

# Real I.S. Research Realometer



Januar 2020

Real I.S. AG Research und Investitionsstrategie



# Real I.S. Research

## Realometer Januar 2020

01 | Ergebnisse Länder- und Marktanalysen

02 | Fokus ausgewählte Märkte

03 | Erläuterung Scoring-Verfahren

04 | Kontakt



# 01 | Ergebnisse Länder- und Marktanalysen



# Key-Findings: Europas Immobilienmärkte weiter attraktiv, Australien bietet hohe Dynamik



Insgesamt bleibt die fundamentale Situation in den meisten Märkten im Euroraum und Australien weiter günstig. Favorisierte Investmentdestinationen im Euroraum sind in 2020 ähnlich wie in 2019 Deutschland, die Niederlande, Frankreich, Spanien und Luxemburg.

# Länderstrategie: West- und Nordeuropa sowie Australien sind attraktive Investitionsstandorte mit geringen Risiken



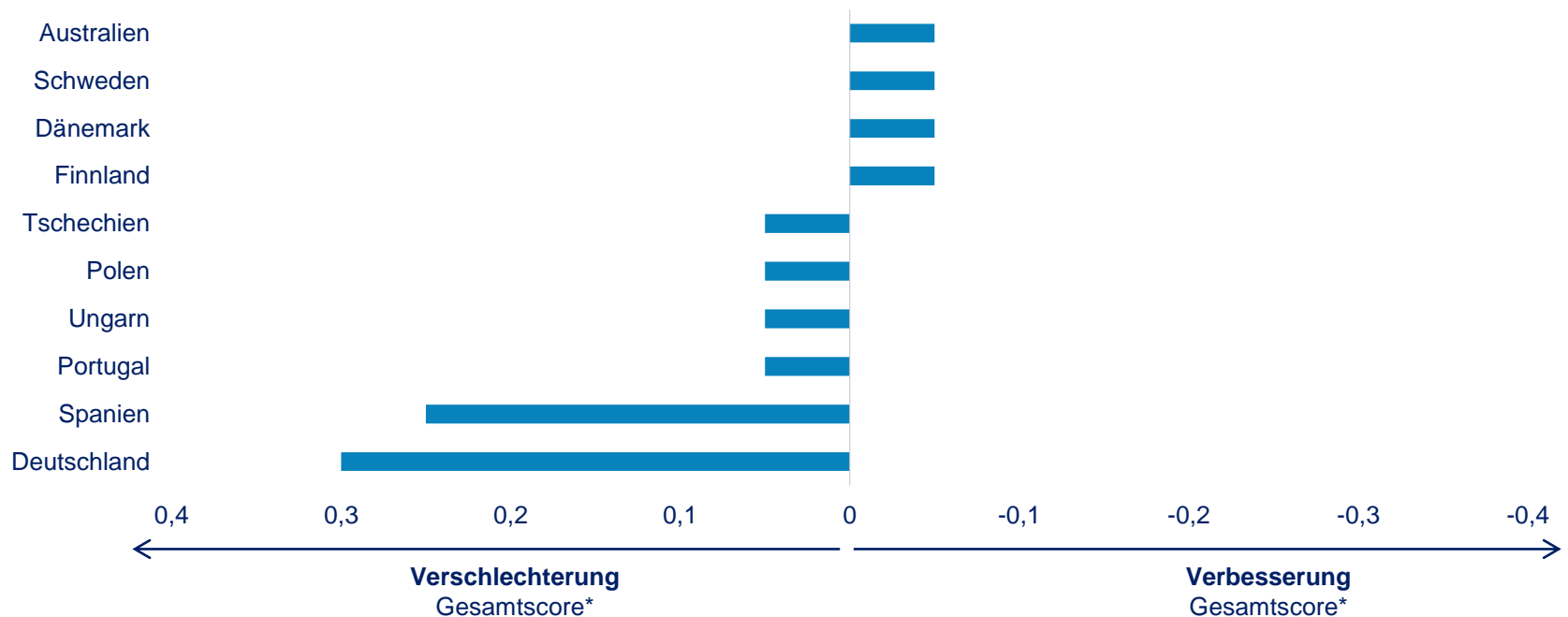
*Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Dynamik und Risiko auf Länderebene.*



Von den europäischen Ländern sind besonders die Niederlande, Luxemburg und Irland in günstiger Dynamik-Risiko-Positionierung. Sehr attraktiv sind auch Australien und die USA. Insbesondere Großbritannien und Italien sind derzeit aufgrund politischer Risiken unattraktiv.

# Länderstrategie: Geringere Dynamik in Deutschland und Spanien aufgrund von schwächeren Konjunkturaussichten

Veränderung der Dynamik-Risiko-Relation (Score 1-3) im Vergleich zum letzten Realometer (August 2019)

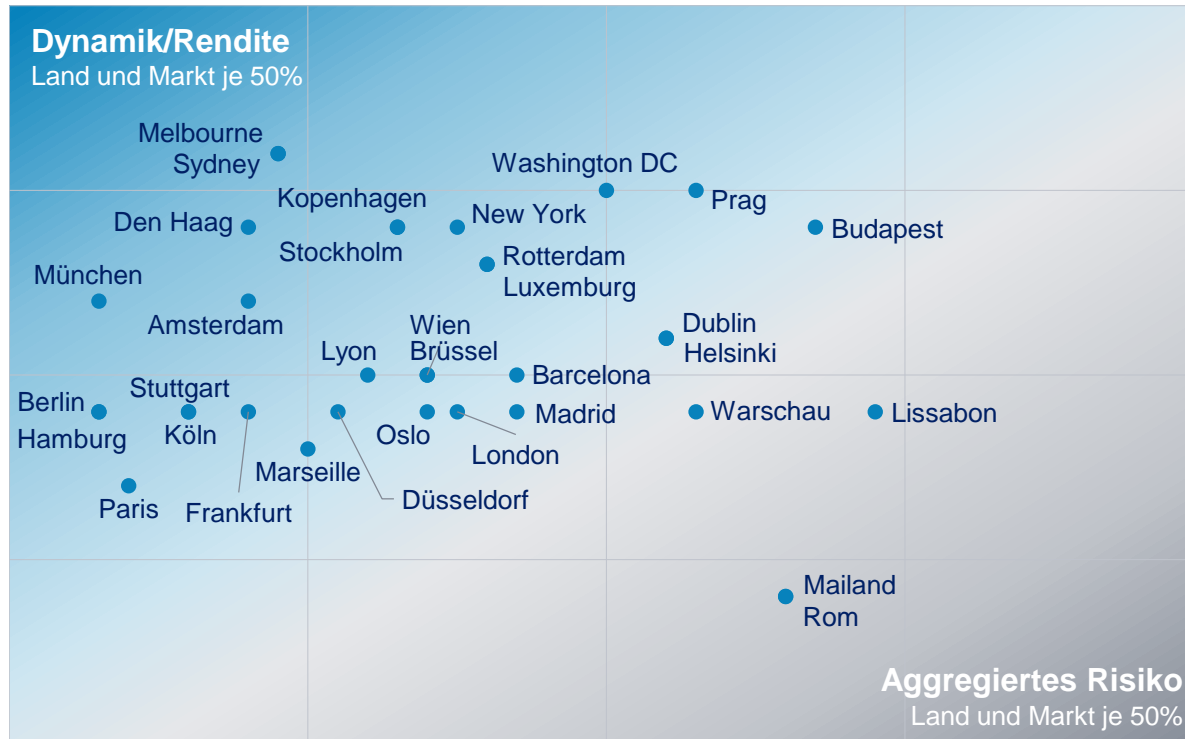


\*Gesamtscore mit Notenskala von 1 bis 3, berechnet aus Dynamik Land + Risiko Land.



Schwächere Wachstumsaussichten für 2020 insbesondere in Deutschland und Spanien führen zu einer Verschlechterung in der Dynamik-Bewertung in diesen Ländern. Aufgrund einer Änderung der Gewichtung des Kriteriums Wettbewerbsfähigkeit haben sich vereinzelte Länder leicht verbessert bzw. verschlechtert.

# Büroimmobilien global: Die Märkte in Australien, BeNeLux, und Skandinavien weisen die höchste Dynamik auf



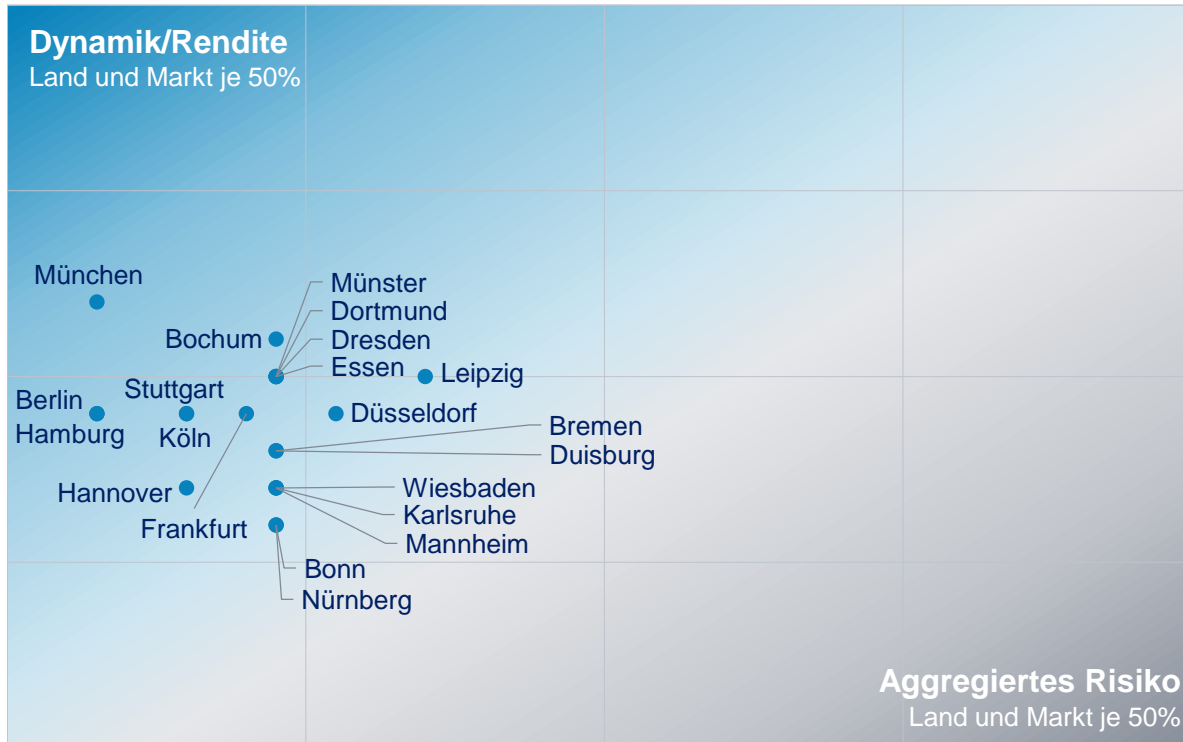
*Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Rendite und Risiko einer möglichen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



Die meisten Büromärkte profitieren weiter von den sehr guten Marktkonditionen, wie niedrige Leerstandsrate und hohe Liquidität. Märkte wie Berlin, Hamburg, Kopenhagen und Stockholm sind im Ranking aufgrund besserer Mietpreisprognosen gestiegen.



# A- und B-Standorte Deutschland: Attraktive Büromärkte mit weiter positiven Rahmenbedingungen



## Risiko-Rendite-Matrix

### Realometer Marktstrategie

- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

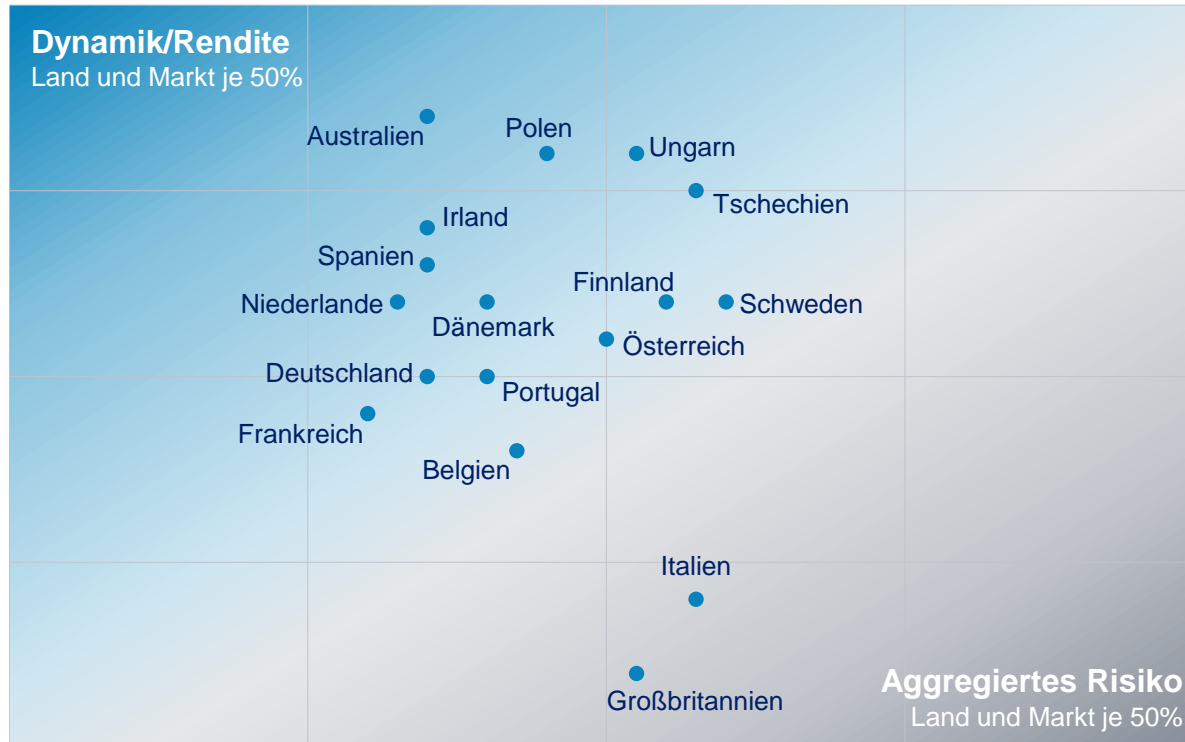
*Hinweis: Dynamik bzw. Rendite und Risiko sind Kennzahlen, die mit Hilfe eines Scoring-Verfahrens aus verschiedenen Kriterien ermittelt werden. Es handelt sich nicht um Nettoanfangsrenditen oder die Volatilität, sondern zeigt eine quantitative Einschätzung der Erwartung von Rendite und Risiko einer möglichen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



Alle betrachteten Büromärkte bieten aktuell attraktive Bedingungen. Hinsichtlich der Risikopositionierung liegen die sieben A-Standorte und Hannover aufgrund ihrer Marktgröße vor den anderen deutschen Standorten. B-Standorte wie Bonn und Nürnberg weisen bereits Renditen von unter 4 Prozent auf.



# Einzelhandelsimmobilien: Trotz Belastungen durch Strukturwandel gibt es chancenreiche Destinationen



## Risiko-Rendite-Matrix

### Realometer Marktstrategie

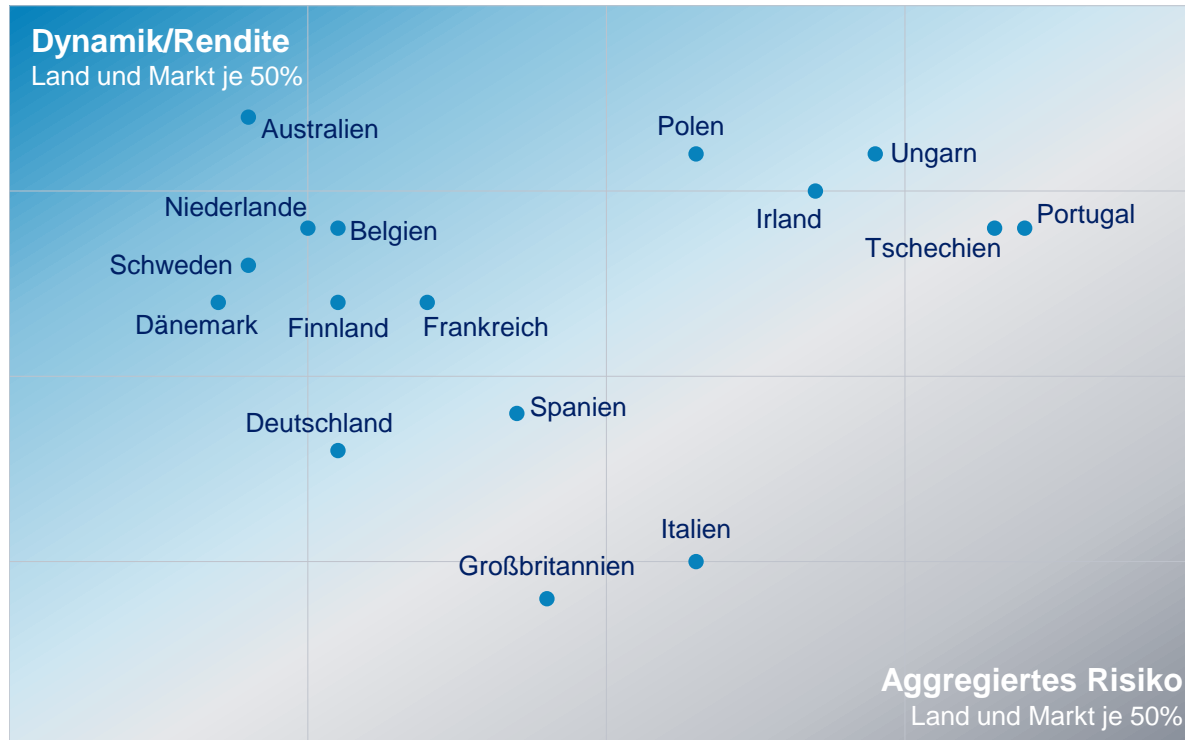
- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

*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 befindet sich weiter im Wandel und somit agieren die Marktteilnehmer vorsichtiger. Die Investitionsvolumen sinken und die Mietpreisentwicklung ist verhaltender. Auch die Zunahme des Online-handels ist ein beeinflussender Faktor, daher hat das Risiko für Einzelhandelsinvestments zugenommen.

# Logistikimmobilien: Diese Nutzungsart boomt – sowohl auf Nutzer- als auch Investoreseite



## Risiko-Rendite-Matrix

### Realometer Marktstrategie

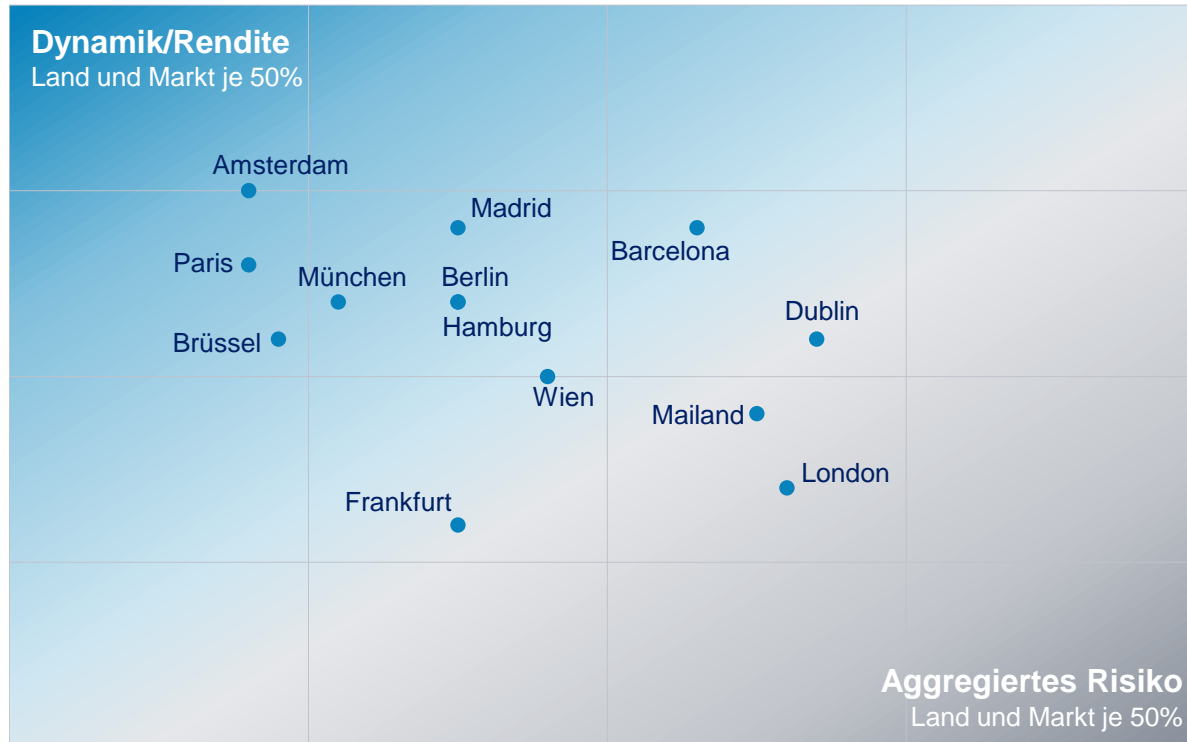
- attraktiv
- selektiv attraktiv
- wenig attraktiv

*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.*



Investoren akzeptieren bei Logistikimmobilien immer niedrigere Renditen. Die geringsten Risiken bestehen in Australien, den Niederlanden, Schweden und Dänemark. Polen und Ungarn bieten zwar hohe Renditen, aber dafür sind die Risiken (z.B. Währung, Wettbewerbsfähigkeit) schwerer kalkulierbar.

# Hotelimmobilien: Hotels bleiben an den meisten Standorten aussichtsreich, jedoch nimmt das Angebot stetig zu



## Risiko-Rendite-Matrix

### Realometer Marktstrategie

- 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.*



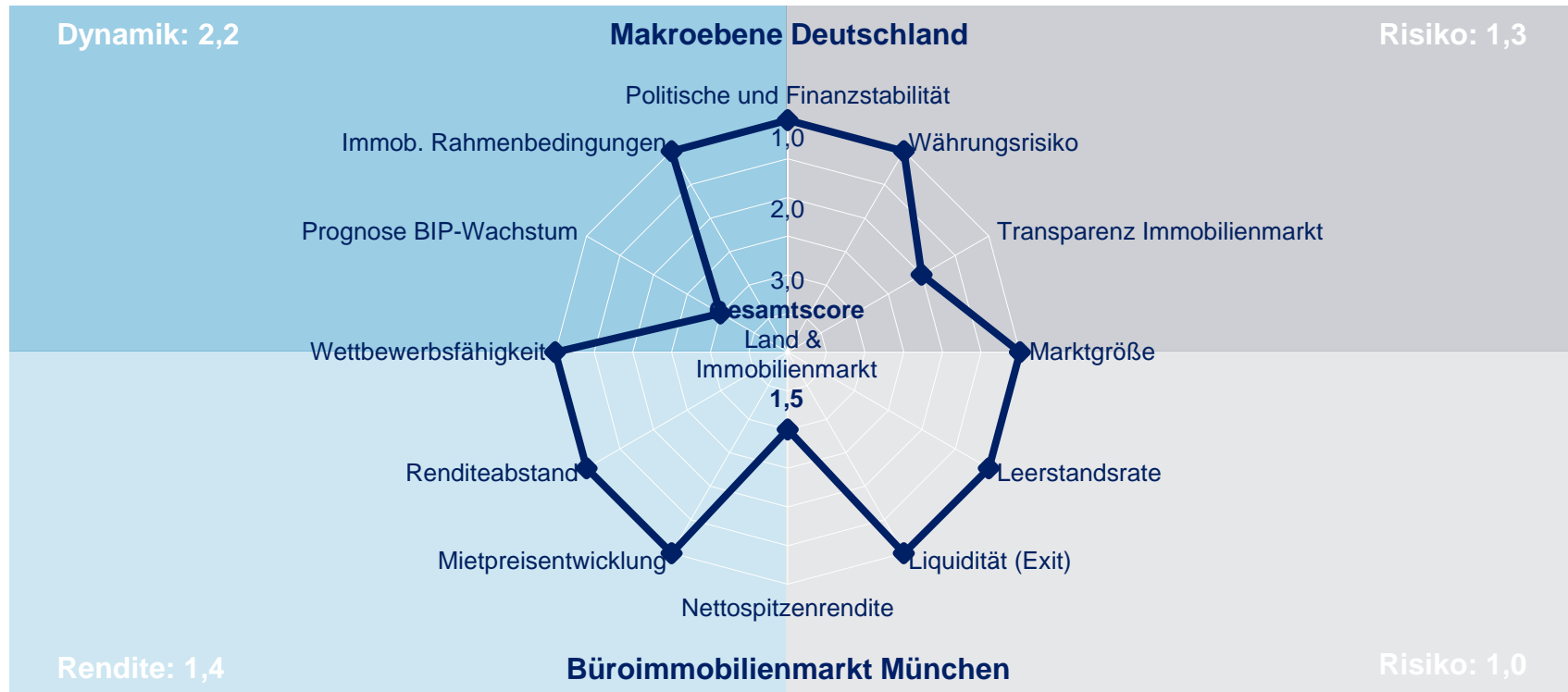
Übernachtungen und Zimmerumsätze nehmen derzeit in fast allen Standorten zu, jedoch hat dieses auch viele Entwickler angeregt neue Hotelimmobilien zu entwickeln. Aufgrund gestiegener Bautätigkeit, zum Beispiel in Frankfurt und Dublin, wird dort künftig mit sinkenden Zimmerumsätzen gerechnet.



## 02 | Fokus ausgewählte Märkte



# Realometer-Bewertung: Büromarkt München

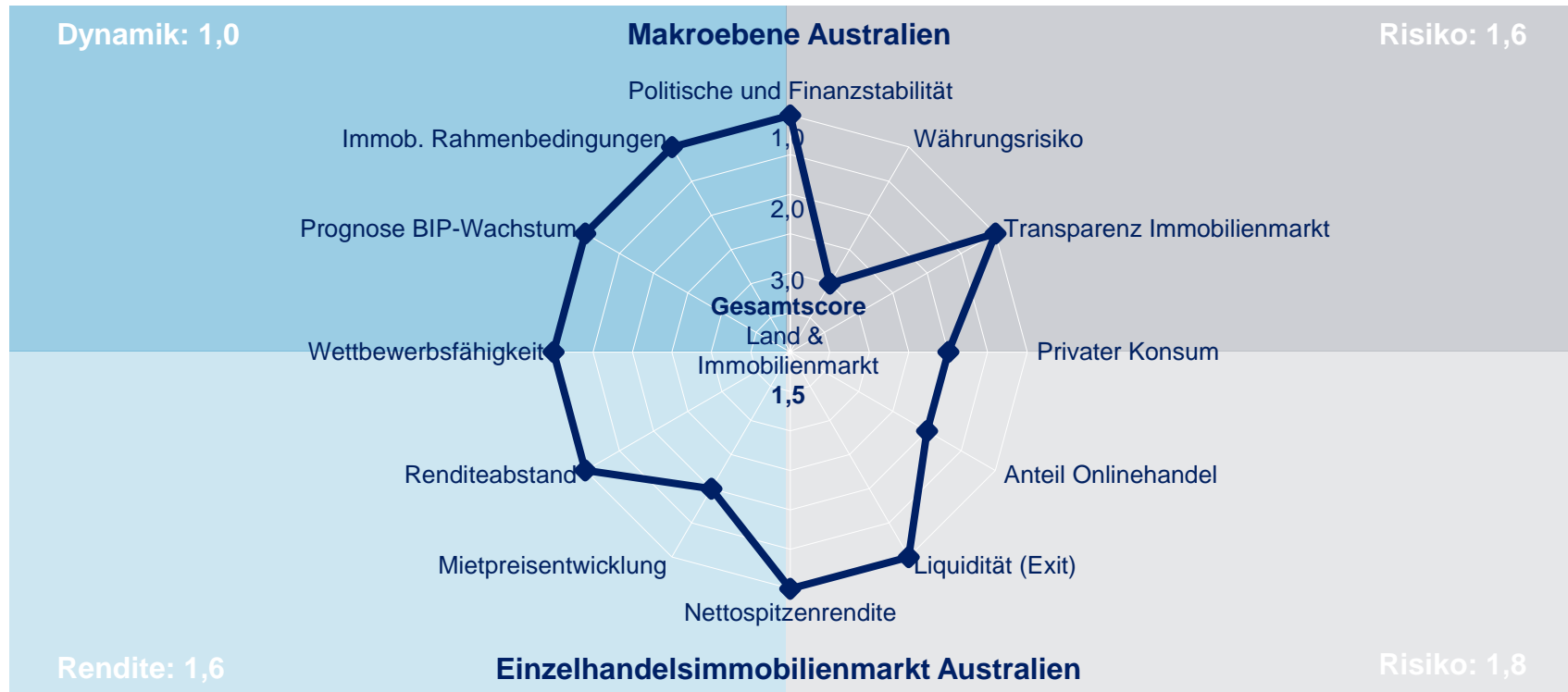


Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Auf der Makroebene Deutschland haben sich die Rahmenbedingungen aufgrund des schwachen Wirtschaftswachstums etwas verschlechtert. Dennoch bleibt der Büromarkt Deutschland sehr attraktiv. Vor allem München weist trotz niedriger Renditen weiterhin sehr gute Fundamentaldaten auf.

# Realometer-Bewertung: Einzelhandelsmarkt Australien

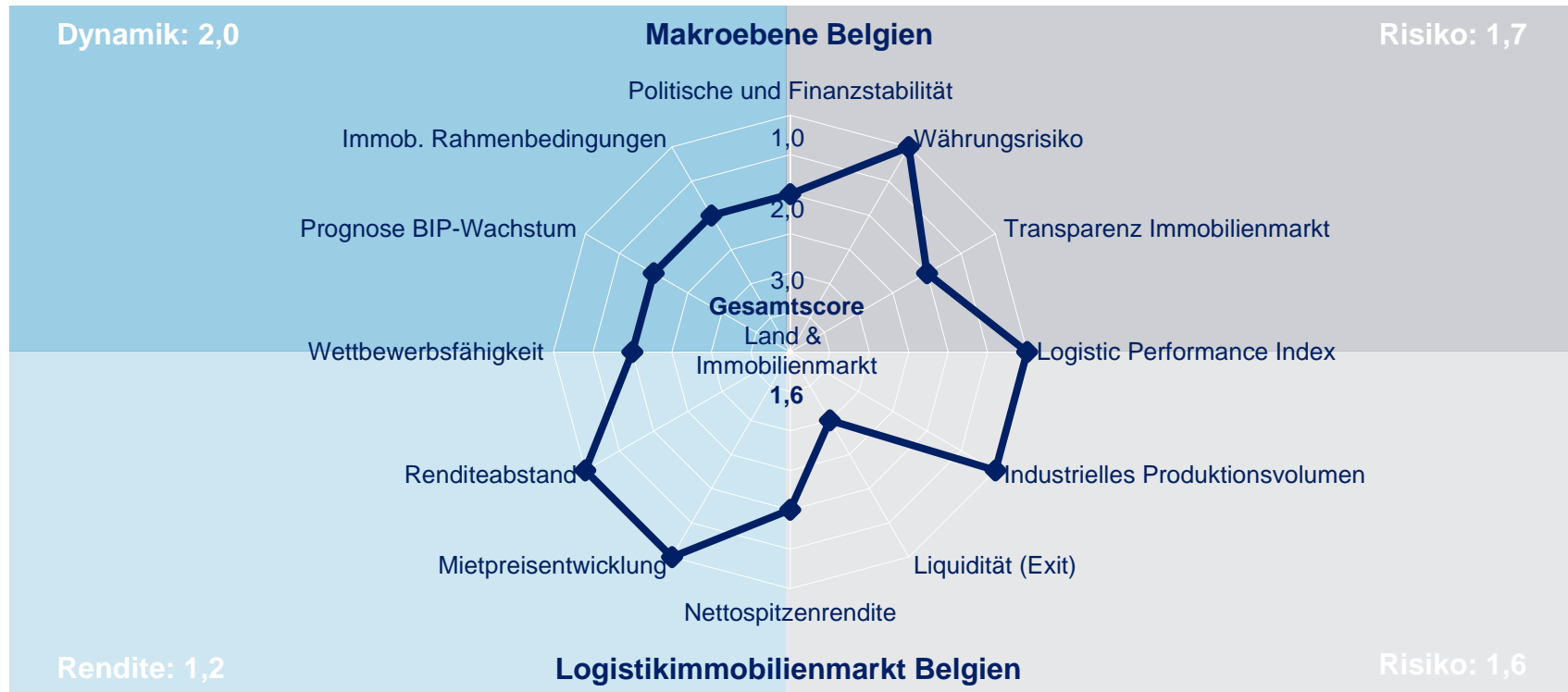


Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Australien belegt Platz 1 im Vergleich der Einzelhandelsmärkte. Sehr stabile wirtschaftliche und politische Verhältnisse, weitere Mietzuwächse, solide private Konsumausgaben und noch ein relativ moderater Anteil online getätigter Einkäufe sprechen derzeit für Investitionen in australische Einzelhandelsimmobilien.

# Realometer-Bewertung: Logistikmarkt Belgien



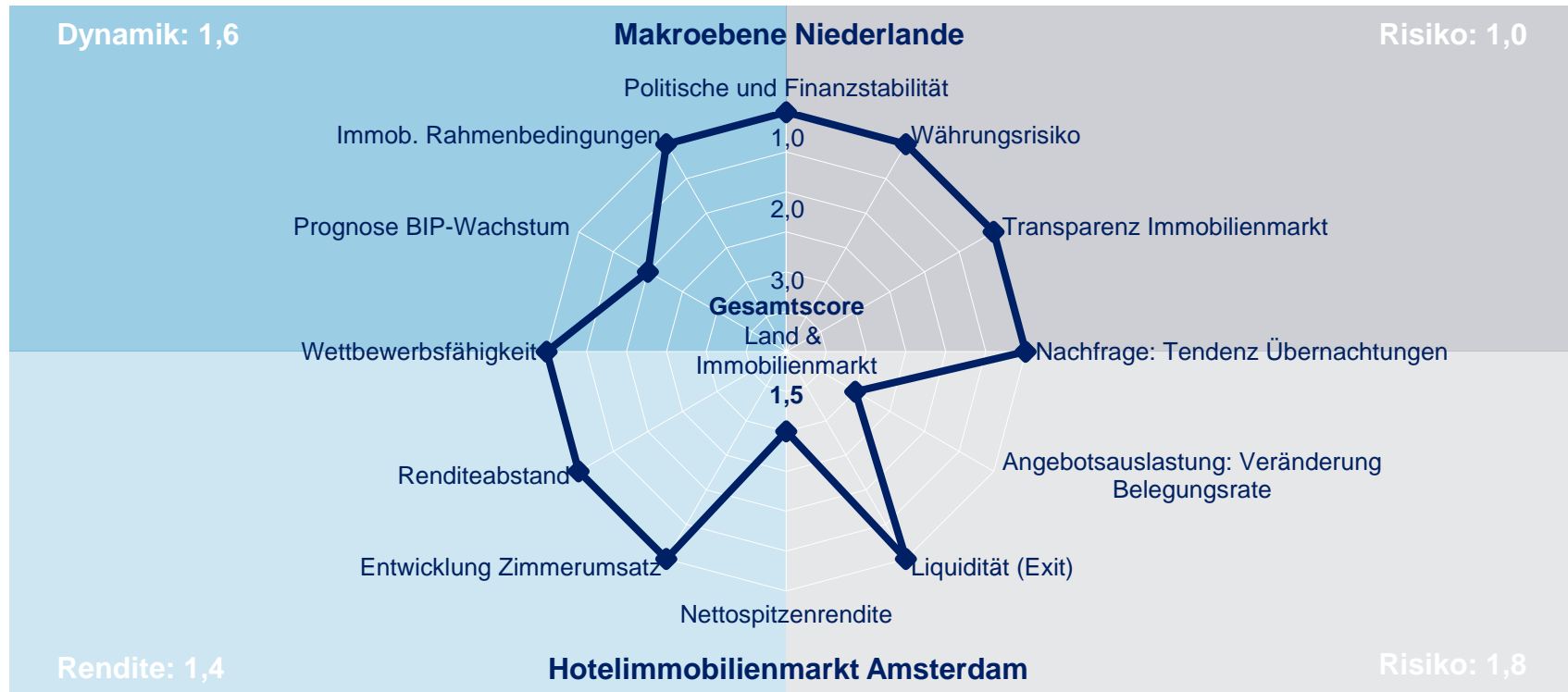
Bewertung: Score 1 = beste Bewertung, Score 3 = ungünstige Ausprägung des Kriteriums



Belgien bietet der Logistikbranche viele positive Voraussetzungen: solide Wirtschaft, Nähe zu wichtigen Verbrauchermärkten, Verfügbarkeit von Arbeitskräften und eine gute Verkehrsinfrastruktur. Der Renditeabstand auf der Immobilienseite ist zudem sehr attraktiv und Mietsteigerungen werden erwartet.



# Realometer-Bewertung: Hotelmarkt Amsterdam



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



Im Gesamtscore liegt der Hotelmarkt Amsterdam am besten platziert. Wachsende Zimmerumsätze, steigende Übernachtungszahlen, ein hohes Interesse an niederländischen Gewerbeimmobilien sowie sehr stabile wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen zeigen die Attraktivität des Marktes auf.



## 03 | Erläuterung Scoring-Verfahren



# Anpassungen am Realometer: Jetzt noch stärker auf die strategische Bewertung der Märkte ausgerichtet

## Zum Jahresanfang 2020 wurden kleinere Anpassungen im Modell des Realometers vorgenommen:

- Die Timing-Kriterien (Timing hinsichtlich Kapitalwert und Downside-Miete) wurden herausgenommen, so dass der Realometer noch stärker auf ein strategisches Allokations-Tool ausgerichtet wurde. Mittelfristig sollen die Timing-Kriterien in einem eigenen Timing-Tool ausgewertet werden. Die Timing-Kriterien hatten den heutigen Kapitalwert bzw. Marktmiete in Bezug zum durchschnittlichen Kapitalwert bzw. minimalen Marktmiete gesetzt und damit rückläufige Marktentwicklungen wegen des Aufholpotenzials besser bewertet. Gleichzeitig werden jedoch mittel- und langfristig kontinuierlich steigende Märkte dann bei diesen Kriterien schlechter gestellt.
- Die Datenbasis wurde einheitlicher über Länder und Nutzungsarten gestaltet und im Einzelfall auch detaillierter erfasst (Messung der Liquidität nach Investitionsvolumen jetzt pro Nutzungsart).
- Die Kriterien wurden für die verschiedenen Nutzungsarten einheitlicher formuliert (z.B. Prognose Mietpreisentwicklung auch bei Einzelhandel und Logistik). Jeder Immobilienmarkt wird jetzt mit sechs Kriterien beurteilt. Hierbei wurde auch die Gewichtung angepasst.
- Bei der Nutzungsart Einzelhandel wurde ein neues Kriterium eingeführt, welches die aktuelle Thematik dieser Assetklasse aufgreift: der Anteil des Onlinehandels am gesamten Einzelhandelsumsatz. Der aktuellste Wert auf Länderebene wird dafür verwendet.
- Aufgrund der besseren Lesbarkeit der Grafiken und der Datenverfügbarkeit wurden vereinzelt Standorte gestrichen (z.B. Japan, USA für Handels- und Logistikmärkte).



Insgesamt bleibt die Grundausrichtung des Realometers erhalten und die Ergebnisse unterscheiden sich nicht gravierend von der Systematik des vorherigen Modells.

# Realometer Scoring-Verfahren Länderstrategie: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

## Makroebene (Land)

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
<b>Dynamik</b>	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
	<b>Ergebnis Dynamik</b>			<b>50%</b>	
<b>Risiko</b>	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
	<b>Ergebnis Risiko</b>			<b>50%</b>	
<b>Gesamt Land</b>			<b>100%</b>		

# Realometer Scoring-Verfahren Büroimmobilien: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

## Immobilienmarkt (Standort) Büro

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
<b>Rendite</b>	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
	<b>Ergebnis Rendite</b>		<b>50%</b>		
<b>Risiko</b>	4	Marktgröße	mittel	15%	Büroflächenbestand (Mio. m <sup>2</sup> )
	5	Leerstandsrate	hoch	25%	Leerstandsrate in % nach aktueller Datenlage
	6	Liquidität (Exit)	mittel	10%	Jährliches Transaktionsvolumen Büroimmobilien in Mrd. € für gesamtes Land
	<b>Ergebnis Risiko</b>		<b>50%</b>		
<b>Gesamt Immobilienmarkt</b>			<b>100%</b>		

# Realometer Scoring-Verfahren Einzelhandelsimmobilien: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

## Immobilienmarkt (Land) Einzelhandel

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
<b>Rendite</b>	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
		<b>Ergebnis Rendite</b>		<b>50%</b>	
<b>Risiko</b>	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
		<b>Ergebnis Risiko</b>		<b>50%</b>	
<b>Gesamt Immobilienmarkt</b>			<b>100%</b>		

# Realometer Scoring-Verfahren Logistikimmobilien: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

## Immobilienmarkt (Land) Logistik

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
<b>Rendite</b>	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
	<b>Ergebnis Rendite</b>			<b>50%</b>	
<b>Risiko</b>	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
	<b>Ergebnis Risiko</b>			<b>50%</b>	
<b>Gesamt Immobilienmarkt</b>				<b>100%</b>	



# Realometer Scoring-Verfahren Hotelimmobilien: Kriterien, Gewichtungen und Messgrößen

## Immobilienmarkt (Standort) Hotel

	Kriterien	Gewichtung	Gewicht	Messgröße	
<b>Rendite</b>	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
	<b>Ergebnis Rendite</b>			<b>50%</b>	
<b>Risiko</b>	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
	<b>Ergebnis Risiko</b>			<b>50%</b>	
<b>Gesamt Immobilienmarkt</b>				<b>100%</b>	



## 04 | Kontakt

Falls Sie Fragen haben, kontaktieren Sie uns gerne:

**Marco Kramer**

Leiter Research und Investitionsstrategie

Tel. +49 89 489 082 130

[marco.kramer@realisag.de](mailto:marco.kramer@realisag.de)

**Sven Scherbetitsch**

Analyst Immobilienresearch

Tel. +49 89 489 082 132

[sven.scherbetitsch@realisag.de](mailto:sven.scherbetitsch@realisag.de)

**Olivia Krebs**

Analyst Immobilienresearch

Tel. +49 89 489 082 142

[olivia.krebs@realisag.de](mailto:olivia.krebs@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.