

Europäische Wohnimmobilien – Viel Substanz fürs Portfolio

Kaum Mietausfälle während der Pandemie

Bereits seit einigen Jahren stehen europäische Wohnungsmärkte weit oben auf der Agenda institutioneller Investoren – und dies aus gutem Grund. Einerseits hat der Sektor in den vergangenen zwei Jahren mit über 9% eine attraktive Gesamttrendite erzielt¹, zum anderen konnten die europäischen Wohnungsmärkte während der COVID-Pandemie ihren defensiven Charakter erneut unter Beweis stellen. Mit Mietausfällen von nur 1% in unserem Hausportfolio fällt der Vergleich zu anderen Nutzungsarten sehr positiv aus².

Dank dieser starken Fundamentaldaten und einer zunehmenden Kapitalallokation deuten auch unsere aktuellen Marktprognosen auf eine anhaltend gute Entwicklung hin. Wir gehen davon aus, dass die risiko-adjustierten Renditen am europäischen Wohnungsmarkt auch in der nächsten Dekade zu den höchsten in Europa zählen³. Um institutionellen Investoren den Zugang zu dem Segment europäische Wohnimmobilien in diesem Marktumfeld zu ermöglichen, hat die DWS eine „European Residential Growth“ Strategie entwickelt, mit der sie deutsche institutionelle Investoren mit einem Netzwerk von Experten bei Investitionen in den wichtigsten Städten Europas begleiten kann. Dabei zielt der Investmentansatz auf reife Kernmärkte, die stabile Mieteinnahmen bieten, aber auch auf Wachstumsimpulse durch wichtige Trends wie die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen in europäischen Metropolen. Erste Kapitalzusagen hierfür konnten bereits von Investoren gewonnen werden.

Wachstumspotenziale vor allem außerhalb Deutschlands

Mit der fortschreitenden Öffnung neuer Märkte wird auch der Zugang zum Sektor für institutionelle Investoren erleichtert. Entsprechend rechnen wir auch künftig mit steigenden Transaktionsvolumen und sind der festen Überzeugung, dass die europäischen Wohnungsmärkte – ähnlich ihrem nordamerikanischen Pendant – ein zunehmend wichtiger Bestandteil des Anlageuniversums sein werden.

Die zunehmende Bedeutung institutioneller Investoren am Wohnungsmarkt zeigt sich momentan europaweit⁴, wengleich mit unterschiedlicher regionaler Ausprägung. Während traditionell gut erschlossene Märkte wie Deutschland, die Niederlande oder Schweden bereits über etablierte Standards und Strukturen verfügen, bilden sich diese andernorts erst heraus. Spanien, Frankreich, Irland, oder auch Großbritannien haben bezüglich der Markterschließung durch institutionelle Investoren weitere Potentiale. Damit gehen auch Unterschiede im Wettbewerb und der Preisfindung einher, entsprechend dürften sich in diesen Märkten in den kommenden 18-24 Monaten noch deutlich höhere Renditepotentiale heben lassen⁵.

Erschwingliches Wohnen bevorzugt

Der Ausblick auf die europäischen Wohnungsmärkte ist positiv, allerdings erwarten wir eine überdurchschnittlich starke Entwicklung in ausgewählten Teilmärkten und bezüglich selektiver Anlagestrategien.

¹ Eigene Berechnungen unterschiedlicher Quellen (DWS Alternatives GmbH)

² Eigene Berechnungen (DWS Alternatives GmbH)

³ Es handelt sich hier um eine Prognose, dessen Eintreten nicht garantiert werden kann (DWS Alternatives GmbH)

⁴ Der Anteil von Wohnimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen in Europa ist von 20% (Q1 2020) auf 27.5% (Q1 2021) angestiegen (Quelle Real Capital Analytics, 06/2021)

⁵ Es handelt sich hier um eine Prognose, dessen Eintreten nicht garantiert werden kann (DWS Alternatives GmbH)

„Responsible Residential“ als eine solche Strategie zielt auf gut angebundene, aber deutlich erschwinglichere Stadtrandlagen in wirtschaftlich und demographisch starken Regionalstädten. Durch die konsequente Anwendung modernster Gebäudetechnik, einer verbesserten Erschwinglichkeit, einen geringeren Ressourcenverbrauch, aber auch durch eine soziale Infrastruktur beim Quartiersausbau⁶ können zudem zusätzliche ESG-Kriterien erfüllen werden.

Darüber hinaus dürfte das Thema „Senior Living“ perspektivisch eine gewichtigere Rolle im Anlagespektrum spielen. Demographische Effekte, steigender Investitionsbedarf, aber auch veränderte Nutzerwünsche dürften kurz- bis mittelfristig in zunehmendem Maße zu Marktchancen führen. Innerhalb der nächsten Dekade ist bereits jeder 4. Europäer über 65 Jahre alt, entsprechend hoch ist der Bedarf an innovativen Lösungen für diese zahlungskräftige und aufgeschlossene Nutzergruppe.

⁶ Diese beinhaltet u.a. Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Gemeinschaftsflächen, Car/Bike Sharing

Wichtige Hinweise

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Copyright © 2021 DWS Alternatives GmbH vormals RREEF Spezial Invest GmbH.

Die in dem Text enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen ausschließlich der grundlegenden Information und einführenden Produktbeschreibung. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com. Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realestate.dws.com – <https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar.

Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Alternatives GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Alternatives GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Obwohl die in diesem Text enthaltenen Angaben Quellen entnommen wurden, die als zuverlässig erachtet wurden, kann für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit keine Gewähr übernommen werden. Soweit die in diesem Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen, übernimmt die DWS Alternatives GmbH für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit dieser Daten keine Gewähr, auch wenn nur solche Daten verwendet wurden, die sie als zuverlässig erachtet haben.

Soweit die hierin getroffenen Annahmen zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) darstellen, geben sie Erwartungen der DWS Alternatives GmbH wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten.

Eine Anlageentscheidung sollte ausschließlich auf Grundlage eines Beratungsgesprächs, der Rahmenvereinbarung sowie der Vertragsbedingungen und des Zeichnungsscheins getroffen werden. Soweit der Empfänger Entscheidungen von wirtschaftlicher Bedeutung auf der Grundlage der Ausführungen in dieser Präsentation trifft, handelt er auf eigenes Risiko. Eine Haftung hierfür wird weder von einer zur DWS -Gruppe gehörenden Gesellschaft noch von einer sonstigen, zur Deutschen Bank gehörenden Konzerngesellschaft übernommen.

Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein geeigneter Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Kennzahl nach der IRR (Internal Rate of Return) Methode:

Die Darstellung des prognostizierten wirtschaftlichen Ergebnisses dieser Beteiligung erfolgt zum Teil nach der Methode des internen Zinsfußes (IRR-Methode). Bei dieser finanzmathematischen Berechnungsmethode wird derjenige Abzinsungssatz (Interner Zinsfuß) ermittelt, bei dem die Summe aller Barwerte der zu unterschiedlichen Zeitpunkten anfallenden Ein- und Auszahlungen dieser Beteiligung gleich groß ist und damit zu einem Kapitalwert von null führt. Wirtschaftlich gesehen ermöglicht die so ermittelte IRR-Kennzahl Aussagen über die Verzinsung des sich über die Zeit verändernden und rechnerisch in der Kapitalanlage gebundenen Anlegerkapitals. Steuerfolgen auf Ebene des Anlegers bleiben unberücksichtigt.