

## Kurzfassung Real Estate Strategic Outlook USA, Europa & APAC

### USA

Der US-Immobilienmarkt ist mit neuer Stärke in das Jahr 2025 gestartet. Alle wesentlichen Sektoren verzeichneten positive Renditen – einschließlich einer überraschenden Erholung im Bürobereich.<sup>1</sup> Diese Entwicklung wurde durch stabilisierte Kapitalisierungsraten und verbesserte Fundamentaldaten getragen, insbesondere im Wohnimmobiliensektor, der trotz hoher Angebotsniveaus eine Rekordnachfrage verzeichnete. Gleichzeitig wirken politische Unsicherheiten – etwa im Hinblick auf Zölle, Einwanderung und Fiskalpolitik – als makroökonomische Gegenwinde. Zwar könnten diese Faktoren das Wachstum dämpfen und das Zinsniveau erhöht halten, sie dürften jedoch den Erholungspfad nicht grundsätzlich gefährden. Vielmehr könnten sie durch Angebotsverknappung langfristig zu Mietwachstum beitragen.

Aus strategischer Sicht bleibt der Fokus auf den Logistik-, Wohn- und Einzelhandelssektor gerichtet, mit geografischem Schwerpunkt auf den Sun Belt- und Mountain West-Regionen. Wohnimmobilien profitieren weiterhin von strukturellen Angebotsengpässen und erschwelter Erschwinglichkeit – ein Trend, der sich durch steigende Baukosten infolge von Zöllen noch verstärken dürfte. Logistikimmobilien gelten trotz kurzfristiger Risiken durch rückläufigen Handel und Konsum als langfristig resilient, gestützt durch Onshoring-Trends. Der Einzelhandel zeigt sich robust, getragen von versorgungsorientierten Mietern und begrenzter Neubautätigkeit. Der Bürosektor bleibt hingegen durch hohe Leerstände und strukturelle Veränderungen in der Arbeitswelt unter Druck – erste Anzeichen einer Stabilisierung sind jedoch erkennbar.

Mit Blick nach vorn erwarten wir eine Übergangsphase, geprägt von rückläufiger Neubautätigkeit und stabiler Nachfrage – insbesondere im Wohn- und Logistiksegment. Ab 2026 wird mit einer Beschleunigung des Mietwachstums gerechnet, da sich die Angebots-Pipelines leeren. Unsere Analyse unterstreicht eine stärkere Allokation in Wohn- und Logistikimmobilien, eine vorsichtige Haltung gegenüber Büroobjekten sowie einen selektiven Ansatz im Einzelhandel – insbesondere bei Nahversorgungsimmobilien. Der Ausblick bleibt vorsichtig optimistisch: Demografische Trends, Erschwinglichkeitsbarrieren und sich wandelndes Konsumentenverhalten dürften die Fundamentaldaten des Immobilienmarkts auch in einem herausfordernden makroökonomischen Umfeld stützen.

### Europa

Der europäische Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase der Erholung, getragen von verbesserter Liquidität, unterstützten fiskalpolitischen Maßnahmen – insbesondere in Deutschland – sowie anhaltenden Angebotsengpässen. Trotz globaler Unsicherheiten profitiert der Sektor von Kapitalzuflüssen, robusten Nutzerfundamentaldaten und einem insgesamt konstruktiven makroökonomischen Umfeld. Das deutsche Konjunkturpaket in Höhe von 1 Billion Euro hat den regionale Wirtschaftsausblick spürbar gestärkt. Gleichzeitig konnten europäische REITs ihre US-Pendants übertreffen.<sup>2</sup> Strukturelle Angebotsdefizite – vor allem im Wohn- und Logistikbereich – stützen die Mietentwicklung und Kapitalwertsteigerung, wobei die Leerstandsquoten in Europa weiterhin deutlich unter dem US-Niveau liegen.

Strategisch liegt der Fokus klar auf dem Wohn-Segment, inklusive Betreiber- und Studentenwohnheime. Die Kombination aus chronischem Angebotsmangel und stabiler Nachfrage macht Core- und Value-Add-Strategien in diesem Bereich besonders attraktiv – insbesondere in Pendlerzonen und regionalen Zentren mit relativen Erschwinglichkeitsvorteilen. Logistik bleibt selektiv interessant, vor allem in Märkten mit Bezug zu Verteidigung und Onshoring-Trends, während exportorientierte Standorte

<sup>1</sup> Quelle: NCREIF, Stand 3/31/2025

<sup>2</sup> Quelle: FTSE EPRA/NAREIT Developed Indizes, Macrobond, 6/6/2025

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH, Stand 01.07.2025

vorsichtiger bewertet werden. Büro- und Einzelhandelsimmobilien erfordern einen differenzierten Ansatz: Chancen bestehen vor allem in erstklassigen Lagen und Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker. Nischensegmente wie Rechenzentren und Altersgerechtes Wohnen gewinnen an Bedeutung, bleiben jedoch in Umfang und Zugänglichkeit begrenzt.

Geografisch steht Deutschland in unserem strategischen Outlook mit soliden Fundamentaldaten sektorübergreifend an erster Stelle. Aber auch Spanien, Polen sowie ausgewählte Städte in den nordischen Ländern und im Benelux-Raum zeigen Potenzial. Dagegen sind die Aussichten für Großbritannien und Frankreich gemischt – bedingt durch fiskalischen und wirtschaftlichen Gegenwind. Regionale Zentren wie Manchester und Lyon könnten jedoch selektive Chancen bieten. Unsere sektorale Prognose deutet auf anhaltendes Mietwachstum im Wohn- und Logistikbereich hin, moderate Zuwächse im Bürosegment und eine vorsichtig optimistische Perspektive für den Einzelhandel. Insgesamt erwarten wir, dass europäische Immobilien in einem volatilen globalen Umfeld ein stabiles und attraktives Investitionsumfeld bieten können – getragen von strukturellen Trends und lokalen Marktdynamiken.

## **Asien Pazifik**

Der Immobilienmarkt in der Asien-Pazifik-Region zeigt Anzeichen für eine bevorstehende Aufwärtsphase innerhalb der nächsten 6 bis 12 Monate. Unterstützt wird diese Entwicklung durch eine Lockerung der geldpolitischen Rahmenbedingungen, attraktive Bewertungen und eine sich stabilisierende Investorenstimmung. Zwar bestehen makroökonomische Risiken – insbesondere im Zusammenhang mit Zöllen – für exportorientierte Volkswirtschaften wie China und Vietnam, doch konsumgetriebene Märkte wie Australien, Südkorea und Teile Japans dürften sich als widerstandsfähig erweisen. Angebotsengpässe infolge steigender Baukosten dürften künftig die Leerstände begrenzen und das Mietwachstum in den Bereichen Logistik, Büro und Wohnen stützen.

Auf Sektorebene werden Logistik- und Wohnimmobilien als besonders aussichtsreich eingeschätzt – getragen von robuster Nachfrage und begrenzten Entwicklungspipelines. In Japan und Südkorea wird ab 2026 mit einem deutlichen Anstieg der Logistikmieten gerechnet, während der australische Wohnimmobilienmarkt weiterhin von niedrigen Leerständen und migrationsbedingter Nachfrage profitiert. Die Bürosegmente zeigen ein heterogenes Bild: Während Städte wie Sydney, Brisbane, Seoul und Osaka durch hohe Nutzeraktivität und attraktive Renditen überzeugen, stehen Märkte wie Melbourne und Hongkong vor Herausforderungen durch erhöhte Leerstände und wirtschaftliche Gegenwinde. Der Einzelhandel bleibt das schwächste Segment, belastet durch strukturelle Veränderungen und zurückhaltenden Konsum.

Strategisch rückt das Wohn-Segment zunehmend in den Fokus institutioneller Investoren – insbesondere Australiens Build-to-Rent-Markt, der von günstigen demografischen Trends, Erschwinglichkeitslücken und steuerlichen Anreizen profitiert. Auch Co-Living-Konzepte gewinnen in dicht besiedelten Metropolen wie Tokio, Seoul und Singapur an Bedeutung, da sie flexible, gemeinschaftsorientierte Wohnlösungen bieten. Im Logistikbereich liegt der Fokus auf standortnahen Nachfragezentren und urbanen Infill-Lagen<sup>3</sup>, während exportabhängige Regionen gemieden werden. Insgesamt zeichnet der Bericht ein vorsichtig optimistisches Bild für den Asien-Pazifik-Immobilienmarkt – mit selektiven Chancen über Sektoren und Regionen hinweg, getragen von strukturellen Trends und sich wandelnden Investorenpräferenzen.

<sup>3</sup> "Infill-Logistik" bezeichnet die Entwicklung oder Nachverdichtung von Logistikimmobilien in bereits stark genutzten urbanen oder stadtnahen Gebieten.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH, Stand 01.07.2025

# Real Estate Research Team

## Office Locations

### Chicago

222 South Riverside Plaza  
34<sup>th</sup> Floor  
Chicago  
IL 60606-1901  
United States  
Tel: +1 312 537 7000

### Frankfurt

Mainzer Landstrasse 11-17  
60329 Frankfurt am Main  
Germany  
Tel: +49 69 71909 0

### London

Winchester House  
1 Great Winchester Street  
London EC2N 2DB  
United Kingdom  
Tel: +44 20 754 58000

### New York

875 Third Avenue  
26<sup>th</sup> Floor  
New York  
NY 10022-6225  
United States  
Tel: +1 212 454 3414

### San Francisco

101 California Street  
24<sup>th</sup> Floor  
San Francisco  
CA 94111  
United States  
Tel: +1 415 781 3300

### Singapore

One Raffles Quay  
South Tower  
20<sup>th</sup> Floor  
Singapore 048583  
Tel: +65 6538 7011

### Tokyo

Sanno Park Tower  
2-11-1 Nagata-cho  
Chiyoda-Ku  
18<sup>th</sup> Floor  
Tokyo  
Japan

## Teams

### Global

#### Kevin White, CFA

Global Co-Head of Real Estate Research

#### Simon Wallace

Global Co-Head of Real Estate Research

### Americas

#### Brooks Wells

Head of Research, Americas

#### Liliana Diaconu, CFA

Office Research

#### Ross Adams

Industrial Research

#### Sharim Sohail

Property Market Research

### Europe

#### Ruben Bos, CFA

Head of Real Estate Investment Strategy, Europe

#### Tom Francis

Property Market Research

#### Rosie Hunt

Property Market Research

#### Siena Golan

Property Market Research

#### Martin Lippmann

Head of Real Estate Research, Europe

#### Carsten Lieser

Property Market Research

### Asia Pacific

#### Koichiro Obu

Head of Real Estate Research, Asia Pacific

#### Hyunwoo Kim

Property Market Research

#### Seng-Hong Teng

Property Market Research

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH, Stand 01.07.2025

Tel: +81 3 5156 6000

---

---

## Autoren



**Simon Wallace**  
Global Co-Head of Real Estate Research



**Kevin White**  
Global Co-Head of Real Estate Research



**Koichiro Obu**  
Head of Real Estate Research, Asia Pacific

---

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH, Stand 01.07.2025

## Wichtige Information

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Werbemitteilung.

DWS ist der Markenname unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Wertentwicklungen der Vergangenheit, simuliert oder tatsächlich realisiert, sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegen keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung solcher Empfehlungen. Die Vervielfältigung, Veröffentlichung sowie die Weitergabe des Inhalts in jedweder Form ist nicht gestattet.

Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Der direkte oder indirekte Vertrieb dieses Dokuments in den USA sowie dessen Übermittlung an oder für Rechnung von US-Personen oder an in den USA ansässige Personen sind untersagt.

DWS Alternatives GmbH 2025

Herausgeber: DWS Alternatives GmbH, Mainzer Landstraße 11-17, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland