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

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