

Europas Immobilien bleiben aussichtsreich – trotz wachsender Risiken

Europas Immobilien weiter mit guten Aussichten. Am europäischen Immobilienmarkt dürften sich für Investoren weiterhin attraktive Chancen ergeben.

- Die Renditen am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt dürften sich in den kommenden Jahren abschwächen. Dennoch spricht eine Reihe von Gründen für ein weiteres Engagement.
- Mit signifikanten Korrekturen bei den Immobilienpreisen ist nicht zu rechnen. Die Mietmärkte sind weiter robust und die Leerstände in den europäischen Großstädten mehrheitlich niedrig.
- Bei Pan-Europäischen-Fonds ist mit anhaltenden Zuflüssen institutionellen Kapitals, auch aus dem außereuropäischen Ausland, zu rechnen.

4 Minuten Lesezeit

Die europäischen Immobilienmärkte zeigen sich 2019 in überwiegend robuster Verfassung. Investoren scheinen die Risiken inzwischen jedoch stärker zu gewichten als noch 2018. Die Spannungen im internationalen Handel, der schwelende Brexit und die politischen Probleme wie beispielsweise in Italien tragen zur Verunsicherung bei. Außerdem zeigen sich nach sechs Jahren Aufschwung Anzeichen, die auf eine klare Konjunkturabkühlung hinweisen. Die europäische Wirtschaft hat bereits an Fahrt verloren und das Vertrauen von Unternehmen und Verbrauchern ist geschwunden. Die Experten der DWS halten eine Rezession jedoch für unwahrscheinlich.

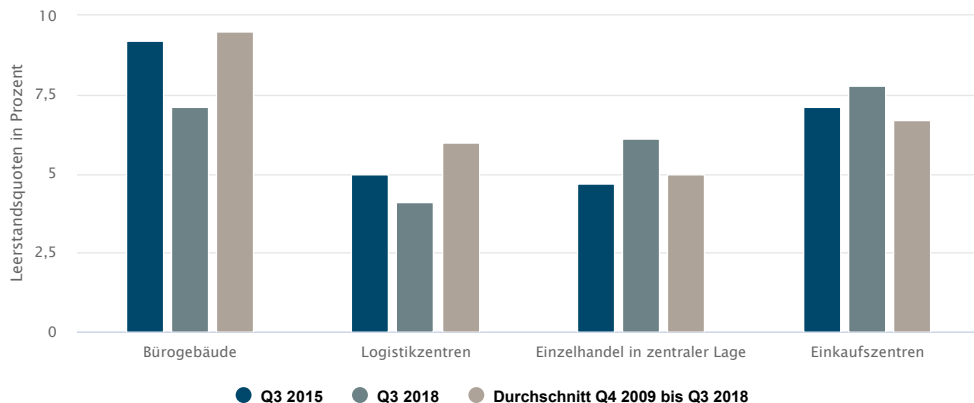
Immobilien stehen weiter in der Anlegergunst

Auch wenn vieles also auf eine langsamere wirtschaftliche Gangart hindeutet, setzen Investoren weiter auf Anlagen im Immobiliensektor. Nicht zuletzt, weil für derartige Engagements der allgemeine Konjunkturzyklus nur eine Teilbedingung einer Anlageentscheidung ist. Das Wachstum und damit die Immobilienkonjunktur verläuft in einzelnen Ländern und Städten oft höchst unterschiedlich und außerdem werden Immobilieninvestments meist länger als nur einen Zyklus lang gehalten.

Und auch wenn die Ertragsersparungen im Immobiliensektor tendenziell rückläufig sind, dürfte nicht mit signifikanten Korrekturen bei den Immobilienpreisen zu rechnen sein. „Das liegt vor allem an den robusten Gewerbemietmärkten, die selten zuvor einen solideren Eindruck machten“, erklärt DWS-Immobilienexperte Matthias Naumann. Da einerseits die Zahl der Büroangestellten in Europa immer noch stärker wächst als im Durchschnitt seit Ende der Finanzkrise und andererseits die Bautätigkeit parallel eher verhalten verläuft, sind die Mieten kräftig gestiegen. Zudem dürften Mietsteigerungen auch in den kommenden Jahren über der Inflationsrate liegen. „Die Leerstandsquoten in den europäischen Großstädten befinden sich dieser Entwicklung entsprechend mehrheitlich auf niedrigem Niveau und dürften weitere Mietsteigerungen tendenziell weiter beflügeln“, prognostiziert Naumann.

Leerstandsquoten in Europa nach Sektor

Auf dem europäischen Immobilienmarkt waren Flächen für Büroräume und Logistikzentren weiter gefragt. Die Leerstandsquoten lagen im dritten Quartal 2018 deutlich niedriger als vor drei Jahren. Der stationäre Einzelhandel dagegen kämpft mit Gegenwind, was sowohl Geschäfte in zentraler Lage als auch Einkaufszentren zu spüren bekamen.



Quellen: PMA, JLL, Cushman & Wakefield, DWS, Stand: Dezember 2018

Logistikzentren

weiter
gefragt. Die Experten der DWS haben vor diesem Hintergrund für rund zwei Drittel der von ihnen analysierten europäischen Märkte ihren Fünfjahres-Ausblick nach oben korrigiert. Madrid und Berlin bleiben dabei in Bezug auf die erwarteten Mietsteigerungen an der Spitze. Gut abschneiden dürfte auch das zentrale Geschäftsviertel von Paris mit einem durchschnittlichen Leerstand von unter 2,0 Prozent. Dagegen dürfte die anhaltende Brexit-Unsicherheit den zentralen Londoner Markt belasten und es dort zu einer weiteren Korrektur der Gesamtmietwerte kommen.

Quartal

2018

Logistik boomt, Einzelhandel schwächelt

Bei Blick auf einzelne Branche lohnt es, den Logistiksektor genauer zu betrachten. Das weiß auch DWS-Immobilienexperte Martin Lippmann: „Der Immobilienmarkt der durch den Onlinehandel boomenden Branche entwickelt sich lebhaft und das Mietwachstum liegt deutlich über dem Niveau der Vergangenheit“. Die europaweite Nutzung von Logistikflächen erreichte zuletzt einen Höchststand und die im Bau befindliche Fläche hat sich in den vergangenen drei Jahren auf über 16 Millionen Quadratmeter mehr als verdoppelt.

Einzelhandel

Dagegen Nachfrage nach Logistikimmobilien in weiten Teilen Europas weiterhin das Angebot übersteigt, ist die durchschnittliche Leerstandsquote auf 4,1 Prozent gesunken – Tendenz weiter abnehmend. Bei soviel knapper mietbarer Fläche in vielen Märkten steigen die Mieten für Spitzenobjekte derzeit um durchschnittlich zwei Prozent pro Jahr.

was

Als Konsequenz leidet der stationäre Einzelhandel. Die Entwicklung neuer Flächen für Einkaufszentren sank 2018 auf 1,6 Millionen Quadratmeter. Das entspricht nur noch der Hälfte des Durchschnitts der vergangenen 20 Jahre. 2019 werden die Zahlen voraussichtlich noch einmal zurückgehen und die

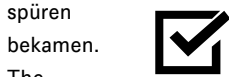
Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.

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.

Leerstandquoten noch einmal steigen. Vor diesem Hintergrund haben die Experten der DWS ihre Prognose für das Mietwachstum der kommenden fünf Jahre weiter reduziert und erwarten jetzt für Einkaufszentren ein Plus von lediglich 1,2 Prozent pro Jahr.

auch Einkaufszentren zu



spüren bekamen. The chart has 1 X axis displaying categories. Range: 4 categories. The chart has 1 Y axis displaying Leerstandsquoten

Europas Immobilienmärkte: Große Unterschiede im Detail

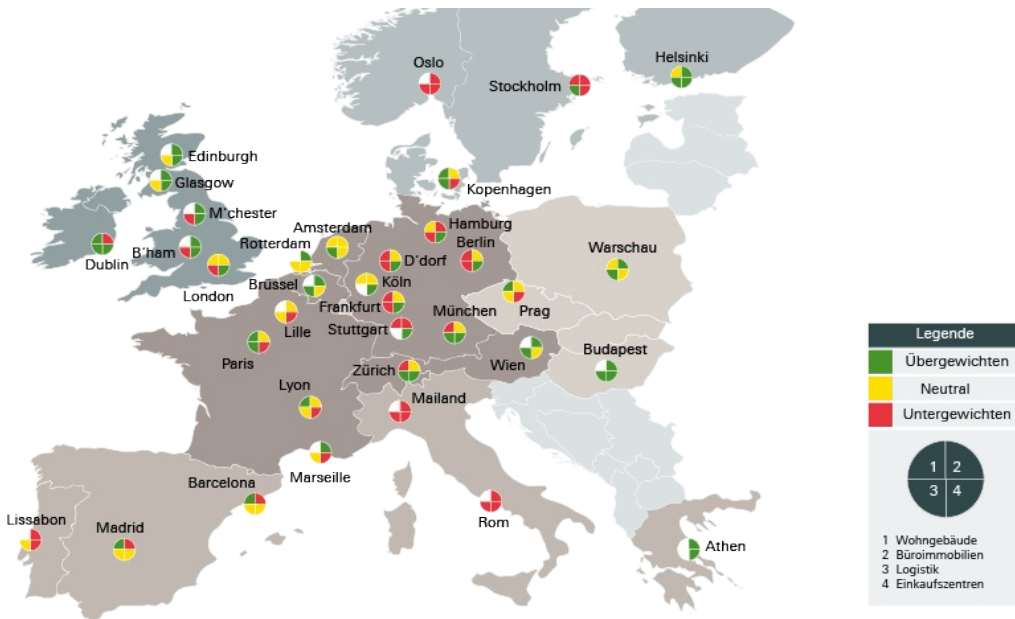
in einigen europäischen Großstädten bestimmte Segmente des Immobilienmarkts bereits gut genutzt sind, dürfte das Potenzial in anderen Bereichen längst nicht ausgereizt sein. Eine genaue Betrachtung je nach Standort ist jedoch unerlässlich.

Europas Immobilienmärkte: Große Unterschiede im Detail

in einigen europäischen Großstädten bestimmte Segmente des Immobilienmarkts bereits gut genutzt sind, dürfte das Potenzial in anderen Bereichen längst nicht ausgereizt sein. Eine genaue Betrachtung je nach Standort ist jedoch unerlässlich.

to 10.

View as data table.



Quelle: DWS International GmbH, Stand: Dezember 2018

Fazit

Während in vielen Teilen des europäischen Immobilienmarkts die Renditen allmählich auf ein normales Niveau sinken dürften, entwickeln sich einige Sektoren und Standorte nach wie vor dynamisch – etwa die Logistikbranche oder die Geschäftsviertel in Paris, Madrid oder Berlin. Sie dürften auch 2019 überdurchschnittliche Renditen erzielen.

Immobilieninvestments überflügeln andere Vermögensklassen

Zwar trifft es zu, dass das gesamte Transaktionsvolumen bei europäischen Immobilien nach dem Rekordjahr 2017 im Folgejahr um 15 Prozent gesunken ist. Und auch die Abschwächung bei der Mitteleinwerbung für Immobilienfonds setzte sich in der zweiten Jahreshälfte 2018 fort.

Es gibt jedoch starke Gründe, warum der Markt für Immobilieninvestments auch 2019 robust bleiben dürfte. Gebäude, etwa in den Bereichen Logistik und Wohnen, dürften sich anhaltender Nachfrage erfreuen. Die Finanzierungsbedingungen sind nach wie vor günstig, und geschlossene Fonds verfügen über beträchtliche liquide Mittel, die auf europäische Immobilien abzielen. Am wichtigsten ist jedoch, dass die mit Immobilien erzielbaren Renditen gemessen an den Alternativen anderer Vermögensklassen immer noch attraktiv erscheinen.

„Die prognostizierte Gesamtrendite in Europa dürfte in den kommenden fünf Jahren 3,5 Prozent jährlich erreichen“, schätzt Naumann. Gegenüber den Erträgen der vergangenen fünf Jahre würde dies zwar einen spürbaren Rückgang bedeuten. Verglichen mit festverzinslichen Anlagen – zehnjährige Bundesanleihen rentieren mit gerade einmal 0,3 Prozent – dürften Investments in Immobilien aber eine attraktive Alternative bleiben.

Marktausblick

Die Einschätzung der DWS zu den
Kapitalmärkten | Juni 2020

Aufbruchstimmung trotz schwerer Rezession

Markt & Makro

grundbesitz europa

Exzellente Lagen - Immobilien in ganz Europa!

Weitere DWS Webseiten:

DWS Group <<http://www.dws.com>>

Real Estate Investment Management
<<https://realestate.dws.com/>>

Xtrackers ETFs <<https://etf.dws.com>>

DWS auf Social Media



Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS International 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.