

1. Februar 2026  
77. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER  
SONDERDRUCK

## IMMOBILIENKLIMA 2026 BESSERUNG IN SICHT?

OPTIMISMUS AUF DEM EUROPÄISCHEN  
IMMOBILIENMARKT  
KATHARINA FEDDERSEN



## OPTIMISMUS AUF DEM EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMARKT

Umdenken erforderlich: Der europäische Immobilienmarkt befindet sich nach dem Ende der Niedrigzinsphase immer noch in einer Phase der strategischen Neujustierung. Klassische Buy-and-Hold-Ansätze funktionieren nur noch eingeschränkt. Erfolgreich sind Investoren, die aktiv managen, Nischen besetzen, regulatorische Arbitrage nutzen und sektorale wie geografische Diversifikation konsequent umsetzen. Wohnen, Logistik, infrastruktur-nahe Assets, Rechenzentren sowie ausgewählte Hospitality- und Bürostrategien bieten weiterhin attraktive Renditechancen – allerdings stark markt- und segmentabhängig. Der folgende Beitrag beleuchtet, in welchen Segmenten und Märkten Europas auch in einem Höherzinsumfeld attraktive Renditen erzielt werden können und welche Gemeinsamkeiten sowie strukturellen Unterschiede die Immobilienmärkte in Deutschland, dem Vereinigten Königreich, Irland, Frankreich, Spanien und Polen prägen.

Red.

In der Niedrigzinsphase waren Immobilien attraktive Investments. Die Führung der Zinsen in eine gewisse Angemessenheit hinein zwingt insgesamt zur Neuorientierung. Wo sind noch Opportunitäten? Welche Strategien verfolgen die erfahrenen Investoren, die auch in Höherzinsphasen mit Immobilien reüssieren? Und was eint oder unterscheidet die Märkte in UK, Irland, Frankreich, Spanien, Deutschland und Polen?

### Wohnen birgt Herausforderungen und Chancen in ganz Europa

Klar ist, der Wohnungsbau spielt auf allen europäischen Märkten eine zentrale Rolle. Die Herausforderungen sind überall nahezu identisch: konstante Nachfrage, zu wenig Angebot, Inflation der Baukosten. Hinzu kommt, dass sich die Branche ESG-konform ausrichten möchte, was indes Zeit und Geld kostet. Bei einer ESG-Verweigerungshaltung werden Kredite immer teurer und schlimmstenfalls bankenseits gar nicht mehr angeboten. Das zwingt zur teuren energetischen Sanierung des Bestands, ohne dass dadurch per se neue Wohnfläche entsteht.

In Irland (Einwohnerzahl (EW): zirka 5,4 Millionen) hat sich die Regierung verpflichtet, jährlich 50 000 neue Wohnun-

gen zu errichten, doch es wird nur etwa die Hälfte gebaut. Polen (EW: zirka 38 Millionen) ist mit einem Mangel von etwa 1,5 Millionen Wohnungen konfrontiert. In Spanien (EW: zirka 48 Millionen) fehlen 500 000 Wohnungen. Dort ist derzeit ein Anstieg der Investitionen im Bereich Wohnen zu verzeichnen.

Universitäten in Spanien und Polen sind dezentral über das Land verteilt, was zu großer Nachfrage der Studierenden – und Interesse von Investoren – an Studentenwohnen führt. Der Mangel solcher Unterkünfte in Polen führt dazu, dass Universitäten nun direkt Verträge mit privaten Unternehmen abschließen, um Studentenwohnen zu entwickeln.

Auch in Spanien zieht diese Wohnform Investoren an. Während traditionelles Build-to-Rent (BTR) gesetzlich reguliert ist, erfassen die Gesetze flexibles Wohnen/Co-Living nicht und die Renditen sind hoch. Flexibles Wohnen und Co-Living sind in Polen noch in den Kinderschuhen, wachsen aber stark.

Trotz der Herausforderungen besteht der politische Wille, Wohnraum in Europa zu schaffen. Die aktuellen Reformen der Baugenehmigungs- und Planungsverfahren in den vorgenannten Ländern könnten in Kürze bedeutende Entwicklungs- und Investitionsmöglichkeiten eröffnen.

### Infrastruktur-Vorhaben – Möglichkeiten für Partnerschaften

Regierungen in ganz Europa eröffnen rekordverdächtige Infrastruktur-Vorhaben. Deutschland hat ein 500-Milliarden-Euro-Paket für Infrastruktur und Klimaneutralität genehmigt. Irland bereitet sich darauf vor, seinen Haushaltsüberschuss für drin-

gende Modernisierungen der Wasser- und Energieversorgung einzusetzen.

Diese Welle von Infrastrukturinvestitionen ist nicht nur eine politische Strategie. Sie bietet echte Chancen für den Immobiliensektor. Entwickler und Investoren mit den richtigen Strategien können sich derzeit gut positionieren, um nationale Prioritäten zu erfüllen und Mehrwerte zu generieren, insbesondere in den Bereichen Wohnungsbau, Logistik und öffentliche Vermögenswerte.

Äußere Einflüsse beobachtet die Branche genau. Ein Beispiel: In Irland gibt es einige Bedenken, wie sich die US-Politik auf die Steuereinnahmen globaler Technologiekonzerne des irischen Marktes auswirken wird. Viele US-Unternehmen haben ihre Profit-Center nach Irland verlagert, um niedrige Steuern zu zahlen. Das könnte zu massiven Einbußen führen, wenn US-Zölle oder Steueränderungen dies unterbinden.

### Kapital ist verfügbar – bei entsprechenden Verbindungen

In ganz Europa verbessern sich die Finanzierungsbedingungen. Nach der Zinskonsolidierung und der politischen Stabilisierung zeigen Banken und Investoren ein erneutes Interesse an Deals.

In Polen steht die gesetzliche Implementierung des Real Estate Investment Trust (REIT) bevor, die voraussichtlich neue Kapitalmärkte und von lokalen Kreditgebern unterstützte Finanzierungsoptionen eröffnet. Spanien bleibt bei der traditionellen Immobilien-Projektentwicklungsfinanzierung langsamer, aber diese Lücke wird von alternativen Kreditgebern geschlossen. Andere Märkte wie Irland, Frankreich und Deutschland zeigen ebenfalls eine starke Liquidität – das Kapital ist vorhanden, aber der Zugang dazu hängt oft von Beziehungen und Zeitpunkt ab.

Die Zahl der notleidenden Assets, insbesondere im Bürosektor, steigt an – aber viele werden weiterhin off-market gehandelt. Es ist entscheidend, die richtigen Kreditfonds, Banken und Berater zu kennen.

Frankreich und Deutschland – Europas zwei größte Volkswirtschaften – erlebten im

DIE AUTORIN

**KATHARINA  
FEDDERSEN**

Partnerin und Rechtsanwältin für Immobilien- und Baurecht, Addleshaw Goddard LLP, Hamburg



Foto: Addleshaw Goddard LLP

letzten Jahr ein verlangsames Wachstum. „Niedrig, aber widerstandsfähig“ war die Beschreibung der französischen Wirtschaft, die um weniger als 1 Prozent wuchs, während Deutschland ebenfalls weitgehend stagnierte. Konjunkturmaßnahmen – wie die deutschen Infrastrukturinvestitionen – werden sich positiv auswirken.

Ein geringeres Wachstum bei den traditionellen Machtzentren sorgt indes dafür, dass andere Märkte in den Fokus rücken. Polen und Spanien sind zwei der jüngsten wirtschaftlichen Erfolgsgeschichten Europas. Polen hat das höchste prognostizierte BIP in der Europäischen Union vorzuweisen. Auch Spanien kann ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von im vergangenen Jahr rund 2,9 Prozent vorweisen.

Die französischen SCPI-Fonds (Société Civile de Placement Immobilier) suchen derzeit aktiv im Ausland (insbesondere im Vereinigten Königreich) nach besseren Renditen. Ein Zeichen dafür, dass die Suche nach Opportunitäten und Erträgen grenzüberschreitend erfolgt.

Trotz wirtschaftlicher Gegenwinde bleiben zwei Anlageklassen konstante Leistungsträger: Einzelhandel und Logistik und neuerdings Einkaufszentren. Diese Sektoren zeichnen sich als zuverlässig und ertragbringend aus.

### Logistik bleibt stark, während Einzelhandel sich erholt

Irland und Polen verzeichnen weiterhin solide Anlegerrenditen. Zum Beispiel erzielt der irische Einzelhandel Renditen von 6,5 Prozent bis 8 Prozent – eine äußerst attraktive Aussicht auf dem heutigen Markt. In Polen dominieren internationale Investoren das Bild, wobei ein erheblicher Teil des Immobilienmarktes in ausländischer Hand liegt. Auch ohne die Beteiligung inländischer Pensionsfonds bleiben Polens Logistik- und Einzelhandelssektoren weit oben auf den globalen Investorenlisten.

Für diejenigen, die langfristige Stabilität suchen, bleiben Logistik und Einzelhandel sichere und lukrative Wetten.

Polen ist einer der größten europäischen Logistikmärkte, dessen Aktivität mittlerweile Einzelhandel und Büro überholt. Die polnische Wirtschaft hat in den letzten Jahren in Europa die Führung übernommen und wächst weiterhin rasch, was Mieter sowohl in der Logistik als auch in der Fertigung anzieht. Das Land ist in Bezug auf den regionalen wirtschaftlichen Fokus

in bestimmten Sektoren mit Deutschland vergleichbar. Die Logistikbranche clustert sich nahe der Grenze zu Deutschland.

Sale-and-Lease-Back-Transaktionen sind in Polen auf dem Höhepunkt, vor allem bei Fertigungsmietern, die längerfristig im Asset verbleiben. Es gibt eine Reihe von Preinsniveaus, mit Portfolios im Bereich von 170 Millionen Euro und kleineren Deals, die sich auf Produktionsanlagen konzentrieren, mit 8 Millionen Euro. Die meisten Industrieaktien sind ebenfalls modern – in den letzten 5-6 Jahren aufgebaut – und es wird erwartet, dass der Sektor in den nächsten Jahren eine vollständige Vielfalt an Investoren anzieht.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich auch in Deutschland ab. Erstmals veräußern dort Industrieunternehmen ihr Tafelsilber: ihr Produktionsgrundstück. Das bisweilen auch als Sale-and-Lease-Back-Transaktion, doch in der Regel als schlichte Transaktion aufgrund von Betriebsschließungen oder -verlagerungen.

Ein sehr interessantes Thema in Deutschland sind Rechenzentren. Das neue Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung (BMDS) mit einem Minister an der Spitze, der zuvor für die Deutsche Telekom gearbeitet hat, zeigt, dass die überragende Bedeutung des Themas erkannt wurde. Verbesserungen im Planungs- und Genehmigungsprozess für Rechenzentren werden durch die derzeit erarbeitete Rechenzentren-Strategie erwartet. Deutschland möchte weiterhin ein Hub für Rechenzentren bleiben.

### Büros: britische Regionen, französische Umwandlungen

Der Markt für regionale Büros im Vereinigten Königreich ist besonders attraktiv geworden, insbesondere durch französische SCPI-Fonds, die hier eine gute Verfügbarkeit von Assets finden, mit der richtigen Kombination aus Rendite, Mietvereinbarung, Mietdauer und Preispunkten.

Mieter, die in London ansässig sind, befinden sich meist ebenfalls in regionalen Märkten im gesamten Vereinigten Königreich und bringen dort eine attraktivere Rendite mit. Auch andere wirtschaftliche Faktoren spielen eine Rolle: Niedriges Wachstum, Probleme mit Baukosten und die anhaltenden Auswirkungen des Brexits bewirken, dass Mieter lieber ihre Fläche erneuern beziehungsweise renovieren, als umzuziehen.

Seit Juni 2025 vereinfacht eine neue französische Gesetzgebung die Renovierung und Umgestaltung von Büros. Infolgedessen wird der veraltete Bürobestand in den Vororten nun mit frischem Kapital versorgt und mehrere Umwandlungen von Büro in Hotel sind bereits in Sicht.

### Klare Trennung im Gastgewerbe in Europa

Schätzungsweise 500 Millionen Touristen besuchen jährlich Europa, was etwa die Hälfte aller Touristen weltweit ausmacht. Diese Zahl wird in den kommenden Jahren voraussichtlich steigen, um weitere 50 Millionen Touristen. Der Großteil dieses Wachstums wird in den traditionellen südeuropäischen Touristenhotspots zu sehen sein.

Im europäischen Tourismus gibt es eine klare Trennung zwischen Südeuropa und dem Rest des Kontinents. Italien, Spanien und Griechenland sind die wichtigsten Reiseziele, an die man bei Überlegungen zu einem Hotel-Investment denken sollte. Diese Märkte sind jedoch stark fragmentiert – dominiert von inländischen Akteuren und familiengeführten Hotels. Deshalb fehlen die größten Akteure. Italien zum Beispiel ist das größte Land Europas gemessen an der Zimmeranzahl, aber nur 8 Prozent seiner Hotels verfügen über mehr als 30 Zimmer.

In der spanischen Hauptstadt Madrid boomt der Markt für Hotels, Hotelketten und Luxushotels. Der Markt ist in Spanien ebenfalls stark zersplittert. Hotels, die in den 1970er/80er Jahren errichtet wurden, befinden sich nun in den Händen einer neuen Generation, die Investitionen in F&E und einen professionelleren Markt benötigt.

Der Markt wird voraussichtlich attraktive Chancen für lokale und internationale Investoren bieten, die langfristige Werte und strategische Expansion suchen. Bemerkenswert ist, dass die französischen Investoren deutlich zunehmend grenzüberschreitende Immobilienstrategien verfolgen und paneuropäisch agieren. Das zeigt das gestiegene Vertrauen in die wirtschaftliche Stabilität und das regulatorische Umfeld in Europa.

Die Kombination aus Marktresilienz, sich wandelnden Investorenpräferenzen und dem Aufkommen neuer Anlageklassen spiegelt den europäischen Immobiliensektor als vielversprechenden Marktplatz für Wachstum und Innovation.