

1. August 2025
76. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

IMMOBILIEN- SPEZIALFONDS INSTITUTIONAL ASSET MANAGEMENT

Globale Immobilieninvestments:
 Ein Blick auf Trends und Potenziale

Dr. Stefan Haas



IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS – INSTITUTIONAL ASSET MANAGEMENT

GLOBALE IMMOBILIENINVESTMENTS: EIN BLICK AUF TRENDS UND POTENZIALE

In einem zunehmend volatilen wirtschaftlichen Umfeld stehen institutionelle Investoren vor der Herausforderung, stabile und renditestarke Anlagemöglichkeiten zu identifizieren. Immobilien galten dabei lange Zeit als verlässlicher Baustein in der Portfolioallokation – doch gestiegene Zinsen, geopolitische Unsicherheiten und strukturelle Veränderungen im Markt stellen traditionelle Investmentstrategien auf den Prüfstand. Nun ergeben sich durch den Wandel zu einem Käufermarkt verbunden mit Preiskorrekturen, strukturellem Wachstum und langfristigen Megatrends, attraktive Investmentchancen. Der Autor beleuchtet, welche aktuellen Möglichkeiten sich institutionellen Investoren bei Immobilienanlagen in ausgewählten Assetklassen bieten – und wie sie diese strategisch nutzen können. Red.

In einem dynamischen Marktumfeld mit steigenden regulatorischen Anforderungen, geopolitischen Unsicherheiten und der Neujustierung geldpolitischer Rahmenbedingungen rücken Immobilien wieder verstärkt in den strategischen Fokus institutioneller Investoren. Der Markt ist geprägt durch ein begrenztes Transaktionsvolumen bei gleichzeitig zunehmender Differenzierung der Objektqualitäten.

Käufer mit stabiler Finanzierung und klar definierten Investmentstrategien profitieren aktuell von einer Situation, in der sich Verkäufer gezwungen sehen, bei der Preisbildung wieder stärker auf nachhaltige Cashflows und Kapitalrenditen einzugehen. Das ist insbesondere relevant, da sich die restriktiveren Finanzierungsbedingungen, das rückläufige Development-Volumen sowie vereinzelte Projektentwicklerinsolvenzen auch in den kommenden Jahren fortsetzen dürften. Der Käufermarkt eröffnet so langfristig orientierten liquiden Kapitalgebern mit klarem Rendite-Risiko-Profil selektive Einstiegsmöglichkeiten – sowohl im Core- als auch im Value-Add-Bereich.

Ein Segment, welches sich klar auf Wachstumskurs befindet, sind Wohnimmobilien in den Vereinigten Staaten. Der hiesige institutionelle Wohnungsmarkt verzeichnet

weiterhin robuste Fundamentaldaten. Die Nachfrage wird zusätzlich gestützt durch demografische Entwicklungen, strukturelle Wohnraumknappheit und den Zugang zu langfristiger Fixzinsfinanzierung. Der Markt profitiert zudem von einer hohen institutionellen Durchdringung und Markttransparenz.

US-Wohnimmobilien attraktive Risiko-Rendite-Profil

Während in den USA das eigene Haus lange Zeit der Inbegriff des amerikanischen Traums war, ist das Wohnen zur Miete mittlerweile weit verbreitet. Besonders Multi-Family-Investments in wachstumsstarken Sekundärmetropolen und Sunbelt-Regionen bieten somit stabile Erträge – bei gleichzeitig moderatem operativem Risiko. Für institutionelle Kapitalgeber sind Investitionen in US-Wohnimmobilien mit Renditen von rund acht Prozent bei vergleichbarem Risiko derzeit deutlich attraktiver als in Deutschland.

Im deutschen Wohnsegment führt die aktuelle Marktberreinigung zur Rückkehr rationaler Bewertungsmaßstäbe. Nach einer Phase der Preiskorrekturen nähern sich die Preise wieder langsam den Mindestrenditevorgaben vieler Investoren an. Für institutionelle Anleger ergeben sich dadurch Einstiegsmöglichkeiten in ein Segment mit stabiler Nachfrage, rechtlicher Sicherheit und langfristigem Inflationsschutz. Insbesondere Bestandsobjekte in prosperierenden A- und B-Städten mit energetischem Optimierungspotenzial und resilientem Mietmarkt bieten interessante IRR-Potenziale.

Parallel dazu eröffnen sich in westlichen EU-Märkten – wie den Niederlanden,

Frankreich, Irland und Spanien – Chancen für institutionelle Anleger, die frühzyklisch in Märkte mit begrenztem Angebot, wachsender Urbanisierung und langfristiger Nachfrage investieren wollen. Lokale Marktkenntnis und aktives Asset Management sind hier entscheidende Erfolgsfaktoren.

Fachmarktzentren und Büro: hohe Resilienz

Fachmarktzentren mit Fokus auf Nahversorgung stellen eine weitere Anlageklasse mit hoher Resilienz dar. Ihre stabile Frequenz, der geringe Online-Substitutionsgrad und bonitätsstarke Ankermieter machen sie besonders in ländlicheren Regionen und Subzentren zu einem attraktiven Baustein in diversifizierten Portfolios.

In der Nutzungsart Büro besteht eine andere Situation, aber gleichwohl sind es gute Aussichten. Denn auch die Nachfrage nach hochwertigen, ESG-konformen Flächen in Prime-Lagen der europäischen Wirtschaftsmetropolen bleibt trotz struktureller Unsicherheit im Bürosegment stabil. Institutionelle Investoren fokussieren sich dabei zunehmend auf Objekte, die sowohl ökologische als auch nutzungsseitige Zukunftsfähigkeit aufweisen. Flexible Grundrisse, digitale Infrastruktur und urbane Anbindung sind dabei entscheidende Investitionskriterien.

Parallel wurde die Nachfrage nach Büroflächen in einigen Märkten durch hybride Arbeitsmodelle und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gedämpft. Ein zunehmend diskutierter Lösungsansatz wäre, freistehende Büroflächen in dringend benötigten Wohnraum umzuwandeln. Doch ein solcher Umbau ist aufwendig; die Wirtschaftlichkeit muss kritisch hinterfragt werden. Wie bei jedem Mietobjekt hilft auch bei der Umwidmung von Büros in Wohnraum zuerst der Blick auf die mögliche Miete, die damit erzielt werden kann. Erst dann weiß man, ob sich eine Nachrüstung beispielsweise für Sanitärinstalltionen und Balkone oder Investitionen in die hohen Anforderungen an Brand- und Schallschutz für Wohnimmobilien tatsächlich rechnen würden.

DER AUTOR

**DR. STEFAN
HAAS**

Geschäftsführer und
Global Head of Real Estate,
MEAG MUNICH ERGO
AssetManagement GmbH,
München



Foto: MEAG

Kaum eine Assetklasse vereint derzeit so viele strukturelle Wachstumstreiber wie Logistikimmobilien. Der anhaltende Boom des E-Commerce, die strategische Neuausrichtung globaler Lieferketten, Nachhaltigkeitsanforderungen und zunehmende Urbanisierung treiben die Nachfrage nach modernen Logistikflächen.

Logistik: dynamisch und zukunftssicher

Institutionelle Käufer setzen verstärkt auf moderne Standorte mit guter Verkehrsanbindung, hoher Drittverwendungsfähigkeit und langfristiger Mieternachfrage. Gleichzeitig führt Flächenknappheit in Ballungsräumen zu nachhaltigen Mietsteigerungen. Marktbeobachter melden für 2024 Investitionen in europäische Logistikimmobilien von 38,2 Milliarden Euro, ein Plus von 15 Prozent gegenüber 2023; der Sektor stellte 24 Prozent aller Immobilieninvestments – ein Rekordwert.

Doch gute Lage- und Objektqualitäten sowie der hohe Stellenwert von ESG grenzen das Angebot grundsätzlich ein.

Fünf Treiber bestimmen die Marktdynamik und machen Logistikimmobilien zu einer der dynamischsten und zukunftssichersten Anlageklassen.

1. Zunehmende Bedeutung des E-Commerce: Der anhaltende Boom des Onlinehandels erhöht die Nachfrage nach urbanen Distributionszentren und Last-Mile-Lösungen, die eine schnelle und flächendeckende Belieferung ermöglichen.

2. Strategische Neuausrichtung globaler Lieferketten: Die geopolitischen Entwicklungen sowie Lieferkettenrisiken führen zu einer stärkeren Regionalisierung der Produktion – und damit zu mehr Bedarf an Logistikflächen. Unternehmen verlagern



Mit der Revitalisierung und Erweiterung von 30 Finsbury Square in London strebt MEAG erstklassige Nachhaltigkeitszertifizierungen an, darunter BREEAM „Outstanding“, WELL „Platinum“ und NABERS UK.

Produktions- und Lagerkapazitäten zurück nach Europa („Nearshoring“), um Abhängigkeiten zu reduzieren. Deutschland als logistisches Drehkreuz Europas profitiert von Produktionsverlagerungen, Re-Industrialisierung und steigenden Anforderungen an Lagerkapazitäten entlang der zentralen Wirtschaftskorridore.

3. Nachhaltigkeit und technologische Innovationen: Moderne Logistikimmobilien spielen eine Schlüsselrolle in nachhaltigen und digitalisierten Lieferketten. Neue Gebäude werden energieeffizient gebaut und mit Solaranlagen, Wärmepumpen sowie smarten Steuerungssystemen ausgestattet. Spitzenmieten erzielen nur diese multifunktionalen, modernen Objekte. Älteren hingegen droht das Schicksal eines „stranded asset“. Gleichzeitig erfordert die Digitalisierung – etwa durch automatisierte Lagerhaltung – eine spezialisierte Immobilieninfrastruktur.

4. Urbanisierung und Flächenknappheit: Die zunehmende Urbanisierung erhöht den Bedarf an innerstädtischen Logistiklösungen – trotz begrenzter Flächen. In Ballungsräumen wie München, Frankfurt oder Paris sind durch die steigenden logistischen Anforde-

rungen daher neue Konzepte erforderlich – darunter mehrstöckige Logistikimmobilien, Mikro-Hubs oder Mixed-Use-Konzepte mit integrierter Logistik, gerne auch „auf dem Dach“. Projektentwicklungen in diesem Bereich können als besonders innovativ, ESG-konform und zukunftssicher gelten und können dadurch Mietaufschläge und Preisprämien erzielen.

5. Systemrelevanz der Logistik für Wirtschaft und Gesellschaft: Die COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krieg haben die Bedeutung stabiler Logistiknetzwerke für die Versorgungssicherheit unterstrichen. Die Bevorratung von Medikamenten, Lebensmitteln und Industriekomponenten erfordert geeignete Lagerflächen. Logistikimmobilien sind daher nicht nur wirtschaftlich, sondern auch gesellschaftlich essenziell.

Chancen in einem dynamischen Marktumfeld

Für institutionelle Investoren bietet die derzeitige Marktphase trotz globaler Unsicherheiten und wirtschaftlicher Herausforderungen eine seltene Kombination aus Preiskorrekturen, strukturellem Wachstum und langfristigen Megatrends – und damit attraktive Investmentchancen, sei es bei Wohnimmobilien in den USA und Europa, hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen oder Logistikimmobilien als Rückgrat moderner Lieferketten.

Besonders in einem Käufermarkt, wie wir ihn derzeit erleben, können Investoren von Preiskorrekturen und strategischen Neuausrichtungen profitieren. Entscheidend ist jedoch, auf Qualität, Nachhaltigkeit und langfristige Trends zu setzen. Mit einem klaren Fokus auf diese Faktoren können Immobilieninvestitionen auch in unsicheren Zeiten eine stabile und attraktive Renditequelle sein.



Das im Jahr 2023 fertiggestellte Logistikobjekt in der Drewitzer Straße 51 in Potsdam überzeugt mit seinen Nachhaltigkeitsmerkmalen. Das Objekt verfügt über einen Fernwärmeanschluss, eine großflächige Photovoltaikanlage und eine sehr gute Energieeffizienz. Zudem wird das anfallende Regenwasser auf dem Areal gesammelt und zur Bewässerung genutzt.