Ein neues Kapitel für Immobilien: Zinssenkungen und die wachsende Bedeutung von Tech

Veröffentlicht am 5. November 2024

Baoqi Zhu
Associate Director, Quantitative Research & Multi Asset Solutions

Die wichtigsten Erkenntnisse

- Zinssenkungen der US-Notenbank (Fed) begünstigen in der Regel den Immobilienmarkt, wobei Zinsen und Immobilienindizes in den letzten Jahren stark negativ korrelierten.
- Tech-orientierte Immobilien, darunter Rechenzentren, dürften aufgrund der steigenden Zahl von Tech-Segmenten ein erhebliches Wachstum verzeichnen.
- Immobilien profitieren allgemein von sinkenden Zinsen, dennoch könnten Tech-Objekte die künftige Wertentwicklung anführen.
- Anleger können sowohl von Zinssenkungen als auch von technologischen Fortschritten profitieren, indem sie Investmentmöglichkeiten in Tech-orientierten Immobilien nutzen.

Nach der Ankündigung einer Zinssenkung am 18. September 2024 durch die US-Notenbank (Fed) sind wir in eine neue Phase der Geldpolitik eingetreten. Die Entscheidung entspricht zwar den Markterwartungen, könnte aber erhebliche Auswirkungen auf verschiedene Sektoren haben. Bisher haben Immobilienindizes in den letzten Jahren eine negative Korrelation mit den Zinsen gezeigt. Mit der fortschreitenden Integration von Technologie in den Immobiliensektor weisen außerdem Bereiche wie Rechenzentren, moderne Logistik und Telekommunikationsmasten starke Wachstumspotenziale auf. Unserer Meinung nach könnten sich technologieorientierte Immobilien zu einem wichtigen Wachstumsbereich im breiteren Immobilienmarkt entwickeln.

Zinssenkungen: Ein Impuls für Immobilien?

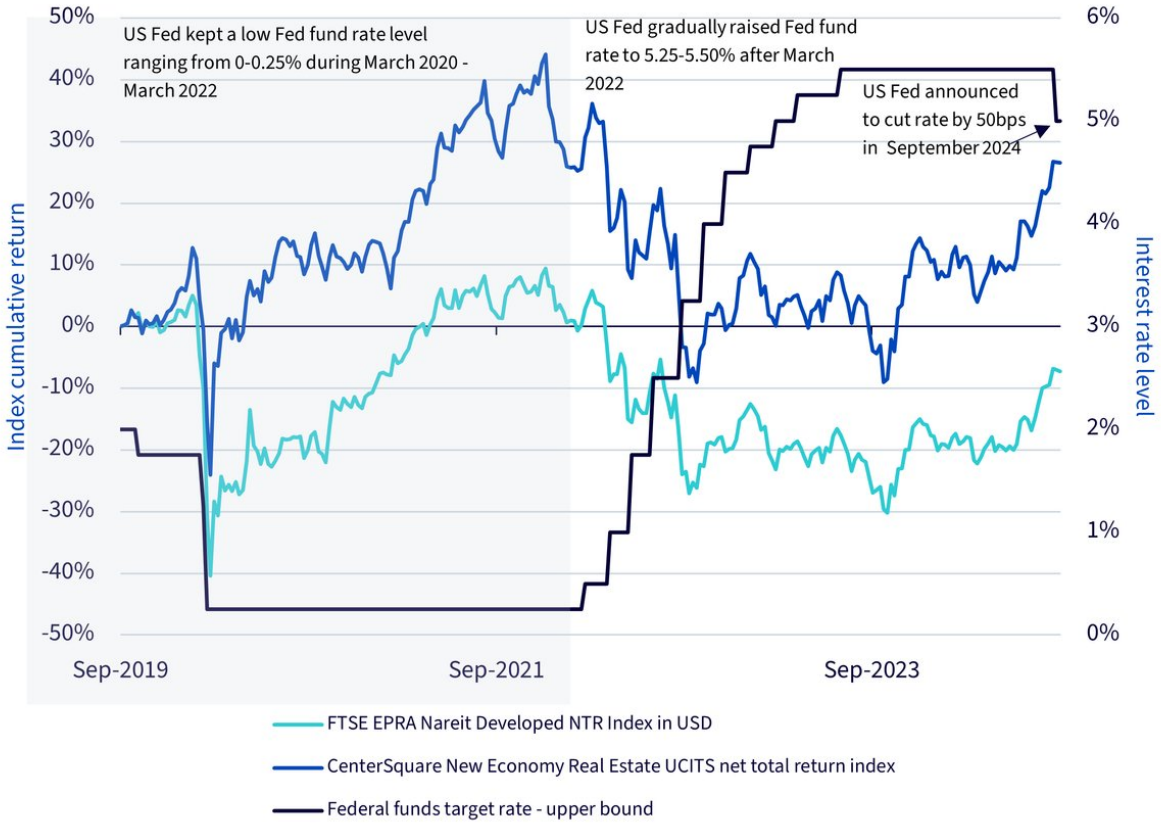
Viele Faktoren beeinflussen den Immobiliensektor, aber die Zinssätze haben in letzter Zeit eine entscheidende Rolle gespielt, insbesondere seit die Fed im März 2022 ihren Zinserhöhungszyklus gestartet hat. Abbildung 1a veranschaulicht die Erholung der Immobilienindizes von den Tiefständen der Pandemie Anfang 2020, als die Fed-Funds-Rate nahe null (0 % bis 0,25 %) verharrte. Wir vergleichen zwei wichtige Immobilienindizes:

- FTSE EPRA Nareit Developed NTR Index (TRNGLU) – eine globale Benchmark in USD

- CenterSquare New Economy Real Estate UCITS NTR Index (CSNEREUN) – ein Tech-orientierter Immobilienindex

Beide Indizes erzielten in der Niedrigzinsphase beachtliche Renditen, wobei die globale Benchmark Anfang 2020 stärker betroffen war als der CSNEREUN. In dieser Phase schaffte die Nullzinspolitik reichlich Liquidität, was den Immobiliensektor stark ankurbelte.

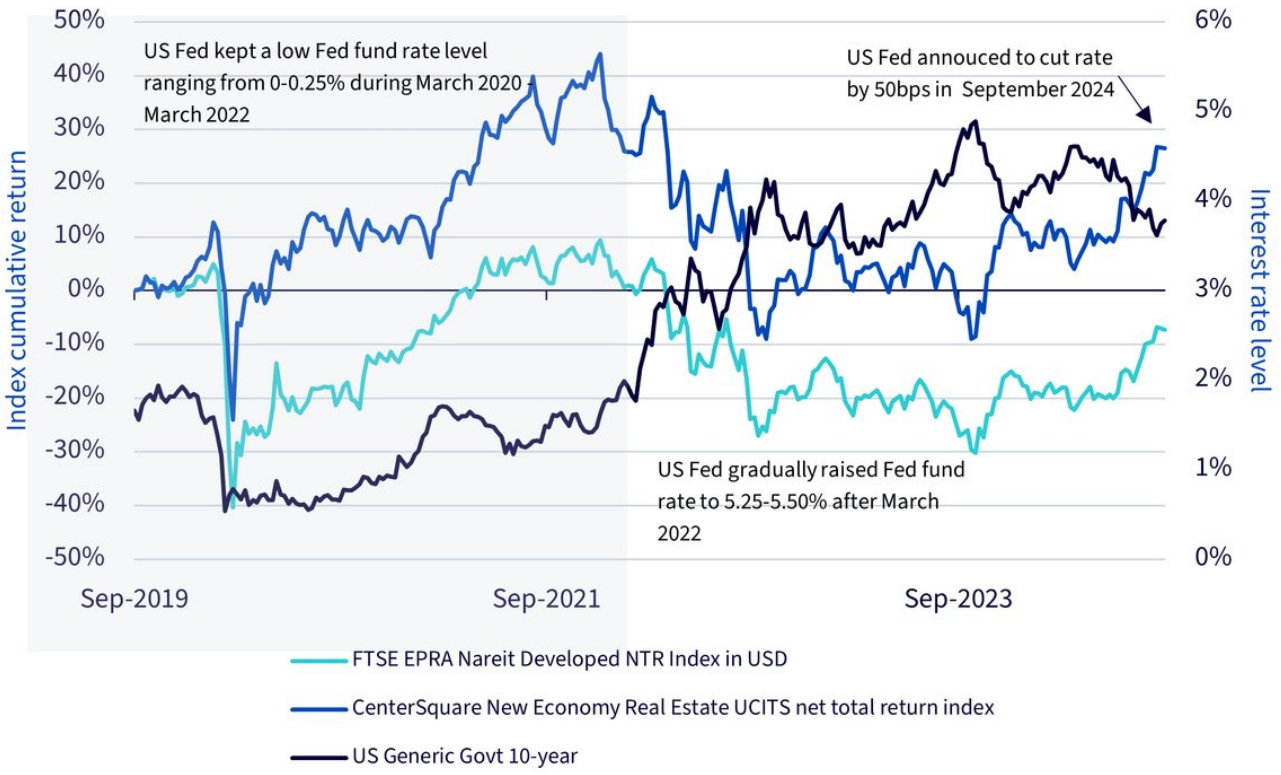
Abbildung 1a: Wertentwicklung von Immobilienindizes und die Höhe der Fed-Funds-Zielrate



Quelle: WisdomTree, Bloomberg. Wöchentliche Daten vom 30. September 2019 bis 30. September 2024. Die Indexperformance basiert auf dem US-Dollar. **Es ist nicht möglich, direkt in einen Index zu investieren. Die historische Wertentwicklung ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung, und Anlagen können im Wert sinken.**

Als die Fed jedoch im März 2022 begann, die Zinsen anzuheben, schwächte sich dieser Aufwärtstrend ab. Abbildung 1b zeigt die Entwicklung der Immobilienindizes im Gleichschritt mit der Rendite zehnjähriger US-Staatsanleihen, die die Markterwartungen hinsichtlich der Zinssätze besser widerspiegelt. Zunächst gaben die Indizes nach, als die Zinsen stiegen, doch als sich die Inflation stabilisierte und die Erwartungen bezüglich Zinssenkungen zunahmen, gewann der Sektor wieder an Fahrt. Die in Abbildung 1c dargestellte Korrelation zwischen den Immobilienindizes und den Zinssätzen lag bei etwa -50 %, was darauf hindeutet, dass der neue Zinssenkungszyklus dem Sektor Rückenwind verleihen könnte.

Abbildung 1b: Wertentwicklung von Immobilienindizes und die Höhe der Rendite 10-jähriger US-Staatsanleihen



Quelle: WisdomTree, Bloomberg. Wöchentliche Daten vom 30. September 2019 bis 30. September 2024. Die Indexperformance basiert auf dem US-Dollar **Es ist nicht möglich, direkt in einen Index zu investieren. Die historische Wertentwicklung ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung, und Anlagen können im Wert sinken.**

Abbildung 1c: Korrelation zwischen Immobilienindizes und der Rendite 10-jähriger US-Staatsanleihen

Period	FTSE EPRA Nareit Developed NTR Index in USD	CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Net Total Return Index
September 2019 - March 2022	11.1%	-1.6%
April 2022 - September 2024	-52.1%	-52.9%

Quelle: WisdomTree, Bloomberg. Zeiträume vom 30. September 2019 bis zum 28. März 2022 bzw. vom 28. März 2022 bis zum 30. September 2024. Auf der Grundlage wöchentlicher Renditen für die Indizes in US-Dollar. **Es ist nicht möglich, direkt in einen Index zu investieren. Die historische Wertentwicklung ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung, und Anlagen können im Wert sinken.**

Tech-getriebenes Immobilienwachstum

Während Zinssenkungen dem gesamten Immobiliensektor Auftrieb geben können, sind technologieorientierte Objekte wie Rechenzentren und Telekommunikationsmasten einzigartig aufgestellt, um von technologischen Fortschritten zu profitieren. Sowohl der breiter gefasste Immobilienindex (TRNGLU) als auch der Tech-orientierte Index (CSNEREUN) haben sich in diesem Jahr erholt und in den letzten Jahren ähnliche Renditen erzielt (siehe Abbildung 2a). Ein genauerer Blick auf die Branchenaufschlüsselung verrät jedoch bemerkenswerte Unterschiede.

Figure 2a: Performance comparisonAbbildung 2a: Vergleich der Wertentwicklung

Index	YTD	1Y	3Y	5Y
FTSE EPRA Nareit Developed NTR Index in USD	13.8%	28.9%	0.4%	1.4%
CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Net Total Return Index	12.6%	29.39%	-0.3%	4.8%

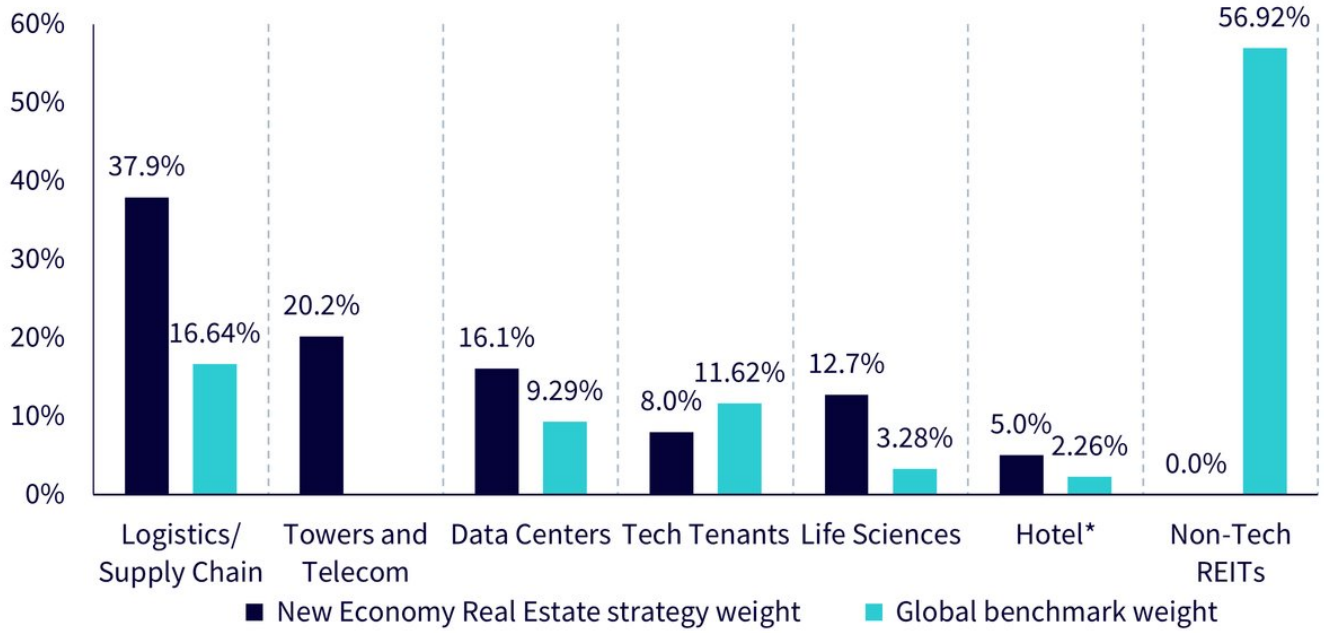
Quelle: WisdomTree, Bloomberg. Stand: 30. September 2024. Die Berechnungen enthalten Backtesting-Daten. Die Live-Berechnung des CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Index begann am 15. September 2021. Die Indizes werden in US-Dollar und auf NTR-Basis (Net Total Return) berechnet. Die Renditen für Zeiträume über ein Jahr sind annualisiert. **Es ist nicht möglich, direkt in einen Index zu investieren. Die historische Wertentwicklung ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung, und Anlagen können im Wert sinken.**

Der breitere Immobilienindex enthält einen erheblichen Anteil an Nicht-Tech-REITs (z. B. Wohn- und Einzelhandelsimmobilien, siehe Abbildung 2b). Diese Sektoren können zwar von sinkenden Zinsen profitieren, es ist jedoch weniger wahrscheinlich, dass sie die mit technologischen Megatrends verbundenen Wachstumschancen erfassen. Der CSNEREUN-Index hingegen ist auf technologieorientierte Immobilien ausgerichtet und soll mehrere wichtige Trends aufgreifen, die durch technologische Innovationen ausgelöst werden:

- Generatives KI-Cloud-Computing verändert die Nutzung von Software und Computerressourcen, wobei für den Betrieb von Rechenzentren speziell konzipierte Lager erforderlich sind.
- 4G- und 5G-Konnektivität gewinnt an Dynamik, ist aber für den Ausbau auf Standorte von Telekommunikationsmasten angewiesen.

- Logistik und Lieferketten benötigen spezialisierte Lagerhäuser für eine schnelle Zustellung, einschließlich Kühllager, die sicherstellen, dass Lebensmittel gemäß den gesetzlichen Vorschriften transportiert werden.
- Die Life-Science-Branche wächst, und Laboratorien sind wichtige Immobilien für die Unterstützung biotechnologischer Fortschritte.

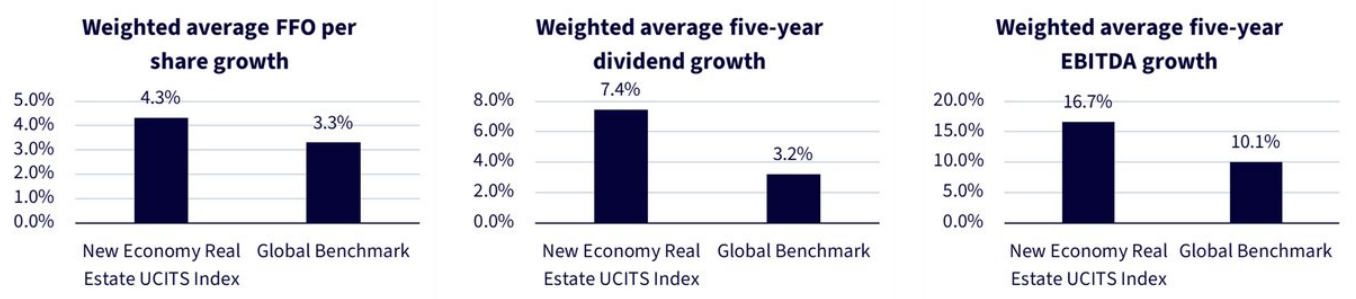
Abbildung 2b: Segmentaufschlüsselung



Quelle: CenterSquare, Bloomberg. Stand: 19. September 2024. Die globale Benchmark ist der FTSE EPRA Nareit Developed Index. Die New Economy Real Estate Strategy ist der CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Net Total Return Index. Tech-Mieter sind im New Economy Real Estate UCITS Index durch die Sektoren „Office“ (Büro) und „Diversified“ (Verschiedenes) vertreten. *Unternehmen im Sektor „Hotel“, die als wenig technologieabhängig eingestuft werden, sind in der Kategorie „Nicht-Tech-REITs“ enthalten. **Es ist nicht möglich, direkt in einen Index zu investieren. Die historische Wertentwicklung ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung, und Anlagen können im Wert sinken.**

Obwohl sich der CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Index und der FTSE EPRA Nareit Developed Index in den letzten Jahren ähnlich entwickelten, wies der CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Index ein stärkeres Wachstum in Bezug auf FFO[1] je Anteil, Dividende und EBITDA[2] auf (siehe Abbildung 2c). Das zeigt das große Potenzial technologieorientierter Immobilien und verdeutlicht die Verknüpfung von technologischem Fortschritt und Immobilienperformance.

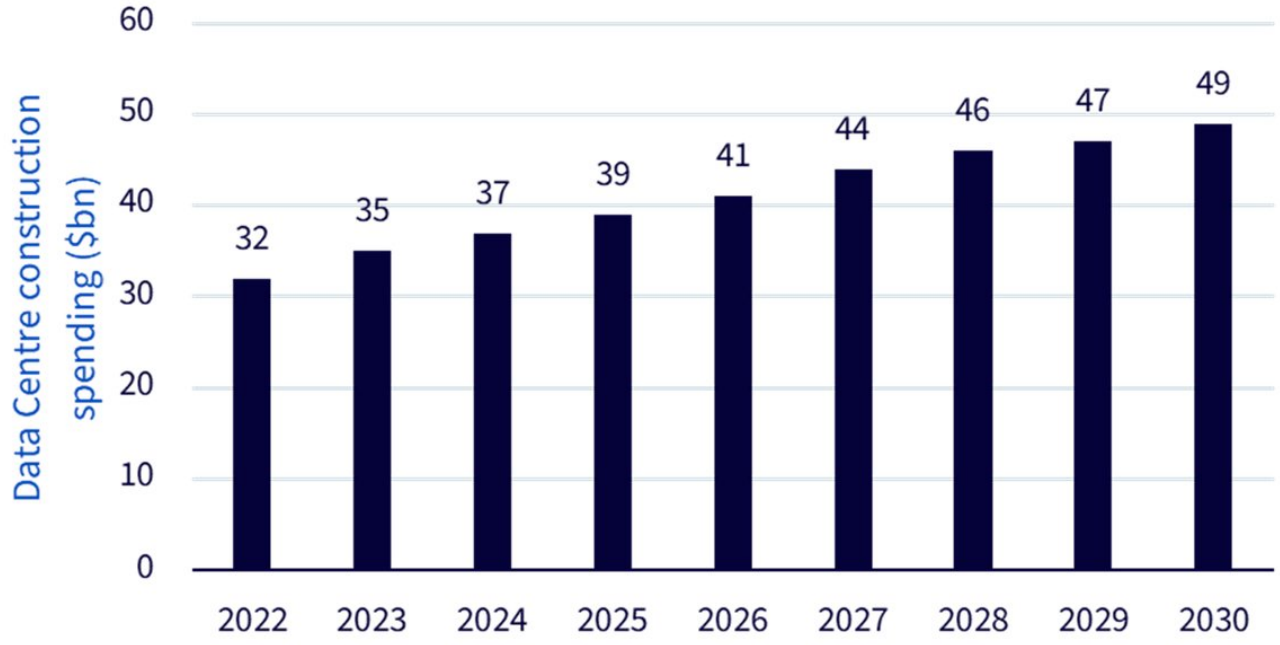
Abbildung 2c: Segmentaufschlüsselung



Quelle: CenterSquare, Bloomberg. Stand: 19. September 2024. Die New Economy Real Estate Strategy wird durch den CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Net Total Return Index abgebildet. Die globale Benchmark ist der FTSE EPRA/Nareit Developed Index. EBITDA steht für Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte). **Es ist nicht möglich, direkt in einen Index zu investieren. Die historische Wertentwicklung ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung, und Anlagen können im Wert sinken.**

Ein deutliches Beispiel für das Wachstumspotenzial von Tech-Immobilien ist die steigende Nachfrage nach Rechenzentren. McKinsey prognostiziert, dass die weltweiten Ausgaben für den Bau von Rechenzentren bis 2030 auf 49 Milliarden US-Dollar anwachsen werden. Diese beträchtlichen Investitionen ergeben sich aus dem Bedarf an fortschrittlicher Infrastruktur zur Unterstützung des expandierenden KI-Ökosystems. Mit dem Wettrüsten der Tech-Giganten bei der Entwicklung großer Sprachmodelle (LLMs) steigt die Nachfrage nach hochmodernen Rechenzentren weiter an, was die Bedeutung technologieorientierter Immobilien auf dem sich wandelnden Markt unterstreicht.

Abbildung 3: Prognose der Ausgaben für den Bau von Rechenzentren (Mrd. USD)



Quelle: McKinsey & Company, „Investing in the rising data centre economy“. **Die historische Wertentwicklung ist kein Hinweis auf künftige Ergebnisse, und Anlagen können im Wert sinken.**

Der CenterSquare New Economy Real Estate UCITS Index ist stark auf Tech-orientierte Immobilien wie Logistik, Telekommunikationsmasten und Rechenzentren ausgerichtet. Im Gegensatz dazu enthalten breitere Benchmarks wie der FTSE EPRA Nareit Developed Index mehr Nicht-Tech-REITs wie Wohn- und Einzelhandelsimmobilien. Neben dem potenziellen Impuls durch niedrigere Zinsen könnten technologiegetriebene Katalysatoren – etwa die zunehmenden Anwendungen für KI und Robotik in der Logistik und die steigende Nachfrage nach Rechenzentren – das Wachstum in diesem Sektor weiter vorantreiben.

1 FFO, kurz für Funds from Operations (operatives Ergebnis)

2 EBITDA, kurz für Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte)

Important Risks Related to this Article

Wichtige Informationen

Im Europäischen Wirtschaffsraum („EWR“) herausgegebene Marketingkommunikation: Dieses Dokument wurde von WisdomTree Ireland Limited, einer von der Central Bank of Ireland zugelassenen und regulierten Gesellschaff, herausgegeben und genehmigt.

In Ländern außerhalb des EWR herausgegebene Marketingkommunikation: Dieses Dokument wurde von WisdomTree UK Limited, einer von der United Kingdom Financial Conduct Authority zugelassenen und regulierten Gesellschaff, herausgegeben und genehmigt.

WisdomTree Ireland Limited und WisdomTree UK Limited werden jeweils als „WisdomTree“ bezeichnet. Unsere Richtlinie über Interessenkonflikte und unser Verzeichnis sind auf Anfrage erhältlich.

Nur für professionelle Kunden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dienen ausschließlich Ihrer Information und stellen weder ein Angebot zum Verkauf bzw. eine Aufforderung oder ein Angebot zum Kauf von Wertpapieren oder Anteilen dar. Dieses Dokument sollte nicht als Basis für eine Anlageentscheidung verwendet werden. Anlagen können an Wert zunehmen oder verlieren und Sie können einen Teil oder den gesamten Betrag der Anlage verlieren. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist nicht notwendigerweise ein Hinweis auf zukünffige Ergebnisse. Anlageentscheidungen sollten auf den Angaben im entsprechenden Prospekt sowie auf unabhängiger Anlage-, Steuer- und Rechtsberatung basieren.

Die Anwendung von Verordnungen und Steuergesetzen kann off zu unterschiedlichen Interpretationen führen. Alle in dieser Mitteilung dargestellten Ansichten oder Meinungen spiegeln die Auffassung von WisdomTree wider und sollten nicht als aufsichtsrechtliche, steuerliche oder rechtliche Beratung ausgelegt werden. WisdomTree übernimmt keine Garantie oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit der in dieser Mitteilung geäußerten Ansichten oder Meinungen. Anlageentscheidungen sollten auf den Angaben im entsprechenden Prospekt sowie auf unabhängiger Anlage-, Steuer- und Rechtsberatung basieren.

Bei diesem Dokument handelt es sich nicht um Werbung bzw. eine Maßnahme zum öffentlichen Angebot von Anteilen oder Wertpapieren in den USA oder einer zugehörigen Provinz bzw. einem zugehörigen Territorium der USA, und es darf unter keinen Umständen als solche verstanden werden. Weder dieses Dokument noch etwaige Kopien dieses Dokuments sollten in die USA mitgenommen, (direkt oder indirekt) übermittelt oder verteilt werden.

Obwohl WisdomTree bestrebt ist, die Richtigkeit des Inhalts dieses Dokuments sicherzustellen, übernimmt WisdomTree keine Gewährleistung oder Garantie für seine Richtigkeit oder Genauigkeit. Die Drittanbieter, deren Dienste in Anspruch genommen werden, um die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu beziehen, übernehmen keine Gewährleistung oder Garantie jeglicher Art bezüglich dieser Daten. Dort, wo WisdomTree seine eigenen Ansichten in Bezug auf Produkte oder Marktaktivitäten äußert, können sich diese Auffassungen ändern. Weder WisdomTree, noch eines seiner verbundenen Unternehmen oder einer seiner jeweiligen leitenden Angestellten, Verwaltungsratsmitglieder, Partner oder Mitarbeiter übernimmt

irgendeine Haffung für direkte Schäden oder Folgeschäden, die durch die Verwendung dieses Dokuments oder seines Inhalts entstehen.