Absolut private

Private-Market-Investments
für institutionelle Investoren



kommentar

Internationale Immobilien-anlagen – eine aktuelle Einschätzung

KARSTEN ABROMEIT | Provinzial AM

Q4
2025

© Copyright 2025, Absolut Research GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Die Vervielfältigung, Veränderung und/oder Verbreitung von Inhalten des Absolut private ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Absolut Research GmbH gestattet.

Internationale Immobilienanlagen – eine aktuelle Einschätzung



Karsten Abromeit Leiter Portfolio Management Real Estate, Provinzial Asset Management GmbH

Die Weltwirtschaft ist im Aufruhr und steht vor einer Vielzahl von Herausforderungen. In dem Spannungsverhältnis zwischen Zollstreit, politischen Wirrungen, dem Krieg in Europa und dem erstarkenden Asien fragen sich institutionelle Anleger, ob jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um in internationale Immobilienfonds zu investieren, oder ob sie sich besser auf ihren Heimatmarkt fokussieren sollten. Diese Frage lässt sich nicht mit einem einfachen Ja oder Nein beantworten. In der Portfolioallokation haben Immobilienanlagen sicherlich einen festen Platz. Aber wie sollte das Immobilienportfolio aktuell aufgebaut sein? Sollte der internationale Anteil erhöht oder reduziert werden? Ist Nordamerika oder doch Asien interessanter?

Immobilien stehen weiterhin für Sachwerte, die Stabilität, Inflationsschutz und laufende Erträge liefern, vor allem angesichts der sich weltweit verschärfenden staatlichen Verschuldung – nicht zuletzt auch in Deutschland.

Aber die verschiedenen Regionen bieten je nach Nutzungsart aktuell sehr unterschiedliche Perspektiven. Der Wohnungssektor in den USA profitiert stark von den Megatrends Urbanisierung und demografischer Wandel, die sich in einer gestiegenen Binnenmigration und dem Wunsch nach (Standort-)Flexibilität zeigen. Dies führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den großen Ballungszentren und expandierenden Metropolregionen hoch bleibt. Gleichzeitig ist die Lage beispielsweise im Büro- und Retailsegment deutlich angespannt.

Im entwickelten asiatisch-pazifischen Raum, also v. a. in Ländern wie Japan, Australien und Singapur, zeigen sich ebenfalls unterschiedliche Wachstumstreiber. In diesen Regionen hat der binnenasiatische Handel zugenommen, wodurch die negativen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der US-amerikanischen Zollpolitik kompensiert oder zumindest begrenzt werden.

In Japan sind Wohnimmobilien weiterhin einer der widerstandsfähigsten Sektoren, getragen von der lokalen Demographie und dem Urbanisierungstrend. Zudem wachsen die Einpersonenhaushalte sehr viel schneller als andere Haushaltstypen. Darüber hinaus steigen die Löhne. Der Bürosektor in Japan und Singapur verzeichnet ein moderates bis starkes Mietwachstum, während Australien mit zunehmenden Leerständen zu kämpfen hat. Dies unterstreicht die Heterogenität des asiatischen Wirtschaftsraumes.

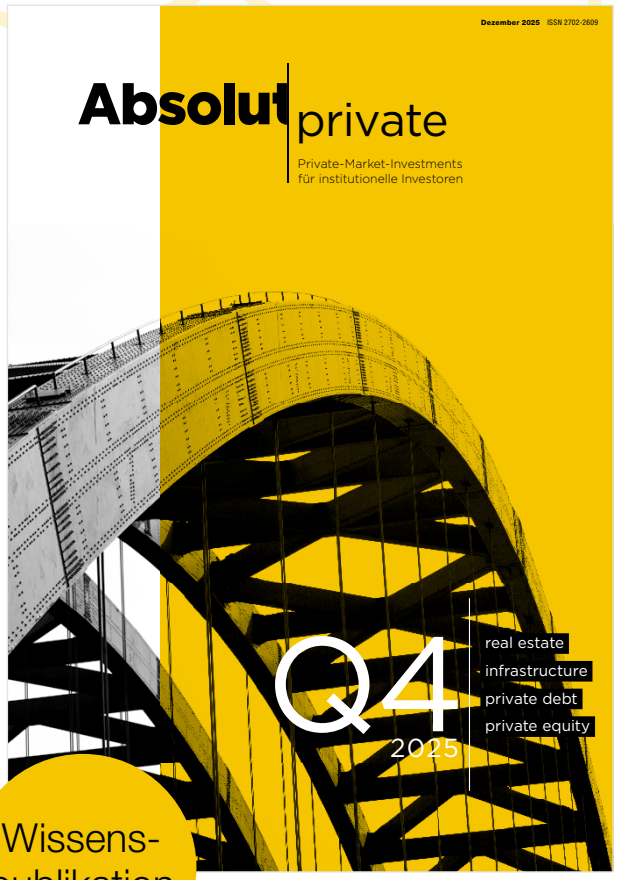
In der aktuellen Situation gilt es, einen kühlen Kopf zu bewahren, die Portfolioallokation nicht überstürzt anzupassen und das Geschehen rational zu beurteilen. Die USA bleiben weiterhin der größte und transparenteste Immobilienmarkt weltweit, der auch zukünftig eine bedeutende Rolle spielen wird. Globale Megatrends wie der demografische Wandel, Urbanisierung oder New Work sind intakt und werden noch lange Zeit anhalten.

Dennoch sollte bei Neuinvestitionen sehr selektiv vorgegangen werden und die spezifischen Perspektiven der einzelnen Segmente sollten besondere Berücksichtigung finden. Bei indirekten Immobilieninvestitionen sollte daher eine breite Diversifikation auch zukünftig für ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Verhältnis des Portfolios sorgen. Gleichwohl wachsen – nicht nur in den USA – die politischen und regulatorischen Risiken, die es im Auge zu behalten gilt.

> „Diversifikation ist entscheidend zur Steuerung der Risiken.

In diesem Zusammenhang ist auch die Auswahl lokal spezialisierter Manager, die tiefe Einblicke in die einzelnen Immobiliensektoren und jeweiligen regulatorischen Landschaften haben, von entscheidender Bedeutung. Daher empfiehlt sich ein aktiver Managementansatz mit einer sorgfältigen Managerauswahl. Gerade vor dem Hintergrund sich verschärfender Zweifel an der Schuldentragfähigkeit von Staatshaushalten weltweit bieten Immobilieninvestitionen die Chance sich auf Kosten von Staatsanleihen als neuer „sicherer Hafen“ im Anlageuniversum zu etablieren.

Absolut|private



Wissens-publikation

Kommentare

KARSTEN ABROMEIT | Provinzial AM
MARTINA AVERBECK | SICORE Real Assets

Fachbeiträge

infrastructure
Modernisierung und Transformation der Infrastruktur in Deutschland LUTZ HORSTICK, DR. SOFIA HARRSCHAR | IDI

private debt
Private Credit in Asien SUMIT BHANDARI, ANKUR AGARWAL, MARKUS GÖTZ | Allianz Global Investors

private markets
Side Letter in alternativen (Investment-)Fondse
ARNE BOLCH, PATRICK GOEBEL | Dechert Luxembourg LLP

infrastructure
Rechenzentren zwischen KI-Hype, Standortwahl und Nachhaltigkeit SEBASTIAN DOOLEY | Principal AM

real estate
Chancen für Wohnraum und stabile Renditen durch Einsatz des Erbbaurechtes CHRISTINA SCHÄDLER | Swiss Life AM
STEFAN GEISSLER | Katholisches Siedlungswerk München

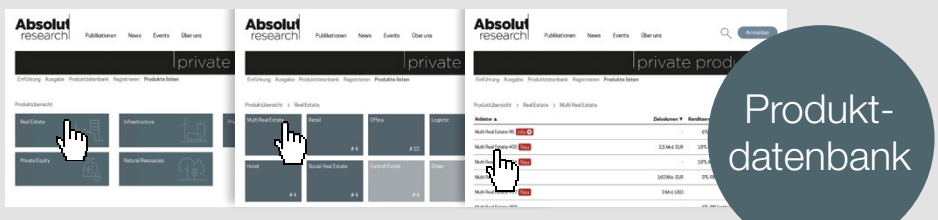
private equity
Chancen und Herausforderungen im US-Lower-Middle-Market
LEONARD PANGBURN, YOUNG LEE | Abbott Capital Management

private markets
Standardisiertes und anlageklassenübergreifendes ESG-Scoring für Asset Manager in Private Markets
CHRISTIAN CHROBOK | WPV JEGOR TOKAREVICH | SOF

Jetzt kostenlos anfordern! Printausgabe

Absolut|private products

Exklusive Produktplattform für zur Zeichnung offene Private-Market-Produkte aus fünf Assetklassen. Asset Manager haben die Möglichkeit, ihre Angebote zu **listen**, institutionelle Asset Owner profitieren von einer **kostenfreien** Nutzung.



Produkt-datenbank

Produktplattform Registrierung

Absolut research