

## Real Estate Strategic Outlook: Deutschland

### Fiskalpolitik treibt Outperformance

#### Solide Schulden, Wachstum und fallende Bund-Renditen

Unsere Sicht auf die deutsche Wirtschaft hat sich in den vergangenen sechs Monaten weiter gefestigt. Getragen von fiskalischen Impulsen, einem robusteren Wachstumspfad und attraktiven Finanzierungsbedingungen, zeigt sich die Konjunktur widerstandsfähig. Die geplante Reform der Schuldenbremse dürfte das BIP-Wachstum stützen und zusätzliche Verteidigungs- und Infrastrukturinvestitionen dürften bis 2027 über einen Prozentpunkt zum BIP beitragen.

Trotzdem bleibt Deutschland bonitätsstark: Die öffentliche Verschuldung wird laut Prognosen bis 2036 nur leicht über 80% steigen – und bleibt damit die niedrigste unter den G7-Staaten. Parallel dazu sind die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen erneut unter die Marke von 2,5% gefallen, was die Bewertungen am Immobilienmarkt stützt.

### Immobilienmarkt Deutschland

#### Dynamisch anziehende Erholung

Die sektorübergreifende Flächennachfrage hat im Frühjahr 2025 spürbar angezogen – ein Trend, der sich unserer Ansicht nach fortsetzen dürfte. Auch das Transaktionsvolumen zeigt eine positive Dynamik: Im Wohnsegment stieg die Aktivität im ersten Quartal um 30%, begleitet vom stärksten Preiswachstum seit Mitte 2022.<sup>1</sup> Zudem verzeichnet die Wohnbaufinanzierung eine Belebung: Mitglieder des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VdP) haben ihre Emissionstätigkeit im Q1 2025 gegenüber dem Vorquartal und dem Vorjahreszeitraum um über 30% gesteigert.<sup>2</sup>

Derzeit kommen mehr Objekte auf den Markt, doch bleibt die Frage nach dem tatsächlichen Transaktionsvolumen. Insbesondere Büroimmobilien werden vermehrt angeboten, stießen jedoch bislang nur auf verhaltenes Interesse. Die Spitzenrenditen haben sich über alle Sektoren hinweg stabilisiert, und wir rechnen mit einer moderaten Kompression. Gestützt durch dynamisches Mietwachstum sehen wir attraktive Investitionschancen in Deutschland.

### Sektor Ausblick: Was und wo?

#### Wohnen bleibt Outperformer

Das Wohnsegment bleibt unser Favorit: der Angebotsmangel fällt am stärksten aus, während die Erschwinglichkeit relativ stabil bleibt. Trotz erster Anzeichen einer Belebung der Baugenehmigungen bleibt die Bautätigkeit verhalten. In den Top-8-Städten herrscht nahezu Vollvermietung, was das

Mietwachstum weiter antreibt. Zunehmend rücken auch wachstumsstarke Regionalzentren in unseren Fokus. Neben Neubauten und betreibergeführte Wohnformen sehen wir Potenzial in der Revitalisierung von Altbeständen.

#### Verteidigung und Infrastruktur stützen Logistik

Deutschlands Verteidigungs- und Logistiklandschaft zählt zu den stärksten in Europa. Besonders attraktiv sind Bayern – mit Airbus Defence and Space und einem dichten Zuliefernetz – sowie die Rhein-Main-Region als Logistikkreuzung nahe dem Flughafen Frankfurt. Auch NRW überzeugt mit starker Industriepresenz und exzellenter Infrastruktur. Angesichts attraktiver Renditeniveaus erwarten wir weiterhin steigendes Investoreninteresse und überdurchschnittliches Mietwachstum.

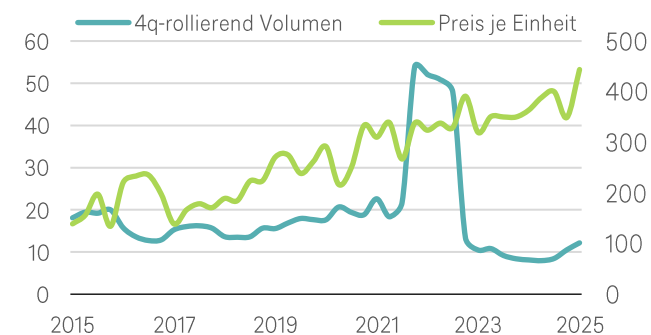
#### Büro und Einzelhandel wieder attraktiver

Zwar bleiben Investitionen und Flächennachfrage im Bürosegment verhalten – mit schwacher Marktstimmung und begrenzten Wachstumsaussichten für Bestandsobjekte. Doch im Spitzensegment erwarten wir weiterhin starkes Mietwachstum, insbesondere in Frankfurt und München. Nach der jüngsten Preiskorrektur eröffnen sich selektive Chancen, da die Renditeerwartungen zunehmend attraktiv erscheinen.

Im Einzelhandel stabilisieren sich die Mieten nach längerer Rückgangphase allmählich, und die aktuellen Renditeniveaus sind ansprechend. Trotz stabilisierender Tendenzen bleiben wir vorsichtig – die Marktstimmung ist verhalten, und indexbasierte Übermietungen stellen ein Risiko dar.

### Wohnimmobilien – Investitionen & Preisentwicklung

Volumen in % (links)      Preis in EUR Tausend (rechts)



Quelle: RCA, Juni2025

<sup>1</sup> GREIX, Market Update Q1 2025, Mai 2025

<sup>2</sup> VdP, New Lending Q1 2025

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

# Real Estate Research Team

## Office Locations

### Frankfurt

Mainzer Landstrasse 11-17  
60329 Frankfurt am Main  
Germany  
Tel: +49 69 71909 0

### London

45 Cannon Street  
London, EC4m 5SB  
United Kingdom  
Tel: +44 20 754 58000

### New York

875 Third Avenue  
26<sup>th</sup> Floor  
New York  
NY 10022-6225  
United States  
Tel: +1 212 454 3414

### San Francisco

101 California Street  
24<sup>th</sup> Floor  
San Francisco  
CA 94111  
United States  
Tel: +1 415 781 3300

### Singapore

One Raffles Quay  
South Tower  
15<sup>th</sup> Floor  
Singapore 048583  
Tel: +65 6538 7011

### Tokyo

Azabudai Hills Mori JP Tower  
1-3-1 Azabudai  
Minato-ku  
16<sup>th</sup> Floor  
Tokyo  
Japan  
Tel: +81 3 6730 1300

### Sydney

Level 16, Deutsche Bank Place  
Corner of Hunter and Phillip Streets  
Sydney NSW 2000  
Australia  
Tel: +61 2 8258 1234

## Teams

### Global

#### Kevin White, CFA

Global Co-Head of Real Estate Research

#### Simon Wallace

Global Co-Head of Real Estate Research

### Americas

#### Brooks Wells

Head of Research, Americas

#### Liliana Diaconu, CFA

Office & Retail Research

#### Ross Adams

Industrial Research

#### Sharim Sohail

Self-Storage Research

### Europe

#### Rubin Bos, CFA

Head of Real Estate Investment Strategy, Europe

#### Tom Francis

Property Market Research

#### Rosie Hunt

Property Market Research

#### Martin Lippmann

Head of Real Estate Research, Europe

#### Siena Golan

Property Market Research

#### Carsten Lieser

Property Market Research

### Asia Pacific

#### Koichiro Obu

Head of Real Estate Research, Asia Pacific

#### Seng-Hong Teng

Property Market Research

#### Hyunwoo Kim

Property Market Research

#### Matthew Persson

Property Market Research

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH, Stand 01.07.2025

---

## AUTOREN

---



Martin Lippmann  
Head of Real Estate Research, Europe

---



Carsten Lieser  
Property Market Research

---

## Wichtige Information

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Werbemitteilung.

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.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Wertentwicklungen der Vergangenheit, simuliert oder tatsächlich realisiert, sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegen keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung solcher Empfehlungen. Die Vervielfältigung, Veröffentlichung sowie die Weitergabe des Inhalts in jedweder Form ist nicht gestattet.

Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Der direkte oder indirekte Vertrieb dieses Dokuments in den USA sowie dessen Übermittlung an oder für Rechnung von US-Personen oder an in den USA ansässige Personen sind untersagt.

DWS Alternatives GmbH 2025

Herausgeber: DWS Alternatives GmbH, Mainzer Landstraße 11-17, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland