



## Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.

Zusammenfassung

**Investor Espresso**

**19. März 2025**

## Zu diskutieren

Der Büroimmobilienbereich gilt weiterhin als sehr schwierig. Wann ist hier eine Bodenbildung zu erwarten?

Schwache Vermietungsumsätze, zum Teil sogar fallende Mieten: Hat der Logistiksektor die besten Zeiten hinter sich?

Optimistische Jahresprognosen für Spitzenimmobilienobjekte in 2025 - doch wie sind die Aussichten jenseits des Prime-Segments?

## Diskutiert

Nutzungsart Wohnen in Europa: Welche Länder sind aktuell demographisch/wirtschaftlich/renditemäßig als Investment spannend?

Großbatteriespeicher (BESS) als wichtiger Baustein der Energiewende - Soll ich mich mit diesem Investment mal näher beschäftigen?

Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

# Die Time-Boxen (5 min.)

#1

## Themenabstimmung

Nutzungsart Wohnen in Europa: Welche Länder sind aktuell demographisch/wirtschaftlich/renditemäßig als Investment spannend?

Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

Der Büroimmobilienbereich gilt weiterhin als sehr schwierig. Wann ist hier eine Bodenbildung zu erwarten?

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

Großbatteriespeicher (BESS) als wichtiger Baustein der Energiewende - Soll ich mich mit diesem Investment mal näher beschäftigen?

Optimistische Jahresprognosen für Spitzenimmobilienobjekte in 2025 - doch wie sind die Aussichten jenseits des Prime-Segments?

Schwache Vermietungsumsätze, zum Teil sogar fallende Mieten: Hat der Logistiksektor die besten Zeiten hinter sich?

Nutzungsart Wohnen in Europa: Welche Länder sind aktuell demographisch/wirtschaftlich/renditemäßig als Investment spannend?

### Diskussion:

- Im Hinblick auf die Zielrenditen spielt neben wirtschaftlichen und demographischen Aspekten die Regulatorik eine große Rolle. Beispiel Irland: Ein Markt, der demografisch und auch wirtschaftlich extrem gut aufgestellt ist, und wo Mietwohnungen extrem knapp sind. Die derzeitige Begrenzung der Steigerung der Mieten bei bestehenden Immobilien auf maximal 2% pro Jahr führt dennoch zu eher unattraktiven Total Return-Aussichten.
- Zum Teil herrschen innerhalb einzelner Anlageländer unterschiedliche regulatorische Regime, die zu regional unterschiedlichen Renditeaussichten führen.
- Ein Beispiel hierfür ist Spanien, dort können die Mieten im Großraum Madrid relativ flexibel festgelegt werden, so dass der Markt dort sehr stark davon profitiert, zumal durch das starke Wirtschaftswachstum eine hohe Zuwanderung nach Madrid stattfindet. Anders ist es in Katalonien und Barcelona, wo die Mieten sehr stark reguliert sind und insofern die Total Return-Aussichten mittelfristig relativ schwach einzuschätzen sind.

> **Fortsetzung nächste Seite**

# Die Time-Boxen (5 min.)

#1

## Themenabstimmung

Nutzungsart Wohnen in Europa: Welche Länder sind aktuell demographisch/wirtschaftlich/renditemäßig als Investment spannend?

[Redacted]

Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

[Redacted]

Der Büroimmobilienbereich gilt weiterhin als sehr schwierig. Wann ist hier eine Bodenbildung zu erwarten?

[Redacted]

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

[Redacted]

Großbatteriespeicher (BESS) als wichtiger Baustein der Energiewende - Soll ich mich mit diesem Investment mal näher beschäftigen?

[Redacted]

Optimistische Jahresprognosen für Spitzenimmobilienobjekte in 2025 - doch wie sind die Aussichten jenseits des Prime-Segments?

[Redacted]

Schwache Vermietungsumsätze, zum Teil sogar fallende Mieten: Hat der Logistiksektor die besten Zeiten hinter sich?

[Redacted]

Nutzungsart Wohnen in Europa: Welche Länder sind aktuell demographisch/wirtschaftlich/renditemäßig als Investment spannend?

### Fortsetzung Diskussion:

- Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist sicherlich auch die Frage interessant, ob attraktive Objekte auf den Markt kommen. In Österreich wird eine sehr interessante Entwicklung beobachtet, dass nämlich viele offene Immobilienfonds, um Liquidität zu schaffen, Objekte verkaufen. Die Anfangsrenditen sind durchaus interessant. Ein mögliches „Ertragsrisiko“ könnte sich aus neuen Regulierungsansätzen des Wohnungsmarktes durch die neu gebildete Regierung in Österreich ergeben.
- Im Hinblick auf die Renditeerzielung ist bei der Betrachtung der Märkte zwischen Total Returns und Einkommensrenditen zu unterscheiden: UK ist ein weitgehend unregulierter Vermietungsmarkt mit relativ starken Total Return-Aussichten. Die sehr guten Mietwachstumsaussichten an diesem Markt schlagen sich darin nieder, dass hier die Anfangsrenditen relativ gering sind – in London bei 3,9 oder 4%.
- Wichtig bei der Beurteilung der Total Returns sind natürlich die in den einzelnen Ländern unterschiedlich stark ausgeprägten Risiken. So ist der von CBRE IM mit den mittelfristig stärksten Total Return Aussichten eingeschätzte UK-Markt auch ein relativ volatiler Markt. Entsprechend muss die Risikoprämie dann höher sein als in einem Markt wie Deutschland, der von den Total Return-Aussichten nicht ganz so stark eingeschätzt wird, sich aber auf mittlere Sicht vergleichsweise stabil entwickelt.

#2

## Themenabstimmung

Großbatteriespeicher (BESS) als wichtiger Baustein der Energiewende - Soll ich mich mit diesem Investment mal näher beschäftigen?

Der Büroimmobilienbereich gilt weiterhin als sehr schwierig. Wann ist hier eine Bodenbildung zu erwarten?

Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

Optimistische Jahresprognosen für Spitzenimmobilienobjekte in 2025 - doch wie sind die Aussichten jenseits des Prime-Segments?

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

Nutzungsart Wohnen in Europa: Welche Länder sind aktuell demographisch/wirtschaftlich/renditemäßig als Investment spannend?

Schwache Vermietungsumsätze, zum Teil sogar fallende Mieten: Hat der Logistiksektor die besten Zeiten hinter sich?

## Großbatteriespeicher (BESS) als wichtiger Baustein der Energiewende - Soll ich mich mit diesem Investment mal näher beschäftigen?

### Diskussion:

- Das Thema Großbatteriespeicher gewinnt im Rahmen der Energiewende an Bedeutung: Die durch „erneuerbare Energien“ erzeugte Bruttostromproduktion in Deutschland liegt an Spitzentagen im Sommer bei über 70%.
- Doch die Besonderheit bei Photovoltaik und Wind ist, dass sich die Auslastung nicht steuern lässt. So gab es im November beispielsweise sogenannte Dunkelflauten, wo nur schwacher Wind wehte und kaum die Sonne schien. Die extrem schwache Bruttostromproduktion ließ den Spotmarkt-Strompreis in extreme Höhen von über 800€ pro Megawattstunde steigen.
- Genau diese Ungleichheiten im Strommarkt können durch Großbatteriespeicher (Battery Energy Storage Systems / BESS) zu einem gewissen Teil „abgepuffert“ werden. Das heißt, der Energiehändler kauft, wenn der Strom relativ günstig ist, und verkauft zu Tagesspitzenzeiten wieder mit Marge. Das ist eines von verschiedenen Monetarisierungsmodellen eines Großbatteriespeichers, die in Deutschland zunehmend an Systemrelevanz gewinnt.
- Anlegern bietet dies eine Möglichkeit zur Diversifikation des Portfolios im Bereich Energy Transition.

> **Fortsetzung nächste Seite**

# Die Time-Boxen (5 min.)

#2

## Themenabstimmung

Großbatteriespeicher (BESS) als wichtiger Baustein der Energiewende - Soll ich mich mit diesem Investment mal näher beschäftigen?

Der Büroimmobilienbereich gilt weiterhin als sehr schwierig. Wann ist hier eine Bodenbildung zu erwarten?

Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

Optimistische Jahresprognosen für Spitzenimmobilienobjekte in 2025 - doch wie sind die Aussichten jenseits des Prime-Segments?

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

Nutzungsart Wohnen in Europa: Welche Länder sind aktuell demographisch/wirtschaftlich/renditemäßig als Investment spannend?

Schwache Vermietungsumsätze, zum Teil sogar fallende Mieten: Hat der Logistiksektor die besten Zeiten hinter sich?

## Großbatteriespeicher (BESS) als wichtiger Baustein der Energiewende - Soll ich mich mit diesem Investment mal näher beschäftigen?

### Fortsetzung Diskussion :

- Das Risiko ist: Wie entwickeln sich die Strommärkte? Denn die Großbatterie wird einzig dafür genutzt, um Energiehandel zu betreiben. In Deutschland ist derzeit absehbar, dass keine größeren regulatorischen Veränderungen am deutschen Strommarkt zu erwarten sind.
- Bei klassischen Infrastrukturfonds in Deutschland, die Anlagen zur Energieerzeugung bauen und damit ins Projektentwicklungsrisiko gehen, basieren die Renditeerwartungen jedoch auf der Annahme eines Exitgewinns beim Verkauf der Anlagen am Ende der Laufzeit des Fonds. Der Wert hängt stark davon ab, wie die Ertragserwartungen sind, die aufgrund der Strompreisvolatilität – selbst bei Stromabnahmeverträgen – immer schwerer zu vereinbaren sind.
- Das kann bei Großbatterien als Anlageobjekt anders dargestellt werden, da diese am Ende der Laufzeit ihren Wert weitgehend verloren haben. Ähnlich einer Autobatterie ist so ein System nach einer bestimmten Anzahl von Ladezyklen wirtschaftlich und technisch am Ende der Lebensdauer. Doch bereits während der Laufzeit wird durch die Monetarisierung am Energiespotmarkt und am Regelleistungsmarkt vom „Mieter“ ein sehr auskömmlicher Cashflow aus diesen Anlagen generiert. Daraus folgt, dass IRR-Renditen eher cash- als exit-getrieben erzielbar sind, was einem defensiven Rendite-Risiko-Profil entgegenkommt.

# Die Time-Boxen (5 min.)

#3

## Themenabstimmung

Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

Der Büroimmobilienbereich gilt weiterhin als sehr schwierig. Wann ist hier eine Bodenbildung zu erwarten?

Optimistische Jahresprognosen für Spitzenimmobilienobjekte in 2025 - doch wie sind die Aussichten jenseits des Prime-Segments?

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

Großbatteriespeicher (BESS) als wichtiger Baustein der Energiewende - Soll ich mich mit diesem Investment mal näher beschäftigen?

Schwache Vermietungsumsätze, zum Teil sogar fallende Mieten: Hat der Logistiksektor die besten Zeiten hinter sich?

## Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

### Diskussion:

- Ein Anleger berichtet vom Umdenken seit der US-Wahl und der notwendigen Revidierung der These, dass unter US-Präsident Trump Bürokratie abgebaut wird und die USA viele Investitionen ins Land holen würden. Die letzten Wochen zeigten, dass doch sehr viele politische Risiken bestehen. Demzufolge bewerte man den Investment Case USA noch einmal neu unter dem Aspekt der politischen Risiken. Insbesondere wird das ausufernde Eingreifen der Effizienzbehörde DOGE in sensible Bereiche der US-amerikanischen Behörden kritisch gesehen. Der anfänglichen Euphorie sei nun eher eine neutrale oder sogar negative Bewertung gefolgt.
- Diese Einschätzung wird durch einen weiteren Teilnehmer bestätigt. Der zunächst erwartete Konjunkturaufschwung sei aufgrund des durch die Zollpolitik ausgelösten Chaos mittlerweile gewissen Rezessionsängsten in den USA gewichen.
- Bei einer Immobilienkonferenz zum Thema USA bestand unter den Teilnehmern aber der weitgehende Konsens, dass die Fundamentaldaten auf den US-Mietmärkten mittelfristig gut aussehen, auch aufgrund des Abflachens der Neubauwelle. International seien die USA bzw. Nordamerika insgesamt deutlich wettbewerbsfähiger aufgestellt als etwa die Europäische Union.

> **Fortsetzung nächste Seite**

# Die Time-Boxen (5 min.)

#3

## Themenabstimmung

Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

Der Büroimmobilienbereich gilt weiterhin als sehr schwierig. Wann ist hier eine Bodenbildung zu erwarten?

Optimistische Jahresprognosen für Spitzenimmobilienobjekte in 2025 - doch wie sind die Aussichten jenseits des Prime-Segments?

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

Großbatteriespeicher (BESS) als wichtiger Baustein der Energiewende - Soll ich mich mit diesem Investment mal näher beschäftigen?

Schwache Vermietungsumsätze, zum Teil sogar fallende Mieten: Hat der Logistiksektor die besten Zeiten hinter sich?

## Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

### Fortsetzung Diskussion:

- Zu differenzieren sind die Auswirkungen der aktuellen US-Politik auf die einzelnen Sektoren und Regionen. Beispiel Wohnungsmarkt Washington: Hier seien die Berichte zum Jahresende sehr euphorisch gewesen, aber mit den Effekten durch die Arbeitsplatzeinsparungen der Effizienzbehörde DOGE gelte dies nicht mehr. Hier müsse nun wesentlich differenzierter im Detail betrachtet und bewertet werden.
- Ein weiterer Anleger berichtet von Überlegungen, Risiken zu hedgen, grundsätzlich agiere man bezüglich US-Investments derzeit sehr verhalten, man erwäge eher in REITs statt in Fonds zu investieren.
- Wenngleich sich die Pull-Faktoren für ein Investment in den USA seit Trumps neuer Präsidentschaft abgeschwächt haben, sprechen Push-Faktoren in Europa dafür. So hat die politische und wirtschaftliche Unsicherheit in Europa in den letzten Wochen deutlich zugenommen. Die Energie-Problematik, der Ukraine Konflikt, das Erstarken populistischer Parteien weckten gewisse Zweifel, wie gut die Eurozone oder auch die Europäische Union langfristig aufgestellt sind. Insofern könnten neben vermeintlich höheren Renditen Risikoaspekte dafür sprechen, sich nicht nur auf Europa zu fokussieren, sondern auch in Übersee zu diversifizieren. Dabei seien die USA aufgrund ihres sehr hoch entwickelten Immobilienmarktes die erste Adresse.

# Die Time-Boxen (5 min.)

#4

## Themenabstimmung

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

Schwache Vermietungsumsätze, zum Teil sogar fallende Mieten: Hat der Logistiksektor die besten Zeiten hinter sich?

Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

Der Büroimmobilienbereich gilt weiterhin als sehr schwierig. Wann ist hier eine Bodenbildung zu erwarten?

Optimistische Jahresprognosen für Spitzenimmobilienobjekte in 2025 - doch wie sind die Aussichten jenseits des Prime-Segments?

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

### Diskussion:

- Ein Anleger berichtet, dass operative Kennzahlen, auch seitens Betreiber, besser aussehen als vor einigen Jahren. Die Niveaus vor Corona seien wieder erreicht. Man scheue aber das Betreiberrisiko und bevorzuge indirekte Konzepte und da fehlten aktuell Produkte.
- Ein interessanter Aspekt sei das Thema Diversifikation. Im Rahmen der Zinswende gab es starke Korrekturen in allen Segmenten, da habe der Hotelsektor sehr gut performt und zu einer Stabilität in den Portfolien geführt. Grund dafür waren zum einen starke Korrekturen im Hotelsegment bereits zuvor während der Corona-Zeit, zum anderen aber auch eine starke Erholung dann in den Anschlussjahren.
- Darüber hinaus bieten Hotelinvestments einen sehr guten Inflationsschutz durch die fast tägliche Preisstellung der Zimmer, was in einem gewissen Maße auch auf die Mieten übertragen werden könne, insbesondere wenn nicht nur feste Pachtverträge, sondern sogenannte hybride Mietpachtverträge vereinbart wurden. Neben einer festen Pacht wird auch ein geringer Teil variabel gezahlt abhängig vom Umsatz des Betreibers. Insofern wurde beobachtet, dass Hotels im Portfolio ein sehr guter Diversifikationsfaktor sind.

> **Fortsetzung nächste Seite**

# Die Time-Boxen (5 min.)

#4

## Themenabstimmung

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

Schwache Vermietungsumsätze, zum Teil sogar fallende Mieten: Hat der Logistiksektor die besten Zeiten hinter sich?

Ich plane Immobilieninvestments in den USA - Upside oder Downside durch Präsident Trump?

Der Büroimmobilienbereich gilt weiterhin als sehr schwierig. Wann ist hier eine Bodenbildung zu erwarten?

Optimistische Jahresprognosen für Spitzenimmobilienobjekte in 2025 - doch wie sind die Aussichten jenseits des Prime-Segments?

Jetzt wieder Hotelinvestments? Auf welche Besonderheiten muss ich bei dieser Assetklasse achten?

### Fortsetzung Diskussion:

- Möglichkeiten jetzt an diesem Markt zu partizipieren, bestehen über wenige Bestandsfonds, die derzeit Kapital aufnehmen. Auch gibt es den einen oder anderen spezialisierten Asset Manager im Hotelbereich, der einen neuen Fonds plant, jedoch nicht ohne das Risiko, dass dieser aufgrund mangelnder Kapitalisierung nicht zustande kommt. Insgesamt werden selektiv Möglichkeiten beobachtet, auch jetzt in das Hotelsegment zu investieren.
- Der Hotelsektor weist langfristig aufgrund der i.d.R. sehr langen Pachtverträge grundsätzlich ein attraktives Rendite-Risiko-Profil auf. Dies wurde jedoch durch den starken Einbruch während der Corona-Pandemie, verbunden mit deutlichen Wertkorrekturen in Frage gestellt. Daher tun sich insbesondere Anbieter deutscher Spezial-AIFs sehr schwer damit, frisches Eigenkapital zu akquirieren. Asset Managern mit internationalen Produkten – nicht zuletzt mit einer Value-Ausrichtung – fällt es leichter, Kapital zu akquirieren.

# Die nächsten Termine

---

Vielen Dank, dass Sie teilgenommen haben! Wir freuen uns auf die nächsten Veranstaltungen mit Ihnen.

**Der nächste Investor Espresso ist für das 2. Quartal 2025 geplant. Eine persönliche Einladung geht Ihnen rechtzeitig zu.**

Weitere Informationen und Videos zum Format finden Sie auf [2ip.de/investorespresso](https://2ip.de/investorespresso) (Passwort: Espresso).



**Investor Espresso**

**Kurz. Stark. Auf den Punkt.**



**Michael Benninghoff**  
Director  
Head of Communication

phone +49 (0) 69 484 485 518  
michael.benninghoff@2ig.de

Institutional Investment Group  
Brüsseler Straße 1-3  
D-60327 Frankfurt am Main

[www.2ig.de](http://www.2ig.de)

#### © Copyright

v01|24|03|25

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland vom 9. September 1965 in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Zuwiderhandlungen können den Strafbestimmungen des Urheberrechtsgesetzes unterliegen.

#### Haftungsausschluss & Vertraulichkeit

Dieses Dokument wurde von der Institutional Investment Partners GmbH (im Folgenden "2IP") erstellt. Es enthält ausgewählte Informationen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Obwohl das Dokument mit Sorgfalt erstellt wurde, ist es nicht auszuschließen, dass es unvollständig ist oder Fehler enthält. 2IP, deren Geschäftsführer, Aufsichtsräte, leitende Angestellte oder Mitarbeiter haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Insbesondere haften sie nicht für die in den Informationen enthaltenen Aussagen, Planungen oder sonstigen Angaben über das Unternehmen, deren Beteiligungsgesellschaften, Strategien, wirtschaftliche Verhältnisse, Markt- und Wettbewerbssituationen, regulatorisches Umfeld usw. Etwaige Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten der Informationen begründen keine Haftung, weder für unmittelbare noch für mittelbare Schäden. Das Dokument darf nicht als Verkaufsangebot oder als Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren verstanden werden. Die in dem Dokument gemachten Aussagen können ohne Vorankündigung geändert werden.

Dieses Dokument und etwaige, darin enthaltene Aussagen zu rechtlichen und steuerlichen Sachverhalten, sind weder als Rechts- noch als Steuerberatung anzusehen. **Darüber hinaus weist 2IP darauf hin, dass das Dokument allein für die Teilnehmer des Investor Espresso-Formates bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf.**