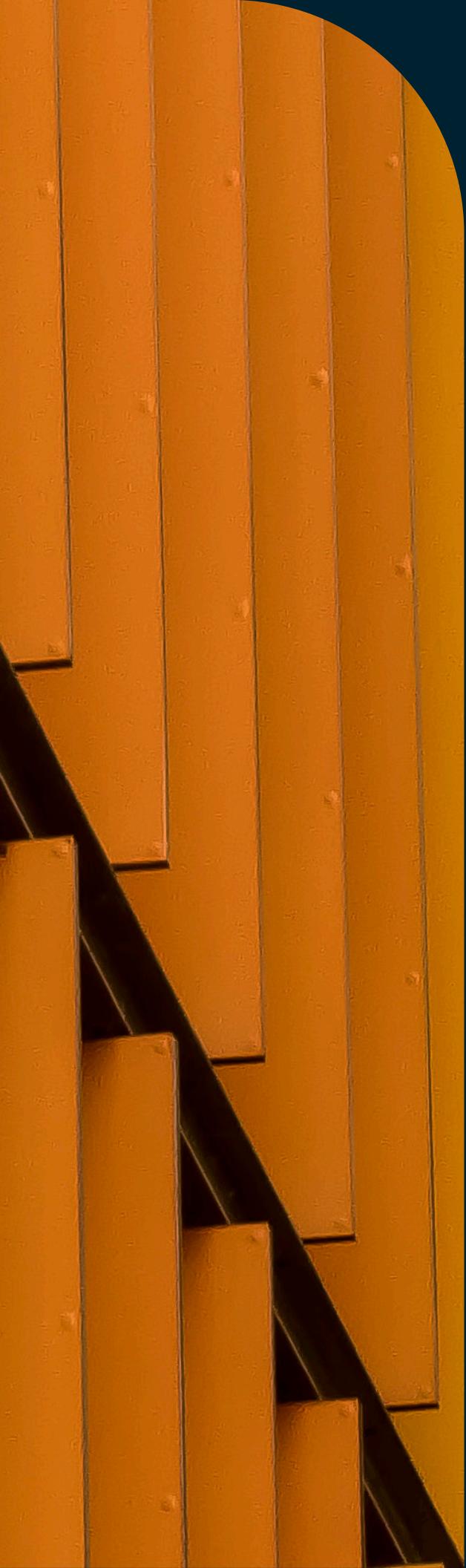


REAL ESTATE AUSBLICK 2026

Chancen am Wendepunkt der Immobilienmärkte



MEINUNGSARTIKEL. BITTE BEACHTEN SIE AUCH DIE WICHTIGEN HINWEISE AM ENDE DIESES ARTIKELS.



Die schmerzhafte Korrektur an den Immobilienmärkten scheint überstanden und wir erwarten, dass 2026 ein guter Anlagejahrgang für die Anlageklasse wird. Die Kapitalwerte haben sich stabilisiert, die meisten Märkte bieten positive Gesamtrenditen und die begrenzte Neubautätigkeit sollte die Fundamentaldaten mittelfristig stützen. Globale Veränderungen in Geopolitik, Handel, Geld- und Fiskalpolitik können in einigen Sektoren und Regionen für positive Impulse sorgen und in anderen negative Auswirkungen haben – die Megatrends, die unseren Investitionen zugrunde liegen, werden jedoch auf Jahrzehnte hinaus wirken.

Bereit für den Immobilienaufschwung

An den Immobilienmärkten hat 2025 eine Erholung eingesetzt, die im Jahr 2026 weiter an Dynamik gewinnen dürfte. Steigende Kapitalwerte, eine geringere Bautätigkeit (was zu besseren Fundamentaldaten führt) und schnellere Transaktionen sorgen für einen besseren Ausblick für das kommende Jahr.

Die globalen Immobilienwerte sind seit Ende 2024 langsam, aber kontinuierlich gestiegen, nachdem sie von ihrem Höchst- bis zu ihrem Tiefstand um 16,2 % korrigiert hatten.¹ Dank der konstanten Einnahmen, die Immobilien generieren, sind die Gesamtrenditen sogar schon länger positiv (Abbildung 1) und mittlerweile auf außergewöhnlich breiter Basis: Alle 21 Länder im MSCI Global Quarterly Property Index haben in jedem Quartal des Jahres 2025, für das Daten verfügbar sind, positive Gesamtrenditen erzielt (Abbildung 2).

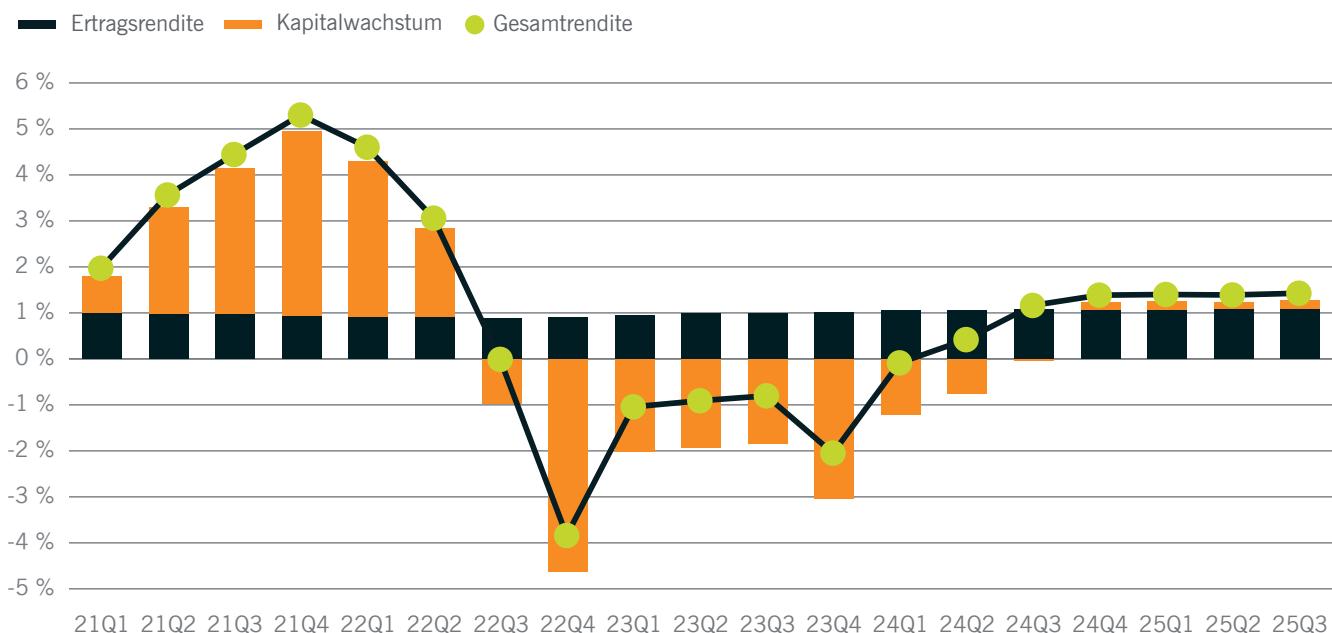
Im Jahresverlauf 2025 begann sich das Transaktionsvolumen an allen regionalen Immobilienmärkten zu erholen. Bis zum Ende des dritten Quartals stieg das rollierende Transaktionsvolumen der letzten zwölf Monate im asiatisch-pazifischen Raum, Europa und den USA um 16 %, 19 % bzw. 21 %. In allen globalen Regionen lagen die Immobilienanlagen der institutionellen Investoren erstmals seit 2022 unter den Zielallokationen. Das bedeutet zusätzliches investierbares Kapital und damit mehr „Dry Powder“ für eine Erholung der Immobilienkapitalmärkte. In den USA übertrafen die Transaktionspreise im Oktober das Vorjahresniveau um 4,2 % und alle großen Immobilienklassen wurden zu höheren Preisen als im Vormonat, Vorquartal und Vorjahr gehandelt. Obwohl die Kapitalmarktaktivitäten kontinuierlich zugenommen haben, liegen sowohl die Preise als auch die Transaktionsvolumina insgesamt weiter unter dem Niveau vor der Korrektur. Beide dürften sich im Jahr 2026 weiter normalisieren.

Durch den Rückgang der Neubautätigkeit ist der Ausblick noch besser. Eine Kombination aus hohen Materialpreisen, teuren Arbeitskräften und höheren Baufinanzierungskosten schlägt sich in anhaltend hohen Baukosten nieder. Diese Faktoren haben zu einer deutlichen Verlangsamung der Neubauaktivität geführt (Abbildung 3). Dadurch werden Anlageimmobilien in den kommenden Jahren weniger Konkurrenz durch neue Objekte haben. Das spricht für eine positive mittelfristige Entwicklung der Vermietungsquoten und Mieteinnahmen, was die Anlageklasse zusätzlich stützen dürfte.

Aufgrund der unsicheren geopolitischen und wirtschaftlichen Lage sind unerwartete Herausforderungen nicht auszuschließen – aber auch nichts Neues. Die Wertkorrektur von 2022 bis 2024 hat das Risiko von Immobilien als Anlageklasse spürbar reduziert. Dadurch sind Immobilien zwar keineswegs risikolos, dennoch könnte das Jahr 2026 für Anleger, die aktuell nicht in dieser Anlageklasse investiert sind, einen attraktiven Zeitpunkt für den (Wieder-)Einstieg darstellen. Im aktuellen Umfeld halten wir es jedoch für sinnvoll, den Fokus auf Immobilien mit Grundversorgungscharakter zu legen, die von robusteren demografischen Nachfrager treibern profitieren.

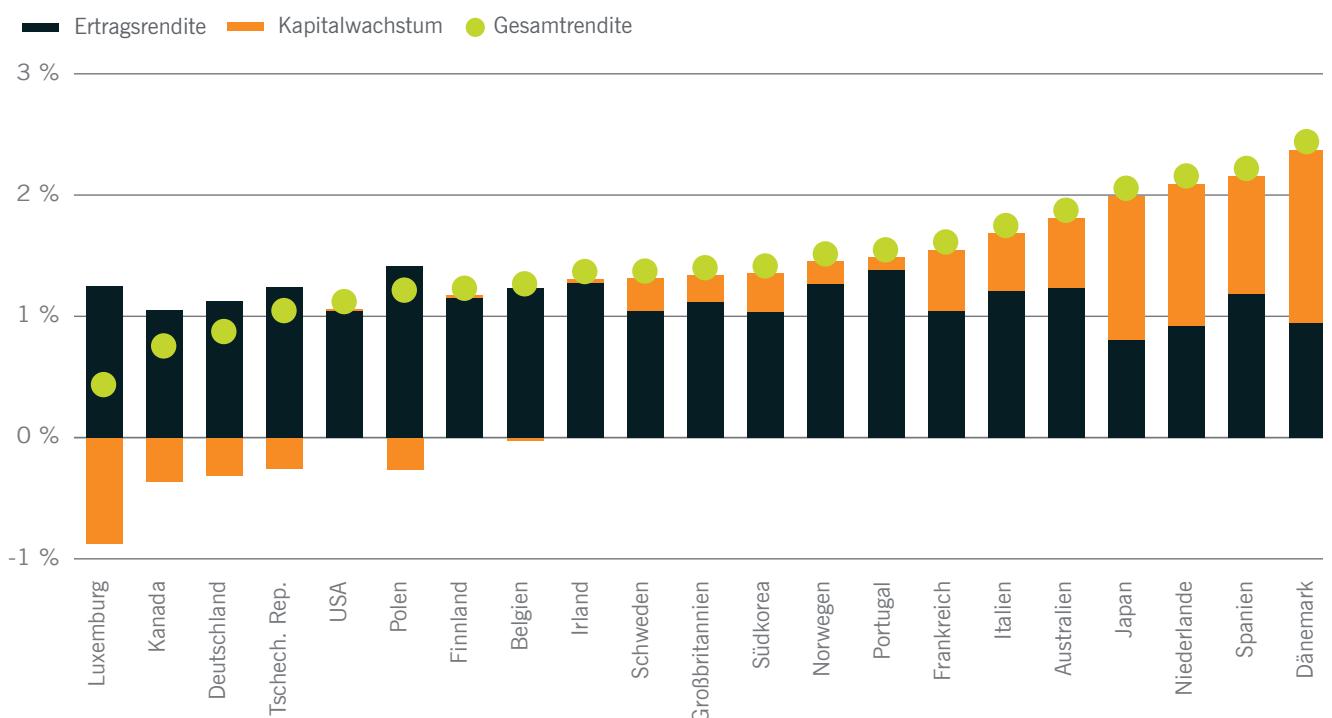
Die globalen Immobilienwerte sind seit Ende 2024 langsam, aber kontinuierlich gestiegen.

Abb. 1: Die globalen Gesamtrenditen sind seit sechs Quartalen positiv



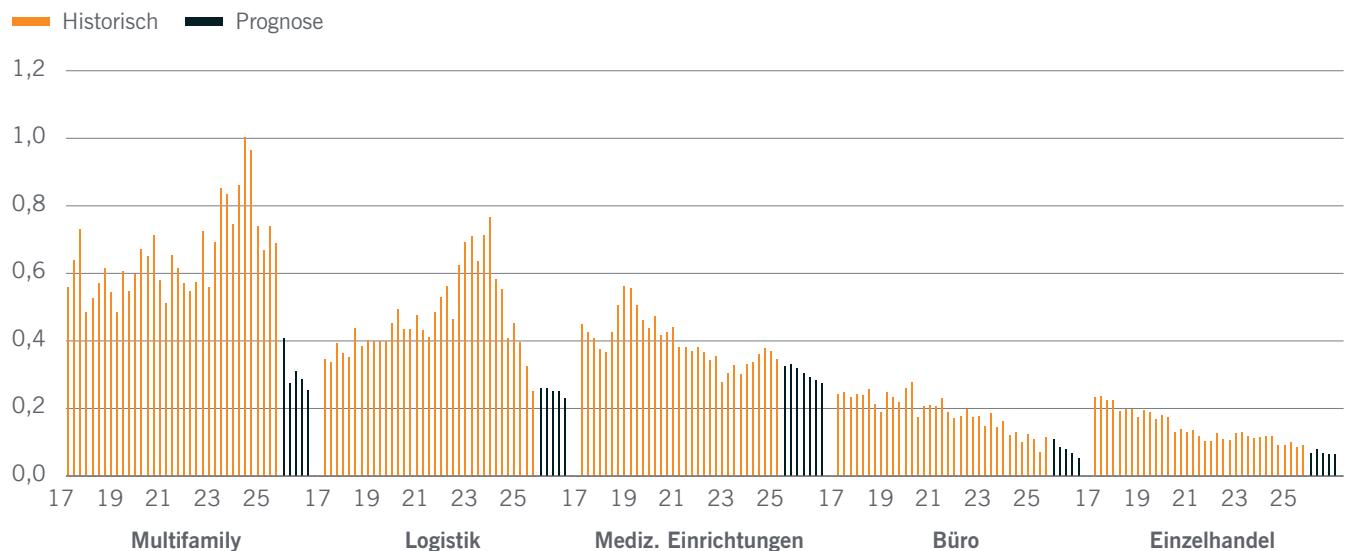
Quelle: MSCI Global Quarterly Property Index (Stand der Daten für Q3 2025: 5. Dez. 2025); Nuveen Real Estate Research.

Abb. 2: Weltweit positive Gesamtrenditen



Quelle: MSCI Global Quarterly Property Index (Stand der Daten für Q3 2025: 5. Dez. 2025); Nuveen Real Estate Research.

Abb. 3: Vierteljährliche Fertigstellungen im Verhältnis zum Immobilienbestand (Q1 2017 – Q4 2026)



Quelle: CoStar (Q3 2025); Revista (Q3 2025), Nuveen Real Estate Research.

Globale Chancen

Die globalen Immobilienmärkte scheinen die Talsohle durchschritten zu haben. Im dritten Quartal 2025 erzielten alle 49 betrachteten Märkte eine positive Gesamtrendite² (Abbildung 4). Der Bürosektor stand weltweit weiterhin am stärksten unter Druck. Wir beobachten jedoch nach wie vor erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen. So verzeichneten deutsche Büroimmobilien vom dritten Quartal 2024 bis zum dritten Quartal 2025 eine negative Gesamtrendite von -0,9 %, Büroimmobilien in den nordischen Ländern dagegen eine positive Gesamtrendite von 7,6 %, was einer Renditedifferenz von 850 Basispunkten entspricht. Südkoreas größter Markt, Seoul, wies im dritten Quartal eine Leerstandsquote von nur 4,8 % und ein Mietwachstum von 6,7 % gegenüber dem Vorjahr auf³. Diese Beispiele verdeutlichen die Heterogenität der Immobilienmärkte, durch die Anleger in jeder Region, jedem Land und jedem Immobiliensektor interessante Investitionsmöglichkeiten finden können.

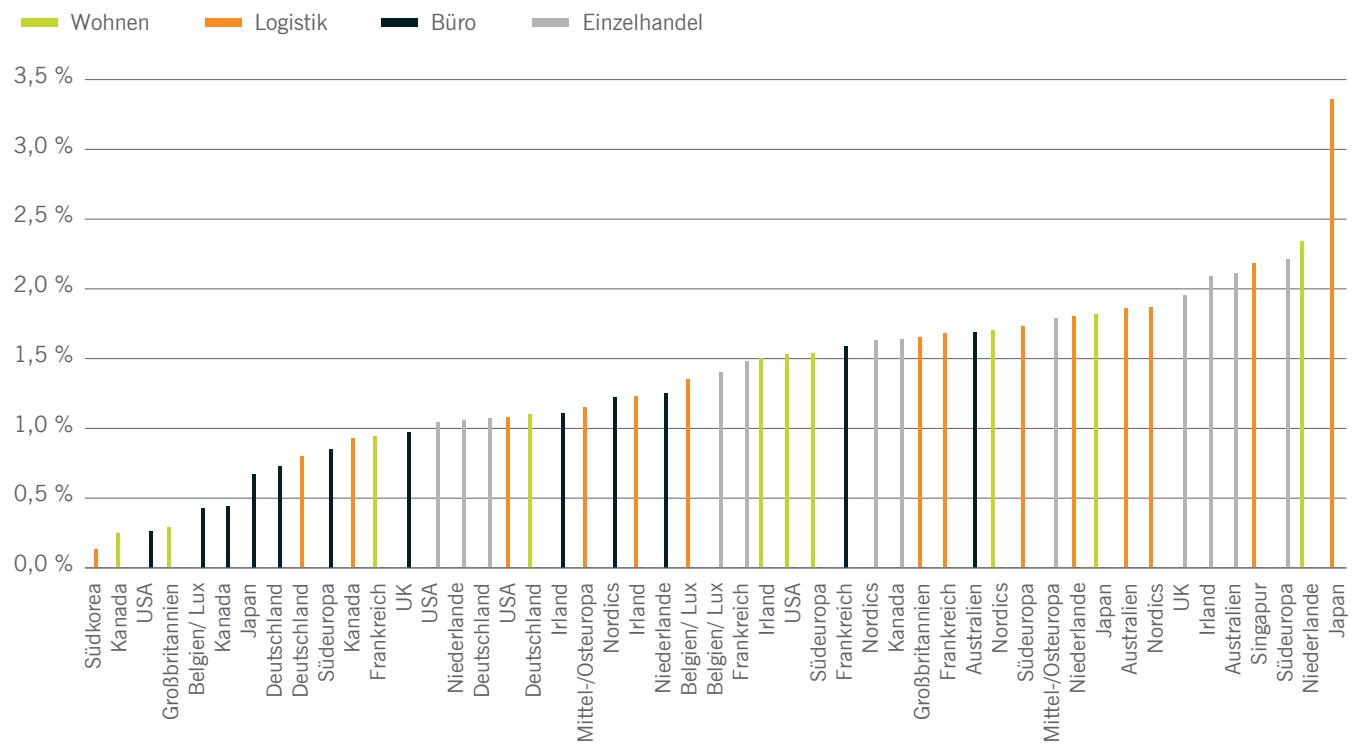
Innovationen für höhere Renditen aus Immobilienanlagen

Wir gehen davon aus, dass der Performancebeitrag der Sektorauswahl geringer sein wird als im letzten Zyklus, sodass die Selektion der Vermögenswerte und das Asset Management zu wichtigeren Renditetreibern werden dürften. In diesem Zusammenhang entwickeln sich künstliche Intelligenz (KI) und Technologien für die Energiewende zu starken Katalysatoren für die Immobilienperformance im Jahr 2026. KI verändert die Immobilienverwaltung durch Gebäudeautomation und eine bessere Mieterfahrung. Außerdem ist der Bedarf für Rechenzentren dadurch so hoch wie nie zuvor. Damit trägt KI zu geringeren Betriebskosten, besser vorhersehbaren NOI und Chancen für überdurchschnittliche Renditen bei.

Unterdessen eröffnet die Energiewende neue Anlagemöglichkeiten. Mehr als 10.900 Unternehmen haben sich wissenschaftsbasierte Ziele für die Emissionsreduktion gesetzt. Das führt zu einer hohen Mieter Nachfrage nach grünen Gebäuden (Abbildung 5), vor allem in Europa, wo für derartige Objekte in einigen Märkten Mietaufschläge von 5 % bis 10 % gezahlt werden. Die technologischen Innovationen in diesem Bereich gehen weit über reine operative Optimierungen hinaus und werden zu zentralen Werttreibern, die Effizienzfürcher von Nachzüglern in Immobilienportfolios trennen.

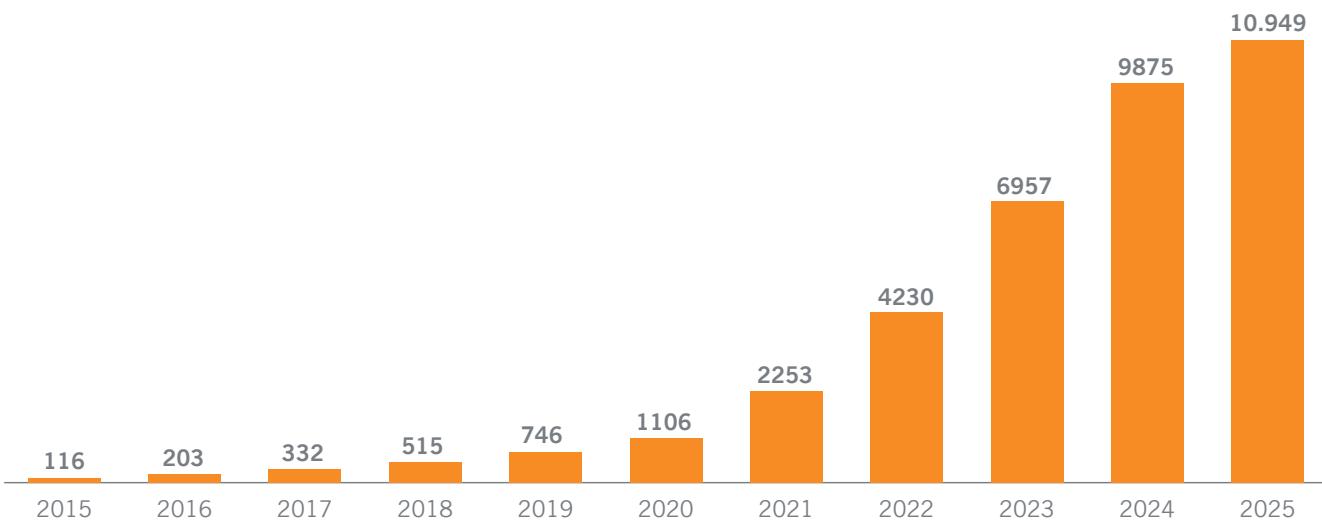
Wir gehen davon aus, dass der Performancebeitrag der Sektorauswahl geringer sein wird als im letzten Zyklus, sodass die Selektion der Vermögenswerte und das Asset Management zu wichtigeren Renditetreibern werden dürften.

Abb. 4: Positive Gesamtrenditen in allen Marktsegmenten



Quelle: MSCI Global Quarterly Property Index (Stand der Daten für Q3 2025: 8. Dez. 2025); Nuveen Real Estate Research.

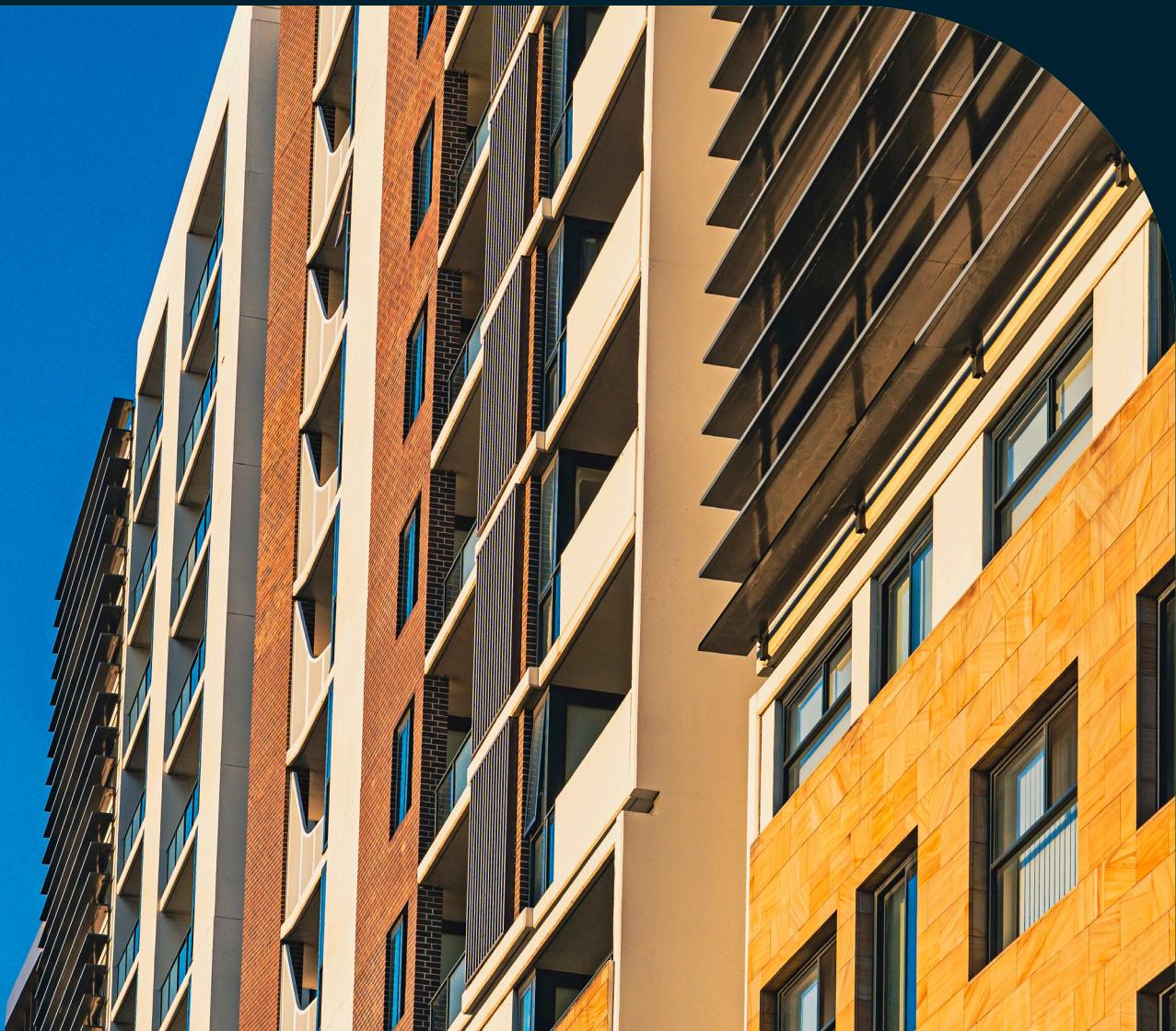
Abb. 5: Unternehmen mit wissenschaftsbasierten Dekarbonisierungszielen



Quelle: SBTi Trend Tracker, August 2025.

Sechs Ideen für 2026

Über alle Regionen und Risikoprofile hinweg bieten sich weiterhin attraktive Anlagemöglichkeiten. Kurzfristig könnten die folgenden Marktsegmente für Investoren besonders interessant sein.



1 Gute Voraussetzungen für Kreditgeber

Durch die Korrektur der Immobilienwerte und den Rückgang der Beleihungsquoten (LTVs) bietet sich jetzt ein attraktiver Einstiegszeitpunkt für Real Estate Debt-Investoren. Anlagen in Immobilienkredite können dank ihrer vorrangigen Position in der Kapitalstruktur einen wichtigen Beitrag zur Minderung des Portfoliorisikos leisten. Angesichts der erhöhten Unsicherheit an den öffentlichen Märkten schaffen die aktuell günstigen Rahmenbedingungen für Real Estate Debt neue Diversifikationsmöglichkeiten für Anleger an den privaten Märkten.

In den USA dürfte die Fortsetzung des aktuellen Zinszyklus der Fed die Kreditvergabe für Gewerbeimmobilien beleben und die Immobilienwerte weiter stützen, wodurch zusätzliche Fremd- und Eigenkapitalzuflüsse zu erwarten sind. Aufgrund dieser Faktoren sind Gewerbeimmobilien weiterhin gut positioniert, um eine solide Performance zu erzielen. Das gilt insbesondere für Sektoren, Märkte und Immobilien, die weniger empfindlich auf Veränderungen des politischen und wirtschaftlichen Umfelds reagieren.

Auch in Europa sind die Rahmenbedingungen für Investoren attraktiv. Vor allem durch die erfolgte Preisanpassung sind neue Anlagechancen in der Region entstanden. Der Bürosektor hat gelitten, könnte jetzt aber die Talsolne erreicht haben und sich allmählich stabilisieren. Industrie- und Logistikimmobilien zeigen weiterhin eine robuste Performance, unterstützt durch das Wachstum des Onlinehandels und den Umbau der Lieferketten.

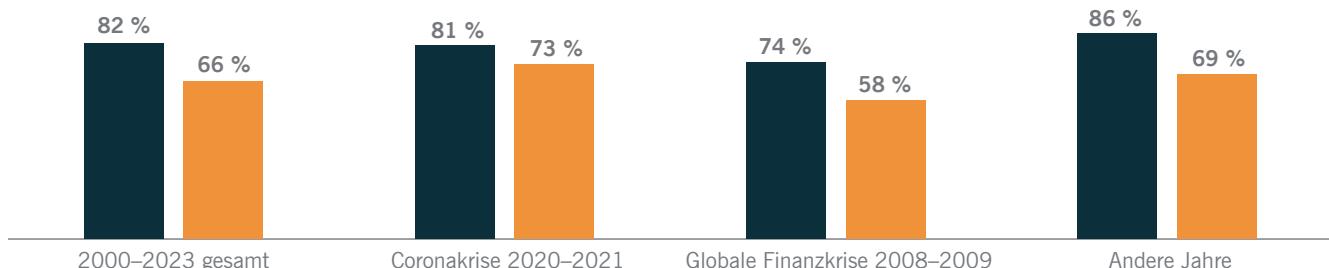
Im High-Street-Einzelhandel sehen wir eine Erholung an ausgewählten erstklassigen Standorten mit starker Kundenfrequenz. Top-Immobilien in Europa haben eine Wertkorrektur von 20 % bis 25 % erfahren.⁴ Die Performanceunterschiede innerhalb der Sektoren eröffnen Chancen für umsichtige Kreditgeber, die in der Lage sind, hochwertige zugrunde liegende Immobilien und günstige Einstiegszeitpunkte zu identifizieren.

Real Estate Debt bietet aktuell Renditen, die mit denen von High-Yield-Unternehmensanleihen vergleichbar sind – bei einer besseren Besicherung durch physische Vermögenswerte. Am schnell wachsenden Markt für private Unternehmenskredite sind die Ausfallraten in den USA auf 5,7 % gestiegen.⁵ Im Gegensatz dazu weisen gewerbliche Immobilienkredite eine vergleichsweise geringe Volatilität auf und erzielen zugleich ähnliche Renditen wie risikoreichere Anlageklassen. Die Recovery Rate von Real Estate Debt – die Erlösquote bei Forderungsausfällen – liegt selbst in Stressphasen der Märkte durchweg über 80 % (Abbildung 6).⁶

Die aktuellen Rahmenbedingungen eröffnen neue Chancen für Real-Estate-Debt-Anlagen. Diese können besonders interessant sein für Investoren, die ihre Portfolios widerstandsfähiger gegenüber der anhaltenden Unsicherheit an den öffentlichen Märkten machen und ihre Private-Market-Allokationen breiter aufstellen möchten. Die Anlageklasse profitiert von einer geringen Korrelation mit traditionellen Anlageklassen und kann damit als wirkungsvoller Diversifikator dienen. Die strengeren Eigenkapitalanforderungen des Basel-III-Regelwerks führen zu einem stärkeren Rückzug der Banken aus der Kreditvergabe. Dadurch steigt der Anteil alternativer Kreditgeber an der Immobilienkreditvergabe, wodurch die Kreditlandschaft deutlich vielfältiger und robuster wird.

Abb. 6: Immobilien haben ihre Widerstandsfähigkeit unter extremen Marktbedingungen unter Beweis gestellt

■ Private Real Estate Debt ■ Private Kredite an kleinere Unternehmen



Quelle: GCD Bank-Daten, Juli 2025.

2 Die alternde Bevölkerung erhöht die Nachfrage nach Gesundheitsleistungen

Demografische und strukturelle Veränderungen schaffen neue Chancen am US-Markt für Gesundheitsimmobilien. Die Gesundheitsausgaben machen bereits mehr als ein Sechstel des US-BIP aus und die Zahl der Senioren wird bis 2040 voraussichtlich um 68 % steigen.⁷ Damit wächst der Bedarf für ambulante Gesundheitsimmobilien. Senioren geben drei Mal so viel für medizinische Leistungen aus wie jüngere Bevölkerungsgruppen.⁸ Das sorgt für anhaltende Nachfrageimpulse.

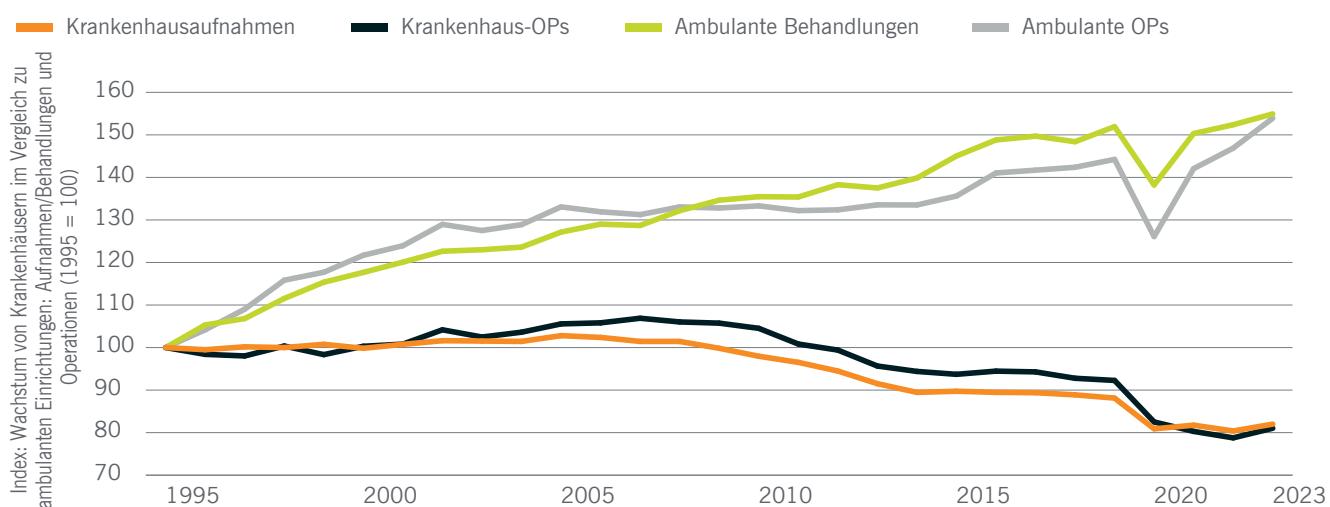
Wir beobachten eine grundlegende Verlagerung von der stationären zur ambulanten Versorgung. So ist die Zahl der Krankenhauseinweisungen in den letzten zehn Jahren um 10 % gesunken, während die Zahl der ambulanten Behandlungen um 13 % gestiegen ist (Abbildung 7).⁹ Im Gegensatz zu traditionellen Büroimmobilien, die unter dem Homeoffice-Trend leiden, profitieren Gesundheitsimmobilien davon, dass Arztbesuche weiterhin eine persönliche Anwesenheit erfordern. Das ist ein Grund dafür, dass die Leerstandsquote von ambulanten Gesundheitsimmobilien mit 7,4 % zuletzt um 650 Bps niedriger war als die traditioneller Büroimmobilien (13,9 %).¹⁰

In der Region Asien-Pazifik sieht sich Australien mit einer zunehmend überalterten Bevölkerung konfrontiert – bis 2035 wird der Anteil der Altersgruppe 65+ hier voraussichtlich bei über 20 % liegen.¹¹ In Japan sorgt die steigende Zahl der Ein-Personen-Seniorenhaushalte für einen zunehmenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum.

Bis 2040 wird voraussichtlich mehr als ein Viertel der japanischen Bevölkerung 75 Jahre oder älter sein. Das eröffnet ein immenses Potenzial für den Bau und Betrieb moderner Seniorenwohnanlagen. Bei einer Deckungsquote von weniger als 4 % wird die Nachfrage weiterhin das Angebot übersteigen, zumal die Zahl der Ein-Personen-Haushalte unter älteren Menschen weiter zunimmt.

Senioren geben drei Mal so viel für medizinische Leistungen aus wie jüngere Bevölkerungsgruppen. Das sorgt für anhaltende Nachfrageimpulse.

Abb. 7: Die ambulante Versorgung nimmt zu, während die Zahl der Krankenhausaufnahmen und -Operationen zurückgeht



Quelle: Nuveen Real Estate; American Hospital Association, Juni 2025 Hinweis: Die Daten sind bis zum Jahresende 2023 aktualisiert.



3 Mietwohnsektor profitiert von demografischen Veränderungen

Der globale Mietwohnsektor zieht weiterhin großes Anlegerinteresse auf sich – bei sehr unterschiedlichen Chancen und Herausforderungen in den USA, Europa und der Region Asien-Pazifik.

Die Fundamentaldaten des US-amerikanischen Apartmentsektors festigen sich, da das Neubauvolumen sinkt und der Markt das zuletzt hohe Angebot absorbiert. Die Nachfrage ist in allen wichtigen Teilmärkten der USA positiv. In einigen Städten wird das Mietwachstum jedoch durch ein höheres Angebot gedämpft. Bei den Neuanmietungen von Einfamilienhäusern hat sich die Dynamik aufgrund des größeren Immobilienbestands abgeschwächt. Die demografische Entwicklung, die anhaltende Abwanderung in die Vororte und die Tatsache, dass sich viele Angehörige der Millennial-Generation kein Wohneigentum leisten können, spricht jedoch für ein wieder stärkeres Wachstum dieses Segments in der Zukunft. Langfristige Nachfragetreiber stärken die Widerstandsfähigkeit und den Ausblick des Sektors – kurzfristig stellen die Angebotsdynamik und der Druck auf die Mietpreise jedoch zentrale Herausforderungen dar.

Der europäische Wohnimmobiliensektor zieht rekordhohe Investitionen an und zeigt eine starke Performance, da die Immobilienpreise schneller steigen als die privaten Einkommen, was zu einer höheren Nachfrage nach Mietwohnungen führt. Am stärksten steigen die Immobilienpreise in südeuropäischen Ländern wie Portugal und Spanien sowie in Osteuropa, während das Mietwachstum durch die geringe Erschwinglichkeit von Wohneigentum und anhaltende Angebotsengpässe gestützt wird. Vor dem Hintergrund der gerade erst einsetzenden Erholung der Bautätigkeit und Baugenehmigungen bleibt das Angebot kurzfristig begrenzt, was sich positiv auf die Mietpreise auswirkt. Die strukturelle Divergenz zwischen dem Anstieg der Immobilienpreise und Mieten eröffnet Chancen für Build-to-Rent-Strategien. Eine Abschwächung des Anlegerinteresses ist nicht zu beobachten und der Anteil des Sektors an den Immobilienallokationen wächst. Die geringe Erschwinglichkeit von Wohneigentum und das knappe Angebot stellen jedoch ein anhaltendes Risiko dar und könnten zu Verwerfungen führen.

Die Märkte in der Region Asien-Pazifik zeigen sich weiterhin widerstandsfähig, wobei Tokio dank einer hohen Zuwanderung aus dem In- und Ausland und eines hohen wahrgenommenen Freizeitwerts eine Vorreiterrolle einnimmt. Die starke Nachfrage nach Mietobjekten treibt die Mieten in die Höhe und führt zu einem stärkeren Fokus auf ein strategisches Asset Management und einer Abwanderung in die Außenbezirke der Stadt. Neue Energiestandards und ein begrenztes Angebot an Mehrfamilienhäusern tragen ebenfalls zum Mietwachstum bei. Australien steht vor ähnlichen angebotsseitigen Herausforderungen, da die Baugenehmigungen für Wohnbauten um 24 % unter der nationalen Zielvorgabe von 20.000 Einheiten pro Monat liegen. Trotz eines moderaten Mietwachstums sorgt das für ein vermieterfreundliches Umfeld. In Südkorea spiegelt die Verlagerung vom traditionellen Jeonse-System hin zu Monatsmieten die sich ändernden Verbraucherpräferenzen wider und eröffnet neue Chancen bei gut verwalteten Mietobjekten. In der gesamten Region Asien-Pazifik sorgen eine begrenzte Erschwinglichkeit von Wohneigentum, Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage sowie regulatorische Veränderungen für eine unverändert hohe Nachfrage nach Mietwohnungen.

Zusammengekommen sorgen diese Trends für anhaltend gute Wachstumsaussichten im globalen Mietwohnsektor, wenn auch mit regionalen Unterschieden in Bezug auf Angebotsengpässe, Erschwinglichkeit und Investitionsdynamik.

Der europäische Wohnimmobiliensektor zieht rekordhohe Investitionen an und zeigt eine starke Performance, da die Immobilienpreise schneller steigen als die privaten Einkommen, was zu einer höheren Nachfrage nach Mietwohnungen führt.



4 Attraktives Umfeld für studentisches Wohnen in Europa und Asien-Pazifik

Langfristige Trends verändern die Dynamik am Markt für studentisches Wohnen (Purpose-Built Student Accommodation – PBSA) in Europa und Asien-Pazifik.

Durch die zunehmende Auslandsmobilität der Studierenden verändert sich das Marktumfeld in Europa sehr schnell. In den letzten 18 Monaten haben traditionelle Top-Zielländer für internationale Studierende wie Kanada, Australien und die USA erheblich restriktivere Visa- und Einwanderungsbestimmungen eingeführt. Dadurch ist die Zahl der ausländischen Studenten in diesen Ländern deutlich zurückgegangen. In Kanada und den USA ist die Zahl der ausgestellten Studentenvisa im Vergleich zum Vorjahr zuletzt um 47 % bzw. 12 % gesunken. Dagegen wurden in Großbritannien 27 % mehr Studentenvisa ausgestellt, nachdem die britische Regierung die entsprechenden Bestimmungen gelockert hat. Europa ist der größte Gewinner dieses politischen Kurswechsels: Länder wie Deutschland, Italien, die Niederlande, Frankreich und Schweden nehmen inzwischen einen größeren Anteil der internationalen Studierenden auf. Wachstumsstarke Märkte wie Frankreich, Österreich, Irland und Spanien verzeichnen einen jährlichen Anstieg der ausländischen Studienbewerber um 20 % bis 30 %.

Die Verlagerung des Interesses internationaler Studenten auf neue Studienländer sorgt für ein kurz- bis mittelfristig sehr positives Umfeld am europäischen Markt für studentisches Wohnen. Auch wenn sich die Auswirkungen der restriktiveren Visapolitik großer Studienzielländer noch nicht vollständig einschätzen lassen, sind die europäischen Märkte gut positioniert, um von diesen Makroveränderungen zu profitieren.

Die Märkte im asiatisch-pazifischen Raum zeichnen sich durch ein anderes, aber ebenfalls fundamental attraktives Umfeld aus. Der australische Markt für studentisches Wohnen zeigt eine bemerkenswerte Widerstandsfähigkeit mit einem Anstieg der Einschreibungen internationaler Studenten um 11 % seit Jahresbeginn. Diese hohe Nachfrage hat zu neuen PBSA-Entwicklungen geführt. Die für die nächsten zwei Jahre geplanten Fertigstellungen reichen jedoch nicht aus, um die Versorgungslücke zu schließen. Das gilt insbesondere für Städte wie Sydney und Melbourne, wo mit einer Versorgungsquote von weiterhin unter 45 % gerechnet wird.

Zu den Herausforderungen in beiden Regionen gehören Regulierungsrisiken und Angebotsengpässe. In Europa hängen die mittelfristigen Aussichten von der Ausgestaltung neuer Einwanderungsbestimmungen ab, während die Region Asien-Pazifik bei einem hohen Anlegerinteresse mit chronischen Angebotsdefiziten zu kämpfen hat.

Wachstumsstarke Märkte wie Frankreich, Österreich, Irland und Spanien verzeichnen einen jährlichen Anstieg der ausländischen Studienbewerber um 20 % bis 30 %.

5 „Necessity Retail“ zeigt sich robust

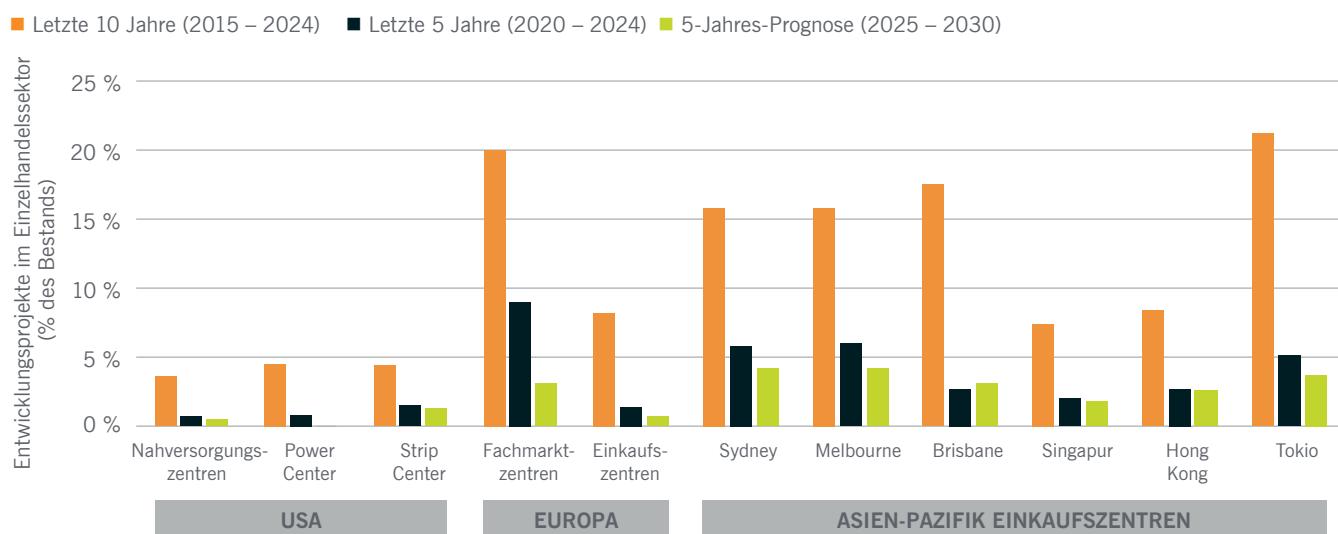
Unsere globalen Untersuchungen zeigen drei grundlegende Merkmale erfolgreicher Investitionen in „Necessity Retail“-Immobilien, also Einzelhandelsimmobilien mit Grundversorgungscharakter: strategische Standorte in Regionen mit einer vorteilhaften demografischen Dynamik, die Fähigkeit, erstklassige Mieter anzuziehen, und eine nachhaltige Kundenfrequenz dank einer marktbeherrschenden Stellung. Durch die Pandemie angestoßene Veränderungen wie die Suburbanisierung, der Trend zum arbeitsplatzunabhängigen Arbeiten und eine zunehmende Preisensibilität der Konsumenten begünstigen Nahversorgungszentren, die kurze Wege mit einem breiten Angebot unter einem Dach verbinden.

Die Marktfundamentaldaten sind in allen Regionen weiterhin robust. In den USA weisen Einkaufszentren mit Lebensmittelhändlern als Ankermieter eine um 4 % höhere Vermietungsquote auf als andere Einkaufszentren, während das begrenzte Neuangebot (nur 0,2 % des Bestands) das Mietwachstum stützt.¹²

Europäische Fachmarktzentren erzielen durchschnittliche Ertragsrenditen von 6 % mit einem diversifizierten Mietermix aus Lebensmittelgeschäften, Haushaltswarenhandel und Basisdienstleistungen.¹³ Die Märkte der Region Asien-Pazifik, insbesondere Australiens Ostküstenstädte, bieten attraktive Renditen von 6–7 %, gestützt durch ein starkes prognostiziertes Bevölkerungswachstum.¹⁴

Die Konvergenz von physischen und digitalen Einkaufserlebnissen hat sich von einer Bedrohung zu einer Chance entwickelt, da die steigenden Kosten für die Abwicklung von Onlinebestellungen die Abholung im Laden vergleichsweise kostengünstiger machen. Dank einer Kombination aus weltweit sehr begrenzten Bauvorhaben (Abbildung 8), attraktiven Renditeaufschlägen und defensiven Einnahmeströmen können institutionelle Investoren mit Einzelhandelsimmobilien in den Bereichen Basiskonsum und Basisversorgung attraktive risikobereinigte Renditen generieren.

Abb. 8: Die Entwicklungspipeline für Einzelhandelsimmobilien ist so maßvoll wie nie zuvor



Quelle: USA: CoStar, Stand der Daten: Q4 2025. Europa: PMA, Der Datensatz bezieht sich auf den Durchschnitt von 16 europäischen Märkten und enthält alle Daten zu im Bau befindlichen Projekten, Stand Q4 2025. Asien-Pazifik: JLL, CBRE, Rating and Valuation Department, Japan Council of Shopping Centers, & Nuveen Real Estate, Stand der Daten: Q4 2025.



6

Light-Industrial-Immobilien mit Rückenwind

Neue Handelsbarrieren und andere Störungen des internationalen Handels könnten die Industrielandschaft in den entwickelten Märkten Nordamerikas und Europas erheblich verändern. Die gegen internationale Lieferketten gerichteten politischen Maßnahmen haben Anreize für den Aufbau von Produktionsstätten in Absatzmärkten geschaffen. Das könnte neues Wachstumspotenzial an diesen Standorten und in bislang wenig beachteten Märkten eröffnen. Auf eine globale Distribution ausgerichtete Logistikzentren stehen unter Anpassungsdruck. Viele positionieren sich erfolgreich neu, indem sie verstärkt intraregionale Netzwerke bedienen oder neue Arten von industriellen Nutzern anziehen.

Diese Transformation betrifft nicht nur die großen Produzenten. Die Lieferanten und Dienstleister folgen den großen Unternehmen, die zum Beispiel neue inländische Produktionsstätten in den USA oder in der EU einrichten. Das führt zur Bildung oder Wiederbelebung von Industrieclustern und einem anhaltenden Bedarf für Spezialgebäude entlang der Lieferkette.

Die hohe Abhängigkeit vom globalen Handel stellt etablierte Umschlagzentren wie die Metropolregion Los Angeles, New York, New Jersey, Rotterdam, Hamburg oder Antwerpen vor Herausforderungen. Mit ihrer starken Infrastruktur und Resilienz haben diese Standorte jedoch das Potenzial, sich auf das veränderte Umfeld einzustellen.

Zu den Gewinnern dieses Wandels gehören Regionen wie der Mittlere Westen und Südosten der USA, Texas, Mitteldeutschland, Norditalien und die Midlands in Großbritannien. In den USA erleben North Carolina, Georgia und Tennessee einen beispiellosen Zustrom an Investitionen in die Fertigungsindustrie, wobei kleinere Städte und Hochschulstandorte zu Magneten für hochmoderne Produktionsunternehmen werden. Weil der Druck steigt, lokale Fertigungskapazitäten aufzubauen, investieren chinesische Firmen verstärkt in Werke in Mittel- und Osteuropa. In Westeuropa treibt die wachsende Verteidigungsindustrie einen schnellen Ausbau der Produktionskapazitäten voran. Der Anlageerfolg in diesem neuen Umfeld mit zunehmend auf den heimischen und regionalen Markt ausgerichteten Lieferketten erfordert eine strategische Fokussierung auf lokale Stärken und Anpassungsfähigkeit.

Fazit

Nach der Preiskorrektur der letzten Jahre glauben wir, dass sich die Immobilienmärkte weitgehend stabilisiert haben und 2026 ein guter Anlagejahrgang für die Anlageklasse werden könnte. Das geopolitische Umfeld spricht für eine anhaltende Volatilität der Finanzmärkte. Immobilien sind nicht immun gegenüber dieser Volatilität. Die von uns bevorzugten Anlagethemen stellen jedoch auf langfristige Megatrends ab und können dadurch eine größere Resilienz bieten. Wie in dieser Publikation erläutert, können Investoren, die eine Real-Estate-Allokation erwägen, im Jahr 2026 aus einer Vielzahl attraktiver Investitionsmöglichkeiten schöpfen.

Für weitere Informationen zu Real-Estate-Investments besuchen Sie **[nuveen.com/realestate](#)**

Wichtige Informationen

Investieren birgt Risiken. Ein Kapitalverlust ist möglich. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Diese Unterlagen werden ausschließlich für die Verwendung in privaten Besprechungen zur Verfügung gestellt und dienen ausschließlich Informations- und Gesprächszwecken. Diese Unterlagen sind nur für die Verwendung durch die vorgesehene Zielgruppe bestimmt und dürfen nur an Personen weitergegeben werden, an die sie rechtmäßig verteilt werden dürfen. Personen, die nicht unter diese Beschreibungen fallen, dürfen nicht auf der Grundlage der in diesen Unterlagen enthaltenen Informationen handeln. Jede für die Weiterleitung dieser Unterlagen an Dritte verantwortliche Stelle übernimmt die Verantwortung für die Einhaltung der örtlichen Gesetze, insbesondere der für die Werbung von Finanzprodukten geltenden Vorschriften. Die in diesen Unterlagen dargestellten Informationen gelten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung als im Wesentlichen korrekt, jedoch wird keine (ausdrückliche oder stillschweigende) Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen gegeben. Die Daten wurden als zuverlässig erachteten Quellen entnommen; diese Quellen können jedoch die Richtigkeit dieser Daten nicht garantieren. Die hierin enthaltenen Aussagen spiegeln die Meinungen zum Zeitpunkt der Erstellung wider und können ohne weitere Ankündigung geändert werden. Keine der in diesen Unterlagen enthaltenen Aussagen ist oder soll als Versprechen oder Darstellung in Bezug auf die Vergangenheit oder Zukunft gewertet werden. Dieses Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot an die Öffentlichkeit dar. Durch die Bereitstellung dieser Unterlagen wird nicht beabsichtigt, dass ein öffentliches Angebot oder Werbung für Anlagedienstleistungen oder Wertpapiere wirksam wird. Es ist weder dazu beabsichtigt, eine gezielte Anlageberatung zu erbringen, einschließlich, aber ohne Beschränkung auf, Anlage-, Finanz-, Rechts-, Buchhaltungs- oder Steuerberatung, noch Empfehlungen über die Eignung für einen bestimmten Anleger abzugeben. Nuveen Real Estate ist ein verbundenes Unternehmen von Nuveen, LLC ("Nuveen"), der Investmentsparte von TIAA. Nuveen Real Estate ist ein Name, unter dem Nuveen Asset Management Europe S.à r.l. Anlageprodukte und -dienstleistungen anbietet. Herausgegeben von Nuveen Asset Management Europe S.à r.l. (RCS registriert unter der Nummer B-231052), amtlich eingetragen in Luxemburg mit dem eingetragenen Geschäftssitz 2 Rue Eugene Ruppert, L-2453 Luxemburg), einem Unternehmen, das durch die Luxemburger Finanzaufsichtsbehörde CSSF zugelassen ist, unter Aufsicht ebendieser Behörde Anlageprodukte und -dienstleistungen anzubieten. Hinsichtlich Aktivitäten in Deutschland unterliegt die deutsche Niederlassung Nuveen Asset Management Europe S.à r.l. der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Fußnoten

1 MSCI Global Data, Q3 2025

2 MSCI Global Quarterly Property Index, Q3 2025: aktuellste Daten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung

3 JLL REIS, Q3 2025

4 CBRE Prime Capital Value Index 5 Fitch U.S., 2025

6 GCD Bankdaten

7 OECD Data Explorer, Health Expenditure and Financing Percentage of GDP, September 2025

8 OECD Population Projections, Zahlen für die Bevölkerungsgruppe 75+, November 2024

9 Nuveen Real Estate; American Hospital Association, Juni 2025. Hinweis: Die Daten sind bis zum Jahresende 2023 aktualisiert.

10 Nuveen Real Estate; Revista, CoStar Group, Inc., Juni 2025. Hinweis: Die Daten zu den Leerständen traditioneller Büroimmobilien stammen von CoStar und die Daten zu Ambulanzkliniken von Revista. Die Top-50-Märkte von Revista wurden für beide Datenquellen verwendet.

11 The Cabinet Office, Ministry of Health Labour and Welfare, Ministry of Internal Affairs and Communications, National Institute of Population and Social Security Research

12 NCREIF-Daten, Stand: März 2025

13 MSCI, Stand 2024

14 Oxford Economics, Stand: Juni 2025