

Real Estate Strategic Outlook: Deutschland

Konjunkturindikatoren deuten auf Erholung hin

Anziehende Reallöhne stützen privaten Konsum

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete zum Jahresanfang ein solides Wachstum, nachdem sie Ende 2023 spürbar geschrumpft ist. Wirtschaftsindikatoren deuten auf eine allmähliche Erholung hin. Die ifo-Geschäftserwartungen sind auf den höchsten Stand seit April letzten Jahres gestiegen und der Dienstleistungs-Einkaufsmanagerindex verzeichnet das stärkste Wachstum seit Juni 2023.¹

Der Arbeitsmarkt bleibt ebenfalls robust. So stiegen die Tarifabschlüsse im ersten Quartal 2024 um 6,2% gegenüber dem Vorjahr. Dies dürfte zu positivem Reallohnwachstum führen und den privaten Konsum stützen. Während sich die Erholung im Dienstleistungssektor fortsetzt, bleibt der Auftragseingang in der Industrie allerdings weiterhin schwach und die Bautätigkeit verhalten.²

Immobilienmarkt

Guter Immobilienjahrgang mit hohen Gesamtrenditen

Die Spitzenrenditen scheinen sich nach einer Phase deutlicher Preiskorrekturen stabilisiert zu haben und sollten perspektivisch wieder sinken. Dies dürfte über alle Sektoren hinweg in den kommenden fünf Jahren zu hohen Gesamtrenditen führen, die zusätzlich durch kräftiges Mietwachstum verstärkt werden. Die im Juni 2024 begonnenen Zinssenkungen dürften zudem die Grundlage für eine Verbesserung der Investitionsstimmung und der Liquidität in den kommenden zwölf Monaten schaffen.

Sektorale Strategie: Was und wo?

Wohnungssektor bleibt unser Favorit

Wohnimmobilien, inklusive der Subsegmente Mikrowohnen und Studentisches Wohnen, sind weiterhin unsere erste Wahl in Deutschland. Starke Mieternachfrage in Verbindung mit einer sinkenden Bautätigkeit verstärken den Angebotsmangel. Große Märkte wie Berlin, München und Frankfurt weisen praktisch keinen Leerstand auf, was das Mietwachstum im unregulierten Teil des Marktes stark nach oben drückt. Gestiegene Anfangsrenditen bieten höhere Gesamterträge, während operative Wohnsegmente ein zusätzliches Rendite-Premium versprechen.

Logistik mit Preiskorrektur und soliden Fundamentaldaten

Das spekulative Angebot stieg im Jahr 2023 moderat, doch die zunehmende Fokussierung auf ESG-Anforderungen und der anhaltende Mangel an hochwertigen Flächen treiben die Spitzenmieten weiter an. Positive Langfristrends gepaart mit robusten Fundamentaldaten stützen den Ausblick, obwohl die bundesweite Leerstandsquote im ersten Quartal 2024 moderat auf 2,7% gestiegen ist. Da diese Entwicklung von kurzfristiger Natur sein dürfte, erwarten wir starkes Mietwachstum nicht nur im Bereich der urbanen Logistik. Höhere Spitzenrenditen und starke Wachstumsaussichten machen den Logistikmarkt derzeit attraktiv.³

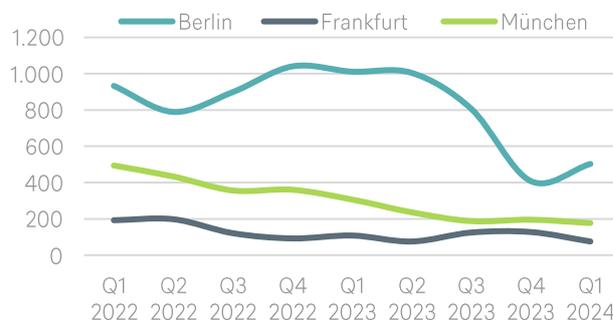
Schlechte Stimmung im Bürosektor bietet Möglichkeiten

Die Büronachfrage bleibt sowohl aus Nutzer- als auch aus Investorensicht herausfordernd, aber signifikante Preiskorrekturen machen Investitionen attraktiver. Das schwache Sentiment und eine Überallokation im Sektor belasten weiterhin die Liquidität, obwohl im Core Segment relativ hohe Gesamtrenditen erwartet werden. Anstehende Zinssenkungen dürften die Investitionsdynamik kurz- bis mittelfristig antreiben.

Sinkende Baustarts und ein begrenztes Angebot an hochwertigen und zentral gelegenen Flächen sollten die Spitzenmieten stützen. Die fortschreitende Polarisierung im Markt eröffnet Opportunitäten wie Repositionierungen und Umnutzungsstrategien. Die erwarteten Gesamtrenditen sind historisch betrachtet außergewöhnlich hoch.

Baustarts bei Büroimmobilien gehen deutlich zurück

In 1.000 m², rollierender 12-Monats-Durchschnitt



Quelle: CBRE, Mai 2024.

¹ Oxford Economics, Mai 2024.

² Bundesbank, Mai 2024.

³ CBRE, April 2024.

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

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

Rosie Hunt

Property Market Research

Martin Lippmann

Head of Real Estate Research, Europe

Siena Golan

Property Market Research

Carsten Lieser

Property Market Research

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

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

Autoren



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 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