

M&G: Höhere Zinssätze lassen Immobilieninvestoren umdenken

- *Markteinbruch in China wirkt sich bereits auf Teile der Weltwirtschaft aus*
 - *Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen hält an*
- *Netto-Null-Umstellung birgt neue Risiken für die Erreichung grüner Ziele*

London/ Frankfurt, 29. November 2023 – Globale Immobilieninvestoren werden verstärkt auf hohe Renditen und auf Wachstum angewiesen sein, um bei steigenden Zinssätzen und Kreditkosten erfolgreich zu bleiben. Dies ist gemäß dem **Global Real Estate Outlook Report von M&G** bereits in vielen Märkten der Fall.

José Pellicer, Head of Investment Strategy bei M&G Real Estate, sagt: „Die Zeiten der “Lower-for-longer“-Zinsen liegen endgültig hinter uns. Globale Immobilieninvestoren können sich nicht länger darauf verlassen, dass niedrige Zinsen und günstige Schulden die Rendite steigern. Ein grundlegendes Umdenken tut not.

Investorinnen und Investoren achten naturgemäß sehr auf Wachstum, aber angesichts der gestiegenen Zinsen sind auch die Einnahmen von entscheidender Bedeutung. Investitionen in Bereiche mit hoher Nachfrage, wie Wohnen und Industrie, könnten attraktive Renditen durch starke Einnahmezuwächse bieten. Dasselbe gilt für Sektoren, in denen die Inflation an die Mieter weitergereicht werden kann, wie etwa bei Supermärkten mit langen Mietverträgen. Auch Investitionen in die Verbesserung von Vermögenswerten oder in ungeliebte Immobilien mit hohen Renditen können attraktive Einkommensaussichten bieten.

In dem Maße, wie sich die globalen Immobilienmärkte auf die schwächelnde chinesische Wirtschaft, die zunehmende Komplexität der Netto-Null-Problematik und die sich ändernden Nachfrage- und Nutzungsanforderungen einstellen, erwarten wir steigende Zuversicht unter den Investoren. Sie justieren ihre Möglichkeiten angesichts des drastisch veränderten wirtschaftlichen Umfelds neu.“

Die Kosten für Immobilienkredite sind zwar in die Höhe geschossen. Der Bericht von M&G sieht Distressed Assets bislang aber nur in begrenztem Umfang. M&G rechnet trotzdem mit Zwangsverkäufen in den nächsten Jahren, da 30-40 Prozent der gewerblichen Immobilienkredite in Großbritannien und Europa bis Ende 2025 neu verhandelt werden müssen – zu deutlich höheren Zinssätzen, als sie den Kreditnehmern derzeit gewährt werden.

Das hybride Arbeiten zwingt Nutzer und Investoren weiterhin, den Raumbedarf neu zu bewerten: Je nach Markt zeigt der Bericht sehr unterschiedliche Motivationen für die Rückkehr ins Büro auf. Die USA stehen vor extremen Herausforderungen. Dort beträgt die Bürobelegung nur noch 50 Prozent des Niveaus vor der Pandemie. Mit 75 Prozent oder mehr in vielen europäischen oder asiatischen Märkten ist die Situation nicht annähernd so angespannt.

Die Ergebnisse deuten auch auf eine zunehmende Divergenz zwischen Büros in Stadtzentren und außerhalb der Stadt hin, da gut gelegene, hochspezialisierte Projekte weiterhin gefragt sind, insbesondere solche mit starken ESG-

Nachweisen. In Asien hat sich die Zahl der Unternehmen, die sich zu Netto-Null-Zielen verpflichten, in nur drei Jahren verdreifacht. Mieter suchen dementsprechend nach Flächen, mit denen sich die strengen CO₂-Emissionsanforderungen erfüllen lassen.

Weitere wichtige Erkenntnisse:

- **Der jüngste Konjunkturunbruch in China** wurde größtenteils durch den hochverschuldeten Immobiliensektor verursacht. Das BIP-Wachstum wird sich wohl von rund fünf Prozent 2023 auf 4,2 bis 4,4 Prozent 2024 abschwächen. Diese Senkung wird voraussichtlich zu anhaltender und weit verbreiteter wirtschaftlicher Unsicherheit führen; und zwar nicht nur im asiatisch-pazifischen Raum, sondern auch in Europa, wo Deutschland aufgrund seiner starken Abhängigkeit von Exporten nach China am stärksten betroffen sein wird.
- **Die Logistik ist ein entscheidender Sektor für Investoren**, die den Übergang zu einer Netto-Null-Emissionsbilanz beschleunigen und das Portfoliorisiko steuern wollen. Der Bericht stellt fest, dass Vertriebslager im Allgemeinen 60-70 Prozent weniger Treibhausgasemissionen verursachen als andere gewerbliche Gebäude und 20-25 Prozent weniger als Wohnimmobilien. Die Nachfrage der Mieter richtet sich zunehmend auf neu errichtete, umweltzertifizierte Gebäude und dort insbesondere auf Merkmale wie Solarenergieerzeugung vor Ort und Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Mieter sind in der Regel bereit, für die besten Flächen einen Mietaufschlag zu zahlen, und das Leerstandsrisiko ist derzeit vernachlässigbar.
- **In Großbritannien**, wo die anhaltend hohe Inflation und die hohen Zinssätze bereits Sorgen über eine mögliche Rezession aufkommen lassen, sind die durchschnittlichen Immobilienwerte seit Mitte 2022 um mehr als 20 Prozent gefallen. Bestehende Kredite könnten zunehmend die von den Banken festgelegten Bedingungen nicht erfüllen, was zu Refinanzierungsproblemen und Notverkäufen führen könnte. Dies könnte für alternative Kreditgeber eine Gelegenheit zum Einstieg sein. Sie könnten Anlegern die Chance bieten, von der Neubewertung der Immobilienmärkte Großbritanniens zu profitieren, indem sie attraktive Renditen zu einem geringeren Risiko anbieten. Positiv zu vermerken ist, dass sich die Einzelhandelsmieten nach deutlicher Korrektur wieder stabilisieren, und dass Einkaufszentren bei bester Qualität eine Rendite von mehr als acht Prozent bieten könnten, wenn die Abschreibungen angemessen eingepreist sind.
- **In Kontinentaleuropa** wirken sich die steigenden Baukosten und die teuren Finanzierungen bereits auf die europäischen Bauträger aus. Auf den meisten Märkten ist die Nachfrage nach Baugenehmigungen für Wohnungen zurückgegangen. In den nächsten Jahren dürften die Fertigstellungen deutlich unter den Wohnungsbedarf fallen, was die Nachfrage im privaten Mietsektor, bei Studentenwohnungen und auch Seniorenwohnungen ankurbeln wird.
- **In Asien** wird die Nachfrage nach Büroflächen in den meisten APAC-Regionen nach wie vor durch eine stärkere Neigung zum Arbeiten im Büro gestützt. Die „Rückkehr ins Büro“ in Australien bleibt jedoch hinter anderen Märkten der Region Asia-Pacific zurück. Die Marktaussichten des Sektors sind zunehmend polarisiert, da sich Nutzer und Investoren auf erstklassige, ESG-konforme Büros in Kernlagen konzentrieren, die nur begrenzt verfügbar sind.

Der Bericht Global Real Estate Outlook von M&G kann [hier](#) heruntergeladen werden.

M&G Real Estate ist Teil des 86 Milliarden Euro schweren Geschäftsbereichs Private Assets and Alternatives von M&G plc.

-ENDE-

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

M&G Investments
Lena Interthal
+49 (0)69 1338 6725
E-Mail: lena.interthal@mandg.com

Antenor Communication
Anja Meyer-Reinecke
+49 (0)69 24 70 94 54
E-Mail: mandg@antenor-comm.de

Hinweise für die Redaktionen:

Über M&G Investments

M&G Investments ist Teil von M&G plc, einer Vermögensverwaltungsgesellschaft, die 2017 durch die Fusion des Einlagen- und Versicherungsgeschäfts von Prudential plc in Großbritannien und Europa sowie M&G, dem vollständig in seinem Besitz befindenden internationalen Asset Manager, entstanden ist. M&G plc ist seit Oktober 2019 als unabhängiges Unternehmen an der Londoner Börse LSE notiert und verwaltet ein Vermögen von über 387,8 Milliarden Euro (Stand: 30. Juni 2023). M&G plc hat mehr als fünf Millionen 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 bei der Schaffung von Wohlstand, indem es Investitionen in die Praxis umsetzt, was wiederum Arbeitsplätze, Wohnraum und lebenswichtige Infrastruktur in der Realwirtschaft schafft. Die Anlagelösungen von M&G Investments umfassen Aktien, festverzinsliche Wertpapiere, Multi-Asset-Anlagen, Bargeld, private Schuldtitel, Infrastruktur und Immobilien.

M&G ist sich der Bedeutung verantwortlichen Investierens bewusst. Das Unternehmen hat die UN-Prinzipien für verantwortliches Investieren (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 Vermögen einen Netto-Null-Emissionsausstoß zu erreichen, und zudem die CO₂-Emissionen als Unternehmen bis 2030 auf Null zu reduzieren.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.mandg.com

Diese Pressemitteilung gibt die gegenwärtige Meinung der Autoren wieder, die die aktuellen Marktbedingungen widerspiegelt; sie kann ohne vorherige Ankündigung geändert werden und enthält eine Reihe von Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Sie wurde ausschließlich zu Informationszwecken verfasst und sollte nicht als Anlageberatung oder als Empfehlung für ein bestimmtes Wertpapier, eine bestimmte Strategie oder ein bestimmtes Anlageprodukt betrachtet werden. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die hierin enthaltenen Dienstleistungen und Produkte stehen nur professionellen Anlegern zur Verfügung und sind nicht für Privatanleger bestimmt, die sich nicht auf diese Mitteilung verlassen sollten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus oder basieren auf Quellen, die wir für zuverlässig und genau halten, obwohl M&G keine Haftung für die Richtigkeit des Inhalts übernimmt.

Herausgegeben von M&G Investment Management Limited (sofern nicht anders angegeben), eingetragen in England und Wales unter der Nummer 936683, Geschäftssitz 10 Fenchurch Avenue, London EC3M 5AG. M&G Investment Management Limited ist von der Financial

Conduct Authority zugelassen und wird von ihr reguliert. M&G Investment Management Limited ist von der Financial Conduct Authority zugelassen und wird von ihr reguliert. Für die Zwecke der AIFMD agiert M&G Luxembourg S.A. als Verwalter alternativer Investmentfonds für alle in diesem Dokument genannten Fonds. Der eingetragene Sitz von M&G Luxembourg S.A. ist 16, boulevard Royal, L-2449, Luxemburg. M&G Luxembourg S.A. kann die Vertriebsvereinbarungen im Rahmen des neuen Denotifizierungsverfahrens der Richtlinie über den grenzüberschreitenden Vertrieb kündigen.