

Real I.S. Research Realometer



Januar 2021

Real I.S. AG Research und Investitionsstrategie



Real I.S. Research

Realometer Januar 2021

01 | Ergebnisse Länder- und Marktanalysen

02 | Fokus ausgewählte Märkte

03 | Erläuterung Scoring-Verfahren

04 | Kontakt



01 | Ergebnisse Länder- und Marktanalysen

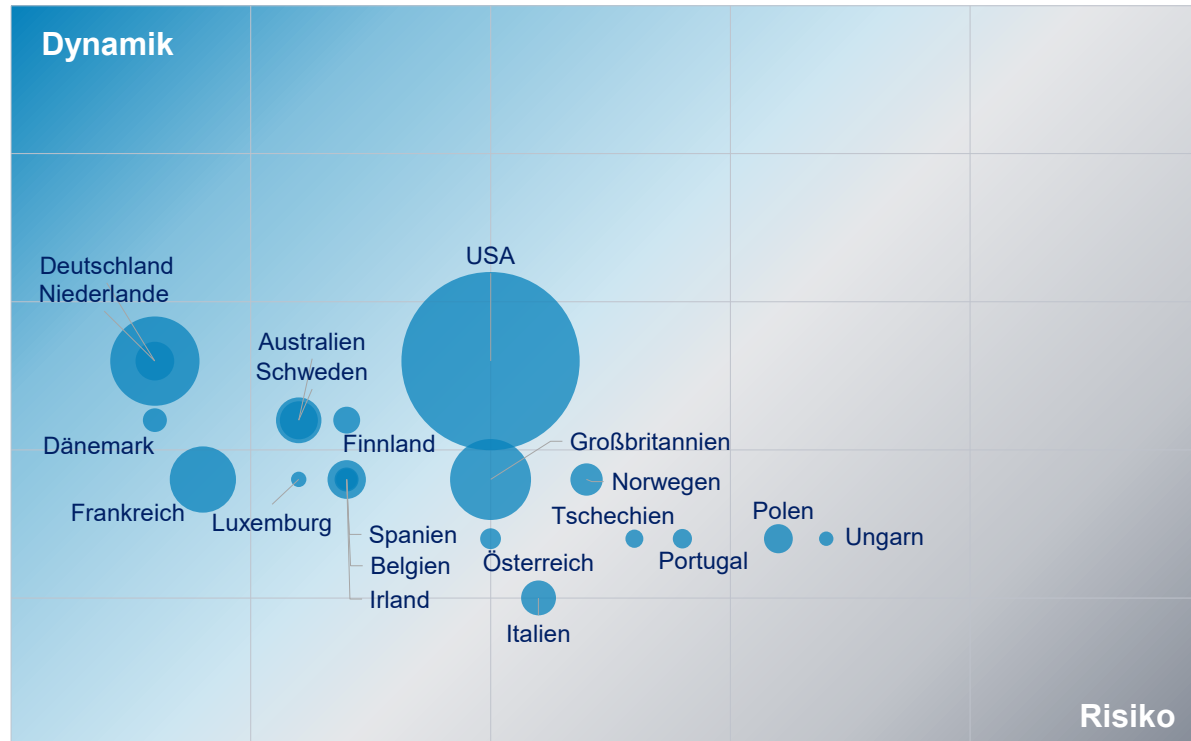


Key-Findings: Büro- und Logistikimmobilien weiter positiv, Einzelhandel und Hotel schwierig, Wohnen krisensicher



Favorisierte Investmentdestinationen im Euroraum sind Deutschland, die Niederlande und Frankreich. Auch Australien ist weiterhin sehr attraktiv. Vergleichsweise krisensichere Nutzungsarten sind Büroimmobilien im risikoarmen Core-Segment, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien mit Nahversorgungscharakter und Wohnimmobilien.

Länderauswertung: Schwere Rezession in 2020 drückt auf die Bewertung der Länder



Dynamik-Risiko-Relation

Realometer Länderauswertung

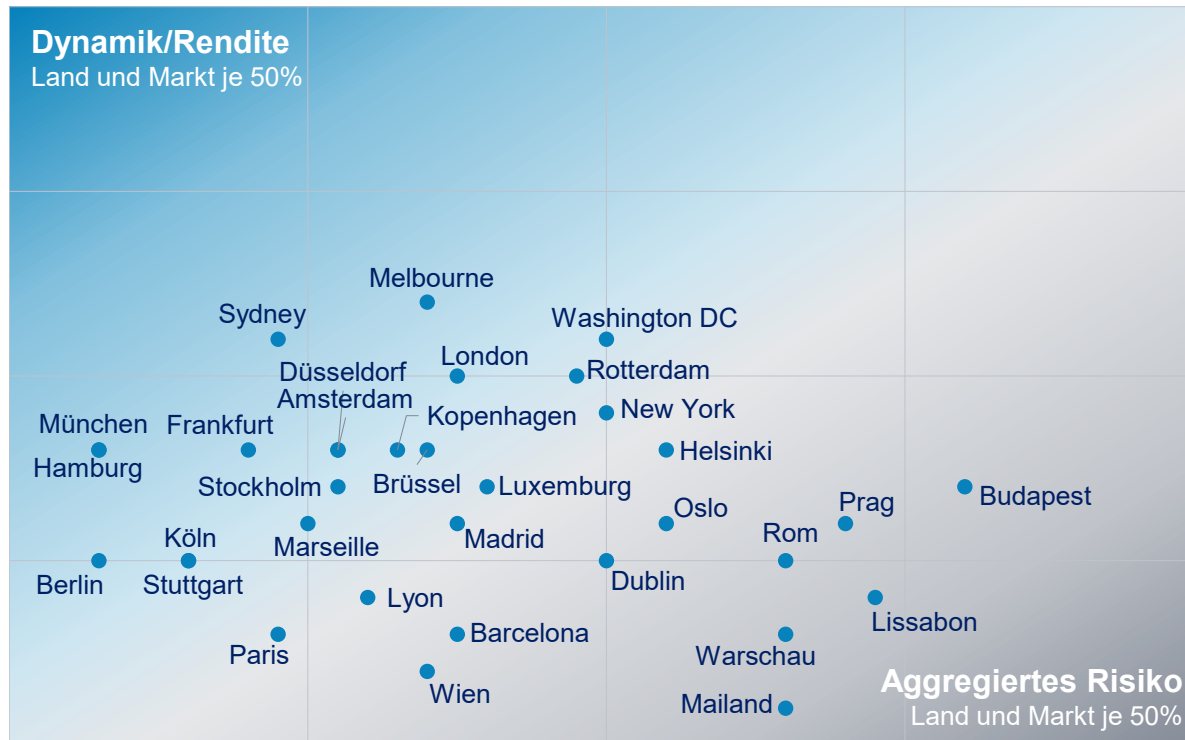
- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv
- Größe = Liquidität

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 Dynamik und Risiko auf Länderebene.



Keine wesentlichen Veränderungen gegenüber 2. Quartal 2020. Die Rezession 2020 belastet die Dynamik aller Länder. Die sonstigen Länderrisiken für Immobilieninvestitionen haben sich bislang nicht wesentlich erhöht. Die attraktivsten Länder sind Deutschland, die Niederlande, Dänemark, Australien und Frankreich.

Büroimmobilien global: Weiterhin solide fundamentale Marktsituation mit verhalten positivem Ausblick



Risiko-Rendite-Matrix

Realometer Marktauswertung

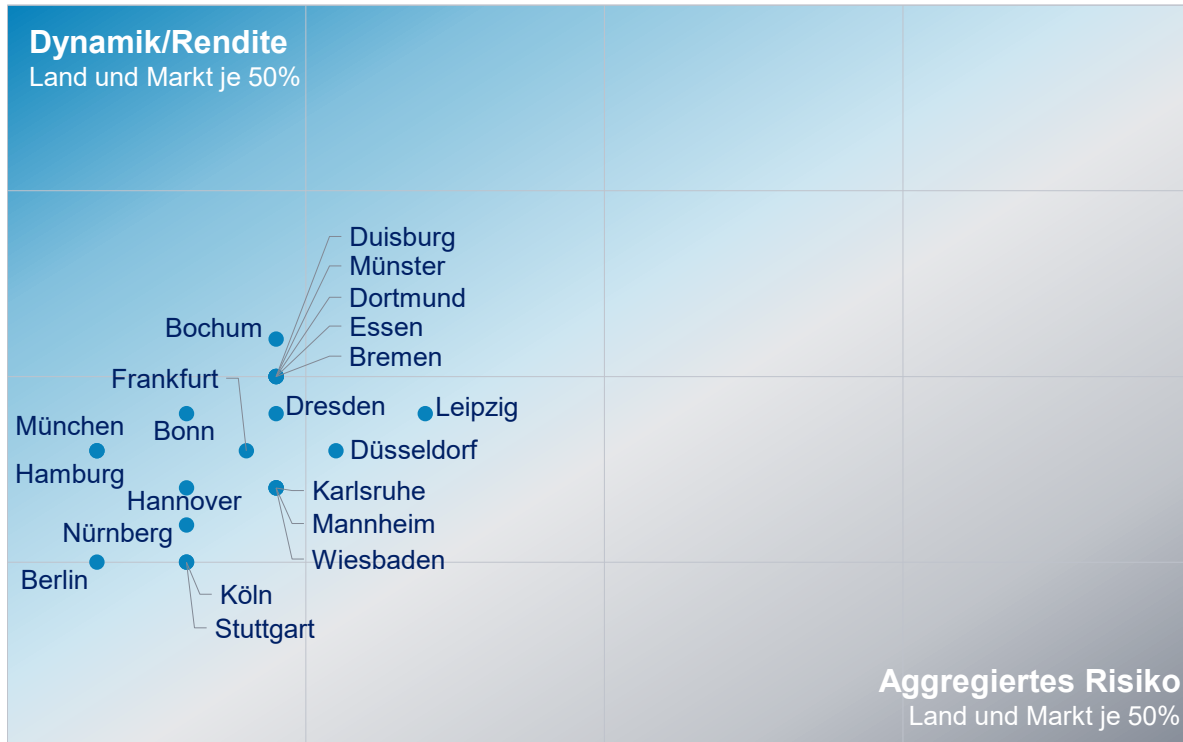
- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

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 Renditen sind gegenüber dem 2. Quartal 2020 in einigen Märkten leicht zurückgegangen, die Leerstandsrate sind zwar moderat gestiegen, aber immer noch sehr niedrig. Die Mietpreise sollten voraussichtlich in den kommenden 3 bis 4 Jahren in fast allen Märkten moderat zulegen.

A- und B-Standorte Deutschland: Weiter robuste Situation in den deutschen Büromärkten

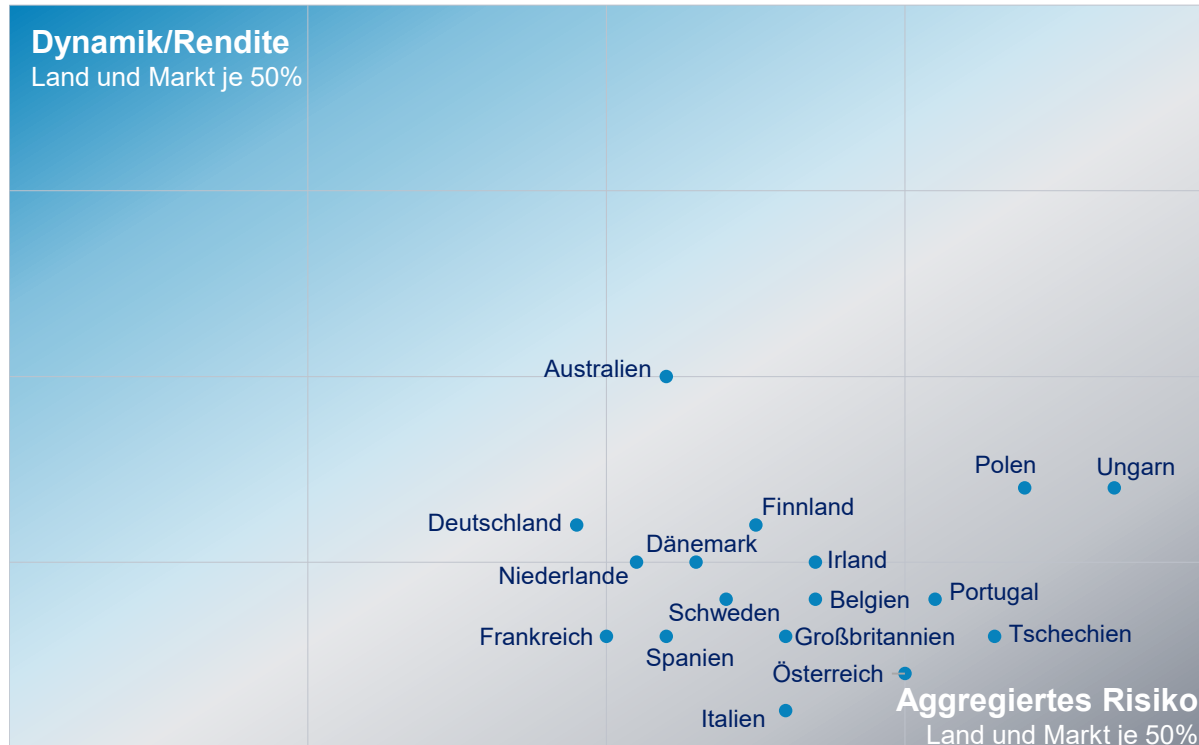


Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Rendite und Risiko einer möglichen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



Die Leerstandsrate ist gegenüber dem 2. Quartal 2020 im Durchschnitt marginal von 3,3% auf jetzt 3,4% angestiegen. Die relative Attraktivität gegenüber 10-Jahres Staatsanleihen ist sehr hoch, wenngleich die Nettospitzenrenditen marginal zurückgegangen sind auf im Durchschnitt 3,7%.

Einzelhandelsimmobilien: Einkaufszentren und 1a-Lagen belastet, Lebensmittelhandel wenig betroffen



Risiko-Rendite-Matrix

Realometer Marktauswertung

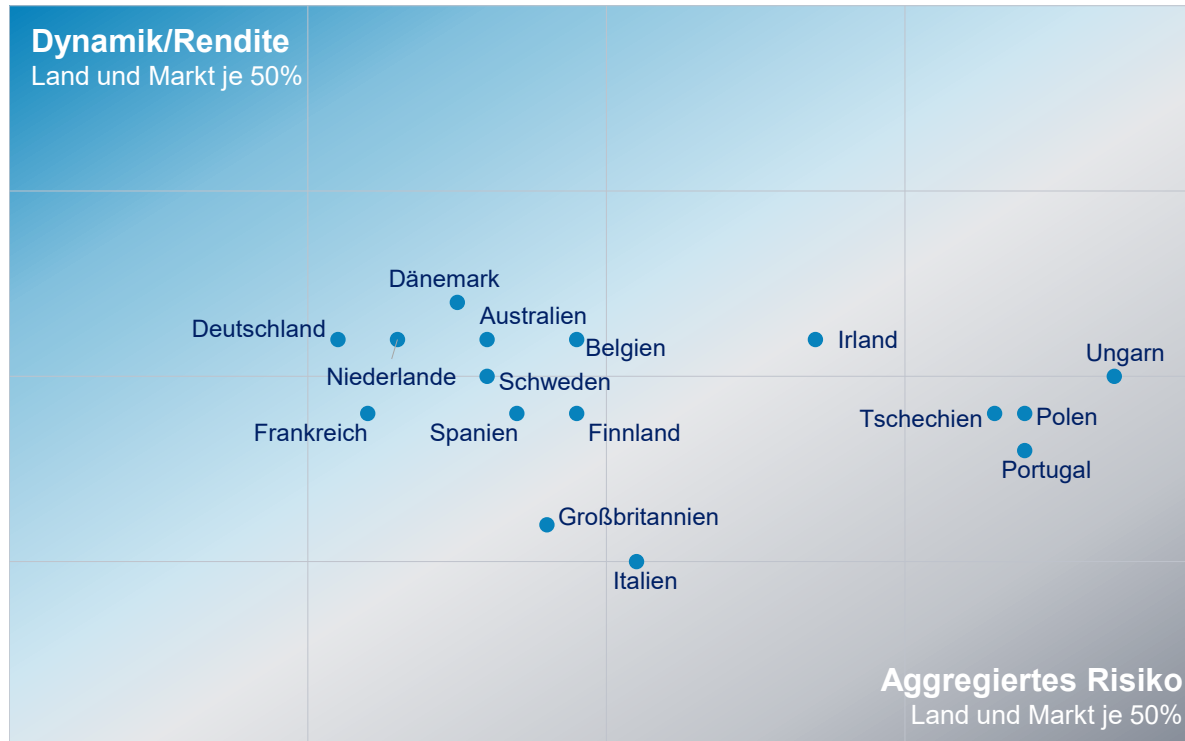
- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

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.



Der Handel ist von der Krise stark betroffen. Nahezu alle Kriterien haben sich im Verlauf der Corona-Krise weiter eingetrübt. Dagegen wirken sich in Sydney und Melbourne höhere Renditen und in den kommenden Jahren moderat steigende Mieten positiv auf die Bewertung der Einzelhandelsmärkte in Australien aus.

Logistikimmobilien: Starke Nachfrage stützt Mietpreiswachstum, Renditen weiter rückläufig



Risiko-Rendite-Matrix

Realometer Marktauswertung

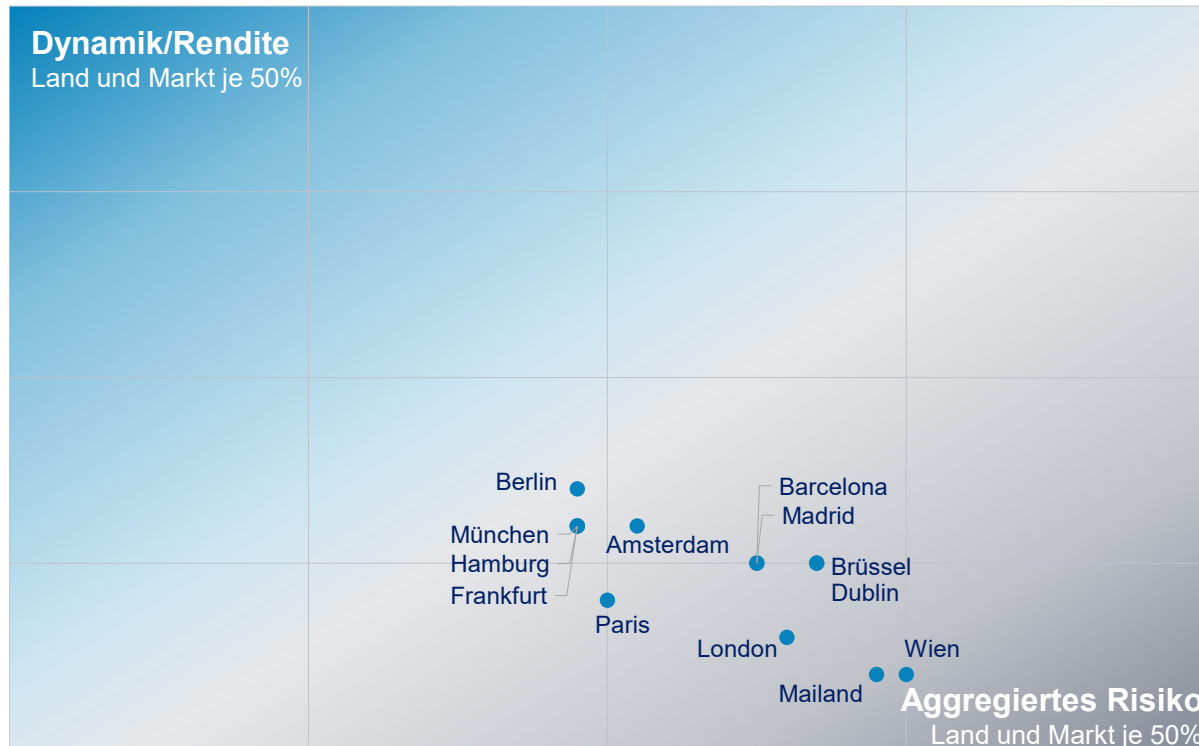
- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

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.



Logistikimmobilien zählen zu den „Gewinnern“ der Corona-Krise. Die starke Nachfrage von Online-Händlern und die Justierung von Lieferketten führen zu perspektivisch weiter steigenden Mietpreisen. Die Renditen sind in 2020 weiter zurückgegangen, die Preise also gestiegen.

Hotelimmobilien: Hotelmarkt krisenbedingt stark belastet, Konsolidierung unvermeidbar



Risiko-Rendite-Matrix

Realometer Marktauswertung

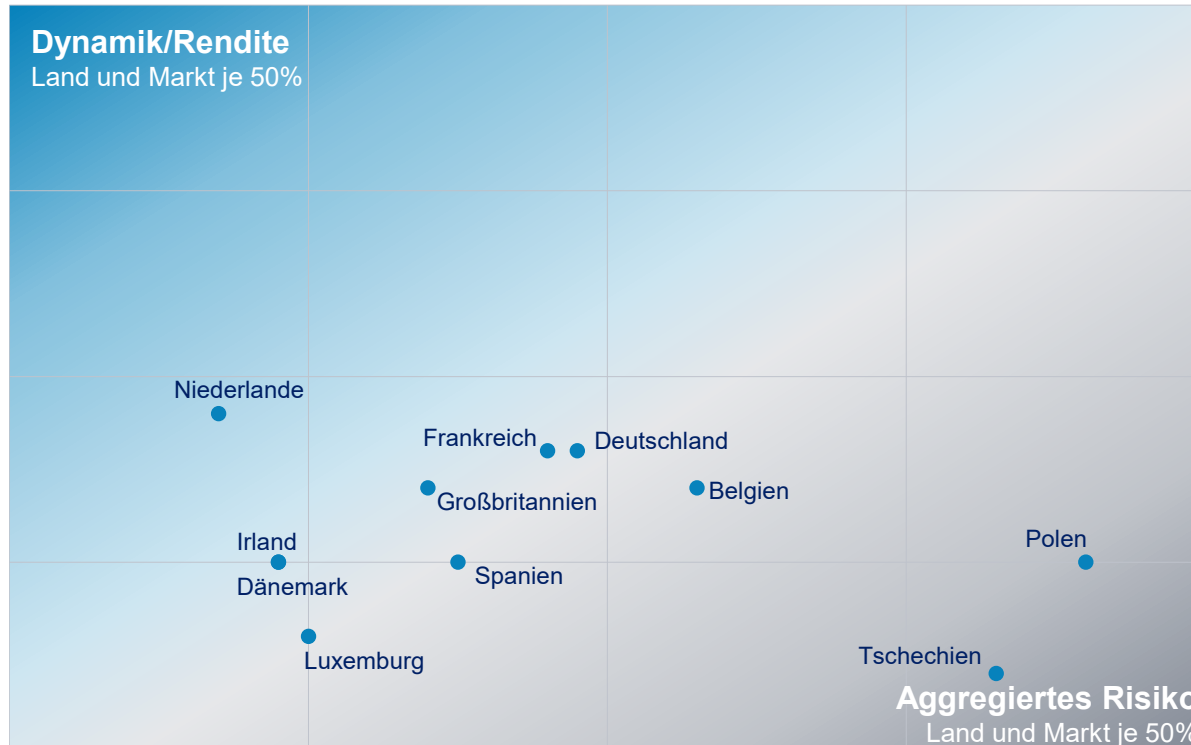
- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

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 dramatischen Einbrüche der Übernachtungen, Bettenbelegungen und Zimmerumsätze führen zu negativen Bewertungen. Hotels hatten in 2020 erhebliche Ertragsausfälle. Wann die Erträge das Vorkrisenniveau wieder erreichen werden, bleibt unsicher.

Wohnimmobilien: Wohninvestments sind aufgrund ihrer hohen Krisenresilienz sehr gefragt



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.



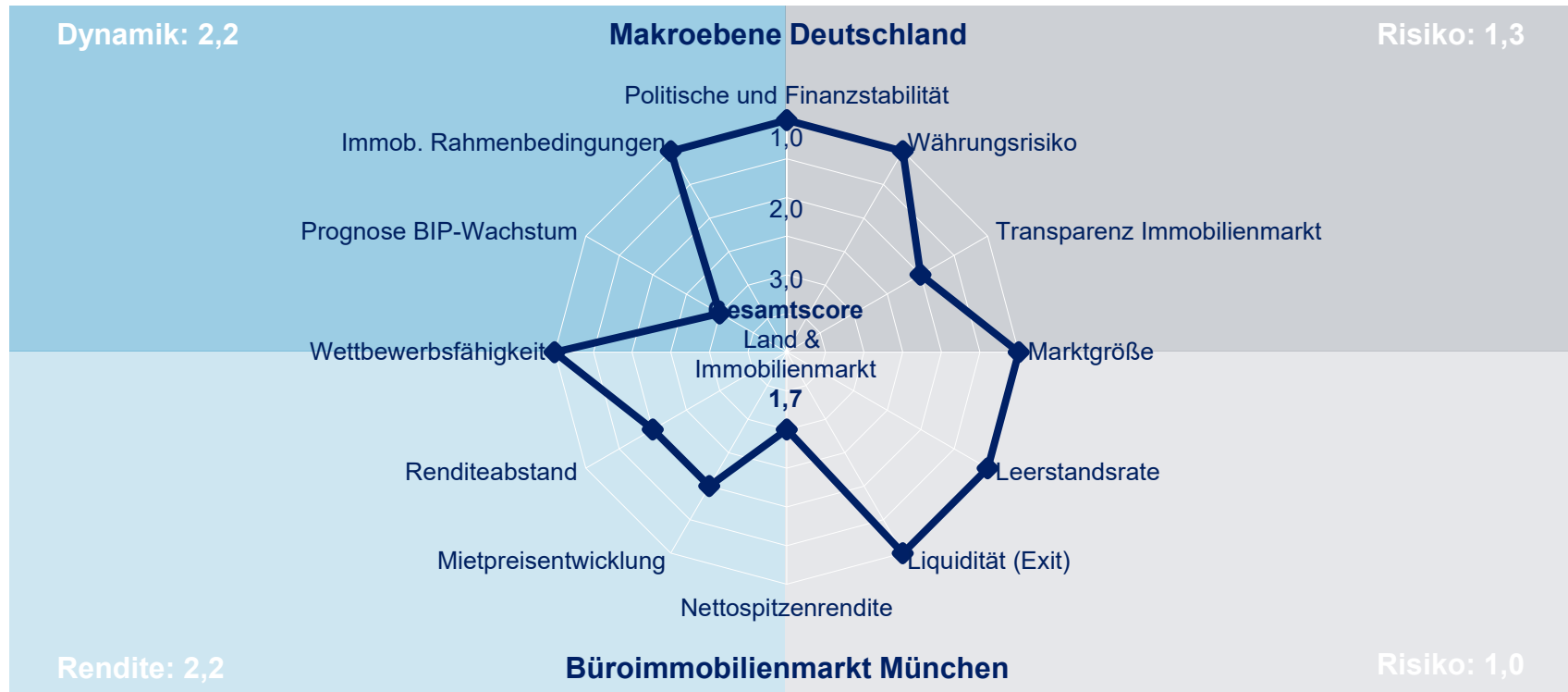
Obwohl die Renditen bei Wohnimmobilien unter denen anderer Nutzungsarten liegen, besteht aktuell eine hohe Investmentnachfrage. Aufgrund von solidem Bevölkerungszuwachs und verhaltener Neubautätigkeit bestehen in den meisten Euroländern oft fundamental günstige Perspektiven.



02 | Fokus ausgewählte Märkte



Realometer-Bewertung: Büromarkt München

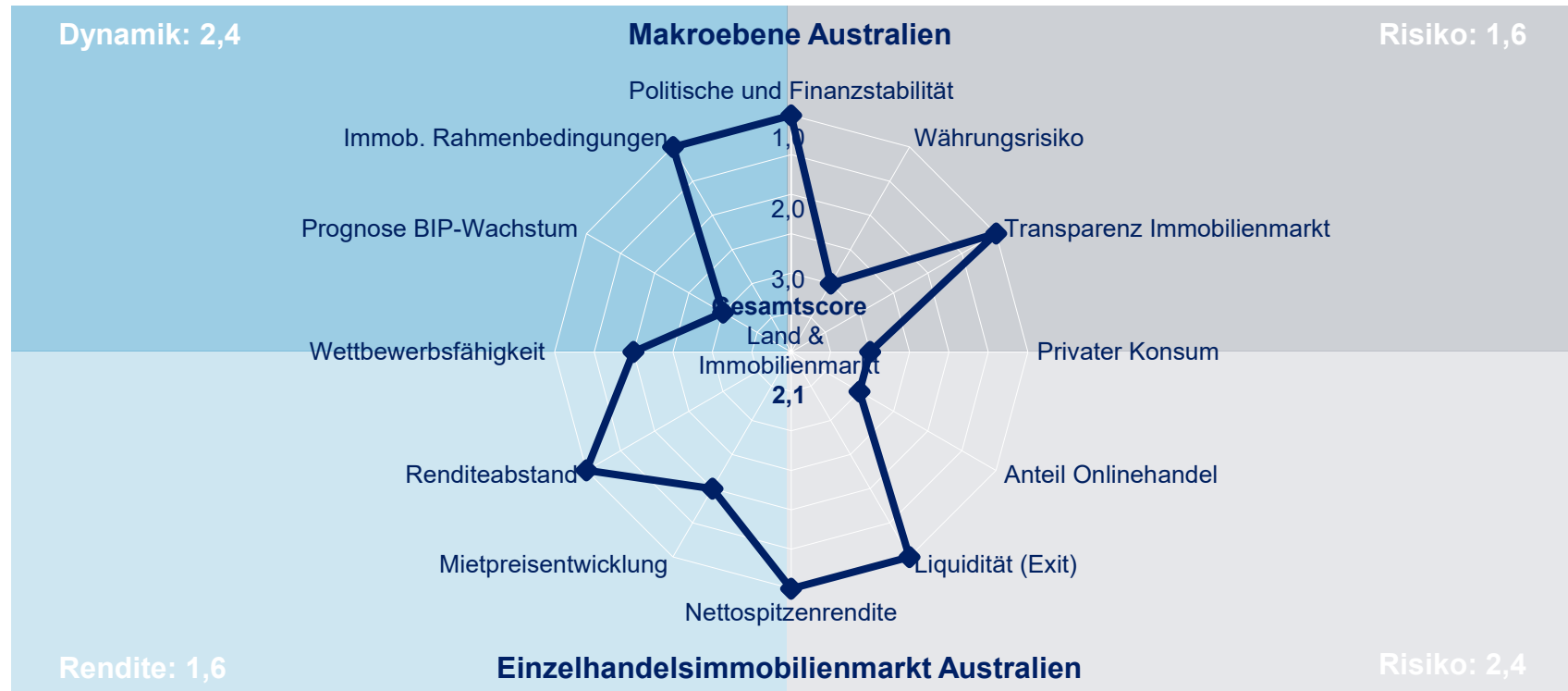


Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Der Konjunkturunbruch ist deutlich sichtbar, ansonsten bestehen weiter gute Rahmenbedingungen auf der Makroebene für Deutschland. München gehört nach wie vor zu den Büromärkten mit den besten Bewertungen, wenngleich die Preise weiter sehr hoch sind (niedrige Nettospitzenrendite).

Realometer-Bewertung: Einzelhandelsmarkt Australien

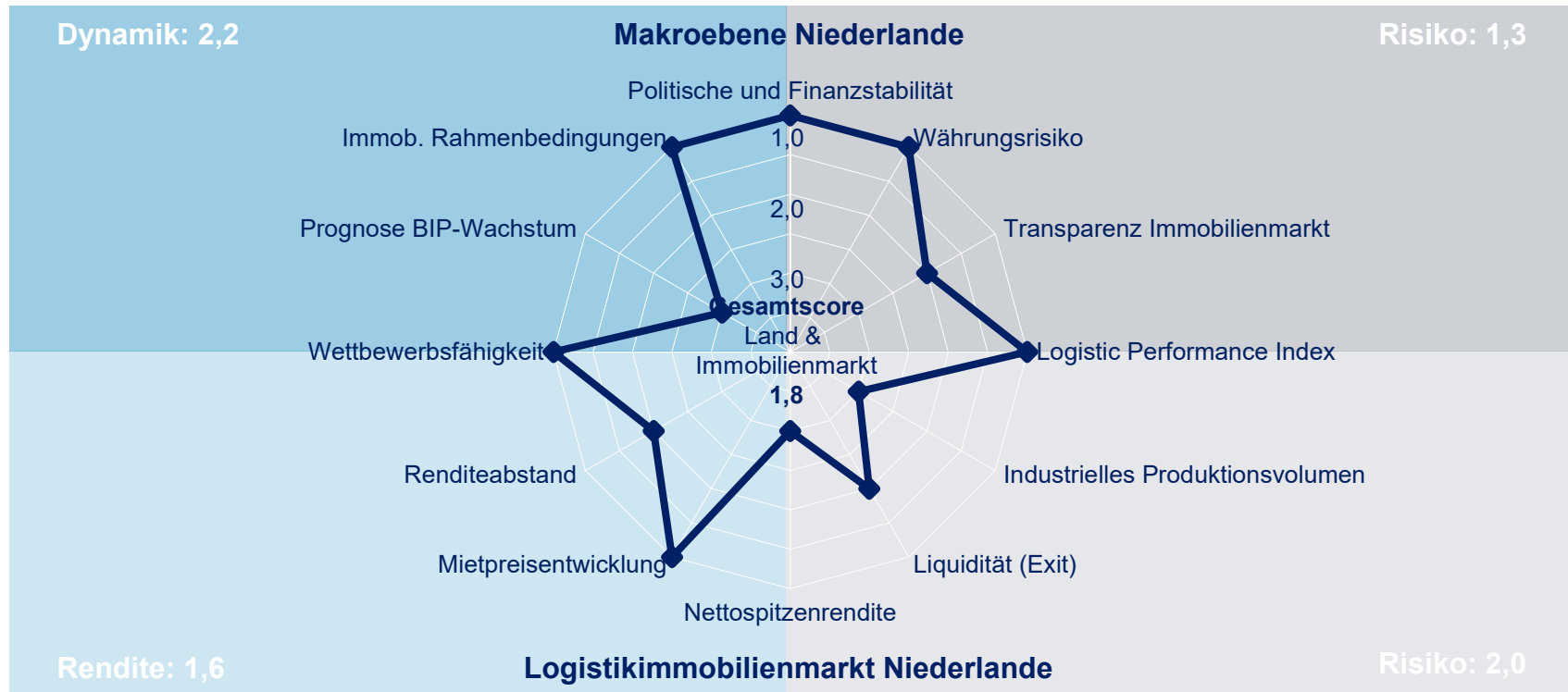


Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Das fragile Muster der Grafik zeigt die aktuell schlechte Bewertung einiger Kriterien. Belastend sind derzeit der Konjunkturbruch und der schwache private Konsum. Die Prognosen für die Mietpreisentwicklung haben sich nach den letzten Rückgängen wieder aufgehellt. Bessere Perspektiven zeigen Immobilien zur Nahversorgung.

Realometer-Bewertung: Logistikmarkt Niederlande

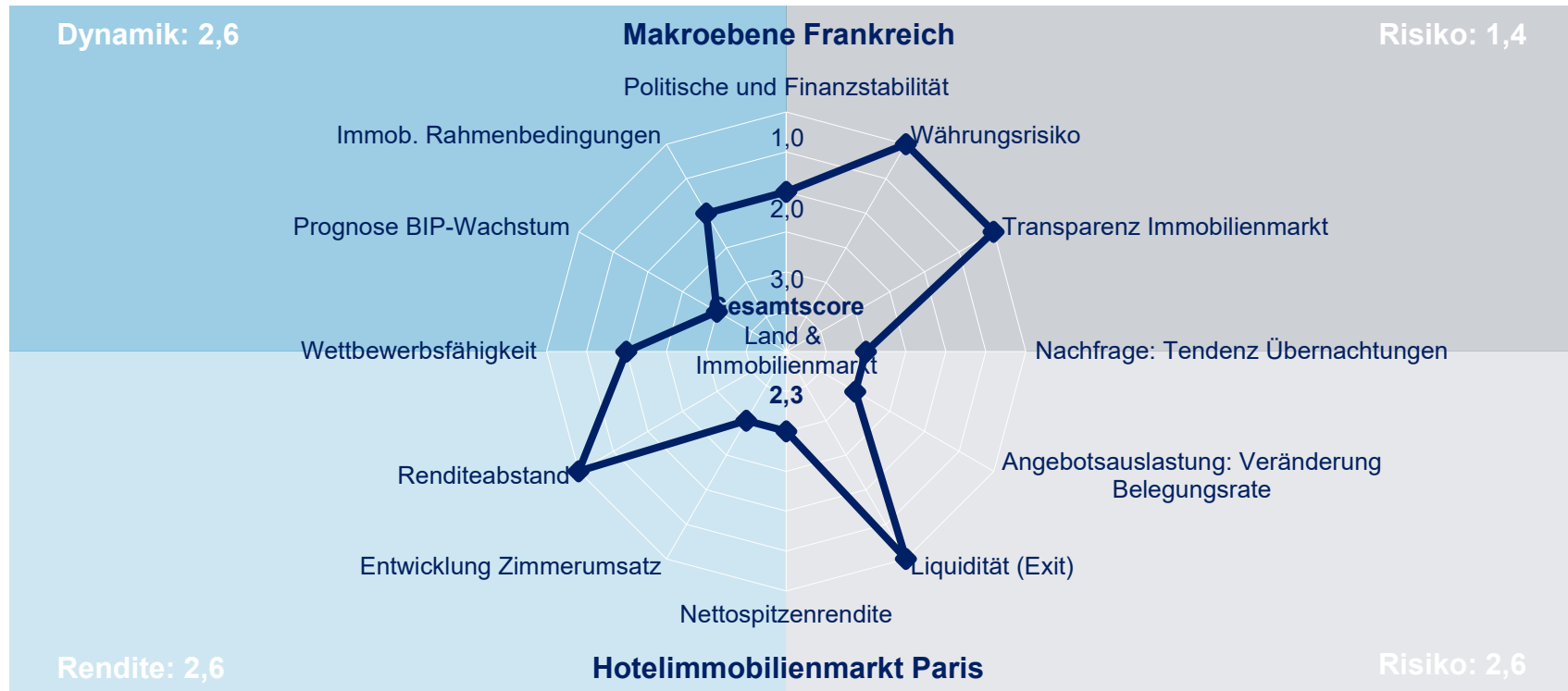


Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Die Niederlande gehört neben Deutschland zu den attraktivsten Märkten für Logistikimmobilieninvestitionen. Das Wirtschaftswachstum und das industrielle Produktionsvolumen werden aktuell kritisch bewertet. Erwartete Mietsteigerungen führen zu einer positiven Bewertung, auch wenn die Preise gestiegen sind (die Nettospitzenrendite ist gegenüber dem 2. Quartal 2020 um 40 Basispunkte gefallen).

Realometer-Bewertung: Hotelmarkt Paris

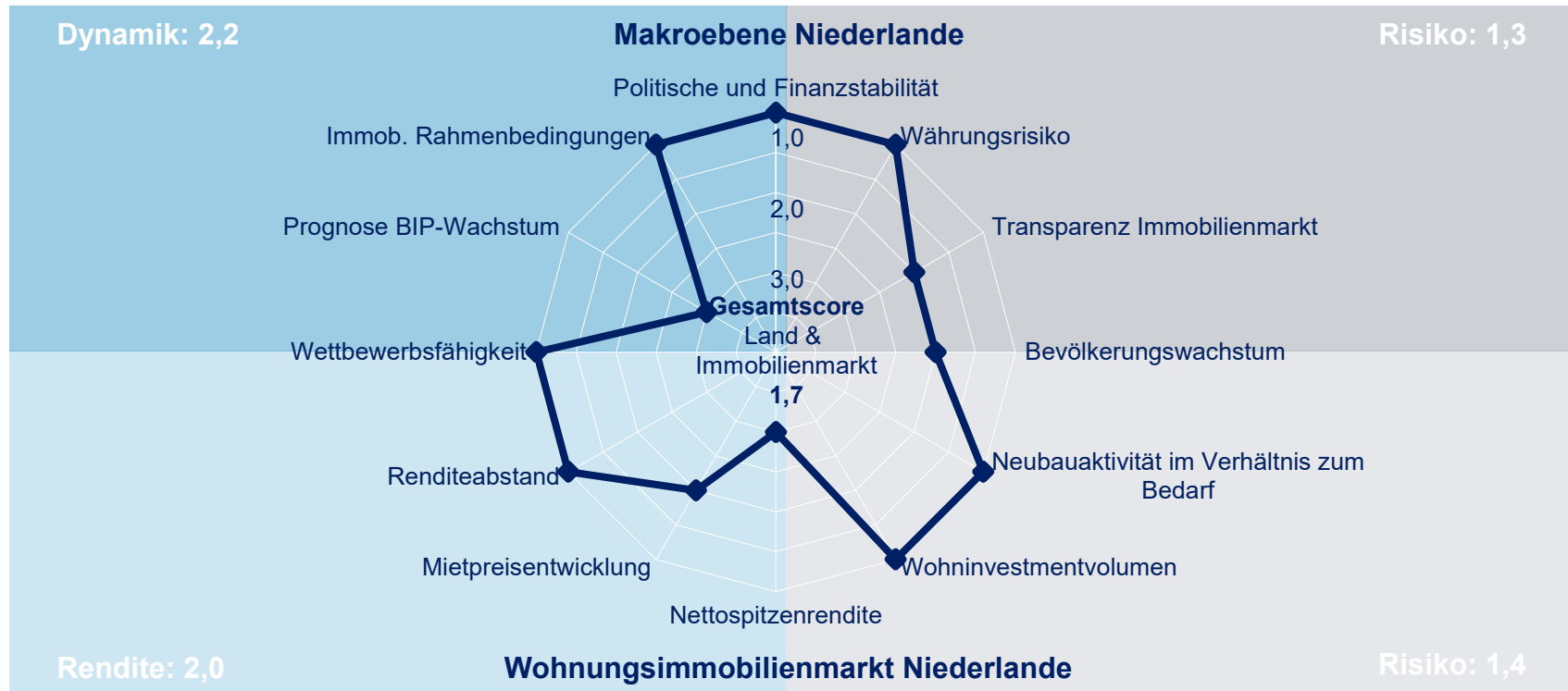


Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Zum Transaktionsvolumen der Hotelmärkte liegen keine aktuellen Daten vor, daher zeigt der unzutreffend positiv dargestellte Wert zum Teilindikator „Liquidität“ den gesamten Gewerbeimmobilienmarkt. Die Corona-Krise spiegelt sich jetzt in der Realometer-Hotelmarktauswertung wider: Bis auf den Renditeabstand gegenüber Anleihen sind alle Kriterien zum Markt schlecht bewertet.

Realometer-Bewertung: Wohnungsmarkt Niederlande



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



Die Niederlande ist aktuell der Wohnimmobilienmarkt mit der besten Bewertung aller betrachteten elf europäischen Märkte. Obwohl die Nettospitzenrendite hier ungünstig bewertet wird, liegt sie mit 3,7% deutlich höher als diejenige in Deutschland (2,8%). Der Wohnungsbedarf durch den Bevölkerungszuwachs ist in den Niederlanden höher als das gegenwärtige Neubauvolumen.



03 | Erläuterung Scoring-Verfahren



Realometer Scoring-Verfahren Länderstrategie: 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	30%	Mittelwert BIP-Prognose aktuelles Jahr und Folgejahr von Consensus Economics
	3	Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	mittel	10%	Qualitative Bewertung z.B. Gesetzgebung bzgl. Mietvertrag, Kauf-Nebenkosten
	Ergebnis Dynamik			50%	
Risiko	4	Politische und Finanzstabilität	hoch	20%	S&P Rating
	5	Währungsrisiko	mittel	15%	Maximale negative Devisenkursänderung im Zeitraum von 3 Jahren seit Anfang 1999 auf Basis von Tageskursen (Kursänderung über rollierende Zeitscheiben)
	6	Transparenz Immobilienmarkt	mittel	15%	JLL Real Estate Transparency Index
	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) Hotel

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
Rendite	1	Nettospitzenrendite	mittel	10%	Nettospitzenrendite nach aktueller Datenlage
	2	Mietpreisentwicklung	hoch	30%	Veränderung in % Mietpreis aktuell zum Vorjahr
	3	Renditeabstand	mittel	10%	Nettospitzenrendite abzüglich 10J-Anleihe des Landes
	Ergebnis Rendite			50%	
Risiko	4	Bevölkerungswachstum	hoch	20%	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der nächsten 10 Jahre
	5	Neubauaktivität im Verhältnis zum Bedarf	hoch	20%	Aktuelle Neubauaktivität (Anzahl der Wohnungen) im Verhältnis zum Bedarf ermittelt durch Haushaltsgröße und Bevölkerungswachstum der nächsten 3 Jahre
	6	Liquidität (Exit)	mittel	10%	Jährliches Transaktionsvolumen Wohnimmobilien in Mrd. € für gesamtes Land
	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

Analyst Immobilienresearch

Tel. +49 89 489 082 132

sven.scherbetitsch@realisag.de

Olivia Krebs

Analyst Immobilienresearch

Tel. +49 89 489 082 142

olivia.krebs@realisag.de

Julian Truxa

Analyst Immobilienresearch

Tel. +49 89 489 082 167

julian.truxa@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.