

Kurzfassung: European Strategic Outlook

Außergewöhnliches Investmentjahr

Der Markt bewegt sich in den positiven Bereich

Bisher zeigen sich nur wenige Anzeichen einer deutlichen Verbesserung der Kapitalmarktbedingungen, wenngleich wir auch in unserem letzten Strategic Outlook vom Jahresende 2023 nicht von einer schnellen Markterholung ausgegangen sind. Vor allem im Wohn- und Logistikbereich sehen wir allerdings momentan eine wachsende Anzahl von Bietern, insbesondere bei erstklassigen Objekten. Gleichzeitig zieht auch die Transaktionsdynamik wieder an.¹

Die Rückkehr von Bieter-Wettbewerben im Spitzensegment sowie die anziehende Investitionstätigkeit haben bereits zu einer Preisstabilisierung in liquiden Märkten beigetragen, wodurch sich auch die Gesamttrenditen deutlich verbesserten.

Letztlich bleiben wir überzeugt, dass 2024 ein außergewöhnliches Investmentjahr wird. Deutliche Preiskorrekturen, sinkende Zinssätze, starke Fundamentaldaten und eine verringerte Neubaupipeline deuten allesamt auf eine Phase hoher Gesamttrenditen hin. Mit Blick auf die Sektoren favorisieren wir weiterhin Wohn- und Logistikimmobilien, bei denen sich bereits erste Anzeichen einer Erholung abzeichnen. Unser negativer Ausblick auf den Einzelhandel hat sich etwas abgeschwächt, im Büromarkt sehen wir Opportunitäten im Spitzensegment, wenngleich der Sektor momentan nicht im Fokus steht.

Strategie: was und wo?

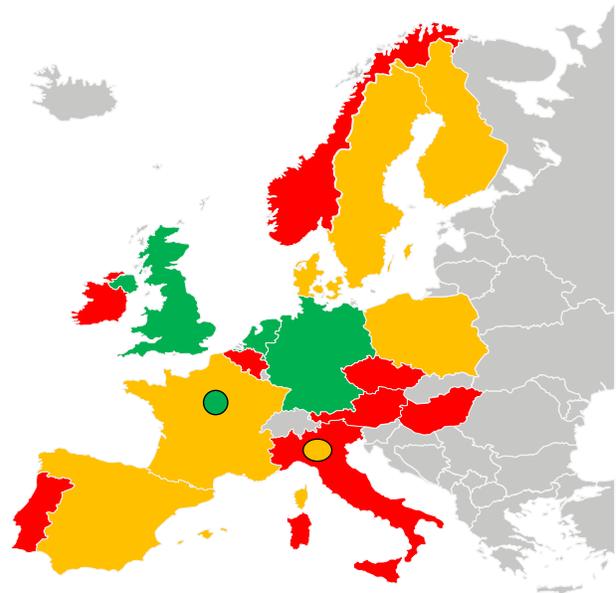
Deutschland, UK, Paris und Amsterdam

Die relative Attraktivität der europäischen Immobilienmärkte hat sich in den letzten sechs Monaten weiter verbessert. So haben nicht nur Verkehrswerte weiter korrigiert und dürften gerade die Talsohle durchlaufen, sondern auch im Vergleich zu Aktienmärkten und Unternehmensanleihen erscheinen die Aussichten an den europäischen Immobilienmärkten zunehmend attraktiv.

Unser Fokus liegt derzeit auf erstklassigen Immobilien in Gateway-Märkten mit starken Fundamentaldaten wie Berlin, London, Paris und Amsterdam. Deutschland bleibt dabei unser Favorit, wenngleich dies auf den ersten Blick kontrovers

erscheint. Allerdings ist der deutsche Immobilienmarkt nach den starken Preiskorrekturen attraktiv und lässt zudem eine starke Entwicklung am Mietmarkt erwarten, insbesondere für erstklassige Wohn- und Logistikobjekte.

Market Calls



Quelle: DWS, Juni 2024

Hinweis: Basierend auf DWS interner Prognose der 5-jährigen Gesamttrenditen für Büro-, Logistik-, Wohn- und Einkaufszentren. Grün = positiv, Orange = neutral, rot = negativ.

Strategisch bevorzugen wir Last-Mile Logistik sowie klassisches und studentisches Wohnen. Während die Investmentnachfrage im Core Segment im Jahresverlauf zunehmen dürfte, sehen wir angesichts der allmählichen Markterholung und einer reduzierten Bautätigkeit auch große Chancen im Value-add Bereich.

Value-Add-Investments im Wohnungsmarkt, beispielsweise durch Repositionierung erscheinen uns angesichts des Unterangebots, der starken Nachfrage sowie der Preisdynamik am attraktivsten.

¹ MSCI, 4. Juni 2024.

Real Estate Research Team

Büro-Standorte

Sydney

Level 16, Deutsche Bank Place
Corner of Hunter and Phillip Streets
Sydney NSW 2000
Australia
Tel: +61 2 8258 1234

Frankfurt

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

London

45 Cannon Street
London, EC4m 5SB
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
15th 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

Team

Global

Kevin White, CFA

Global Co-Head of Real Estate Research

Simon Wallace

Global Co-Head of Real Estate Research

Amerika

Brooks Wells

Head of Research, Americas

Liliana Diaconu, CFA

Office & Retail Research

Ross Adams

Industrial Research

Sharim Sohail

Self-Storage Research

Europa

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

Asien Pazifik

Koichiro Obu

Head of Real Estate Research, Asia Pacific

Seng-Hong Teng

Property Market Research

Hyunwoo Kim

Property Market Research

Matthew Persson

Property Market Research

Autoren



Simon Wallace
Global Co-Head of Real Estate Research



Ruben Bos, CFA
Head of Real Estate Investment Strategy, 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 oder Analysen, 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: 25.06.2024

Wichtige Information

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 Anlageempfehlungen 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