

Pressemitteilung

Realometer: Zeitfenster für Immobilieninvestments öffnet sich 2024

- **Höhere Immobilienrenditen und Zinssenkungserwartungen schaffen Momentum**
- **Wenig Angebotszuwachs in den meisten Märkten, steigende Mietpreise erwartet**
- **Core-Büroimmobilien in Deutschland, BeNeLux, Frankreich und UK besonders im Blick behalten**

München, 11. März 2024 – Im Umfeld geopolitischer Unsicherheiten, schwacher Konjunkturdaten und tendenziell sinkender Zinsen bleibt der Immobilienmarkt in Europa herausfordernd, bietet jedoch selektiv Chancen und einzigartige Einstiegsmöglichkeiten. Nachfrageüberhang und Angebotsknappheit treiben die Mietpreise bei Wohnimmobilien weiter. Auch im Logistikbereich hält das Mietwachstum an, während der Strukturwandel im Einzelhandel weit fortgeschritten ist. Besonders für Core-Büroimmobilien in Deutschland, BeNeLux, Frankreich und UK öffnet sich in diesem Jahr ein Zeitfenster für Opportunitäten. Im Bestand kommt es weiterhin vor allem auf energetische Optimierung und die flexible Weiterentwicklung von Flächen für die zeitgemäße Nutzung an. Dies sind die zentralen Ergebnisse des aktuellen „Realometer“, der halbjährlich von der Real I.S. AG veröffentlicht wird.

„Noch ist der Investmentmarkt geprägt von der Schockstarre und Unsicherheit, die mit dem Zinsanstieg begonnen hat. Doch es sprechen eine Reihe von Argumenten dafür, dass sich in den kommenden Monaten Immobilieninvestitionen besonders erfolgreich entwickeln werden“, sagt Sven Scherbetitsch, Director Research und Investitionsstrategie bei der Real I.S. AG. Die Immobilienrenditen werden voraussichtlich 2024 ihren Höhepunkt erreichen, womit die Preiskorrektur endet. „Jetzt gilt es, Risiken realistisch einzuschätzen und bei niedrigen Transaktionsumsätzen mit Abschlägen zu kaufen, um sich künftige Renditen zu sichern.“

Die meisten Märkte bieten wenig Angebotszuwachs und lassen in den kommenden Jahren steigende Marktmieten erwarten. Mit Blick auf die Nutzungsarten ergeben sich folgende Chancen in Europa:

- **Büro:** Anhaltendes Mietwachstum für Core-Büroimmobilien in Deutschland, BeNeLux, Frankreich und UK erwartet. Besonders Rotterdam gehört aktuell mit Nettospitzenrenditen von 5,5 % und rd. 8 % Leerstand zu den besten Bürostandorten.

- **Einzelhandel:** Der Strukturwandel in der Branche ist weit fortgeschritten. Mietpreise werden im Jahr 2024 voraussichtlich ihren Tiefpunkt erreichen und eine Trendwende vollziehen. Stabile Erträge sind weiterhin bei Nahversorgern, Stadtteilzentren und Fachmarkttagglomerationen mit Lebensmittelanker sichtbar.
- **Wohnen:** Nachfrageüberhang und Angebotsverknappung treiben Mietpreise. Starke Nachfrage herrscht auch nach Micro-Apartments und möbliertem Wohnen. Aussichtsreiche Märkte sind Dublin, sowie deutsche und spanische Großstädte.
- **Logistik:** Weiterhin anhaltendes Mietwachstum, bis 2027 von rund 13 Prozent erwartet. Zwar belastet aktuell die schwache Industrieproduktion, doch die Nachfrage nach modernen Flächen bleibt hoch. Bevorzugt werden Logistik-Hubs in den Niederlanden, Deutschland und Spanien.
- **Hotel:** Die Hotelmärkte haben sich im Jahr 2023 weiter stabilisiert. Die Erholung ist weit fortgeschritten. In den kommenden Jahren positive Perspektiven bzgl. steigenden Zimmerumsätzen (Revenue par available Room).

Auf der Macro-Ebene sind die Rahmenbedingungen in den Nordics (Dänemark, Schweden, Finnland) sowie in den Niederlanden und Luxemburg aktuell besonders attraktiv, was die wirtschaftliche Dynamik sowie das Risikoprofil betreffen. Wenngleich das konjunkturelle Umfeld schwach bleibt, konnten sich insgesamt 12 von 20 betrachteten Länder gegenüber 2023 verbessern, zeigen also eine gewisse Widerstandsfähigkeit. Mit Blick auf Nachhaltigkeitskriterien hat sich Frankreich etwas verschlechtert, Österreich hat eine bessere Bewertung erzielt. „Grundsätzlich spielen ESG-Aspekte europaweit bei allen Nutzungsklassen eine zunehmend größere Rolle und sind oft bereits ausschlaggebend für das "New Core". Wesentliche Voraussetzungen für langfristigen Anlageerfolg sind daher ESG-geprüfte Investitionen, eine kontinuierlich hohe Vermietungsquote und ein sehr guter paneuropäischer Marktzugang“, sagt Scherbetitsch.

Über den Realometer

Zur Ableitung der Investitionsstrategie setzt die Real I.S. seit 15 Jahren den „Realometer“ ein. Es handelt sich um ein quantitatives Scoring-Modell, das eine Reihe von Kriterien nach den zwei Dimensionen Dynamik bzw. Rendite und Risiko mit Hilfe von Datenreihen auswertet. Der Realometer wird halbjährlich aktualisiert und veröffentlicht. Die ausführlichen Ergebnisse finden Sie hier:

<https://www.realisag.de/research/realometer>

Über die Real I.S. Gruppe

Die Real I.S. Gruppe ist seit über 30 Jahren der auf Immobilieninvestments spezialisierte

Fondsdienstleister der BayernLB. Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Asset-Managern am deutschen Markt. Neben alternativen Investmentfonds (Spezial-AIF und geschlossene Publikums-AIF) und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals, Joint Ventures sowie Asset-Management-Mandate für institutionelle Kunden. Mehr als 75 Prozent des Gesamtportfolios sind klassifiziert nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung. Die Real I.S. Property Management GmbH rundet das Leistungsspektrum ab. Die Real I.S. Gruppe hat rund 13 Milliarden Euro Assets under Management und verfügt über zwei lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) nach KAGB sowie Standorte in Frankreich, Luxemburg, Spanien, den Niederlanden, Irland und Australien. Weitere Informationen unter www.realisag.de bzw. www.realis-australia.com.au

Ansprechpartner:

Real I.S. AG
Innere Wiener Str. 17
81667 München

Dirk Böckenhoff

Tel.: 089 489082 – 283
Fax: 089 489082 – 295
E-Mail: dirk.boeckenhoff@realisag.de

Birgit Lehmann-Schraut

Tel.: 089 489082 - 226
Fax: 089 489082 - 295
E-Mail: birgit.lehmann-schraut@realisag.de