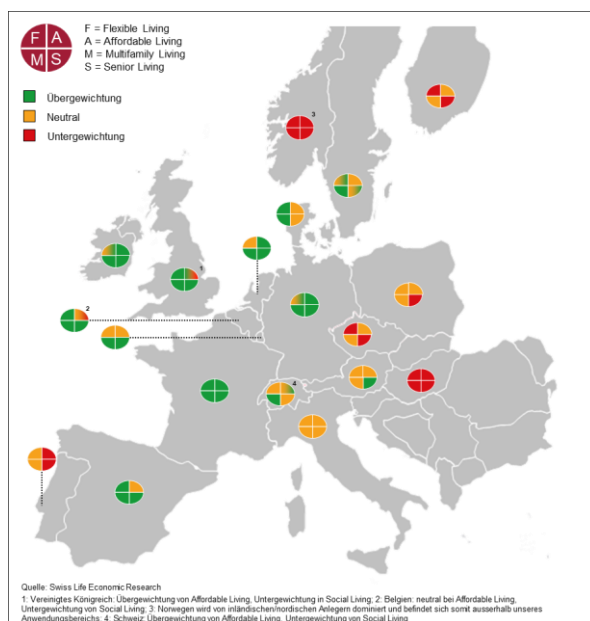


April 2021

## Chancen im paneuropäischen Anlagesektor

### Strategiekarte – paneuropäische Wohnimmobilien



### Abstract

- Die geringe Korrelation des Wohnimmobilien-sektors mit dem übrigen Immobilienmarkt und seine stabile Performance während der gesamten Corona-Krise stützen die langfristigen Anlageaussichten.
- Eine multivariate Analyse zeigt, dass dichte Ballungsräume mit starken sozioökonomischen Fundamentaldaten die attraktivsten Regionen für Anlagen in Wohnimmobilien sind. Diese Standorte befinden sich primär in Deutschland, Frankreich, dem Vereinigten Königreich und den Niederlanden. Weitere attraktive Möglichkeiten bestehen in Spanien, Dänemark, Irland und Schweden.
- Die Anlegerinteressen scheinen sich mit diesen Analyseergebnissen zu decken. Europäische Anleger investieren verstärkt in Wohnimmobilien und dies dürfte so bleiben, insbesondere bei Anlagen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden.

- Anleger sollten sich aufgrund der Marktgrösse und der Liquidität auf Multifamily-Immobilien konzentrieren. Anlagen in Flexible, Affordable und Senior Living können Portfoliodiversifikation bieten, indem sie Zugang zu einer breiteren Mietergruppe ermöglichen.
- Social Living, als Unterkategorie von Affordable Living, wird von heimischen Anlegern dominiert – eine Eintrittsbarriere für ausländische Anleger. Social/Affordable Living bietet zudem ein Engagement in sozial nachhaltigere Anlagen.
- Fast alle Länder regulieren den privaten Mietmarkt. Die Korrelation zwischen Investitionsvolumen und Regulierung ist aber gering. Regulierung stellt demnach kein Hindernis für Anlagen dar.

### Flexible Living

- Flexible Living hat eine hohe temporäre Komponente. Es richtet sich an Einzelmietler wie Studenten, junge Berufsleute oder Expats. Die Kategorie umfasst Studentenwohnungen, Co-living, Mikroapartments und Serviced Apartments.
- Aus sozioökonomischer Sicht<sup>1</sup> sind Barcelona, Madrid und mehrere französische Regionen angesichts der hohen Wachstumsraten bei jungen Berufsleuten und Studenten äusserst attraktiv für Anlagen in Flexible Living.
- Der europäische Studentenwohnungsmarkt wird vom Vereinigten Königreich dominiert, mit einem Anteil am Anlagemarkt von mehr als 60% im Fünfjahresdurchschnitt. Deutschland und Frankreich haben jeweils einen Anteil von 9%.<sup>2</sup>
- Outer, Central und Inner London und Manchester sind die Top-Städte für Anlagen in Studentenwohnungen im Vereinigten Königreich. Dublin, Madrid und Kopenhagen gehören beim investierten Kapital ebenfalls zu den führenden Regionen.
- 2020 war das Investitionsvolumen mit EUR 8,2 Mrd. relativ robust, was einem Plus von 9% vs. den Fünfjahresdurchschnitt von EUR 7,5 Mrd. entspricht.

<sup>1</sup> Quelle: Sozioökonomische Daten für die Analyse von Flexible Living, Multifamily Living und Senior Living stammen von Oxford Economics.

<sup>2</sup> Quelle: Alle Investmentdaten der gesamten Analyse stammen von Real Capital Analytics (RCA).

## Affordable Living

- Affordable Living unterstützt Haushalte mit durchschnittlichem oder unter dem Median liegendem Einkommen. Es umfasst soziales/subventioniertes Wohnen sowie Wohnungen mit erschwinglichen Mietpreisen. Erschwinglichkeit ist nicht einheitlich definiert. Allgemein wird davon ausgegangen, dass die Mieten unter einem Drittel des verfügbaren Haushaltseinkommens liegen sollten.
- Stockholm, Genf, Konstanz, München, Paris und Freiburg führen die Top-25-Städte mit einem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum an. Mehr als zwei Drittel der Befragten gaben in einer Umfrage an, dass gute Wohnungen zu einem vernünftigen Preis in diesen Regionen nur sehr schwer zu finden sind. Düsseldorf, Brüssel und Berlin runden die Top 25 ab.<sup>3</sup>
- Der Transaktionsmarkt für subventioniertes Wohnen ist mit EUR 1,7 Mrd. im Jahr 2020 klein und existiert letztlich nur in fünf Ländern – Deutschland mit einem Anteil von 38%, Frankreich mit 26% und die Niederlande mit 15% zogen das meiste Kapital an. Regional ist in Paris, Berlin und Amsterdam das Anlegerinteresse am grössten.
- Mit einem Anteil von 90% des durchschnittlichen Investitionsvolumens über die letzten fünf Jahre dominieren einheimische Anleger den Markt.

## Multifamily Living

- Multifamily Living richtet sich an klassische Einzelmietler, Paare und Familien.
- Wirtschaftlich gesunde Regionen mit einer wachsenden Bevölkerungsdichte, einem stark steigenden Haushaltseinkommen und einer zunehmenden Erwerbsbevölkerung sind attraktive Optionen. Dazu gehören Leipzig, Luxemburg und London (Metropolregion), nordische Regionen wie Kopenhagen (Metropolregion), die Provinzen Uppsala und Stockholm sowie Dublin.

- Die Investitionen in Multifamily Living machten mit EUR 43,6 Mrd. mehr als zwei Drittel des gesamten fünfjährigen durchschnittlichen Investitionsvolumens im Wohnimmobilienmarkt aus.
- Deutschland zog mit einem durchschnittlichen Fünfjahresvolumen von EUR 14,4 Mrd. das meiste Kapital an. Regional verzeichnete Berlin-Brandenburg mit einem durchschnittlichen Fünfjahresvolumen von EUR 3,3 Mrd. die höchsten Investitionen, gefolgt von Amsterdam mit EUR 2,9 Mrd. Das durchschnittliche Fünfjahresvolumen in der Metropolregion London wird vor allem von Anlagen in Outer London bestimmt.

## Senior Living

- Senior Living richtet sich an ältere Menschen, die noch nicht pflegebedürftig sind, sich aber für Elemente des betreuten Wohnens entscheiden.
- Aus sozioökonomischer Sicht weisen Luxemburg, Manchester und Málaga eine grosse finanzstarke ältere Bevölkerung mit hohen prognostizierten Wachstumsraten auf. Zudem zählen, aus sozioökonomischer Perspektive, viele andere spanische Städte wie Sevilla, Barcelona oder Alicante zu den Top-Regionen.
- Der Senior-Living-Anlagemarkt ist noch klein, ist aber auf dem Vormarsch. Das Investitionsvolumen liegt im Fünfjahresdurchschnitt bei EUR 4 Mrd. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate betrug in den letzten zehn Jahren 34%.
- Auf Länderebene zogen das Vereinigte Königreich, die Niederlande, Deutschland, Frankreich und Schweden am meisten Kapital an. Regional verzeichneten Île-de-France, Brüssel, Stockholm und niederländische Märkte, wie Amsterdam und Utrecht, hohe Investitionen.
- Insgesamt bevorzugen Senior-Living-Anleger städtische Ballungsräume.

---

<sup>3</sup>Quelle: Eurostat

## Autoren

### Swiss Life Asset Managers

**Francesca Boucard**  
Head Real Estate Research & Strategy  
francesca.boucard@swisslife.ch

### Swiss Life Asset Managers, Frankreich

**Béatrice Guedj**  
Head of Research & Innovation  
beatrice.guedj@swisslife-am.com

**Elie Medina**  
Investment Analyst  
elie.medina@swisslife-am.com

### Swiss Life Asset Managers, Deutschland

**Andri Eglitis**  
Head of Research AM DE  
andri.eglitis@swisslife-am.com

**Gudrun Rolle**  
Research Analyst Real Estate  
gudrun.rolle@swisslife-am.com

### Mayfair Capital

**Tom Duncan**  
Senior Associate, Research, Strategy & Risk  
tduncan@mayfaircapital.co.uk

**Fintan English**  
Associate, Research, Strategy & Risk  
fenglish@mayfaircapital.co.uk

### Haben Sie Fragen an uns oder möchten Sie unsere Berichte abonnieren?

Senden Sie eine E-Mail an: [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com).

Für mehr Informationen Interest besuchen Sie auch unsere Website [www.swisslife-am.com/research](http://www.swisslife-am.com/research).



### Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department, Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen.

**Frankreich:** Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch die Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachener Strasse 186, D-50931 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, D-60313 Frankfurt am Main, und Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München, und die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich.