

The main title 'GREMO 2024' is positioned in the bottom left corner. 'GREMO' is in a large, white, uppercase, sans-serif font, while '2024' is in a large, orange, uppercase, sans-serif font. Below it, the subtitle 'Global Real Estate Market Outlook' is written in a smaller, white, uppercase, sans-serif font. The background of the entire page is a photograph of modern skyscrapers at dusk, with their glass facades reflecting the orange and blue sky. Some windows are illuminated from within, and a construction crane is visible on the roof of one of the buildings.

Nordamerika – Opportunitäten



Chicago Theater, Chicago (Bild: Sawyer Bengtson, Unsplash)

Einzelhandel (Grund- und Nahversorgung)

Sowohl in den USA, als auch in Kanada ist die Verfügbarkeit von Einzelhandelsflächen historisch niedrig und das Neuangebot begrenzt (Kanada), oder gar rückläufig (USA). Vor allem Einzelhandelsimmobilien zur Grund- und Nahversorgung (Neighborhood und Community Center) erweisen sich im gegenwärtigen Umfeld als widerstandsfähig und profitieren vom Bevölkerungszuwachs, z.B. im Sunbelt oder in Vancouver. Diese Märkte dürften im jeweiligen Landesvergleich am stärksten wachsen und weiterhin Mietpreissteigerungen oberhalb der Inflationsrate registrieren. Die Renditen haben sich zudem in beiden Ländern stabilisiert und liegen in den meisten Fällen über den Finanzierungskosten.

Wohnen (Kanada)

Während der Multifamily-Sektor in den USA zunächst die starke Angebotsausweitung verdauen muss, bietet sich in Kanada ein völlig anderes Bild: Obwohl der Bevölkerungszuwachs die Nachfrage antreibt und das Mietwachstum zunimmt, gehen die Baustarts zurück und die Leerstandsquote ist auf einen Rekordtiefstand von 1,5 % gesunken. Zwar könnten die Renditen in einigen Märkten noch unterhalb der Finanzierungskosten liegen, aller-

dings dürfte dies durch das anhaltend hohe Mietwachstum – zuletzt im hohen einstelligen Bereich – ausgeglichen werden.

Logistik (selektiv)

Die Logistikmärkte in Kanada und den USA haben im vergangenen Jahr deutlich nachgegeben, wobei dies eher auf eine Normalisierung hindeutet als auf eine fundamentale Schwäche des Sektors. Kanada verzeichnet nach wie vor sehr niedrige Leerstände (1,5 %) und die Fertigstellungen dürften den Peak bereits erreicht haben. Allerdings liegen die Renditen in einigen Märkten noch unter den Finanzierungskosten und das zuletzt zweistellige Mietwachstum wird sich voraussichtlich abschwächen, so dass Investments selektiv erfolgen sollten.

Auf die USA trifft dies ebenso zu, da vor allem im Sunbelt das Oversupply-Risiko erhöht ist. Dennoch könnten moderne Flächen ab 2025 knapp werden, da die Baustarts stark rückläufig sind, die Nachfrage aber stabil bleiben oder sogar zunehmen dürfte. Der Reshoring-Trend könnte vor allem im Produktionssektor zu starkem Wachstum führen. Die Cap Rates liegen in den meisten Fällen über den Finanzierungskosten und der REIT-Markt deutet darauf hin, dass das Repricing im Industrial-Sektor weitgehend abgeschlossen ist.

Asien-Pazifik – Opportunitäten



Shibuya, Tokio (Bild: Jezael Melgoza, Unsplash)

Wohnen (Japan)

Trotz Bevölkerungszuwachs ist in Tokio keine signifikante Angebotsausweitung zu beobachten, so dass die Leerstände auf niedrigem Niveau bleiben. In Tokio oder Osaka dürfte das Mietwachstum auch in den kommenden Jahren über der Inflation liegen und die Renditen weisen einen Abstand von mindestens 200 bps zu den Finanzierungskosten auf. Daher bietet der Wohnsektor in Japan aus unserer Sicht weiterhin gute Investmentbedingungen.

Büro (Seoul)

Grundsätzlich sind die Büromärkte in Singapur, Sydney und Brisbane zwar vielversprechend, unserer Einschätzung nach dürften die Marktparameter aber erst ab 2025 deutlich attraktiver werden.

Dagegen hat Seoul bereits jetzt mit 1,7 % die niedrigste Leerstandsrate aller entwickelten Büromärkte und ein Überangebot ist nicht in Sicht. Zwar liegen die Renditen noch unter den Finanzierungskosten, aber das starke Mietwachstum konnte dies bisher ausgleichen und dürfte auch weiterhin über der Inflationsrate bleiben. Zudem könnten die Zinsen und damit auch die Finanzierungskosten ab dem dritten Quartal sinken und die Investmentbedingungen weiter verbessern.

Logistik (Singapur, selektiv Japan)

Selektive Logistik-Investments in Japan könnten attraktiv sein, da Märkte wie z.B. Fukuoka sinkende Leerstände, Mietzuwächse nahe der Inflation sowie Rendite-Spreads von 300 bps oder mehr aufweisen. Auch australische Märkte, wie Sydney oder Melbourne sind aufgrund niedriger Leerstände (ca. 1 %) und Mietwachstumsraten von 4-5 % interessant, dürften sich mit Blick auf das Repricing aber erst ab Ende 2024, bzw. Anfang 2025 stabilisieren.

Die besten Bedingungen bietet aktuell Singapur: Weniger als 1 % der modernen Flächen stehen leer, die Mieten dürften um 4-5 % zulegen und die Renditen übersteigen die Finanzierungskosten um 170 bps oder mehr.

Einzelhandel (Japan)

Die Leerstände im Tokioter Ginza-Viertel sind auf 3,5 % gefallen und das High Street-Segment dürfte von steigenden Touristenzahlen profitieren. Allerdings ist das Mietwachstum begrenzt und die Renditen mit 2,8 % so niedrig, dass sich Zinserhöhungen spürbar negativ auswirken können. Neighborhood Shopping Center dürften bessere Bedingungen bieten, da die Leerstände auch hier niedrig sind, die Renditen aber mit 4,8 % deutlich höher liegen.

Eurozone – Opportunitäten



Amsterdam (Bild: christopher lemercier, Unsplash)

Wohnen

Obwohl Großstädte im Euroraum, in den nächsten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichnen werden, bleibt das Angebot an Mietwohnraum sehr begrenzt und die Leerstände liegen häufig unter 3 %. Ohne eine signifikante Ausweitung des Neubaus, ist von weiter sinkenden Leerständen und Mietzuwächsen oberhalb der Inflationsrate auszugehen. Die Renditen haben sich weitgehend stabilisiert, könnten aber in Deutschland noch etwas zu niedrig sein. In anderen Euro-Märkten dürften sie aber inzwischen gleichauf mit den Finanzierungskosten oder sogar darüber liegen.

Logistik

Der Logistikmarkt in der Eurozone bietet ebenfalls gute Investmentbedingungen, allen voran in Deutschland und den Benelux-Ländern, wo weiterhin Angebotsmangel herrscht: Die Leerstände liegen bei 2 % und die Supply-Pipelines sind rückläufig. Vor allem die Nachfrage nach urbanen Logistik- sowie nach Cold Chain-Flächen wird voraussichtlich weiter steigen und das Mietwachstum oberhalb der Inflation halten: In Deutschland wird ein Zuwachs von 8 % erwartet, aber auch in den Benelux-Ländern sowie in Italien und Spanien dürften die Mieten um über 4 % steigen. Zudem haben sich die Renditen in Deutschland stabilisiert und sind auf gleicher Höhe mit den Finanzierungskosten, während sie in Italien, Spanien und den Niederlanden bereits darüber liegen.

Einzelhandel (Grund- und Nahversorgung)

Discounter und Lebensmittelhändler erweisen sich im aktuellen Umfeld als resilient und sind europaweit im Expansionsmodus. In Deutschland sind die Mieten im LEH-Segment zuletzt um 5,5 % gestiegen und das Wachstum dürfte, auch dank indexierter Mietverträge, über der Inflation bleiben – zumal vor allem in Deutschland eher von einer Flächenknappheit als von einem Überangebot auszugehen ist. Im Euroraum sind die Renditen für LEH-Märkte und Discounter zudem relativ stabil geblieben und liegen über den Finanzierungskosten.

Büro (selektiv / Manage-to-Core)

Selektive Core-Investments in Märkten mit hohen Mietzuwächsen und niedrigen Leerständen, z.B. Köln oder Paris, können attraktiv sein, aber generell ist der Bürosektor in 2024 weiterhin von Unsicherheit geprägt.

Aufgrund der erwarteten wirtschaftlichen Erholung und der möglichen Flächenknappheit im kommenden Jahr dürften Revitalisierungen von Bestandsobjekten (Manage-to-Core / Manage-to-Green) die besten Aussichten bieten, zumal die Finanzierungskonditionen für solche Projekte relativ günstig sind.