

Kurzfassung: US Strategic Outlook

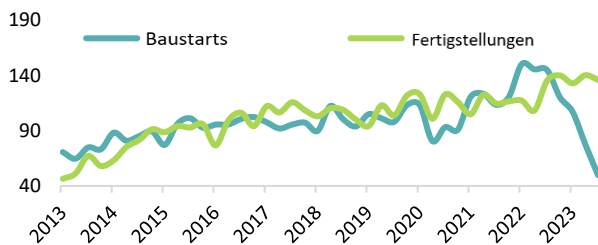
Steigerung der Immobilienperformance

Zinsen erreichen Höchststand und stabilisieren die Märkte in 2024

Aus makroökonomischer Sicht ist die Immobilien-Performance ein Zusammenspiel aus Wirtschafts- und Zinsentwicklung. Normalerweise hat Ersteres mehr Gewicht. In diesem Post-COVID-Zyklus haben jedoch Zinseffekte dominiert und die Renditen trotz gesunder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen belastet.

Wir erwarten, dass sich Immobilien im Jahr 2024 trotz einer möglichen Rezession besser entwickeln werden, da Zinssätze ein Plateau erreichen und vermutlich perspektivisch sinken. Die Bedingungen am Mietmarkt könnten sich eintrüben, wenn auch nur moderat, da eine mögliche Rezession kurz und mild ausfallen dürfte, zumal niedrigere Preise und restriktive Finanzierungen die Bautätigkeiten einschränken. Bestehende Bauprojekte dürften bis 2024 weitgehend abgeschlossen sein und das Angebot danach signifikant abnehmen.

Bautätigkeit (Index: 2013-22, Durchschnitt =100)



Quelle: CoStar und DWS. Stand: September 2023.
Gewichtungen: Industrie (35%), Mehrfamilienhäuser (30%), Büros (20%), Einzelhandel (15%).

Aussichten nach 2024 immer besser

Das Jahr 2024 bleibt herausfordernd. Für Kreditnehmer könnte der Schuldendienst bzw. die Refinanzierung auf höheren Zinsniveaus schwierig werden. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass Notlagen häufig mit Markterholungen einhergehen, wenn auch Kapital neue Anlagemöglichkeiten sucht.

Nach unserer Einschätzung werden die Aussichten für Immobilien nach 2024 immer besser. Niedrigere Bewertungen und steigende Cashflows lassen Einkommensrenditen auf den höchsten Stand seit mehr als einem Jahrzehnt steigen. Fundamentaldaten sind solide,

sinkende Zinsen wirken sich positiv auf die Anfangsrenditen aus und führen damit zu steigenden Immobilienwerten.

Strategie: Was und Wo?

Starke Übergewichtung von Logistik und Wohnen

Wir erwarten ab diesem Jahr einen starken Aufschwung von Logistik- und Wohnimmobilien, da Angebots-Nachfrage-Ungleichgewichte zunehmen. Logistikobjekte erscheinen nach deutlichen Preiskorrekturen interessant, zumal regionale Zentren im Nordosten und Westen eine Unterversorgung mit modernen Logistikflächen aufweisen. Las Vegas, Phoenix, Charlotte und Orlando dürften hingegen von langfristigen Trends profitieren.

Bei Wohnimmobilien setzen wir weiterhin auf Wachstum in technologieintensiven Märkten wie San Jose, Seattle, Austin und Boston. Außerdem bevorzugen wir Märkte im Sun Belt und Mountain West, in denen ein erhebliches Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum prognostiziert wird. Zudem dürften die aktuellen Wohntrends Vorstädte im Speckgürtel stützen, wohingegen Studentisches Wohnen stabil bleiben dürfte.

Chancen im Einzelhandel, Schwierigkeiten im Bürosektor

Leerstände im Einzelhandel fielen in 2023 auf den tiefsten Stand seit fast 20 Jahren. Die Nachfrage in Nahversorgungszentren wird durch Abwanderung aus den Städten in die Vororte gestützt, die sich während der Pandemie beschleunigt hat. Obwohl Einzelhandelsobjekte bei der Mietentwicklung kaum mit Logistik- oder Wohnimmobilien mithalten dürften, sollten sie im nächsten Zyklus dennoch wettbewerbsfähige, relativ stabile Renditen erzielen.

Demgegenüber fiel die Büroflächennachfrage in 2023 schwach aus und ließ Leerstände auf den höchsten Stand seit Anfang der 1990er Jahre steigen. Zwei Faktoren trugen zu dieser Flaute bei: Zum einen hat die Techbranche, auf die in den letzten Jahren etwa 40 % der Bürovermietungen entfiel, deutlich weniger Flächen nachgefragt. Zum anderen hat die Zunahme von Remote Work insgesamt zu einer drastischen Verringerung des Flächenbedarfs geführt.

Letztlich dürfte sich der Bürosektor allerdings erholen, da Bürobeschäftigungswachstum neuerliche Nachfrage generiert und Umnutzungen, bspw. zu Wohnzwecken, das Flächenangebot verringern. Dieser Prozess dürfte sich allerdings zumindest bis ins Jahr 2025 hinziehen, zumal sich Marktwerte noch nicht vollumfänglich an die neuen Realitäten angepasst haben.

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
Property Market Research

Tom Francis
Property Market Research

Siena Golan
Property Market Research

Rosie Hunt
Property Market Research

Carsten Lieser
Property Market Research

Martin Lippmann
Property Market Research

Asia Pacific

Koichiro Obu
Head of Real Estate Research, Asia Pacific

Natasha Lee
Property Market Research

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

Authors



Kevin White, CFA
Global Co-Head of Real Estate 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

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