

## **Immobilienbranche weltweit am „Wendepunkt“: Laut ULI und PwC bessere Aussichten für erneute Investitionstätigkeit / Schwerpunkt liegt eindeutig auf strukturellen Wachstumssektoren, auch wenn erhebliche Unsicherheiten bestehen**

- **Emerging Trends in Real Estate® Global Outlook 2024 zeigt, dass mehr Klarheit bei Geldpolitik Immobilieninvestitionen im Laufe des Jahres beflügeln könnte**
- **Investorenfokus verlagert sich zunehmend auf alternative Sektoren / Zudem: Anhaltender Fokus auf Logistik und Wohnen als Antwort auf die „drei D´s“: Demografie, Digitalisierung und Dekarbonisierung**
- **Unsicheres geopolitisches Umfeld kann Investitionsbereitschaft angesichts vieler anstehender Wahlen beeinträchtigen**

**Frankfurt am Main, 14. März 2024** – Trotz des monetären Gegenwinds und der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheit weltweit befindet sich die Immobilienbranche derzeit an einem „Wendepunkt“, an dem sich die Aussichten auf eine erneute Investitionstätigkeit verbessern. Das ist das zentrale Ergebnis des aktuellen Emerging Trends in Real Estate® Global Outlook 2024 von PwC und dem Urban Land Institute (ULI).

Der Bericht fasst drei regionale Studien zusammen, für die Tausende von führenden Immobilienunternehmen in Europa, den Vereinigten Staaten und im asiatisch-pazifischen Raum befragt wurden, und ist ein wichtiger Indikator für die Stimmung in Bezug auf globale Immobilieninvestitionen und die Entwicklungsaussichten. Er zeigt, dass angesichts der moderaten Inflation und des potenziellen Höchststandes der Zinssätze sowie der größeren Klarheit über die Geldpolitik ein gewisser Optimismus besteht, dass sich der Markt allmählich mit dem erhöhten Zinsumfeld versöhnt.

Viele Branchenteilnehmer gehen davon aus, dass der Markt einen angeglichenen „Mittelweg“ bei der Preisgestaltung akzeptieren wird, was wiederum zu einer Erholung von einem der schlimmsten Investitionsabschwünge seit Jahren führen wird. Dennoch ist eine gewisse Vorsicht angebracht, auch weil nicht abzusehen ist, wie groß die Abschlüge sein werden, die bei der Überwindung der Krise auftreten werden.

Die Investitionstätigkeit ist zudem durch geopolitische Faktoren in unterschiedlichem Maße beeinflusst. Da in mehr als 60 Ländern, die mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung repräsentieren, Wahlen anstehen, und die Kriege in der Ukraine und im Gaza-Streifen die Stimmung weiter belasten, besteht die Gefahr, die zuletzt stabilere Währungssituation zu gefährden. Die geopolitische Ungewissheit könnte sich auf die weltweiten Kapitalströme auswirken, wobei die Märkte des asiatisch-pazifischen Raums auf kurze Sicht wahrscheinlich davon profitieren werden. Darüber hinaus muss die Branche eine immense

Schuldenlast refinanzieren, allein 1,2 Billionen Dollar in den USA. Zudem wird der Einsatz von „Rettungskapital“ im Jahr 2024 eine bedeutende Rolle spielen.

Der Trend-Report zeigt auf, dass sich die Branche in den letzten zwei Jahren in einer abwartenden Haltung befand und nun ein „großer Reset“ stattfindet, der weit über die Anpassung an die neue Ära höherer Zinssätze für eine längere Zeit hinausgeht.

**Thomas Veith**, PwC Global Real Estate Leader: „Mit einem, im Vergleich zu anderen Anlageklassen besser einschätzbaren Risiko-Rendite-Profil, und einer Ausweitung der Anlageklassen hin zu realen Vermögenswerten, wird der Sektor eine angepasste, aber positive Entwicklung erleben. Wir müssen uns jedoch mit der Notwendigkeit nachhaltiger Anpassungen befassen.“

Zudem zeigen die Ergebnisse der Studie eine klare Präferenz für alternativere Immobiliensektoren. Zahlreiche Befragte gaben an, dass das Anlegerverhalten zunehmend von den „drei D’s“ - Demografie, Digitalisierung und Dekarbonisierung - bestimmt wird. Dies stärkt die Investitionsargumente für die Bereiche Wohnen, Logistik und alternative Sektoren, insbesondere Rechenzentren, und ergänzt wiederum die ESG-Agenda der Branche, auch wenn die Marktbedingungen den Fortschritt bei der Einhaltung der ESG-Vorgaben verlangsamen könnten.

**Lisette van Doorn**, CEO des ULI Europe: „Der diesjährige Bericht zeigt, dass der Markt beginnt, sich mit einer neuen Ära höherer Zinssätze auseinanderzusetzen, und wie sich dies auf die Preisgestaltung auswirken wird. Je nachdem, wie groß Notlagen sein werden, kann dies die Umsetzung der ESG- und insbesondere der Dekarbonisierungsagenda unterstützen, da sich potenzielle Käufer in einer stärkeren Verhandlungsposition befinden, um die erforderlichen Investitionsausgaben einzupreisen.“

Wohnen, Logistik und alternative Sektoren stehen bereits seit einigen Jahren im Fokus der Emerging Trends, und sind für viele bereits zum „Mainstream“ geworden. Zudem wurden die traditionell etablierten Sektoren Einzelhandel und Büro von Logistik und Wohnen im Investmentbereich überholt, und weltweit werden immer mehr Investitionen in Nischensektoren getätigt. Dazu gehören laut MSCI-Forschung beispielsweise die City-Logistik sowie Studierende- und Seniorenwohnungen.

**Gareth Lewis**, PwC Real Estate: „In unseren Gesprächen mit Marktteilnehmern hat sich gezeigt, dass ein langfristiger, thematischer Ansatz, der sich insbesondere auf die Dekarbonisierung konzentriert, Investoren eine neue Welt potenzieller ‘Quasi-Immobilienprodukte’ eröffnet. Dazu gehört, dass verstärkte Investitionen in Sektoren wie neue Energieinfrastrukturen getätigt werden, die nach Ansicht der Umfrageteilnehmer in Europa weiterhin das größte Gesamtinvestitions- und Entwicklungspotenzial aufweisen.“

Darüber hinaus rangieren Rechenzentren in allen drei Weltregionen an oder nahe der Spitze der Investitionsaussichten für 2024, da Investoren den Anstieg der Datennutzung und -speicherung erwarten,

der durch die Zunahme von KI angekurbelt wird. Allerdings werden aufgrund des enormen Energie- und Wasserverbrauchs von Rechenzentren auch kritische Stimmen verzeichnet.

Die Herausforderungen, die mit dem Bau bezahlbarer Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen verbunden sind, ist ein wichtiges sozialpolitisches Anliegen der Branchenexperten in Nordamerika, Europa und im asiatisch-pazifischen Raum. Dies wird bei den Wahlen in diesem Jahr voraussichtlich einen wichtigen politischen Schwerpunkt bilden. In Europa sind die Themen soziale Ungleichheit und Massenmigration sowie die Erschwinglichkeit von Wohnraum bei den Umfrageteilnehmern ebenfalls in den Vordergrund gerückt.

Schließlich umfasst der diesjährige Bericht auch eine detaillierte Analyse der sich ändernden Nutzerbedürfnisse, die die transformativen Megatrends Demografie, Digitalisierung, Urbanisierung und Klimawandel beinhalten. Diese sich wandelnden Anforderungen haben erhebliche Auswirkungen auf die gebaute Umwelt und erfordern ein Umdenken. Es wird aufgezeigt, wie Eigentümer als Reaktion darauf enger mit den Nutzern als Partner kooperieren können. Ein zentrales Thema dabei sind „Immobilien-Ökosysteme“, die den Begriff „Immobilie als Dienstleistung“ auf die nächste Stufe heben.

**Van Doorn** abschließend: „Insgesamt sind die Aussichten für Immobilien in den nächsten Jahren angesichts der größeren Klarheit bei der Geldpolitik etwas optimistischer, wobei sich vor allem an der Schnittstelle von Immobilien und Infrastruktur neue Möglichkeiten ergeben. Auch wenn wir nicht ignorieren können, dass dieser Optimismus immer noch durch die anhaltende Unsicherheit aufgrund geo- und politischer Faktoren in vielen Ländern gedämpft wird, so ist doch klar, dass es bedeutende strukturelle Chancen gibt, die das langfristige Wachstum der Branche katalysieren.“

Den vollständigen Bericht finden Sie unter [https://knowledge.uli.org/reports/emerging-trends/2024/emerging-trends-in-real-estate-global-outlook-2024?\\_gl=1\\*1of05zb\\*\\_ga\\*MjA3NTgzNTUyMy4xNzA5MzE2OTE5\\*\\_ga\\_68JJQP7N7N\\*MTcxMDM0MjMyNC41LjEuMTcxMDM0NTM2NS4wLjAuMA](https://knowledge.uli.org/reports/emerging-trends/2024/emerging-trends-in-real-estate-global-outlook-2024?_gl=1*1of05zb*_ga*MjA3NTgzNTUyMy4xNzA5MzE2OTE5*_ga_68JJQP7N7N*MTcxMDM0MjMyNC41LjEuMTcxMDM0NTM2NS4wLjAuMA) sowie anbei.

### Über das Urban Land Institute (ULI)

Das Urban Land Institute (ULI) ist eine weltweite, mitgliedergeführte Forschungs- und Bildungsorganisation mit über 45.000 Mitgliedern, die sich dem Austausch von Fragen zur nachhaltigen Entwicklung und Nutzung von Städten und allen Themen der Immobilienwirtschaft widmet. 1936 in Washington D.C. gegründet ist das ULI heute in über 80 Ländern vertreten und bietet ein multidisziplinäres Forum für Experten der Immobilienwirtschaft und der Stadtentwicklung, die sich als Citychanger für die Zukunft unserer urbanen Lebensräume einsetzen: Über 5.000 Mitglieder hat das ULI in Europa, die in 15 nationalen Netzwerken organisiert sind. Ziel ist es, gemeinsam mit der Öffentlichen Hand durch Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch die Verbesserung der Lebensqualität in den Städten und Kommunen stetig weiter voranzutreiben. Damit prägt es nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern übernimmt gesellschaftliche Verantwortung. Weitere Informationen unter [germany.uli.org](https://germany.uli.org) und [europe.uli.org](https://europe.uli.org), folgen Sie uns auf [LinkedIn](#) und [Instagram](#).

**Medienkontakt**

Martina Rozok  
T + 30 400 44 681  
M + 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)

**Über PwC**

PwC betrachtet es als seine Aufgabe, gesellschaftliches Vertrauen aufzubauen und wichtige Probleme zu lösen. Mehr als 364.000 Mitarbeitende in 151 Ländern tragen hierzu mit hochwertigen, branchenspezifischen Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Unternehmensberatung bei. Die Bezeichnung PwC bezieht sich auf das PwC-Netzwerk und/oder eine oder mehrere der rechtlich selbstständigen Netzwerkgesellschaften. Weitere Details unter [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure).

**Pressekontakt**

Luisa Sennhenn  
PwC Marketing & Communications  
Tel.: [+49 170 9175985](tel:+491709175985)  
E-Mail: [luisa.sennhenn@pwc.com](mailto:luisa.sennhenn@pwc.com)