

Die Argumente für globale Immobilienanlagen

Nach einer herausfordernden Phase zwischen 2022 und 2024 mit einer Korrektur von rund 20%, zeigt der globale, nicht kotierte Immobilienmarkt eine anhaltende Erholung. Getrieben wird diese von rückläufiger Inflation und Zinssenkungen.

Die Immobilienrenditen haben sich auf attraktivere Niveaus angepasst und liegen in mehreren Märkten inzwischen über 5%. Sowohl europäische als auch US-amerikanische Indizes offener Immobilienfonds verzeichnen inzwischen vier bzw. drei aufeinanderfolgende Quartale mit positiven Renditen – ein Zeichen für eine nachhaltige Trendwende. Für Investoren, die ihre nächste Allokation evaluieren, bietet die Anlageklasse einen günstigen Einstiegszeitpunkt – gestützt durch mehrere Faktoren.

Transaktionsvolumen steigen bei gleichzeitigem Rückgang der Bautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für das zurückkehrende Vertrauen in den Markt ist der Anstieg des globalen Transaktionsvolumens. In den USA, Europa und der Asien-Pazifik-Region wurden im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum ersten Quartal 2024 zweistellige Wachstumsraten verzeichnet. Insgesamt ist die Transaktionsaktivität im Jahr 2025 auf gutem Weg, die Werte von 2024 deutlich zu übertreffen. Gleichzeitig hat die Bautätigkeit merklich nachgelassen, insbesondere aufgrund gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, welche die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte einschränken. Das begrenzte Angebot erhöht zusätzlich die Attraktivität bestehender, einkommensgenerierender Immobilien.

Verbesserte Kapitalflüsse und Rücknahmeentwicklungen

Der positive Markttrend zeigt sich auch auf der Ebene der Kapitalzuflüsse in Fonds. Core- und Core-Plus-Strategien verzeichnen erneut deutliche Zuflüsse, während Rückgaben spürbar zurückgegangen sind. In den USA deuten Rücknahmen, die von Investoren wieder zurückgezogen werden, auf ein wachsendes Vertrauen in Bewertungen und Performance hin – sowie auf die Bereitschaft, bestehende Allokationen beizubehalten. Diese Entwicklung stärkt die Fähigkeit von Fondsmanagern, selektiv wieder in den Markt einzusteigen und von neuen Gelegenheiten zu profitieren.

Gezielte Chancen in sektorspezifischen Fonds

Im Rahmen der allgemeinen Erholung stehen mehrere Sektoren hervor, die über spezialisierte Fonds zugänglich sind:

- **Seniorenwohnanlagen:** Die alternde Bevölkerung in Europa und Nordamerika führt zu einer nachhaltig hohen Nachfrage nach hochwertigen, serviceorientierten Seniorenresidenzen. Die Belegungsquoten erholen sich nach der Pandemie, und die Mietentwicklung beschleunigt sich insbesondere in stadtnahen Lagen mit begrenztem Angebot.
- **Studentenwohnheime:** In bedeutenden Universitätsstädten in den USA und Europa bestehen deutliche Angebots-Nachfrage-Ungleichgewichte, die – dank der typischen Struktur der Mietverträge – jährlich steigende Mieten ermöglichen.
- **Rechenzentren:** Die rasante Verbreitung von künstlicher Intelligenz sowie die fortschreitende Migration in die Cloud treiben eine starke Mietnachfrage. Zwar erfordert der Sektor hohe Anfangsinvestitionen, bietet jedoch oft lange Mietverträge, bonitätsstarke Mieter und eine enge Anbindung an langfristige technologische Trends.

Warum jetzt: Den Zyklus richtig timen

Neben strukturellen Faktoren liefert auch das aktuelle Bewertungsniveau einen starken Grund, das Exposure gegenüber globalen Immobilien zu erhöhen. In allen Regionen und Anlageklassen haben Bewertungen teils deutlich korrigiert – Rückgänge von über 20% vom Höchststand sind keine Seltenheit. Historisch gingen solchen Marktkorrekturen häufig Phasen starker Performance voraus – getragen von sinkenden Renditen, steigenden Cashflows und dem Zugang zu notleidenden Assets.

Fazit

Ein Blick auf zentrale Indikatoren wie Bewertungen, Fundamentaldaten, Transaktions- und Bautätigkeit sowie Kapitalflüsse zeigt eine positive Dynamik. Wir sind überzeugt, dass das derzeitige Umfeld – gestützt durch weitere erwartete Zinssenkungen – eine taktische Gelegenheit bietet, wieder in globale Immobilienmärkte zu investieren. Dabei geht es nicht nur um eine Erholung, sondern um die seltene Chance, den besonders attraktiven Einstiegszeitpunkt zu nutzen, um eine diversifizierte Allokation auf- bzw. auszubauen.



Kontaktdaten

Benjamin Boakes
Senior Portfolio
Manager
Swiss Finance &
Property Group

boakes@sfp.ch
+41 43 344 74 38



Swiss Finance & Property Group