

Wer Daten analysiert, baut auf Sicherheit – auch bei Immobilien

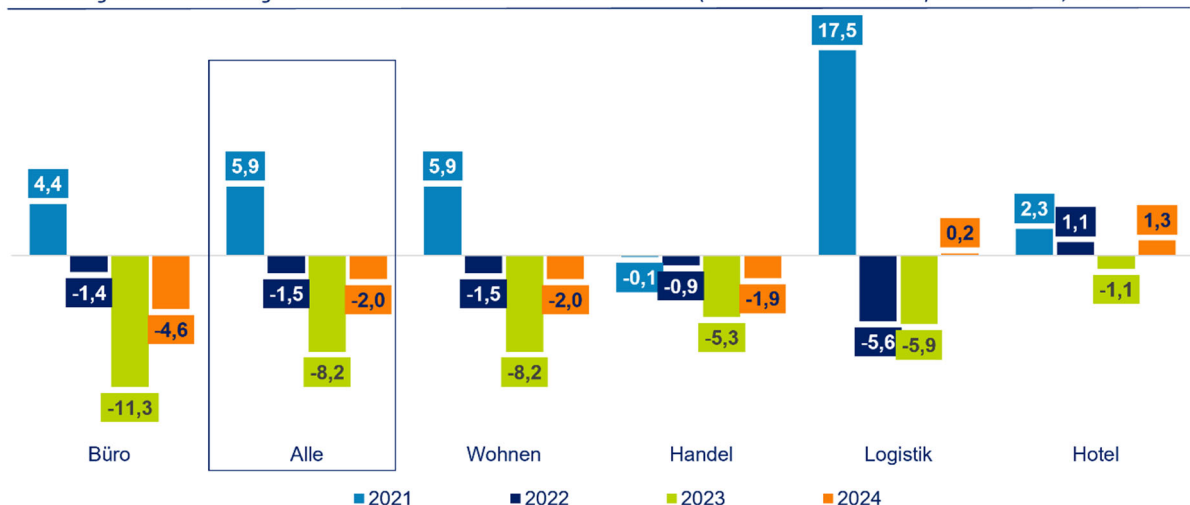
Die Indexwerte für Immobilien von MSCI für das Jahr 2024 sind verfügbar und können ausgewertet werden. Was sagen die Daten zur aktuellen Marktentwicklung?

Abklingen der Wertkorrekturen in 2024

Mit dem Zinsanstieg hatten Immobilien in den Jahren 2022 und 2023 im Wert korrigiert. Bestandshalter und Investoren fragen sich, ob nun die Wertkorrektur vorüber ist.

Abbildung 1 zeigt die Wertänderung der einzelnen Immobiliensektoren in der Eurozone in den Jahren 2021 bis 2024. Mit dem Zinsanstieg hatten Immobilien in den Jahren 2022 um 1,5 % und 2023 um 8,2 % im Wert korrigiert. Im Jahr 2024 gaben Immobilien in der Eurozone insgesamt nur noch um 2% nach, Büroimmobilien korrigierten etwas stärker, Logistik und Hotel verzeichneten bereits wieder moderate Wertzuwächse. Die weitere Entwicklung der Immobilienwerte hängt zwar unter anderem vom Kapitalmarktzins und den Vermietungsperspektiven ab, stabile Spitzenrenditen seit Mitte 2024 und steigende Transaktionsvolumina sprechen jedoch für eine stabile bzw. positive weitere Entwicklung im aktuellen Jahr.

Abbildung 1: Wertänderungsrendite Immobiliensektoren in der Eurozone (institutionelle Bestände) 2021 bis 2024, in %

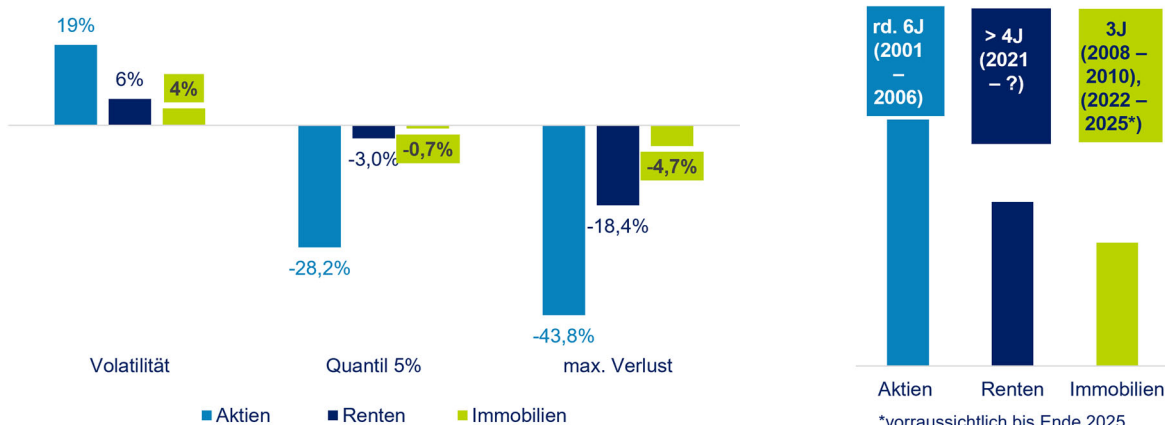


Datenquelle: MSCI, Grafik: Real I.S.

Immobilien im Vergleich mit Aktien und Renten - Sicherheit die sich auszahlt

Wie stellen sich Immobilien im Vergleich zu den Wertänderungen in anderen, liquideren Assetklassen dar? Werden anhand von langfristigen Indexdaten verschiedene Risikokennzahlen von Aktien, Renten und Immobilien verglichen, zeigen sich Immobilien durchaus robust: Immobilien wiesen bislang die geringsten Risiken auf (siehe Abbildung 2, linke Grafik). Auch konnten sich Immobilien von einer Preiskorrektur bislang schneller erholen als Aktien und Renten (siehe Abbildung 2, rechte Grafik). „Time under Water“ ist hier der längste historische Zeitraum (in Kalenderjahren) bis ein Wertverlust wieder aufgeholt wurde. Renten haben sich von dem Wertseinbruch im Jahr 2022 (-18 %) noch nicht erholt und werden voraussichtlich noch einige Jahre brauchen, um die Verluste des Jahres 2022 wieder aufzuholen. Immobilien hatten sich nach der Finanzmarktkrise in weniger als 3 Jahren erholt, die aktuelle Wertkorrektur wird voraussichtlich dieses Jahr überwunden. Hierzu ist für 2025 ein Gesamtanlageerfolg von rd. 3 % ausreichend.

Abbildung 2: Verschiedene Risikokennzahlen Aktien, Renten, Immobilien auf Basis Zeitreihen mit Jahreswerten 2001 -2024

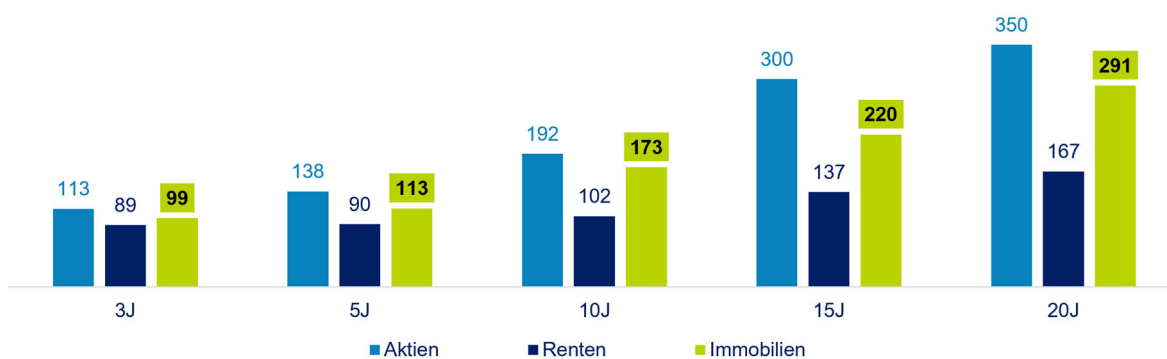


Datenquelle: Aktien Europa: STOXX Europe 600 Net Return (Bloomberg), Renten Euroraum: iBoxx Eurozone Sovereign Overall TR (Bloomberg), Immobilien: MSCI Total Return Eurozone Annual Property Index (MSCI). Die MSCI Total Return Rendite wird auf Basis von Gutachterwerten und nicht auf Basis tatsächlicher Verkaufspreise ermittelt. In der Performance der Immobilien werden etwaige Transaktionskosten, Verwaltungs- und Fondskosten nicht berücksichtigt. Berechnungen, Grafik: Real I.S.

Immobilien weisen geringe Risiken bei gleichzeitig attraktiven Renditen auf

Abbildung 3 zeigt den Gesamtanlageerfolg (Total Return) über verschiedene Haltedauern von Immobilien im Vergleich mit Aktien und Renten. Immobilien erreichten in allen Zeiträumen eine Performance, die zwischen derjenigen von Aktien und Renten lag. Immobilien erzielten folglich eine höhere Rendite bei geringeren Risiken als Renten – allerdings auch bei geringerer Liquidität (u.a. wegen dem langen Verkaufsprozess bei Immobilien).

Abbildung 3: Gesamtanlageerfolg in unterschiedlichen Anlagezeiträumen, jeweils indexiert; Beginn des Anlagezeitraumes = 100



Datenquelle: siehe Abbildung 2, Berechnungen, Grafik: Real I.S.

Fazit & Ausblick

Immobilien­daten zeigen, dass die Wertkorrekturen im Jahresverlauf 2024 gegenüber 2023 deutlich zurückgegangen sind. Bei Hotel und Logistik hat eine Trendwende zu wieder steigenden Immobilienwerten bereits im Jahr 2024 stattgefunden. In der langfristigen Analyse wird deutlich, dass Immobilien geringere Risiken als Aktien und Renten zeigen und im Gesamtanlageerfolg zwischen Aktien und Renten liegen.

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.