

Immobilienmärkte im Wandel

Möglichkeiten nutzen – aber selektiv – Günstige Kombination aus Preiskorrekturen, strukturellem Wachstum und langfristigen Megatrends

Börsen-Zeitung, 3.10.2025
Steigende regulatorische Anforderungen, geopolitische Risiken und eine expansive Geldpolitik mit eher niedrigeren Zinsen rücken Immobilien wieder verstärkt in den strategischen Fokus institutioneller Anleger. Der Markt ist aktuell geprägt durch ein begrenztes Transaktionsvolumen bei gleichzeitig zunehmender Differenzierung zwischen Objektqualitäten hinsichtlich Lage aber auch der wirt-

eine im Vergleich zu Europa vorteilhafte Regulatorik sowie hohe Markttransparenz. Während eigenes Wohneigentum lange der „American Dream“ war, hat sich das Mieten etabliert – vor allem in urbanen Zentren. Multi-Family-Investments in wachstumsstarken Sekundärstädten, insbesondere in der „Sunbelt“-Region kombinieren stabile Erträge mit moderatem operativem Risiko. Bei Renditen von rund 8% sind US-Wohnimmobilien im Vergleich zu Deutschland derzeit deutlich attraktiver.



Foto: Iuliana Metkalova/stock.adobe.com



Stefan Haas

Geschäftsführer und Global Head of Real Estate bei der Meag

Deutschland und Westeuropa

Im deutschen Wohnungsmarkt sorgt die aktuelle Marktbereinigung für eine Rückkehr zu langfristig tragfähigeren Bewertungsmaßstäben. Nach Preiskorrekturen aufgrund des veränderten Zinsumfeldes seit 2022 nähern sich die Werte wieder langsam den Mindestrenditevorgaben vieler Investoren an. Es eröffnen sich Chancen in einem Markt mit, im internationalen Vergleich, hoher Rechtssicherheit, stabiler Nachfrage und langfristigem Inflationsschutz. Interessantes IRR-Potenzial (Internal Rate of Return) bieten insbesondere Bestandsobjekte in prosperierenden A- und B-Städten mit energetischem Optimierungspotenzial.

schaftlichen Zukunftsfähigkeit. Eigenkapitalstarke Investoren mit klarer Strategie profitieren von einer Situation, in der Verkäufer ihre Preisvorstellungen angesichts eines anhaltenden Angebotsdrucks wieder stärker an den Marktrealitäten ausrichten müssen.

Restriktive Finanzierungsbedingungen, eine schleppende Konjunktorentwicklung sowie vereinzelte Projektentwicklerinsolvenzen dürften diesen Trend auch in den kommenden Jahren verstärken. Für langfristig orientierte liquide Kapitalgeber mit klarem Rendite-Risiko-Profil eröffnet der aktuelle Käufermarkt selektive, attraktive Einstiegsmöglichkeiten – sowohl im Core als auch im Value-Add-Bereich.

US-Wohnimmobilien interessant

Ein besonders dynamisches Segment sind Wohnimmobilien in den Vereinigten Staaten. Demografisches Wachstum, strukturelle Wohnraumknappheit und der vergleichsweise einfache Zugang zu langfristigen Fixzinsfinanzierungen unterstützen die Marktentwicklung. Der Markt bietet zudem institutionellen Investoren

Investoren setzen bei Logistik auf moderne Standorte mit guter Verkehrsanbindung, hoher Drittverwendungsfähigkeit, Teilbarkeit und langfristigen Mietverträgen.

Auch in anderen westeuropäischen Märkten wie den Niederlanden, Frankreich, Irland oder Spanien ergeben sich für Investoren interessante Möglichkeiten. Ein begrenztes Wohnraum-Angebot, die

fortschreitende Urbanisierung und eine erhöhte Präferenz nach Wohneigentum schaffen attraktive Bedingungen, um frühzyklisch zu investieren – vorausgesetzt, Investoren verfügen über ausgeprägte lokale Marktkenntnis und setzen auf aktives Assetmanagement.

Fachmarktzentren mit Nahversorgungsfokus zählen zu den widerstandsfähigsten Anlageklassen. Sie überzeugen durch stabile Kundenfrequenzen, geringen Online-Substitutionsgrad und in der Regel bonitätsstarke Ankermieter. Besonders in ländlicheren Regionen oder Subzentren können sie ein attraktiver Baustein eines diversifizierten Portfolios sein.

Im Bürosegment zeigt sich ein gemischtes Bild. Trotz struktureller Unsicherheiten bleibt die Nachfrage nach hochwertigen, ESG-konformen Flächen (Environment Social Governance) in Prime-Lagen europäischer Metropolen stabil. Investoren fokussieren sich verstärkt auf Immobilien mit flexiblen Grundrissen, moderner digitaler Infrastruktur und urbaner Anbindung. Hybride Arbeitsmodelle und die konjunkturelle Abschwächung dämpfen jedoch den Gesamtbedarf.

Diskutiert wird vermehrt die Umnutzung leerstehender Büros zu Wohnraum – ein Ansatz, dessen Wirtschaftlichkeit kritisch hinterfragt werden muss, insbesondere angesichts hoher Kosten für Umbauten, Sanitärinstallationen, Balkone sowie höheren Brand- und Schallschutzanforderungen.

Fünf Trends prägend

Kaum eine Assetklasse vereint derzeit so viele längerfristig wirkende, strukturelle Wachstumstreiber wie Logistik. Fünf Trends prägen die Marktdynamik im Logistikbereich – **Erstens E-Commerce:** der steigende Bedarf nach urbanen Distributionszentren und Last-Mile-Lösungen. **Zweitens Nearshoring:** Unternehmen verlagern ihre globalen Produktions- und Lagerkapazitäten zurück nach Europa. Deutschland profitiert von dieser Entwicklung als logistisches Drehkreuz. **Drittens Nachhaltigkeit & Technologie:** Energieeffiziente Neubauten mit Solaranlagen, Wärmepumpen und smarten Steuerungssystemen setzen den Standard. **Viertens Urbanisierung & Flächenknappheit:** Innovative Konzepte wie mehrstöckige

Logistikimmobilien, Mikro-Hubs oder Mixed-Use-Lösungen gewinnen an Bedeutung. **Und fünftens die nachgewiesene Systemrelevanz:** Pandemie und geopolitische Krisen haben die Rolle der Logistik für die Versorgungssicherheit verdeutlicht.

Investoren setzen bei Logistik auf moderne Standorte mit guter Verkehrsanbindung, hoher Drittverwendungsfähigkeit, Teilbarkeit und langfristigen Mietverträgen. Flächenknappheit in Ballungsräumen sorgt zusätzlich für nachhaltige Mietsteigerungen. 2024 wurden in Europa 38,2 Mrd. Euro in Logistikimmobilien investiert – ein Plus von 15% gegenüber dem Jahr 2023; der Sektor erreichte mit 24% Anteil am Transaktionsvolumen einen Rekordwert in Europa.

Die aktuelle Marktphase bietet eine günstige Kombination aus Preiskorrekturen, strukturellem Wachstum und langfristigen Megatrends. Wer Qualität, Nachhaltigkeit und zukunftsfähige Standorte priorisiert, kann Immobilieninvestitionen auch in volatilen Zeiten als stabile Renditequelle nutzen – sei es im Wohnungssektor der USA und Europas, in hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen oder in der Logistik als Rückgrat moderner Lieferketten.