

Real I.S. Research Realometer



Dezember 2021

Real I.S. AG Research und Investitionsstrategie



Real I.S. Research

Realometer Dezember 2021



01 | Ergebnisse Länder- und Marktanalysen

02 | Fokus ausgewählte Märkte

03 | Erläuterung Scoring-Verfahren

04 | Kontakt



01 | Ergebnisse Länder- und Marktanalysen

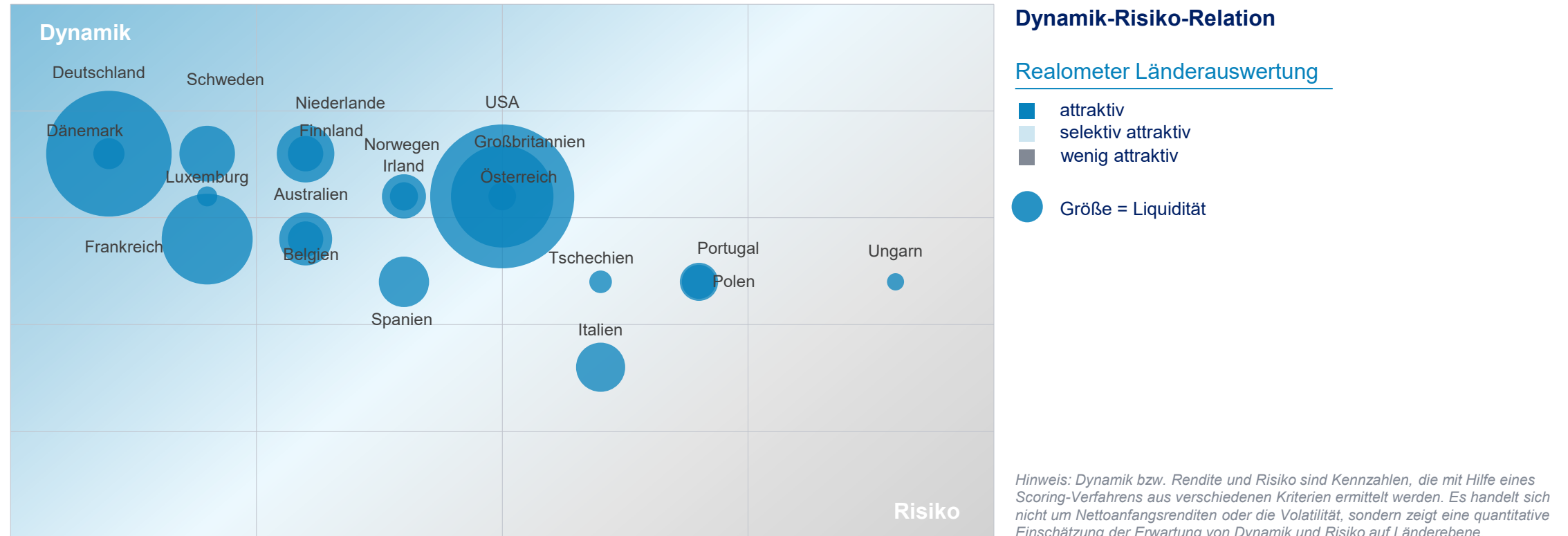


Key-Findings: Konjunkturerholung bei gleichzeitigem Niedrigzinsumfeld bilden nach wie vor positive Rahmenbedingungen für Immobilien



Die meisten Immobilienmärkte im Euroraum bieten aktuell attraktive Investitionsmöglichkeiten. Auch Australien bleibt ein sehr attraktiver Standort. Fundamental günstige Aussichten bieten die Nutzungsarten Büro im risikoarmen Core-Segment, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien mit Lebensmittelankermietern und Wohnimmobilien.

Länderauswertung: Konjunkturerholung in 2021, Aussichten für 2022 sind positiv, jedoch hohe Unsicherheit bzgl. der Überwindung der Pandemie



Wie erwartet konnte sich die Wirtschaftsentwicklung der betrachteten Länder im Jahresverlauf 2021 erholen. Die Bewertung der Länder hat sich gegenüber dem Realometer vom Juli 2021 nicht verändert. Die attraktivsten Länder in der Dynamik-/Risiko Relation bleiben damit Deutschland, Dänemark, Schweden, Luxemburg, Niederlande, Finnland, Frankreich, Australien und Belgien.

Büroimmobilien/Global: Moderne Büroflächen bleiben sehr gefragt

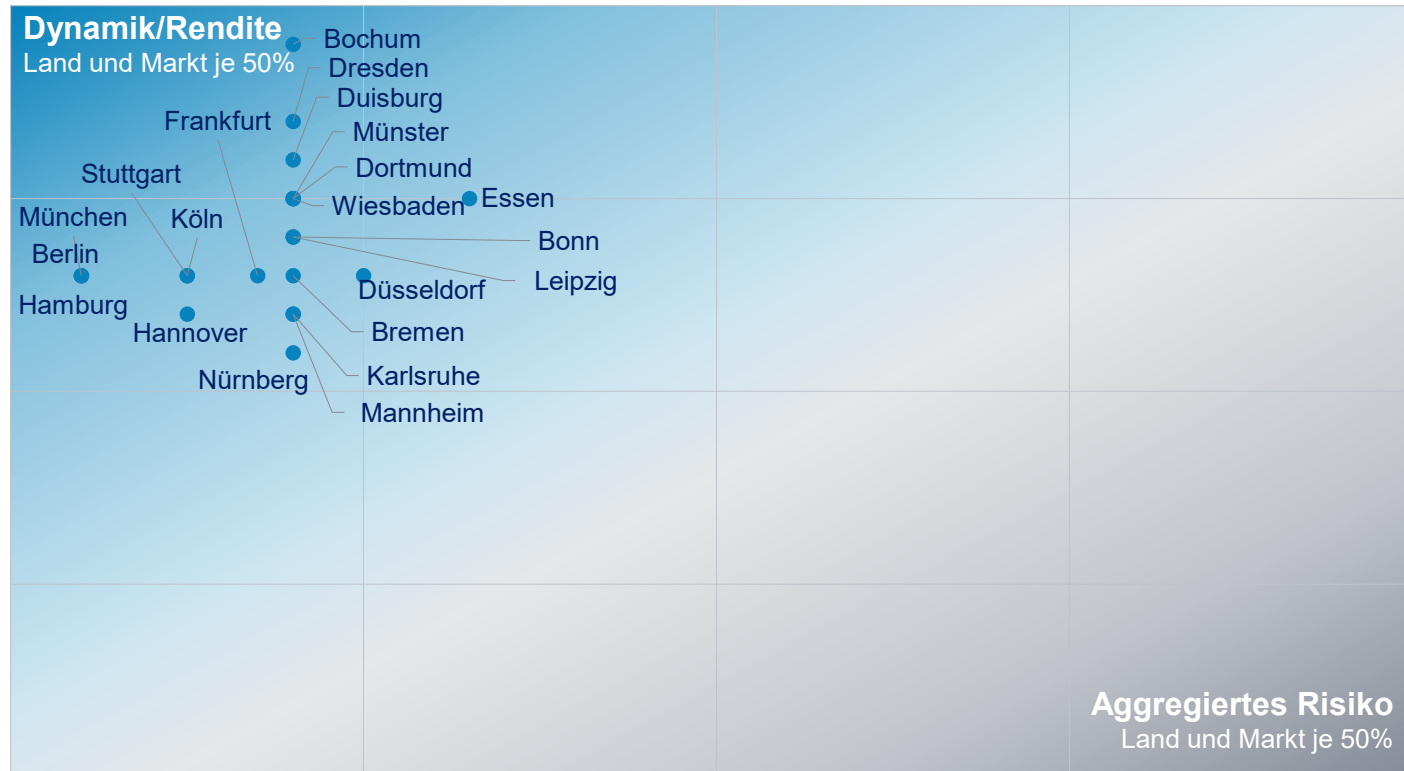


Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Rendite und Risiko einer möglichen Immobilieninvestition.



Obwohl die Leerstände in den meisten Märkten leicht gestiegen sind, haben die Anfangsrenditen weiter etwas nachgegeben. Die Leerstandsdaten befinden sich noch immer auf niedrigem Niveau. Insgesamt wenig Veränderungen gegenüber der Bewertung zur Jahresmitte 2021.

A- und B-Standorte Deutschland: Weiterhin sehr gute Bewertung der deutschen Büromärkte



Risiko-Rendite-Matrix

Realometer Marktauswertung

- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Rendite und Risiko einer möglichen Immobilieninvestition.



Die Einschätzung der deutschen Büromärkte hat sich gegenüber Jahresmitte wenig geändert. Trotz leicht rückläufiger Anfangsrenditen bleibt die Attraktivität der sieben deutschen A-Städte sehr hoch. Dies gilt auch für die B-Städte.

Einzelhandelsimmobilien: Einzelhandel mit periodischem Angebot sehr attraktiv, Einkaufszentren und Geschäftshäuser in 1a-Lagen weiter belastet



Risiko-Rendite-Matrix

Realometer Marktauswertung

- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Rendite und Risiko einer möglichen Immobilieninvestition.



Starker Zuwachs des privaten Konsums, besonders im 2. Quartal 2021, belebt den Einzelhandel. Die Ankaufsrenditen sind weiter leicht angestiegen, die Risiken haben sich gegenüber der Jahresmitte 2021 jedoch reduziert. Insgesamt etwas bessere Rendite/Risiko-Positionierung als zur Jahresmitte 2021.

Logistikimmobilien: Trotz hoher Preise extrem gute Bewertung in fast allen Ländern



Risiko-Rendite-Matrix

Realometer Marktauswertung

- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Rendite und Risiko einer möglichen Immobilieninvestition.



Alle Standorte haben sich in der Gesamtwertung gegenüber Mitte 2021 nochmals verbessert. Enorme Zuwächse in der industriellen Produktion besonders im 2. Quartal 2021. Weiterhin führen strukturelle Markttreiber (Online-Handel, Ausrichtung der Lieferketten) zu anhaltendem Mietwachstum und damit zu einer sehr guten Dynamik-Bewertung.

Hotelimmobilien: Hotelinvestitionen aktuell nur in Ausnahmefällen und mit starkem Betreiber sinnvoll



Risiko-Rendite-Matrix

Realometer Marktauswertung

- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Rendite und Risiko einer möglichen Immobilieninvestition.



Die sehr hohen Risiken des Hotelmarktes werden durch die Länderbewertung (Konjunkturerholung) in der Darstellung aufgewertet. Auslastung und Umsätze sind weiterhin sehr schlecht. In der Prognose bis 2025 wird eine Erholung unterstellt. Dies führt ausgehend von den sehr niedrigen Umsätzen je verfügbarem Zimmer (RevPAR) in 2020 modellbedingt zu einer zu positiven Darstellung.

Wohnimmobilien: Hohe Nachfrage stützt weiteres Mietpreiswachstum bei gleichzeitig hoher Krisenresilienz

Risiko-Rendite-Matrix

Realometer Marktauswertung

- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Rendite und Risiko einer möglichen Immobilieninvestition.



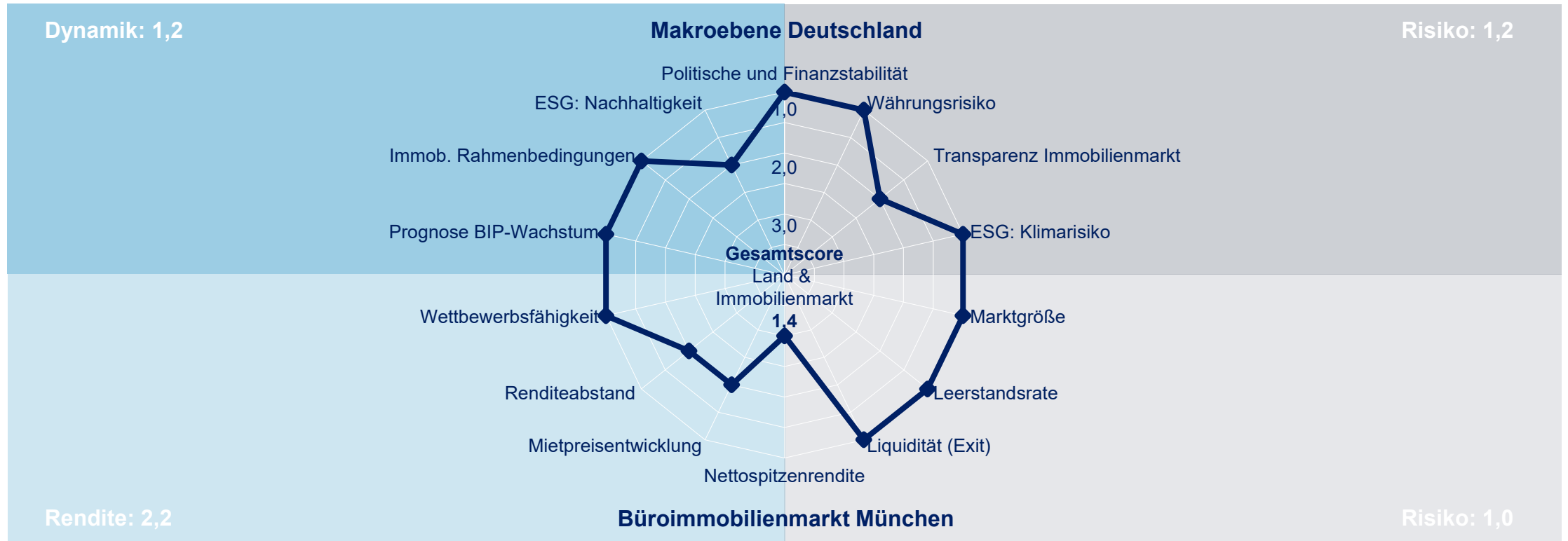
Das Bewertungsmodell wurde von der Länder- auf Städteebene umgestellt und in der Datengrundlage verbessert. Fast alle Standorte sind sehr gut positioniert. Hintergrund sind u.a. gute Aussichten auf Mietpreissteigerungen in Dublin, Deutschland und den Niederlanden. An einigen Standorten, z.B. München und Paris, war der Angebotszuwachs in den letzten 5 Jahren höher als die Zunahme der Haushalte, was negativ in die Bewertung miteinfließt.



02 | Fokus ausgewählte Märkte



Realometer-Bewertung Büromarkt München: Die bayerische Metropole gehört zu den Büromärkten mit der besten Bewertung

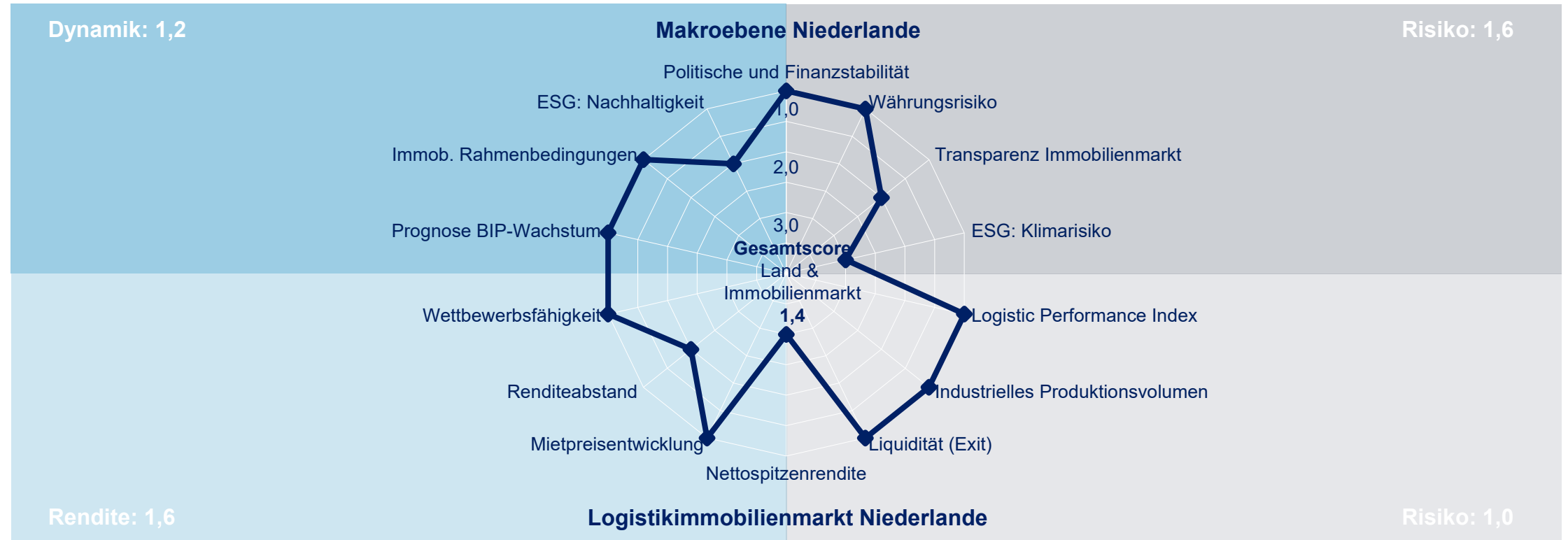


Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Mit der Konjunkturbelebung und extrem niedrigen Leerständen bestehen gute Rahmenbedingungen für den Büromarkt München. München gehört nach wie vor zu den Büromärkten mit den besten Bewertungen, wenngleich die Preise sehr hoch sind (niedrige Nettospitzenrendite).

Realometer-Bewertung Logistikmarkt Niederlande: Hoch attraktiv jedoch mit Klimarisiken (Anstieg Meeresspiegel)

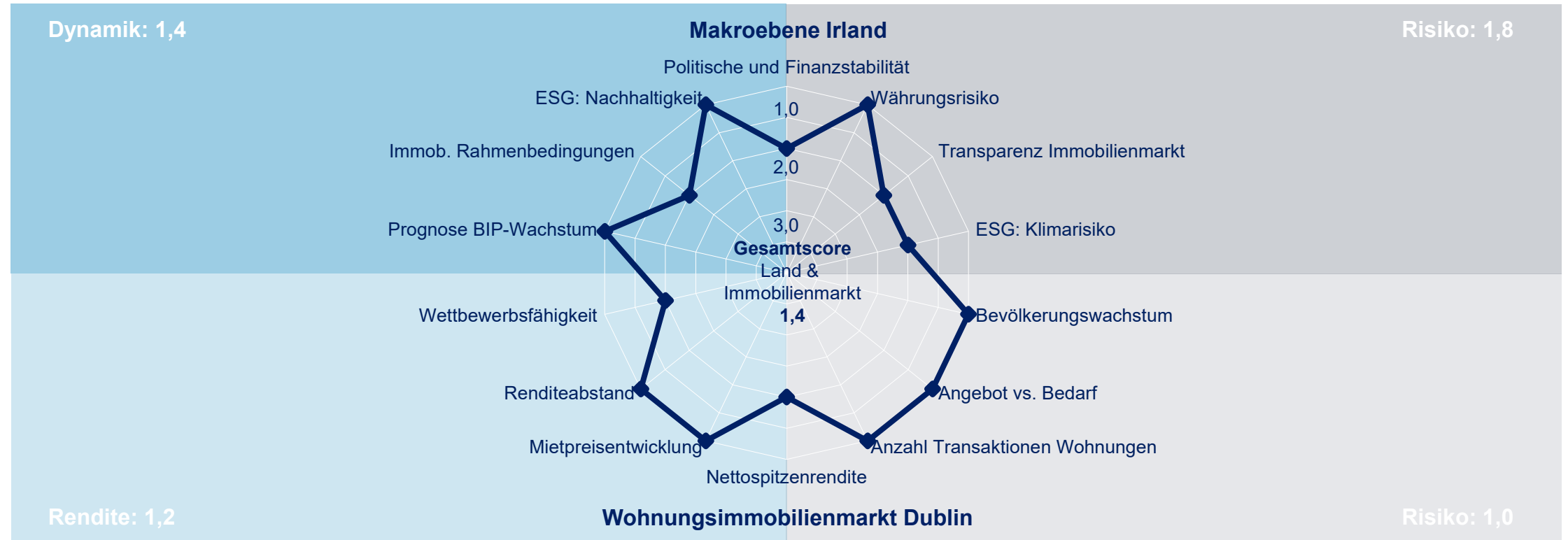


Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Die Niederlande gehört nach Deutschland zu den attraktivsten Märkten für Logistikimmobilieninvestitionen. Mit der Konjunkturerholung hat auch das industrielle Produktionsvolumen in den letzten drei Quartalen zugelegt. Aufgrund des Risikos eines Anstiegs des Meeresspiegels wird für die Niederlande ein höheres Klimarisiko ausgewiesen. Der sehr lange Betrachtungszeitraum für potenzielle Klimarisiken (zum Teil bis zum Jahr 2100) übersteigt jedoch die übliche Haltedauer einer Immobilieninvestition von i.d.R. 10 Jahren deutlich.

Realometer-Bewertung Wohnungsmarkt Dublin: Dynamisch und hoch rentierlich – beste Bewertung aller betrachteten Wohnungsmärkte



Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Der Wohnimmobilienmarkt Irland profitiert vom dynamischen Wirtschaftswachstum und dem höchsten Bevölkerungswachstum aller betrachteten Märkte. Die Nettospitzenrendite ist mit 3,5 % deutlich höher als in Deutschland (2,3 %). Der Wohnungsmarkt Dublin (untere Hälfte im Diagramm) erreicht die höchste Bewertung von allen bewerteten Märkten und ist damit sehr attraktiv.



03 | Erläuterung Scoring-Verfahren



Realometer Scoring-Verfahren auf Länderebene: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

Makroebene (Land)

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
Dynamik	1	Wettbewerbsfähigkeit	mittel	10%	Global Competitiveness Index von World Economic Forum
	2	Prognose BIP-Wachstum	hoch	20%	Mittelwert BIP-Prognose aktuelles Jahr und Folgejahr von Consensus Economics
	3	Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	mittel	10%	Qualitative Bewertung z.B. Gesetzgebung bzgl. Mietvertrag, Kauf-Nebenkosten
	4	ESG: Nachhaltigkeit	mittel	10%	Nachhaltigkeitsbewertung des Landes auf Basis des Global Sustainability Competitiveness Index von SolAbility
	Ergebnis Dynamik		50%		
Risiko	5	Politische und Finanzstabilität	hoch	20%	S&P Rating
	6	Währungsrisiko	mittel	10%	Maximale negative Devisenkursänderung im Zeitraum von 3 Jahren seit Anfang 1999 auf Basis von Tageskursen (Kursänderung über rollierende Zeitscheiben)
	7	Transparenz Immobilienmarkt	mittel	10%	JLL Real Estate Transparency Index
	8	ESG: Klimarisiko	mittel	10%	Klimarisikoindex auf Basis des Weltrisikoindex der Ruhr-Universität Bochum
	Ergebnis Risiko		50%		
Gesamt Land			100%		

Realometer Scoring-Verfahren Büroimmobilien: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

Immobilienmarkt (Standort) Büro

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
Rendite	1	Nettospitzenrendite	mittel	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage
	2	Mietpreisentwicklung	hoch	30%	Veränderung in % Mietpreis aktuell zu Prognose in 4 bzw. 5 Jahren
	3	Renditeabstand	mittel	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleihe des Landes
	Ergebnis Rendite			50%	
Risiko	4	Marktgröße	mittel	15%	Büroflächenbestand (Mio. m ²)
	5	Leerstandsrate	hoch	25%	Leerstandsrate in % nach aktueller Datenlage
	6	Liquidität (Exit)	mittel	10%	Jährliches Transaktionsvolumen Büroimmobilien in Mrd. € für gesamtes Land
	Ergebnis Risiko			50%	
Gesamt Immobilienmarkt			100%		

Realometer Scoring-Verfahren Einzelhandelsimmobilien: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

Immobilienmarkt (Land) Einzelhandel

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
Rendite	1	Nettospitzenrendite	mittel	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage
	2	Mietpreisentwicklung	hoch	30%	Veränderung in % Mietpreis aktuell zu Prognose in 4 bzw. 5 Jahren
	3	Renditeabstand	mittel	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleihe des Landes
	Ergebnis Rendite			50%	
Risiko	4	Privater Konsum	hoch	25%	Veränderung des durchschnittlichen privaten Konsums laut OECD der letzten drei Quartale
	5	Anteil Onlinehandel	mittel	15%	Anteil des Onlinehandels an den gesamten Einzelhandelsausgaben nach aktueller Datenlage
	6	Liquidität (Exit)	mittel	10%	Jährliches Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien in Mrd. € für gesamtes Land
	Ergebnis Risiko			50%	
Gesamt Immobilienmarkt				100%	

Realometer Scoring-Verfahren Logistikimmobilien: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

Immobilienmarkt (Land) Logistik

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
Rendite	1	Nettospitzenrendite	mittel	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage
	2	Mietpreisentwicklung	hoch	30%	Veränderung in % Mietpreis aktuell zu Prognose in 4 bzw. 5 Jahren
	3	Renditeabstand	mittel	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleihe des Landes
	Ergebnis Rendite			50%	
Risiko	4	Logistics Performance Index	hoch	20%	Aktueller Logistics Performance Index der World Bank
	5	Industrielles Produktionsvolumen	hoch	20%	Veränderung des durchschnittlichen industriellen Produktionsvolumens laut OECD der letzten 3 Quartale
	6	Liquidität (Exit)	mittel	10%	Jährliches Transaktionsvolumen Logistikimmobilien in Mrd. € für gesamtes Land
	Ergebnis Risiko			50%	
Gesamt Immobilienmarkt			100%		

Realometer Scoring-Verfahren Hotelimmobilien: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

Immobilienmarkt (Standort) Hotel

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
Rendite	1	Nettospitzenrendite	mittel	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage Hotel Betriebstyp Pacht-/ Mietvertrag (kein Managementvertrag oder Hotelgebäude ohne Vertragsbindung)
	2	Entwicklung RevPAR	hoch	30%	Veränderung in % Zimmerumsatz (RevPAR - Revenue per available room) aktuell zu Prognose in 4 bzw. 5 Jahren
	3	Renditeabstand	mittel	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleihe des Landes
	Ergebnis Rendite			50%	
Risiko	4	Nachfrage: Tendenz Übernachtungen	hoch	20%	Veränderung der Anzahl der Übernachtungen in Hotels im Durchschnitt der letzten drei Jahre
	5	Angebotsauslastung: Veränderung Belegungsrate	hoch	20%	Durchschnittliche Belegungsrate der letzten 12 Monate relativ zum Durchschnitt des Vorjahreszeitraumes
	6	Liquidität (Exit)	mittel	10%	Jährliches Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien in Mrd. € für gesamtes Land
	Ergebnis Risiko			50%	
Gesamt Immobilienmarkt				100%	

Realometer Scoring-Verfahren Wohnimmobilien: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

Immobilienmarkt (Standort) Wohnen

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
Rendite	1	Nettospitzenrendite	mittel	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage
	2	Mietpreisentwicklung	hoch	30%	Veränderung der Mietpreise aktuell zur mittelfristigen Prognose (5 Jahre)
	3	Renditeabstand	mittel	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleihezinssatz des Landes
	Ergebnis Rendite			50%	
Risiko	4	Bevölkerungswachstum	hoch	20%	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der nächsten 5 Jahre
	5	Angebot im Verhältnis zum Bedarf	hoch	20%	Quotient aus dem Nettozuwachs an Wohnungen und der Veränderung der Anzahl der Haushalte am Standort jeweils der letzten 5 Jahre (Interpretation: Nachfrageüberhang bei Werten größer 1)
	6	Liquidität (Exit)	mittel	10%	Jährliches institutionelles Transaktionsvolumen im Wohnungsmarkt am Standort
	Ergebnis Risiko			50%	
Gesamt Immobilienmarkt			100%		



04 | Kontakt

Falls Sie weitere Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns gerne:

Marco Kramer

Leiter Research & Investitionsstrategie
Tel. +49 89 489 082 130
marco.kramer@realisag.de

Sven Scherbetitsch

Director Research & Investitionsstrategie
Tel. +49 89 489 082 132
sven.scherbetitsch@realisag.de

Julian Truxa

Director Research & Investitionsstrategie
Tel. +49 89 489 082 167
julian.truxa@realisag.de

Luca Gudewill

Director Research & Investitionsstrategie
Tel. +49 89 489 082 440
luca.gudewill@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.