

M&G Global Real Estate Outlook: Risiken beseitigen und Portfolios mit langfristigem Inflationsschutz schaffen

Frankfurt, 14. Juni 2022 – Die Inflation entwickelt sich in hohem Tempo zu einem globalen Phänomen, wie es seit Jahrzehnten nicht mehr stattgefunden hat. Überall sind Anleger alarmiert und überdenken auch ihre Immobilienstrategien. Der Halbjahresbericht Global Real Estate Outlook von M&G untersucht die Auswirkungen der aktuellen Situation und kommt zu dem Schluss, dass Sachwerte wie Immobilien gut positioniert sind, um von den potenziellen Vorteilen einer steigenden Inflation zu profitieren. Angesichts der zunehmenden Ansprüche der Mieter müssen die Eigentümer ihre Anlagen jedoch aufwerten, um Einkommenszuwächse erzielen und Portfolios mit langfristigem Inflationsschutz schaffen zu können.

Jose Pellicer, Head of Investment Strategy bei M&G Real Estate: „Die Weltwirtschaft befindet sich in einer prekären Lage – Energiekosten steigen, die Inflation schießt in die Höhe und Zinssätze ziehen an. Für Immobilieninvestoren wird sich dieser Druck stärker auf Secondary Assets in schwächeren Lagen auswirken. Im Vergleich zu erstklassigen Objekten haben diese kürzere Mietvertragslaufzeiten, weisen Leerstände auf und machen Investitionsausgaben notwendig, um sie auf den neuesten Stand zu bringen.

Es dürfte schwer werden, in allen Bereichen des Immobilienmarktes eine Performance auf dem Niveau von 2021 zu erreichen. Daher ist es wichtig, dass Anleger mit geringer Risikobereitschaft Risiken ausschalten und Portfolios aufbauen, die einen langfristigen Inflationsschutz bieten. Für aktiv bleibende High-Risk-Investoren werden sich im Laufe der Zeit Chancen ergeben, wenn die Liquidität sinkt und sich die Preise ändern.“

Thomas Kächele, Head of Germany and Central and Eastern Europe bei M&G Real Estate: „Deutschland ist nach wie vor ein wichtiger Immobilieninvestmentmarkt mit starken Fundamentaldaten und gesunder Liquidität, wird aber wahrscheinlich weiterhin die Hauptlast der steigenden Inflation tragen. Die hohe Abhängigkeit von russischem Gas hat zu einem Anstieg der Kraftstoffpreise geführt, aber auch die Umstellung auf saubere Energie im Rahmen der Energiewende beschleunigt. Auf kurze Sicht könnten einige Verwerfungen auftreten, da sich grüne Energie immer mehr durchsetzt. Längerfristig dürfte diese Umstellung jedoch Vorteile mit sich bringen, darunter die Schaffung von Arbeitsplätzen und stabilere Energiepreise.

Auch die Preise im verarbeitenden Gewerbe befinden sich aufgrund steigender Produktionskosten und des Drucks auf die Lieferketten nach wie vor auf einem Rekordhoch. Wir erwarten jedoch, dass der Export einen Aufschwung erleben wird, sobald sich China wieder öffnet und die Nachfrage anzieht.

Der Immobilienmarkt ist widerstandsfähig, könnte aber durch die steigenden Zinsen in Europa beeinträchtigt werden. Angesichts des mangelnden Angebots und der hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien – die Leerstandsquote liegt derzeit unter 5 % – sind die Mieten gestiegen. Mit dem Anziehen der Inflation könnte die Nachfrage jedoch zurückgehen. Wir werden dies genau beobachten.“

Der Global Real Estate Outlook nennt drei zentrale Herausforderungen für die Immobilienmärkte:

- Der dringend gewordene Wechsel zu umweltfreundlicherer Energie könnte **in Europa** zu wirtschaftlichen Verwerfungen führen. Steigende Baukosten bewirken, dass Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren weltweit schlechter realisierbar sind.
- **In Großbritannien** könnte der Druck der Verbraucher auf den elektronischen Handel den zuvor florierenden Logistikmarkt beeinträchtigen.
- **Im asiatisch-pazifischen Raum** fällt die höhere Inflation mit einer Verschärfung der COVID-Beschränkungen in China zusammen. Dadurch ist der globale Warenverkehr erneut unter Engpassdruck geraten. Mit Ausnahme Japans könnten die Auswirkungen der steigenden Fremdkapitalkosten die Anlagerenditen in Frage stellen.

Diese fünf Bereiche des Immobiliensektors könnten von einer höheren Inflation profitieren:

- **Wohnen:** Der private Mietsektor und der Build-to-Rent-Sektor haben sich während der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen. Für Investoren, die regelmäßige Erträge suchen, werden sie daher wahrscheinlich weiter im Fokus stehen.
- **Logistik:** Die anhaltende strukturelle Nachfrage nach Logistikflächen weltweit wird wahrscheinlich zu starken Mietsteigerungen in Märkten mit geringem Angebot führen.
- **Büros:** Hochwertige Büroflächen, die auf das Wohlbefinden der Mitarbeiter in Städten mit geringem Leerstand wie London, Berlin, Seoul und Singapur ausgerichtet sind, werden vom Wettbewerb um die besten Flächen profitieren. Das wird zu einem potenziellen inflationären Mietwachstum führen.
- **Lebensmitteleinzelhandel:** Lebensmittelgeschäfte mit defensiven Mietvertragsstrukturen, die die Miet-Cashflows eng an die Inflation koppeln, entwickeln sich weiterhin gut.
- **Kurzfristige und indexgebundene Mietverträge** sind gut positioniert, um von steigenden Preisen zu profitieren.

Hier geht es zum vollständigen Bericht: [M&G Global Real Estate Outlook June 2022](#)

-ENDS-

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

Antenor Communication

Andrea Mehne

Tel.: +49 (0)69 2470 9454

E-Mail: mandg@antenor-comm.de

Über M&G Investments

M&G Investments gehört zu M&G plc, einer Vermögensverwaltungsgesellschaft, die 2017 durch die Fusion des britischen und europäischen Spar- und Versicherungsgeschäfts von Prudential plc mit M&G, dem internationalen Investmentmanager des Unternehmens, entstanden ist. M&G plc ist seit Oktober 2019 als unabhängiges Unternehmen an der Londoner Börse notiert und verwaltet ein Vermögen von über 441 Milliarden Euro (Stand: 31. Dezember 2021). M&G plc hat Kunden in Großbritannien, Europa, Amerika und Asien, darunter Privatanleger, Inhaber von Lebensversicherungspolice und Mitglieder von Pensionskassen.

Seit fast neun Jahrzehnten unterstützt M&G Investments seine Kunden dabei, von Investitionen zu profitieren, die wiederum Arbeitsplätze, Wohnungen und lebenswichtige Infrastruktur in der Realwirtschaft schaffen. Die Anlagelösungen von M&G Investments umfassen Aktien, festverzinsliche Wertpapiere, Multi-Asset-Anlagen, Bargeld, Privatanleihen, Infrastruktur und Immobilien.

M&G ist sich der Bedeutung verantwortungsbewussten Investierens bewusst. Das Unternehmen hat die Grundsätze der Vereinten Nationen für verantwortungsbewusstes Investment (UNPRI) unterzeichnet und ist Mitglied des Partnerprogramms der Climate Bonds Initiative.

M&G plc hat sich verpflichtet, bis zum Jahr 2050 für sein gesamtes verwaltetes und verwaltetes Vermögen einen Netto-Null-Emissionsausstoß zu erreichen und die betrieblichen Kohlendioxidemissionen als Unternehmen bis 2030 auf Null zu reduzieren.

Weitere Informationen finden Sie unter: [//global.mandg.com/](https://global.mandg.com/)

This press release reflects the authors' present opinions reflecting current market conditions; are subject to change without notice; and involve a number of assumptions which may not prove valid. It has been written for informational purposes only and should not be considered as investment advice or as a recommendation of any particular security, strategy or investment product. Past performance is not a guide to future performance.

The services and products herein are available only to investment professionals and are not available to individual investors, who should not rely on this communication. Information given in this document has been obtained from, or based upon, sources believed by us to be reliable and accurate although M&G does not accept liability for the accuracy of the contents.

This information is intended for journalists and media professionals only. It should not be relied upon by private investors or advisers. Issued by M&G Luxembourg S.A. (Registered office: 16, boulevard Royal, L 2449, Luxembourg.). M&G Real Estate Limited is registered in England and Wales under number 3852763 and is not authorised or regulated by the Financial Conduct Authority. M&G Real Estate Limited forms part of the M&G Group of companies