

## Real Estate Strategic Outlook: Deutschland

### Politische Unsicherheit birgt Risiken und Chancen

#### Steigender Handlungsdruck könnte Wachstum fördern

Die strukturellen Herausforderungen Deutschlands werden immer deutlicher und erhöhen den Handlungsdruck auf die Politik. Ökonomen weisen auf eine Investitionslücke von 600 Mrd. Euro hin und unterstreichen die Notwendigkeit von Investitionen u.a. in Infrastruktur, Bildung, Verteidigung und Zukunftstechnologien. Die relativ niedrige Schuldenquote von 62,9% (gemessen am Bruttoinlandsprodukt) bietet der Politik aber Handlungsspielraum.<sup>1</sup>

Ein wahrscheinlicher Wahlausgang im Februar 2025 dürfte eine „Große Koalition“ zwischen CDU und SPD oder eine schwarz-grüne Koalition sein. Dies könnte aus wirtschaftlicher Sicht eine positive Entwicklung mit sich bringen. Ein weniger restriktiver geldpolitischer Kurs könnte der exportorientierten Wirtschaft ebenfalls helfen, während internationale Risiken wie u.a. zunehmender Protektionismus der Trump-Administration zugenommen haben.

### Immobilienmarkt Deutschland

#### Graduelle Erholung aber sektorale Diskrepanz

Die Transaktionsaktivität zeigt erste Anzeichen einer Erholung, insbesondere im Wohn- und Logistikbereich, während die Liquidität im Bürosektor weiterhin schwach bleibt. Die Spitzenrenditen haben sich stabilisiert und wir erwarten eine Kompression in den kommenden Quartalen.

Trotz anhaltender Herausforderungen wie wirtschaftlicher Stagnation, gradueller Bewertungsanpassungen und Belastungen bei Projektentwicklern, sehen wir große Chancen auf dem deutschen Markt. Die Wohn- und Logistiksektoren bleiben aufgrund der geringen Bautätigkeit an der Spitze. Die erwarteten Gesamrenditen erscheinen in allen Sektoren attraktiv. Zudem dürfte ein fallendes Zinsniveau zur Verbesserung der Investitionsstimmung und Liquidität beitragen.

### Strategie: Was und wo?

#### Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt

Wohnimmobilien sind der Sektor mit dem größten Angebotsengpass und nicht zuletzt aufgrund der anhaltenden Flaute im Baugewerbe unsere erste Wahl. Die deutschen Top-7-Märkte weisen praktisch keinen Leerstand auf, was einen starken Aufwärtsdruck auf das Mietwachstum im unregulierten Teil des Marktes bewirkt. Wir bevorzugen Neubau in zentralen Lagen und Pendlerstandorten innerhalb von Großstädten sowie Betreiber-Wohnen in Großstädten. Darüber hinaus sehen wir Chancen in der Neupositionierung veralteter Bestände.

#### Der Ausblick auf Logistik bleibt positiv, aber selektiver

Das zunehmende Angebot im Logistiksektor hat uns zu einem selektiveren Ansatz veranlasst, aber nichts an unserer grundsätzlich positiven Sektoreinschätzung geändert. Wir sehen einen anhaltenden Mangel an hochwertigen Flächen an vielen Standorten, insbesondere in München, Frankfurt und Düsseldorf, was zu einem weiteren kräftigen Mietwachstum führen dürfte. Hingegen sind wir im Nord-/Osten Deutschlands, wie Berlin oder Bremen vorsichtiger. Insgesamt stützen positive Trends unseren optimistischen Ausblick, trotz eines moderaten Anstiegs der bundesweiten Leerstandsquote auf 3,8% im dritten Quartal 2024.<sup>2</sup>

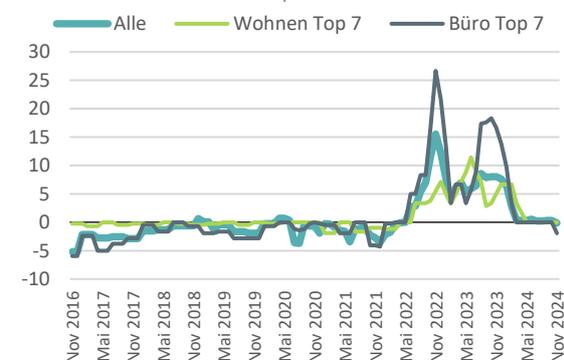
#### Büro- und Einzelhandelspreise haben sich stabilisiert

Büroinvestitionen und Flächennachfrage sind noch immer gedämpft, die Stimmung bleibt verhalten und die Wachstumsaussichten moderat. Aufgrund der zunehmenden Polarisierung im Markt erwarten wir jedoch ein weiterhin starkes Mietwachstum im Spitzensegment, wobei Frankfurt und Hamburg an der Spitze stehen. Somit bietet die jüngste Preiskorrektur auch selektive Chancen, da die potenziellen Renditen damit attraktiver erscheinen.

Der lange Abwärtstrend der Einzelhandelsmieten scheint sich langsam abzuschwächen, Renditen werden zunehmend attraktiv. Allerdings bleiben wir aufgrund der schwachen Konjunktur, der schlechten Verbraucherstimmung und dem weiterhin steigenden Anteil des Online-Handels gegenüber dem Einzelhandelssektor vorsichtig.

### Veränderung Spitzenrendite - Deutschland

3-Monats-Durchschnitt in Basispunkten



Quelle: CBRE, November 2024

<sup>1</sup> Eurostat, October 2024.

<sup>2</sup> CBRE, November 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.

# Real Estate Research Team

## Office Locations

### Chicago

222 South Riverside Plaza  
34<sup>th</sup> 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  
26<sup>th</sup> Floor  
New York  
NY 10022-6225  
United States  
Tel: +1 212 454 3414

### San Francisco

101 California Street  
24<sup>th</sup> Floor  
San Francisco  
CA 94111  
United States  
Tel: +1 415 781 3300

### Singapore

One Raffles Quay  
South Tower  
20<sup>th</sup> Floor  
Singapore 048583  
Tel: +65 6538 7011

### Tokyo

Sanno Park Tower  
2-11-1 Nagata-cho  
Chiyoda-Ku  
18<sup>th</sup> 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

**Matthew Persson**  
Property Market Research

---

**AUTHOREN**



Martin Lippmann  
Head of Real Estate Research, Europe



Carsten Lieser  
Property Market Research

---

---

## 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