

2025: Markterholung in ausgewählten Segmenten

In den Jahren vor der Corona-Pandemie (2020) und dem Kapitalmarktzinsanstieg (2022) war im Immobilienmarkt ein breiter Aufschwung über Nutzungsarten und Standorte hinweg zu verzeichnen. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren geändert: Der Investmentfokus liegt jetzt auf einer sorgfältigen Selektion in aussichtsreichen Marktsegmenten.

Ausdifferenzierung der Märkte hält auch 2025 an

Die qualitative Zweiteilung der Marktsegmente bleibt auch im Jahr 2025 sichtbar. Dies gilt für die Büromärkte (moderne Flächen in Zentrumslagen vs. Standardflächen in Nebenlagen) und auch für Handelsimmobilien (Nahversorger und Fachmärkte vs. Einkaufszentren und textillastige Formate). Für die Wohnungs- und Hotelmärkte zeigen sich zwar durchweg positive Fundamentaldaten, aber für diese Nutzungsarten sind je nach Standort große Attraktivitätsunterschiede festzustellen, die eine gezielte Investitionsstrategie erfordern. Diese Ergebnisse können anhand des Realometer-Strategietools von Real I.S. Research illustriert werden. Im Folgenden wird für ausgewählte Standorte im Wohnungs- und Hotelmarkt die Realometer-Attraktivitätsmatrix dargestellt.

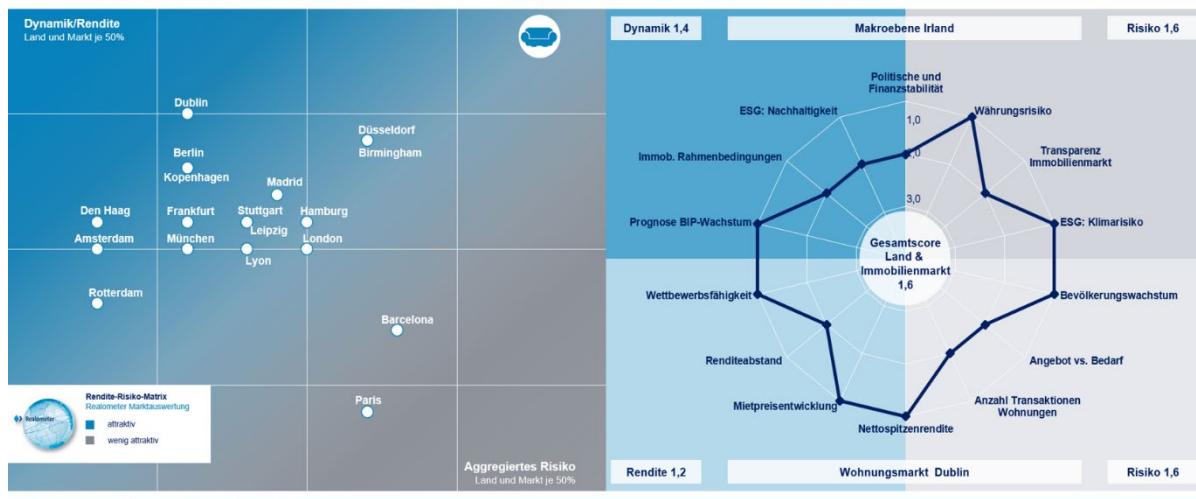
Exkurs: Strategie-Tool Realometer

Zur Ableitung der Investitionsstrategie setzt die Real I.S. seit 15 Jahren den „Realometer“ ein. Es handelt sich um ein quantitatives Scoring-Modell, das eine Reihe von Kriterien nach den zwei Dimensionen Dynamik bzw. Rendite und Risiko mit Hilfe von Datenreihen auswertet. Dabei wird zwischen einer Ableitung der Makroebene und der Marktebene unterschieden (siehe auch Abbildungen unten). Die Indikatoren werden dabei in eine Notenskala von 1 bis 3 übersetzt (1 ist die beste und 3 die schlechteste Ausprägung). Der Realometer wird alle 6 Monate aktualisiert und regelmäßig veröffentlicht (siehe <https://www.realisag.de/research/realometer>).

Wohnungsmärkte: Favoriten bieten sicheren Cash Flow und tendenziell steigende Mieten

Die Wohnungsmärkte sind an vielen Standorten von einem Nachfrageüberhang geprägt. Investitionen sollten in fast allen Märkten von perspektivisch anziehenden Mietpreisen profitieren. Das knappe Angebot und die hohen Baukosten treiben jedoch die Kaufpreise für neuwertige Wohnanlagen. Märkte mit höheren Nettorenditen sind deshalb für (institutionelle) Investoren besonders interessant. Dazu gehört Dublin in Irland (siehe Abbildung 1). Dublin wird aktuell im Real I.S. Research Strategie-Tool Realometer von allen analysierten Standorten am besten bewertet.

Abbildung 1: Attraktivitätsmatrix Wohnungsmärkte (links), Detailansicht Kriterienausprägung Dublin (rechts)



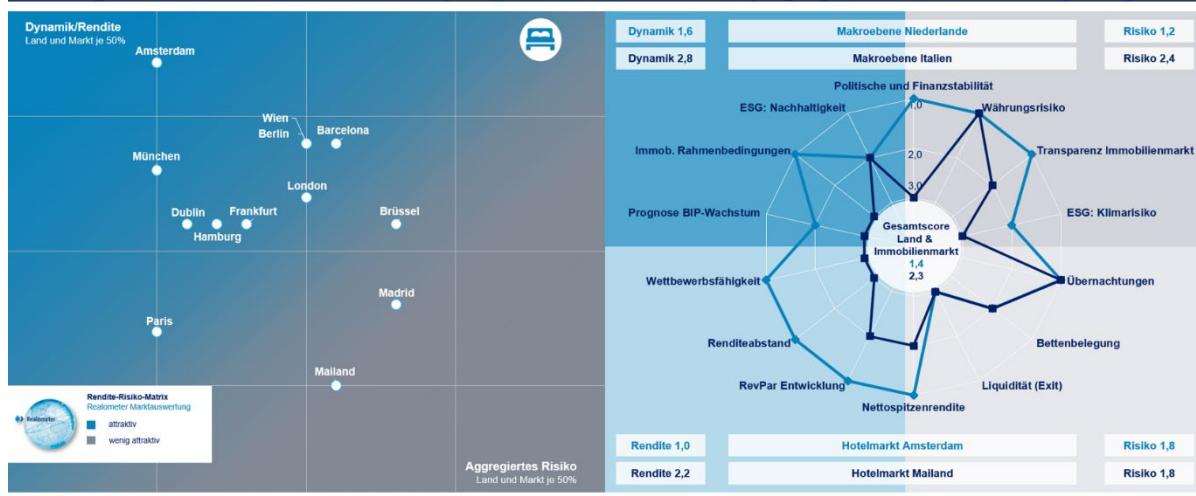
Datenquelle: Realometer, Real I.S.

Neben ausgewählten Makrostandorten können mit den Sub-Sektoren Micro Living (Micro Apartments, Serviced Apartments, Student Housing) nennenswerte Renditeaufschläge generiert werden. Real I.S. Research erwartet insbesondere im noch recht neuen Segment Micro Living interessante Wachstumsaussichten für 2025.

Hotelmärkte: Große Attraktivitätsunterschiede je Standort

Auch bei den Hotelmärkten ist eine Marktsegmentierung nach Standorten sichtbar. Abbildung 2 zeigt beispielhaft, wie unterschiedlich sich die europäischen Städte aktuell darstellen. Die linke Punktegrafik zeigt die Rendite-/Risiko-Positionierung ausgewählter Hotelmärkte, bewertet nach einer Reihe von Kriterien gemäß dem Realometer-Strategietool. Die rechte Netzgrafik zeigt beispielhaft die unterschiedliche Ausprägung der einzelnen Kriterien der Hotelmärkte Amsterdam und Mailand im Detail. An der Linienform der Grafik ist leicht erkennbar, dass Hotels in Amsterdam ein ausgewogeneres Profil aufweisen als Hotels in Mailand.

Abbildung 2: Attraktivitätsmatrix Hotelmärkte (links), Detailansicht Kriterienausprägung Amsterdam vs. Mailand (rechts)



Datenquelle: Realometer, Real I.S.

Fazit

Die Immobilienmärkte weisen aktuell eine starke Marktsegmentierung nach Nutzungsarten und Standorten auf. Insofern ist die Ableitung einer Investitionsstrategie komplexer geworden. Researchbasierte Ansätze wie das Real I.S. Research Realometer-Strategietool können hierbei eine Hilfestellung bieten. Wie in der Vergangenheit bietet jede Marktphase auch Opportunitäten, die es im aktuell schwierigeren Marktumfeld zu nutzen gilt.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

Ihr Ansprechpartner

Sven Scherbetitsch
Real I.S. AG
Research und Investitionsstrategie
sven.scherbetitsch@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.