
Kontakt: Daniel Kroll

Datum: 27. November 2024

Telefon: +49 221 94991825

E-Mail: dkroll@webershandwick.com

LaSalles ISA Outlook 2025: Eine neue Ära für die europäische Immobilienwirtschaft

LONDON (27. November 2024) – Europas Immobilienzyklus steht nach den tiefgreifenden Kapitalmarktkorrekturen der vergangenen Jahre am Beginn einer neuen Ära. Das ergibt das Europa-Kapitel des Berichts „Insights, Strategy and Analysis (ISA) Outlook 2025“ vom globalen Investmentmanager für Immobilien LaSalle Investment Management („LaSalle“).

Der ISA Outlook des letzten Jahres beschrieb den Beginn von Anpassungen an eine neue Realität mit höheren Zinsraten und herausfordernden makroökonomischen Bedingungen. Mit Blick auf das neue Jahr beleuchtet der ISA Outlook 2025, wie der Immobilienmarkt Schwellen überschreitet, die auf den Beginn eines neuen Zyklus hinweisen. So belegen von LaSalles Assetmanagern erfasste Daten, dass seit Januar 2024 die Mieten für neue gewerbliche Mietverträge in LaSalles europäischem Portfolio im Verhältnis zu den auslaufenden Mieten um 2,7 % gewachsen sind, was die Rückkehr zu einem über der Inflation liegendem Tempo bedeutet.

LaSalle schätzt, dass erwartete Erträge für den gesamten europäischen Immobilienmarkt auf dem höchsten Wert seit einer Dekade sind. Während Kapital langsam in den Markt zurückkehrt und Renditespannen über langfristigen Durchschnittswerten liegen, hat sich der Ausblick für Immobilien aufgrund einer Kombination von Lieferengpässen und der Polarisierung der Qualität der Vermögenswerte vom schwachen Wirtschaftswachstum der Region abgekoppelt.

Der diesjährige Bericht identifiziert strategische Leit motive für Investitionen in den europäischen Immobilienmarkt, die den Immobilien der Region einen wichtigen Platz in den Portfolios der Investoren sichern.

Mehr als „beds and sheds“

Ein starker Fokus auf Wohnen und Logistik ist für viele Immobilienanleger zu einem Konsensmotto für die Zusammenstellung des Portfolios geworden. Allerdings ist dieser Ansatz zu einfach, um die komplexere Dynamik des Markts zu erfassen.

Der neue ISA Outlook 2025 verwendet eine Fair-Value-Analyse, um die besten Chancen einer breiten Auswahl an Immobilienkapital- und Debt-Strategien, sowie Assetklassen zu identifizieren. Diese erstrecken sich über alle Immobilientypen, nicht aus Gründen einer Diversifikation, sondern weil es spezifische und überzeugende Chancen gibt, die alle Immobilientypen umfassen.

Die fünf strategischen Leitmotive des europäischen ISA Outlook 2025:

- **Immobilien-Debt als Schutzschirm:** Immobilien-Debt-Strategien können gegen schwierige Marktbedingungen schützen. Neue Performance-Daten für europäische Debt-Fonds zeigen die Vorteile einer dedizierten Vorbereitung. Zudem profitieren Debt-Investoren von der Wahl zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Kreditpositionen und nutzen die Diversifizierungsvorteile, die sich aus einer Investition in beide ergibt.
- **Hexagonaufteilung für Logistik:** Im [Paths of Distribution Score](#) hat LaSalle Europa in 158.455 Hexagone aufgeteilt und diese aus Sicht der Betreiber nach ihrer Zentralität für die Verteilung von Gütern an die meisten Verbraucher zu den niedrigsten Kosten bewertet. LaSalle präferiert Logistikstrategien, die sich auf die bestbewerteten Hexagone innerhalb der attraktivsten Märkte der Fair-Value-Analyse fokussieren (in Frankreich, den Niederlanden und Deutschland).
- **Einzelhandel tritt wieder auf den Plan:** Der europäische Einzelhandel hat einen tiefgreifenden Neustart hinter sich. Ausgewählte Einzelhandelsformate sind inzwischen zu attraktiv, um sie zu ignorieren. Outlet-Zentren im Vereinigten Königreich und Nordeuropa bieten eine hohe Übereinstimmung der Interessen von Mietern und Betreibern, während spanische, französische und niederländische Einkaufszentren ebenfalls hohe Renditen erzielen können.
- **Anpassungsmeister – was Europas Büromarkt ausmacht:** Europa führt den Wandel im Büromarkt zum hybriden Arbeiten an – die charakteristische Mischnutzung von mittelhohen Gebäuden bietet besondere Chancen. Ein neu ausgerichteter Bürosektor ist für viele Käufer in den europäischen Märkten bereits jetzt eine valide Option. Diese Entwicklung zeigt sich sowohl in den Zahlen, die die Rückkehr ins Büro belegen, als auch in den Fundamentaldaten der Immobilien. So ist zum Beispiel der Büroleerstand in der Londoner Innenstadt in den letzten fünf aufeinanderfolgenden Quartalen gesunken und treibt das Wachstum der Spitzenmieten voran.
- **Ein Potpourri an Wohnimmobilien:** Der europäische Wohnimmobilienmarkt besteht nicht nur aus einem Immobilientypus, sondern beinhaltet eine große Anzahl an verschiedenen Sub-Sektoren mit

sehr unterschiedlichen Cashflow-Profilen, Preisen, Vorschriften und Zielnutzern. Auch weiterhin gibt es attraktive Investitionsmöglichkeiten, die Auswahl der richtigen Sub-Sektoren ist jedoch entscheidend. Besonders Studierendenunterkünfte in Spanien und Deutschland stechen hervor.

Globale Unsicherheit, aber klare Chancen

Der europäische Ausblick ist Teil von LaSalles [globalem ISA Outlook](#), der eine neue Ära der Immobilienwirtschaft in der ganzen Welt voraussieht.

Eine größere Klarheit über die Entwicklungsrichtung der globalen Zinsraten sollte den Heilungsprozess der Kapitalmärkte 2025 weiter vorantreiben, da zurückhaltende Verkäufer zunehmend selbstbewusster werden, wenn sich die Preise ihren Erwartungen annähern.

In den vergangenen Wochen ereigneten sich natürlich signifikante politische Entwicklungen in den USA. LaSalles globaler ISA Outlook reflektiert daher, wie der „Red Sweep“ den Ausblick des Immobilieninvestmentmarktes und den beginnenden Konjunkturzyklus beeinflussen könnte. Aktuelle Entwicklungen deuten auf ein marginal höheres Wachstum sowie steigende Inflation und Zinsraten, aber keine großen Veränderungen am Gesamtausblick hin. LaSalle erwartet, dass sich die amerikanische Wirtschaft weiterhin auf dem Weg zu einer weichen Landung befindet. Gleichzeitig zieht der europäische ISA Outlook den potenziellen Einfluss der US-Wahlen in Europa in Betracht und beachtet, dass ein starker Dollar die Nachfrage von Studierenden nach Wohnraum sowie die Nachfrage von Touristen nach Hotelzimmern vorantreiben könnte.

Der globale ISA Outlook identifiziert ebenfalls Gebiete, die Anlass zu Sorge geben, wobei China aufgrund des generationsbedingt niedrigen Wachstums und geringer Liquidität bei gleichzeitig schwachen Fundamentaldaten für Immobilien einen erheblichen Schwachpunkt darstellt. Die chinesische Regierung hat erhebliche Eingriffe vorgenommen, um die Wirtschaft anzukurbeln und in den letzten Wochen wurden zusätzliche Stimulierungsmaßnahmen geschaffen, um sich auf amerikanische Zölle auf chinesische Waren vorzubereiten. Diese Faktoren führen dazu, dass China im ISA Outlook ein Sonderfall ist, da hier globale Trends weniger anwendbar sind. Auch der japanische Markt erlebt einen anderen Zyklus als der Rest der Welt. Japan lässt gerade eine lange Periode von Deflationsrisiken und niedrigen Zinssätzen hinter sich, weshalb die Geldpolitik in Japan im Vergleich zu anderen Ländern zu einem moderaten Straffungskurs neigt.

Dan Mahoney, Head of European Research and Strategy bei LaSalle, sagt: „Wir sehen den Beginn eines neuen Zyklus für den europäischen Immobilienmarkt. Der heute veröffentlichte europäische ISA Outlook erklärt, warum wir glauben, dass wir uns auf dem Weg dorthin befinden. Unser Bericht zeigt dies anhand von Daten auf, die die Überschreitung von Schwellenwerten darstellen und beschreibt zudem unsere Strategie für die kommenden Jahre. Diese geht über einfache Konzepte wie ‚beds and sheds‘ hinaus, die zu simpel sind, um der aktuellen Komplexität des europäischen Immobilienmarkts gerecht zu werden.“

Brian Klinksiek, Global Head of Research and Strategy bei LaSalle, fügt hinzu: „Nach einer langen Zeitspanne negativer Entwicklungen verbessert sich die Stimmung am globalen Immobilienmarkt allmählich und es gibt Anzeichen für den Beginn eines neuen Immobilienzyklus. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Investitionen, die in der Frühphase eines Zyklus getätigt werden, zu einer guten Performance führen. Allerdings gibt es nach wie vor Risiken am Horizont und Investoren sollten sich auf diversifizierte Strategien konzentrieren, die flexibel und breit genug aufgestellt sind, um sich an eine komplexe und stetig entwickelnde Landschaft relativer Werte anzupassen. Ein umfassender Blick, verteilt auf Wertentwicklungen über viele Sektoren und Märkte, wird notwendig sein, um ein gutpositioniertes Immobilienportfolio aufzubauen.“

###

Über LaSalle Investment Management | Investing Today. For Tomorrow.

LaSalle Investment Management Inc. („LaSalle“) ist einer der weltweit führenden Investmentmanager im Immobilienbereich. Aktuell verwaltet LaSalle Investment Management 88,2 Milliarden US-Dollar an direktem und indirektem Immobilienvermögen sowie Debt-Investitionen (Stand 3. Quartal 2024). LaSalle ist auf zahlreichen Immobilienmärkten sowohl auf der Fremd- als auch auf Eigenkapitalseite aktiv. Zu den Kunden zählen öffentliche und private Pensionsfonds, Versicherungsgesellschaften, staatliche Institutionen und Stiftungen weltweit. LaSalle bietet die gesamte Bandbreite an immobilien-spezifischen Anlageformen an, welche von Individualmandaten, offenen und geschlossenen Fonds bis zu börsennotierten Immobilienaktienmandaten reicht.

LaSalle ist eine operativ unabhängige Tochtergesellschaft von JLL (NYSE: JLL), einem der weltweit größten Immobilienunternehmen. Weitere Informationen erhalten Sie unter www.lasalle.com und auf [LinkedIn](#).

Die hierin enthaltenen Informationen beruhen auf Research und Marktanalyse von LaSalle zum genannten Zeitpunkt. Sie können ohne vorherige Ankündigung geändert werden und sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die durch die Verwendung von Begriffen wie "antizipieren", "glauben", "fortsetzen", "könnten", "schätzen", "erwarten", "beabsichtigen", "können", "planen", "vorhersagen", "projizieren", "sollten", "werden" und anderen ähnlichen Begriffen gekennzeichnet sind, einschließlich Verweisen auf Annahmen und Prognosen zukünftiger Ergebnisse. Zukunftsgerichtete Aussagen sind keine Garantien für zukünftige Leistungen und beinhalten bekannte und unbekanntes Risiken, Ungewissheiten und andere Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die zum Zeitpunkt der zukunftsgerichteten Aussagen erwartet wurden. Obwohl wir der Meinung sind, dass die Erwartungen, die sich in solchen zukunftsgerichteten Aussagen widerspiegeln, auf fundierten Annahmen beruhen, können wir nicht garantieren, dass die Erwartungen erreicht werden oder, dass eine Abweichung nicht wesentlich sein wird.