

REGIONALE WOHNUNGSMÄRKTE IN EUROPA

Erstes Quartal 2022

IN A NUTSHELL

- _ Die Attraktivität von Wohnimmobilien treibt die Investorennachfrage weiter an und führt zu einer verstärkten sektoralen Allokation in Richtung Wohninvestments.
- _ Regionale Märkte bieten häufig starke Marktfundamentaldaten auf dem Niveau großer Ballungsräume, liefern aber gleichzeitig Potenzial für höhere Renditen.
- _ Angesichts ihrer Perspektive erscheinen insbesondere Regionalmärkte in Skandinavien, Spanien und Großbritannien gut aufgestellt, um von wachsender Investorennachfrage über etablierte Spitzenmärkte hinaus zu profitieren.

Warum der Blick auf regionale Wohnungsmärkte? Investmenterfahrung und Liquidität

Wohnimmobilien gehören zu den wohl begehrtesten Anlagen auf dem europäischen Immobilienmarkt. Die sektorale Resilienz im Laufe der Finanzkrise, steigende Mietpreise sowie langfristige strukturelle Veränderungen veranlassen Investoren dazu, einen wachsenden Anteil ihres Portfolios in diesen Sektor umzuschichten.

In den Jahren von 2010 bis 2020 stieg das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien in Europa von 14 Milliarden auf 59 Milliarden Euro, was den Anteil der Wohninvestments von 10 % auf 23 % des gesamten Investitionsvolumens getrieben hat.¹ Die Investitionstätigkeit stieg über die gesamte Region hinweg, mit deutlichen Zuwächsen in weniger etablierten Wohnungsmärkten wie Spanien und dem Vereinigten Königreich, wodurch der Wohnungsmietmarkt in vielen Teilen Europas zunehmend institutionalisiert und professionalisiert wurde.

Das Investoreninteresse an Wohnimmobilien wurde durch die Pandemie nochmals verstärkt und beschleunigte den Trend, den wir bereits seit einer Dekade beobachten.² Wir sehen derzeit kaum Gründe, die auf eine Trendumkehr hindeuten, sondern gehen vielmehr davon aus, dass angesichts steigender Kapitalzufüsse und zunehmender Investmenterfahrung die Investmentaktivitäten über alle Teilssegmente hinweg zunehmen werden. Dies betrifft in zunehmendem Maße auch neue Wohnungsmarktregionen und Regionalstädte.

Der Einstieg in regionale Märkte mag sich für einige Investoren wie ein Sprung auf der Risikokurve anfühlen, und tatsächlich kann es für unerfahrene Investoren ohne lokale Präsenz und Expertise schwierig sein, eine regionale Investitionsstrategie erfolgreich umzusetzen. Zunehmend sehen wir jedoch wirtschaftlich starke und wachsende Regionalstädte als eine attraktive Alternative gegenüber den großen Metropolen an.

Hier ist anzumerken, dass es sich bei diesen regionalen Städten nicht um kleine, periphere Standorte handelt. Vielmehr geht es um starke Regionalstandorte wie Leipzig oder Bristol mit Einzugsgebieten von häufig mehr als einer Million Menschen, mithin um Städte mit einer großen und diversifizierten Beschäftigungsbasis, Zentren der regionalen Regierung und der Lehre - oftmals auch mit großen Universitäten.

¹ Quelle: Real Capital Analytics, Oktober 2021.

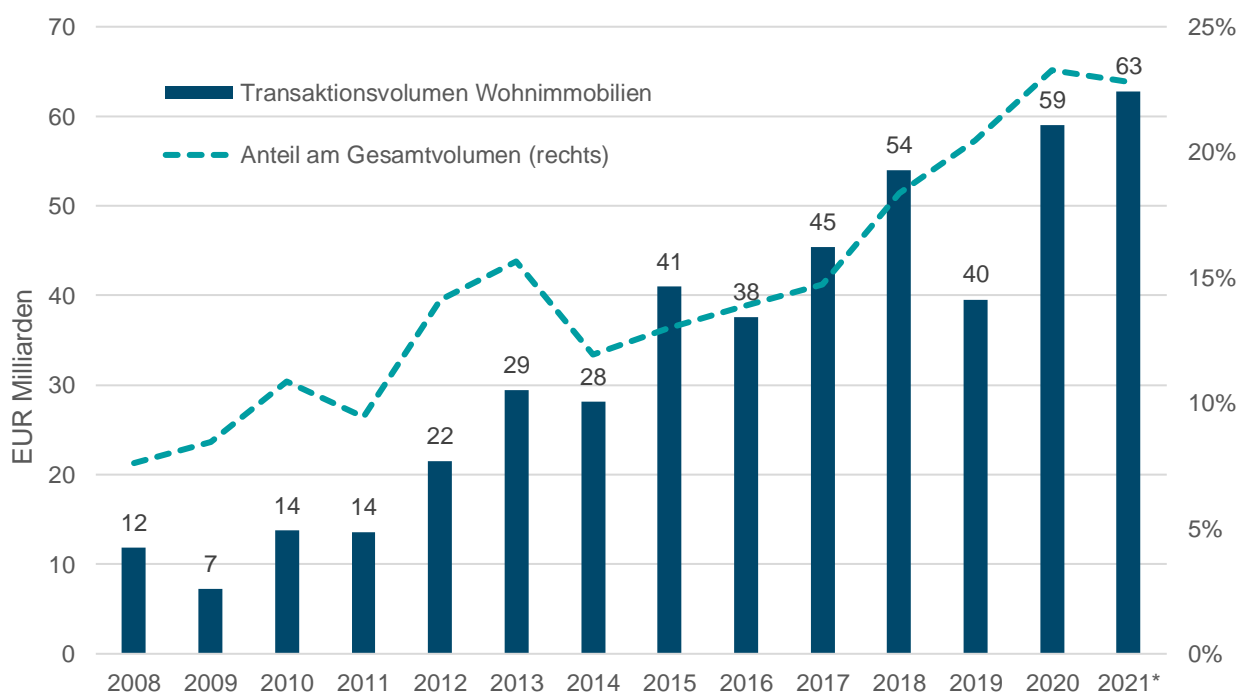
² Siehe auch: DWS Research Report May 2021 "The Case For European Residential"

Diese Werbemitteilung ist nur für professionelle Kunden (MiFID Richtlinie 2014/65/EU Anhang II) bestimmt. Keine Weitergabe an Privatkunden. Nur für qualifizierte Investoren (Art. 10 Para. 3 des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen (KAG)).

Regionalstädte können zwar einen Renditeaufschlag gegenüber den etablierten Märkten bieten, doch reicht dies allein keineswegs aus, um eine Anlageentscheidung zu rechtfertigen. Eine Investition in diese Standorte muss auf Grundlage starker Fundamentaldaten erfolgen.

Wir erwarten, dass sich der gegenwärtige Renditeaufschlag auf Regionalmärkte perspektivisch verringern wird, da die hohe Kapitalverfügbarkeit, aber auch der anhaltend hohe Anlagedruck dazu beiträgt, institutionellen und qualitativ hochwertigen Wohnungsbestand auf den Markt zu bringen. Zudem dürften sich Betriebs- und Managementkosten, aber auch Illiquiditätsprämien weiter verringern.

ABBILDUNG 1: INVESTMENTVOLUMEN EUROPÄISCHER WOHNIMMOBILIENMARKT



*Transaktionsvolumen dargestellt als 12-Monats Durchschnitt zum 30. September
Quelle: Real Capital Analytics, Dezember 2021

Vorgehensweise: Evaluation systematischer Risiken und Marktbedingungen

Um zu ermitteln, welche Regionalstädte attraktive Anlagemöglichkeiten am Wohnungsmarkt bieten könnten, haben wir ein umfassendes Städte-Scoring durchgeführt, das Aufschluss über die Attraktivität und Vergleichbarkeit der regionalen Märkte gibt.

Insgesamt wurden 62 europäische Wohnungsmärkte analysiert und anhand von 15 sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren eingestuft. Die Vorauswahl erfolgt auf Grundlage der Größe und Attraktivität des lokalen Wohnungsmarktes. Sehr kleine Märkte wurden nicht in die Analyse einbezogen, sondern nur etablierte regionale Städte mit mindestens 200.000 Einwohnern und einem investierbaren Wohnungsmarkt.

Darüber hinaus haben wir demografische, wirtschaftliche sowie wohnungsmarktspezifische Indikatoren analysiert. Für die demografische Bewertung wurden die Zehn-Jahres-Projektionen der Zunahme der Haushalte sowie der jungen Bevölkerung (im Alter von 20-35 Jahren) herangezogen. Hinsichtlich wirtschaftlicher Einflussgrößen wurden maßgeblich die Entwicklung

Diese Informationen können sich aufgrund von wirtschaftlichen, marktbezogenen und anderen Erwägungen jederzeit ändern und sollten nicht als Empfehlung ausgelegt werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf zukünftige Renditen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Meinungen und hypothetischen Modellen, die sich als falsch erweisen können. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Der Wert einer Anlage kann sowohl fallen als auch steigen und Ihr Kapital kann gefährdet sein. Möglicherweise erhalten Sie zu keinem Zeitpunkt den ursprünglich investierten Betrag zurück. Quelle: DWS International GmbH.

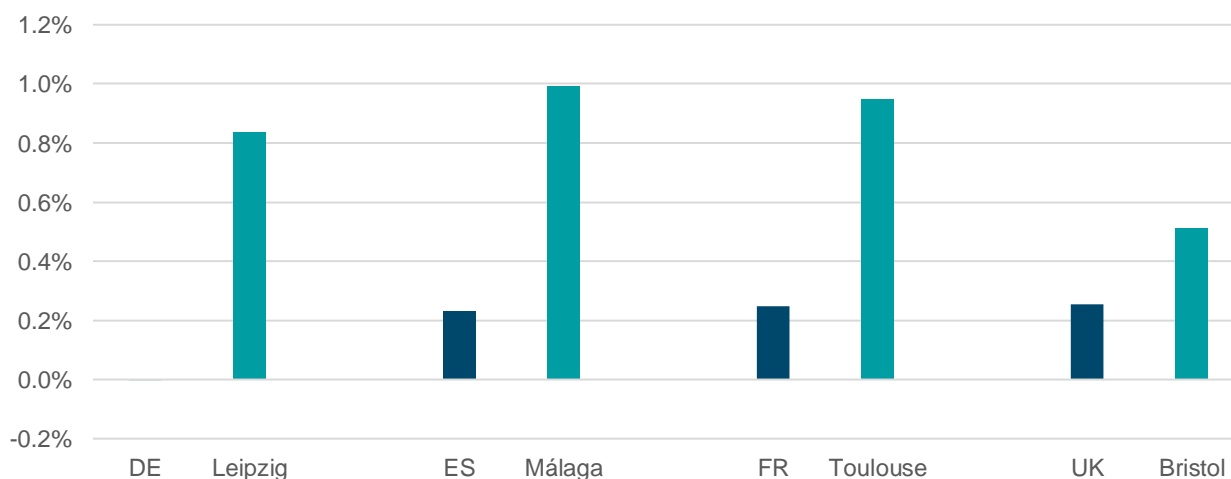
der Beschäftigung und des verfügbaren Einkommens berücksichtigt. Ein Schwerpunkt wurde auf den lokalen Wohnungsmarkt gelegt, wobei Eigentumsstrukturen, Entwicklungstätigkeit, verfügbares Wohnungsangebot und Erschwinglichkeit untersucht wurden.

Ergebnisse: Regionale Investmentopportunitäten werden häufig übersehen, bieten aber Potenzial für Outperformance

Unter den analysierten Regionalmärkten ist das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien zwischen 2019 und 2020 um fast 30% angestiegen. Dies deutet darauf hin, dass die regionalen Märkte bereits stärker in den Fokus institutioneller Anleger gerückt sind und zukünftig eine noch stärkere Allokation in diese Märkte erfolgen könnte. Eine zielgerichtete Untersuchung von Angebots- und Nachfragefaktoren bestätigt die Annahme, dass regionale Märkte in vielerlei Hinsicht mit den großen Spitzenmärkten mithalten können.

Das durchschnittlich prognostizierte Bevölkerungswachstum (in %) der regionalen Märkte und Spitzenregionen gleicht sich annähernd. Allerdings gibt es einige regionale Outperformer: Málaga (+1,0%) oder Toulouse (+0,9%) liegen deutlich über dem europäischen Durchschnitt von 0,3% prognostiziertem jährlichem Wachstum bis 2030.³ Für junge Menschen sind regionale Universitätsstädte wie Tampere, Porto oder Leipzig besonders interessant. Diese Städte weisen ein höheres Wachstum der jungen Bevölkerung auf als die Hauptstädte in Finnland, Portugal bzw. Deutschland.⁴

ABBILDUNG 2: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE AUSGEWÄHLTER STANDORTE (2022-2032, % PRO JAHR)



Quelle: Oxford Economics, Dezember 2021.

Das anhaltende Wirtschaftswachstum in einigen Regionalstädten lässt erwarten, dass das verfügbare Einkommen dort ebenfalls überdurchschnittlich stark ansteigen wird. Bristol beispielsweise liegt mehr als 60 Prozentpunkte (durchschnittliche Wachstumsrate über 10 Jahre: +3,3 % p.a.) über der britischen Hauptstadt. Aarhus, ein weiterer regionaler Outperformer, weist sogar eine 10-Jahres-Wachstumsrate von 3,5% p.a. auf. Insgesamt liegen die analysierten Regionalmärkte auf einem durchschnittlichen Wachstumsniveau wie die europäischen Spitzenmärkte, was ihre robuste wirtschaftliche Situation widerspiegelt.

Die Baudynamik in den 62 untersuchten Regionen nimmt allmählich zu, vielerorts bestehen jedoch weiterhin Angebotsdefizite. In der Vergangenheit lag der Angebotsfokus hauptsächlich auf den Spitzenmärkten, zwischenzeitlich hat

³ Quelle: Eurostat, November 2021.

⁴ Quelle: Oxford Economics, Oktober 2021.

Diese Informationen können sich aufgrund von wirtschaftlichen, marktbezogenen und anderen Erwägungen jederzeit ändern und sollten nicht als Empfehlung ausgelegt werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf zukünftige Renditen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Meinungen und hypothetischen Modellen, die sich als falsch erweisen können. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Der Wert einer Anlage kann sowohl fallen als auch steigen und Ihr Kapital kann gefährdet sein. Möglicherweise erhalten Sie zu keinem Zeitpunkt den ursprünglich investierten Betrag zurück. Quelle: DWS International GmbH.

die Entwicklungstätigkeit jedoch auch in vielen regionalen Märkten zugenommen: So liegt der Anteil der Fertigstellungen in Aarhus im Jahr 2020 nur bei 0,3 % des Wohnungsbestandes, aber die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für 2020 ist deutlich gestiegen. In Kopenhagen hingegen liegen die Baufertigstellungen nur geringfügig unter den erteilten Baugenehmigungen und weisen damit keine ansteigende Angebotsdynamik auf. Der Trend steigender Genehmigungszahlen ist allerdings auch in anderen Regionalmärkten zu beobachten.

Die durchschnittliche 3-Jahres-Mietwachstumsrate (2018-2020) erweist sich mit über 4 % in den Regionalmärkten ebenfalls als positiv, während das durchschnittliche Mietwachstum in den 15 Spitzenmärkten mit weniger als 1,5% deutlich niedriger ausfällt, teilweise bedingt durch Mietrückgänge in volatileren Spitzenlagen. Ein besonders hohes Mietwachstum ist in den südlichen Regionalmärkten (z.B. Spanien) zu beobachten. Oftmals sind hier die relativ niedrigen Mieten in den letzten Jahren stark angestiegen.

So liegt das 3-Jahres-Mietwachstum in Valencia bei über 10 % (p.a.), doch auch andere Regionen weisen eine dynamische Entwicklung auf. Beispielsweise stiegen die Mieten auch in Freiburg im Breisgau über den Dreijahreszeitraum um fast 6 % pro Jahr.⁵ In Bezug auf die Erschwinglichkeit liegen die regionalen Märkte meist vor den untersuchten Großstädten und führen die Tabelle fast ausnahmslos an. Hier macht sich die günstige Konjunktur- und Einkommenssituation in Kombination mit niedrigeren Absolutmieten bemerkbar.

Allerdings ist die Liquidität innerhalb der Regionalmärkte im Vergleich zu den bekannten Top-Standorten aufgrund der geringeren Größe ihres Wohnungsmarktes begrenzt. Die zehn höchsten Transaktionsvolumina entfallen durchweg auf nationale Spitzenmärkte. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich dies allmählich ändern wird und dass die Zunahme des institutionellen Kapitals in den bisher weniger etablierten Märkten auch mit einer Verringerung des Liquiditätsrisikos einhergehen wird.

Durchschnittlich konnten die regionalen Märkte ähnliche Ergebnisse (Gesamtpunktzahl) wie die großen Metropolen erzielen und teilen sich die Spitzenplätze mit den "üblichen Verdächtigen". Dennoch besteht auf den regionalen Märkten nach wie vor ein Zielkonflikt zwischen Performance und Stabilität, der aber durch höhere Erträge relativiert wird.

Gewinner kombinieren starke Fundamentaldaten mit nachhaltigen Erträgen

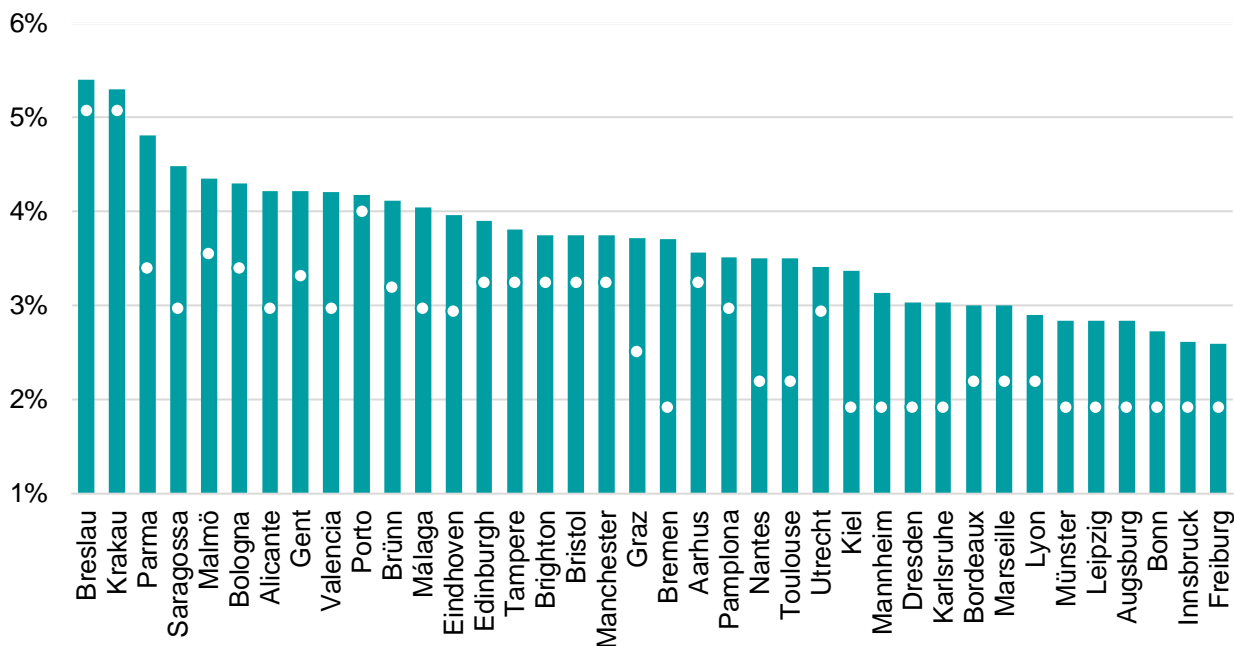
Im Allgemeinen weisen regionale Märkte höhere Renditen auf als der nationale Spitzenmarkt, zudem variiert die Preisgestaltung stark zwischen einzelnen Ländern. Höhere Renditen bedeuten in der Regel ein höheres wahrgenommenes Risiko für den jeweiligen Markt, können aber auch eine potenzielle Outperformance darstellen. Basierend auf starken Fundamentaldaten konnten Regionalstädte identifiziert werden, die bei vergleichbarem Risikoprofil eine höhere Gesamtrendite im Vergleich zu etablierten Top-Märkten erwarten lassen und daher unter Anlagegesichtspunkten attraktiv erscheinen. Diese Märkte sind aufgrund mangelnder Transparenz und begrenztem Anlegerinteresses noch nicht vollständig eingepreist, allerdings ist davon auszugehen, dass die Renditen auch hier mit der Zeit sinken werden.

Eine Anlageentscheidung an diesen Standorten sollte aber nicht durch die zu erwartende Renditekompression und das zunehmende Anlegerinteresse motiviert sein, sondern vielmehr in den starken Fundamentaldaten des Marktes, die zu einer Outperformance auf der Mietpreisseite führen werden, begründet sein. Sowohl die Renditekompression als auch das überdurchschnittliche Mietwachstum tragen hier perspektivisch zur Outperformance bei.

⁵ Quelle: Idealista & RIWIS, Oktober 2021.

Diese Informationen können sich aufgrund von wirtschaftlichen, marktbezogenen und anderen Erwägungen jederzeit ändern und sollten nicht als Empfehlung ausgelegt werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf zukünftige Renditen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Meinungen und hypothetischen Modellen, die sich als falsch erweisen können. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Der Wert einer Anlage kann sowohl fallen als auch steigen und Ihr Kapital kann gefährdet sein. Möglicherweise erhalten Sie zu keinem Zeitpunkt den ursprünglich investierten Betrag zurück. Quelle: DWS International GmbH.

ABBILDUNG 3: 2021 NETTO-SPITZENRENDITEN AUSGEWÄHLTER REGIONALMÄRKTE



Quelle: DWS, Catella, CBRE, idealista, RIWIS et al, 2021. Weiße Punkte stellen Spitzenrenditen des jeweiligen Landes dar (Prime Yield).

Nordeuropa im Fokus, aber auch attraktive Regionalmärkte im übrigen Europa

Die bestplatzierten Regionalstandorte sind überwiegend Städte mit positiven demografischen und wirtschaftlichen Aussichten, die bereits einen gesunden und etablierten Wohnungsmarkt aufweisen. Bristol, Brighton und Aarhus sind drei dieser Märkte. Insgesamt sind es insbesondere britische Regionalstandorte, die nicht nur gute Ergebnisse im Ranking aufweisen, sondern auch zu den Regionen mit den höchsten Renditeerwartungen zählen.

Spanische Städte erzielen aufgrund des geringen Angebots in Kombination mit einer ausgeprägten Nachfrageseite gute Ergebnisse. Málaga in Südspanien gilt als Blaupause für eine Region, die wirtschaftlich stark von COVID betroffen ist, aber in den kommenden Jahren signifikante Aufholeffekte verzeichnen sollte. Folglich weist der lokale Wohnungsmarkt ein hohes Verlagerungspotenzial auf, aus dem sich Investitionsmöglichkeiten ergeben könnten, da Immobilienpreise den langfristigen Cashflow und Wert der Investition möglicherweise nicht vollständig widerspiegeln. Mit anderen Worten: Investoren könnten die niedrige Bewertung aufgrund der pandemiebedingten Unsicherheit gewinnbringend nutzen.

Unter den deutschen Regionen stechen Freiburg im Breisgau, Leipzig und Dresden hervor. Die beiden Letztgenannten weisen im Vergleich zu anderen deutschen Städten ein höheres demografisches Wachstum auf und schneiden daher besser ab. Diese sogenannten "Schwarmstädte" stehen derzeit im Mittelpunkt der Binnenwanderung junger Menschen, nicht zuletzt da die Lebenshaltungskosten im Vergleich zu den großen Metropolen deutlich geringer ausfallen.

Darüber hinaus zeichnen sich polnische Städte durch ein hohes Wirtschaftswachstum aus, weisen aber derzeit noch vergleichsweise schwache Fundamentaldaten am Wohnimmobilienmarkt auf. Das überdurchschnittliche Angebot und eine sehr hohe Eigennutzerquote belegen, dass sich der lokale Mietmarkt noch in einem frühen Stadium befindet. Die Konzentration auf starke Teilsegmente wie kleine, zentral gelegene Wohnungen ist eine Möglichkeit, dies abzumildern, während man bereits in dieser frühen Marktphase von relativ hohen Anfangsrenditen und der erwarteten Annäherung an westeuropäische Preisniveaus profitiert. Perspektivisch erwarten wir eine fortgesetzte Entwicklung des polnischen PRS-Marktes hin zu einem etablierten Mietwohnungsmarkt.

Diese Informationen können sich aufgrund von wirtschaftlichen, marktbezogenen und anderen Erwägungen jederzeit ändern und sollten nicht als Empfehlung ausgelegt werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf zukünftige Renditen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Meinungen und hypothetischen Modellen, die sich als falsch erweisen können. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Der Wert einer Anlage kann sowohl fallen als auch steigen und Ihr Kapital kann gefährdet sein. Möglicherweise erhalten Sie zu keinem Zeitpunkt den ursprünglich investierten Betrag zurück. Quelle: DWS International GmbH.

Beispiele für attraktive Regionalmärkte

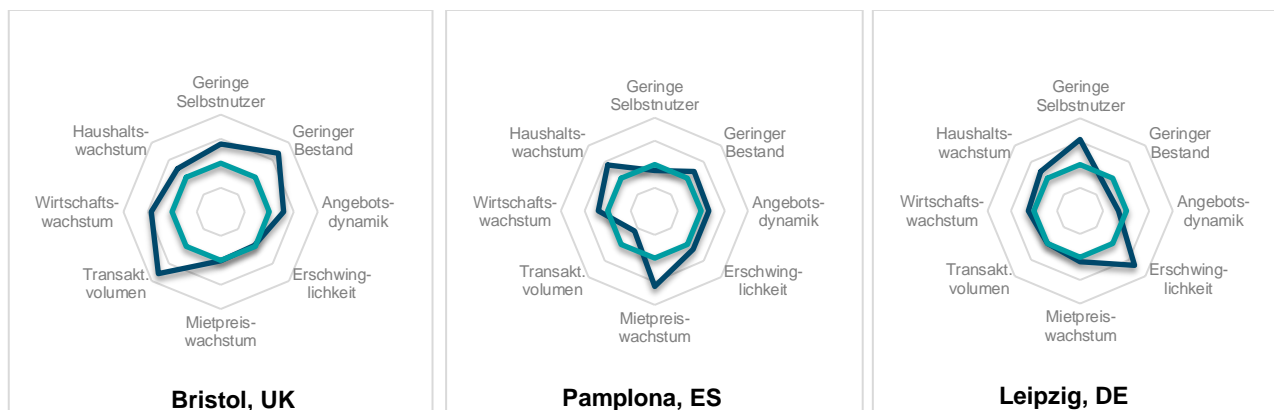
Attraktive, aufstrebende regionale Märkte sind über ganz Europa verteilt. An dieser Stelle möchten wir beispielhaft drei Städte hervorheben, die auf regionaler Ebene besonders gut abgeschnitten haben.

Die Stadt Bristol im Vereinigten Königreich ist ein Beispiel für eine Region mit Nachfrageüberhang. Wir gehen davon aus, dass diese Nachfrage kurz- bis mittelfristig nur schwer zu befriedigen sein wird, wenngleich die derzeitige Konversion alter Bürogebäude in Wohnraum dazu beiträgt, den Nachfragedruck zu mildern. Aufgrund der hohen Lebensqualität und der Attraktivität der Stadt als regionales Technologiezentrum sowie der guten Wirtschaftslage dürfte die Nachfrage jedoch auch in Zukunft das Angebot übersteigen und damit die Mieten und Preise befeuern.

Pamplona, die Hauptstadt der autonomen spanischen Region Navarra, ist ein Beispiel für eine Regionalstadt, die dank ihrer Erschwinglichkeit sowohl neue Einwohner als auch neue Unternehmen anzieht. Die Attraktivität hat dazu geführt, dass die Mieten in der Region in den letzten drei Jahren um über 10 % p.a. gestiegen sind, zudem wird mit weiteren Anstiegen gerechnet. Neben drei innerstädtischen Universitäten sind in Pamplona bereits bekannte Unternehmen wie VW und Siemens angesiedelt.

Leipzig, eine Universitätsstadt im Osten Deutschlands, bietet nicht nur (vergleichsweise) erschwinglichen, familienfreundlichen Wohnraum, sondern auch einen interessanten Investmentmarkt. Als Kreativstadt und wichtiger Wirtschaftsstandort in Ostdeutschland hat Leipzig in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichnet, das sich in den kommenden Jahren fortsetzen dürfte, was die Verfügbarkeit von Wohnraum weiter verknappen wird.

ABBILDUNG 4: BRISTOL, PAMPLONA & LEIPZIG – SCORING ÜBERSICHT*



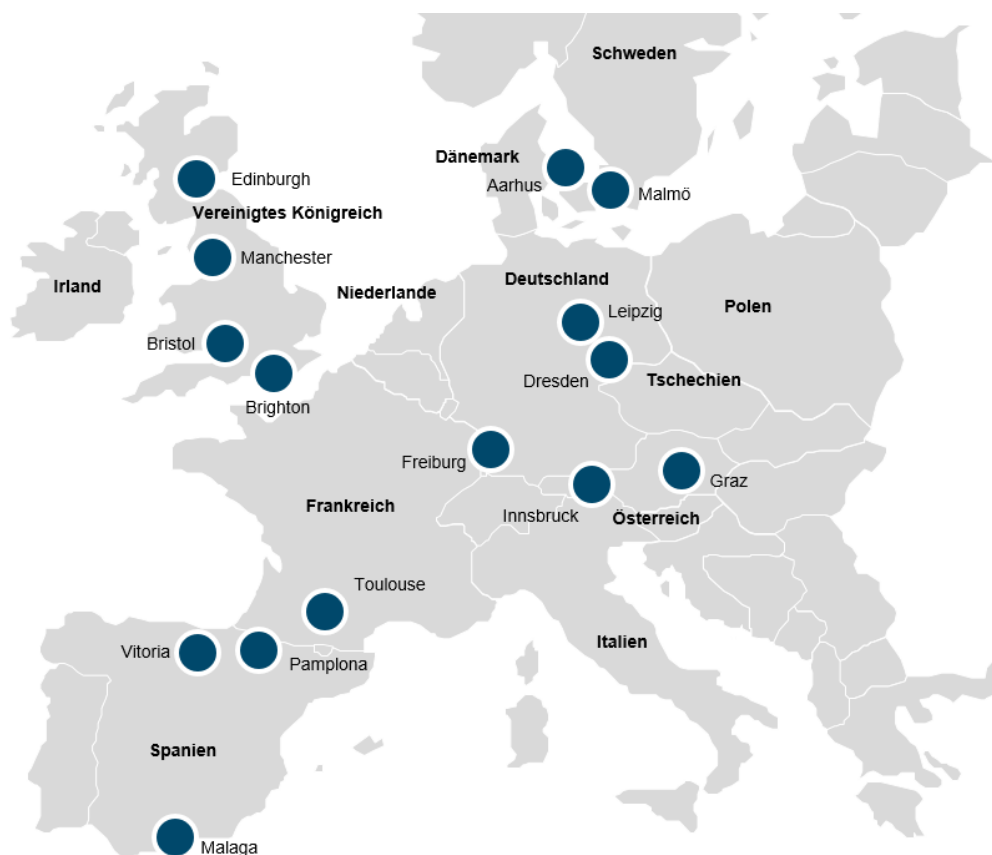
Quelle: DWS, 2021. * überdurchschnittliche Werte auf Regionalmarktebene stellen eine positive Ausprägung gegenüber dem Durchschnitt dar

Diese Informationen können sich aufgrund von wirtschaftlichen, marktbezogenen und anderen Erwägungen jederzeit ändern und sollten nicht als Empfehlung ausgelegt werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf zukünftige Renditen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Meinungen und hypothetischen Modellen, die sich als falsch erweisen können. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Der Wert einer Anlage kann sowohl fallen als auch steigen und Ihr Kapital kann gefährdet sein. Möglicherweise erhalten Sie zu keinem Zeitpunkt den ursprünglich investierten Betrag zurück. Quelle: DWS International GmbH.

Fazit: Regionale Märkte dürften von anhaltender Investorennachfrage profitieren

Da die Kapitalallokation in den europäischen Wohnungssektor weiter zunimmt, werden Alternativen zu den begehrten Top-Städten immer beliebter. Unsere Analyse hat ergeben, dass einige europäische Regionalmärkte ein starkes sozioökonomisches Fundament aufweisen. Wir erwarten, dass diese regionalen Märkte bei vergleichbarem systematischem Risiko höhere Renditen liefern und damit die Spitzenmärkte in einigen Bereichen sogar übertreffen könnten.

ABBILDUNG 5: TOP-15 ÜBERSICHTSKARTE REGIONALE MÄRKTE EUROPA



Source: DWS, 2021.

Unter den Regionalstädten sehen wir attraktive Anlagemöglichkeiten insbesondere in Nordeuropa, im Vereinigten Königreich und in Spanien. Hier zählt das demografische und wirtschaftliche Wachstum zu den höchsten im Vergleich der 62 untersuchten Regionen. Neben den hohen Wachstumsraten weisen die Regionen bereits attraktive und sichere Wohnungsmärkte auf, während die Liquidität in den kommenden Jahren weiter zunehmen dürfte. Die Top 3 der regionalen Märkte (Bristol, Brighton und Aarhus) bieten einen durchschnittlichen Renditeaufschlag von 70 Basispunkten und sind damit besonders interessante Investitionsstandorte. Der durchschnittliche Renditeaufschlag für alle untersuchten Regionalmärkte im Vergleich zu den großen Ballungsräumen liegt demgegenüber bei rund 80 Basispunkten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Regionalmärkte angesichts einer zunehmenden Kapitalallokation in den europäischen Wohnungsmarkt zukünftig eine wichtige Rolle bei Anlageentscheidungen spielen werden. Diversifizierung und die Auswahl geeigneter Mikrostandorte können dazu beitragen, Anlagerisiken zu mindern und gleichzeitig die Rendite zu maximieren. Letztlich kommt unsere Analyse zu dem Schluss, bereits frühzeitig regionale Wohnungsmärkte bei Anlageentscheidungen in Betracht zu ziehen und jenseits der etablierten Agglomerationen, die bereits jetzt von vielen Investoren nachgefragt werden, Wohninvestments zu prüfen.

Diese Informationen können sich aufgrund von wirtschaftlichen, marktbezogenen und anderen Erwägungen jederzeit ändern und sollten nicht als Empfehlung ausgelegt werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf zukünftige Renditen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Meinungen und hypothetischen Modellen, die sich als falsch erweisen können. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Der Wert einer Anlage kann sowohl fallen als auch steigen und Ihr Kapital kann gefährdet sein. Möglicherweise erhalten Sie zu keinem Zeitpunkt den ursprünglich investierten Betrag zurück. Quelle: DWS International GmbH.

Research & Strategy—Alternatives

OFFICE LOCATIONS:

Chicago

222 South Riverside Plaza
34th Floor
Chicago
IL 60606-1901
United States
Tel: +1 312 537 7000

Frankfurt

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

London

Winchester House
1 Great Winchester Street
London EC2N 2DB
United Kingdom
Tel: +44 20 754 58000

New York

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

San Francisco

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

Singapore

One Raffles Quay
South Tower
20th Floor
Singapore 048583
Tel: +65 6538 7011

Tokyo

Sanno Park Tower
2-11-1 Nagata-cho
Chiyoda-Ku
18th Floor
Tokyo
Japan
Tel: +81 3 5156 6000

TEAM:

Global

Kevin White, CFA

Global Co-Head of Real Estate Research

Simon Wallace

Global Co-Head of Real Estate Research

Gianluca Minella

Head of Infrastructure Research

Americas

Brooks Wells

Head of Research, Americas

Liliana Diaconu, CFA

Office Research

Ross Adams

Industrial Research

Joseph Pecora, CFA

Apartment Research

Ana Leon

Retail Research

Sharim Sohail

Property Market Research

Europe

Ruben Bos, CFA

Property Market Research

Tom Francis

Property Market Research

Siena Golan

Property Market Research

Rosie Hunt

Property Market Research

Carsten Lieser

Property Market Research

Martin Lippmann

Property Market Research

Asia Pacific

Koichiro Obu

Head of Real Estate Research, Asia Pacific

Natasha Lee

Property Market Research

Hyunwoo Kim

Property Market Research

Seng-Hong Teng

Property Market Research

Diese Informationen können sich aufgrund von wirtschaftlichen, marktbezogenen und anderen Erwägungen jederzeit ändern und sollten nicht als Empfehlung ausgelegt werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf zukünftige Renditen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Meinungen und hypothetischen Modellen, die sich als falsch erweisen können. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Der Wert einer Anlage kann sowohl fallen als auch steigen und Ihr Kapital kann gefährdet sein. Möglicherweise erhalten Sie zu keinem Zeitpunkt den ursprünglich investierten Betrag zurück. Quelle: DWS International GmbH.

Autoren



Simon Wallace
Global Co-Head of Real Estate Research



Martin Lippmann
Property Market Research

Diese Informationen können sich aufgrund von wirtschaftlichen, marktbezogenen und anderen Erwägungen jederzeit ändern und sollten nicht als Empfehlung ausgelegt werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf zukünftige Renditen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Meinungen und hypothetischen Modellen, die sich als falsch erweisen können. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Der Wert einer Anlage kann sowohl fallen als auch steigen und Ihr Kapital kann gefährdet sein. Möglicherweise erhalten Sie zu keinem Zeitpunkt den ursprünglich investierten Betrag zurück. Quelle: DWS International GmbH.

WICHTIGE INFORMATION

Diese Werbemitteilung ist ausschließlich für professionelle Kunden bestimmt.

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 Investment 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 Investment GmbH 2022. Stand: [18.02.2022]

© 2022 DWS Group GmbH & Co. KGaA. All rights reserved. (2/22) 082902_2

Diese Informationen können sich aufgrund von wirtschaftlichen, marktbezogenen und anderen Erwägungen jederzeit ändern und sollten nicht als Empfehlung ausgelegt werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf zukünftige Renditen. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Meinungen und hypothetischen Modellen, die sich als falsch erweisen können. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Der Wert einer Anlage kann sowohl fallen als auch steigen und Ihr Kapital kann gefährdet sein. Möglicherweise erhalten Sie zu keinem Zeitpunkt den ursprünglich investierten Betrag zurück. Quelle: DWS International GmbH.