



DEUTSCHE FINANCE GROUP

# STANDORT USA

Marktumfeld für  
Immobilieninvestments

Handelsblatt  
**RESEARCH INSTITUTE**



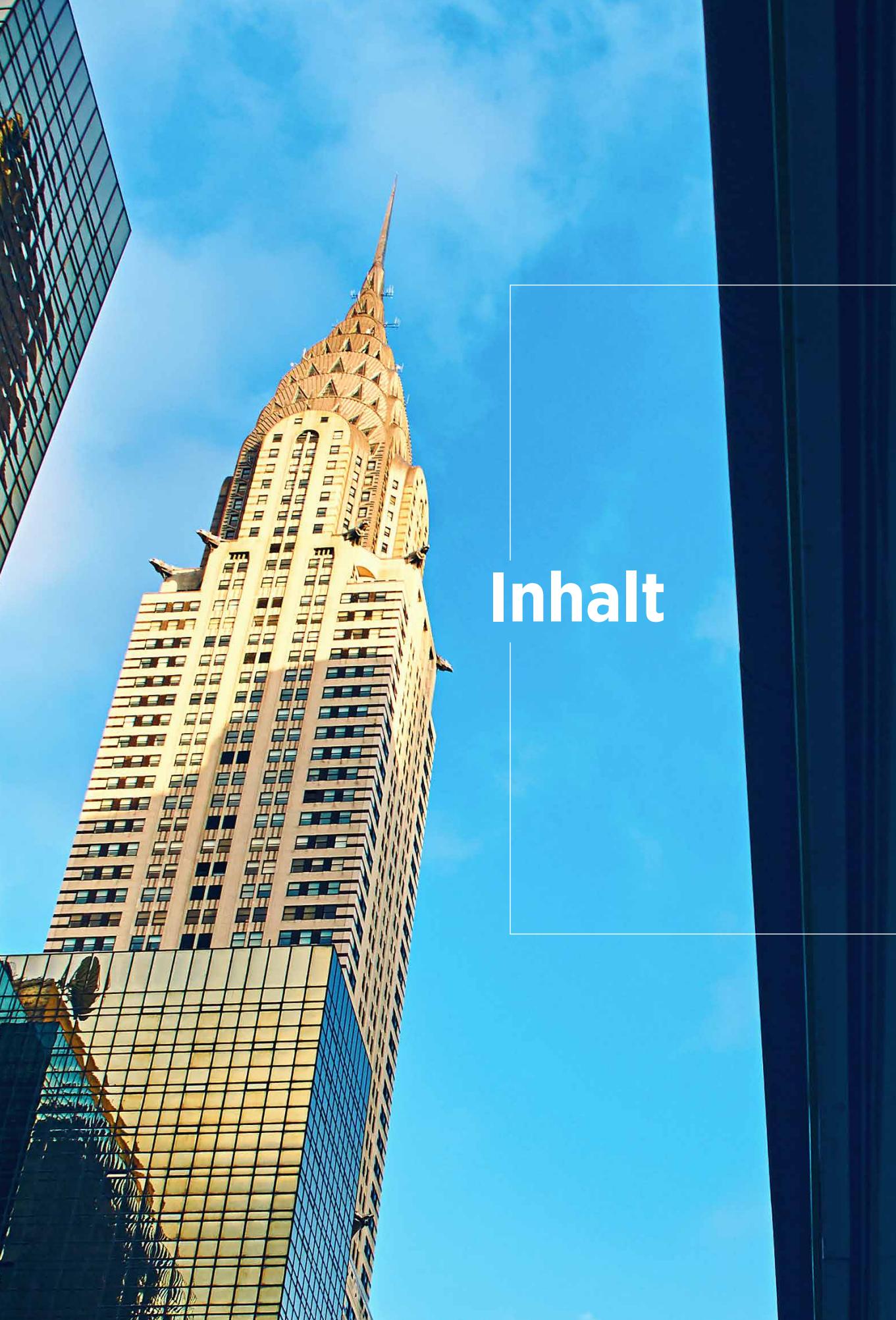


DEUTSCHE FINANCE GROUP

# STANDORT USA

**Marktumfeld für  
Immobilieninvestments**

Handelsblatt  
**RESEARCH** INSTITUTE



# Inhalt

**06** Editorial

## **1** Immobilien

- 10** Immobilien als Investmentstrategie
- 12** Immobilien in Zeiten der Inflation
- 14** Immobilien als Anlage

## **2** Standort USA

- 18** Wirtschaft der USA
- 20** Unternehmensstandort
- 22** Staatliche Förderung
- 24** Standortfaktor Energie & Rohstoffe
- 26** Innovative Kraft der USA

## **3** Immobilienmarkt in den USA

- 30** Investmentfokus USA
  - 34** Immobiliensektor USA
  - 36** Gewerbeimmobilien
  - 38** Alternative Märkte
  - 40** Logistikimmobilien
  - 46** Life Sciences
  - 52** Fazit
- 54** Quellen und Impressum

# Editorial

Die gegenwärtige Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung von Inflation und Zinsen wird als eines der wesentlichen Risiken für die wirtschaftliche Erholung betrachtet. Vor diesem Hintergrund richten sowohl institutionelle als auch private Anleger verstärkt ihr Augenmerk auf die Potenziale von Immobilieninvestments. Im langfristigen historischen Vergleich haben Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen nicht nur Schritt gehalten, sondern diese häufig sogar übertroffen. Für einen langfristigen und diversifizierten Vermögensaufbau stellt die Assetklasse Immobilien eine bedeutende Komponente dar. Dabei beschränken sich effektive Immobilieninvestitionen nicht nur auf Privatimmobilien wie Eigenheime oder Eigentumswohnungen. Für institutionelle Investoren wie Banken, Versicherungen und Pensionskassen bilden Immobilien seit vielen Jahren eine tragende Säule ihrer Anlagestrategien. Dies beruht auf der Erwartung, dass der Immobilienmarkt mittel- bis langfristig stabil bleibt und die Immobilienwerte tendenziell steigen.

Die USA sind die größte Volkswirtschaft der Welt und sie prägen maßgeblich die internationalen Finanzmärkte, Handelsströme und geopolitischen Dynamiken. Dank eines kontinuierlichen Bevölkerungswachstums, technologischer Innovationen, staatlicher Unterstützung und eines starken Fokus auf Nachhaltigkeit bietet der Standort USA insbesondere mit Blick auf die Pharma-, Automobil- und Halbleiterindustrie vielversprechende Investitionsmöglichkeiten.

Der US-Immobilienmarkt wird aufgrund seiner Größe und der Vielfalt an Investitionsmöglichkeiten sowohl von privaten als auch institutionellen ausländischen Investoren hochgeschätzt. Aktuell repräsentiert der amerikanische Kontinent fast 44 Prozent des global professionell verwalteten Immobilienvermögens. Besonders attraktiv sind derzeit prinzipiell resilientere Immobiliensektoren, wie beispielsweise Logistikimmobilien.

Die stark wachsende Assetklasse der Logistikimmobilien profitiert erheblich von der weiter steigenden Nachfrage im E-Commerce. Die modernen Logistikzentren in den USA zeichnen sich durch eine leistungsfähige Infrastruktur und günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen aus, was Privatanleger:innen attraktive Ertragspotenziale bietet. In unserer modernen Wirtschaft sind Logistikimmobilien unverzichtbar, denn sie bilden das Rückgrat effizienter Lieferketten und Warenverteilungssysteme. Der hohe Wohlstand in den USA, die hohe Industrialisierung sowie der Export und Import von Waren und Gütern sorgen langfristig für eine stabile Nachfrage nach funktionierenden Logistikkonzepten. Diese stabile Nachfrage nach entsprechenden Flächen führt wiederum zu einer hohen Attraktivität der Assetklasse Logistikimmobilien.

Seit vielen Jahren schon verzeichnet der Onlinehandel in den USA einen konstanten Aufwärtstrend. Im Jahr 2023 haben die Umsätze im amerikanischen Onlinehandel zum ersten Mal die historische Grenze von einer Billion US-Dollar überschritten, was den weiteren Anstieg der Nachfrage nach

passenden Lagerkapazitäten und folglich auch Mieten unterstützt. Zudem sichern sich Unternehmen im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld gegen mögliche Engpässe in Lieferketten ab und versuchen, ihre Transportkosten niedrig zu halten, sodass Waren möglichst nah am Kunden gelagert werden. Aus Marktsicht lässt sich daher feststellen, dass die weiterhin expansive Entwicklung des Onlinehandels und das veränderte Konsumverhalten von Verbraucher:innen in den USA die Nachfrage nach innovativen Logistiklösungen stimuliert.

Veränderte Erwartungen der Verbraucher:innen hinsichtlich akzeptierter Lieferzeiten („same day delivery“) sorgen zudem für neue Lieferkonzepte näher am Kunden. Ein weiterer Treiber der Nachfrage nach Logistikimmobilien ist zudem der Bereich Reverse-Logistik, bei dem es um den Transport von Waren vom Kunden zurück zum Verkäufer oder Hersteller geht. Der Mix aus gutem konjunkturellem Umfeld, staatlicher Förderung, niedrigen Energiepreisen und Steuerbelastungen sowie ein innovationsfreundliches Umfeld und Versorgungssicherheit ist auch für viele ausländische Unternehmen ein Argument dafür, sich im aktuellen Marktumfeld in den USA anzusiedeln.

Das mittlerweile achte Factbook der DEUTSCHE FINANCE GROUP in langjähriger Kooperation mit dem Handelsblatt Research Institute fokussiert sich auf das aktuelle Marktumfeld für Immobilieninvestments in den USA und die damit verbundenen attraktiven Anlagestrategien für Investoren, auch im Bereich Logistik.



**SYMON HARDY GODL**  
**Chief Investment Officer**  
**Deutsche Finance Group**





1

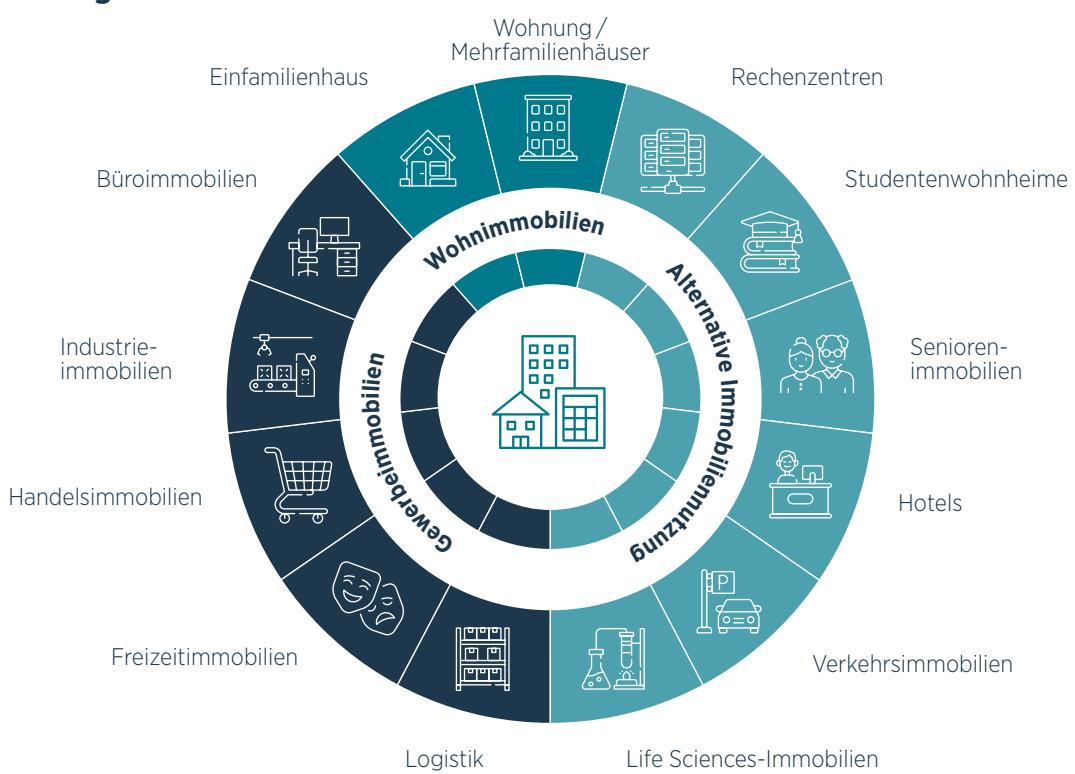
# IMMOBILIEN

Anlagestrategien

# Immobilien als Investmentstrategie

Immobilien als Anlageklasse sind sehr facettenreich, die Bandbreite reicht von Wohn- und Gewerbeimmobilien bis hin zu spezialisierten Bereichen wie Lifesciences oder Logistik. Je nach Fokus kann so jeder Investor seine bevorzugte Anlagestrategie und die jeweiligen Marktpotenziale nutzen. Auch die breite Bevölkerung investiert indirekt über die eigene Sach- und Personenversicherung in Immobilien. Direkt im Eigentum werden Wohnimmobilien oft nicht nur als eine sichere Anlage in Zeiten von Inflation betrachtet, sondern auch als eine mögliche Quelle von stabilen (Miet-)Einnahmen.

## Vielfältige Welt der Immobilien



Quelle: Eigene Recherche

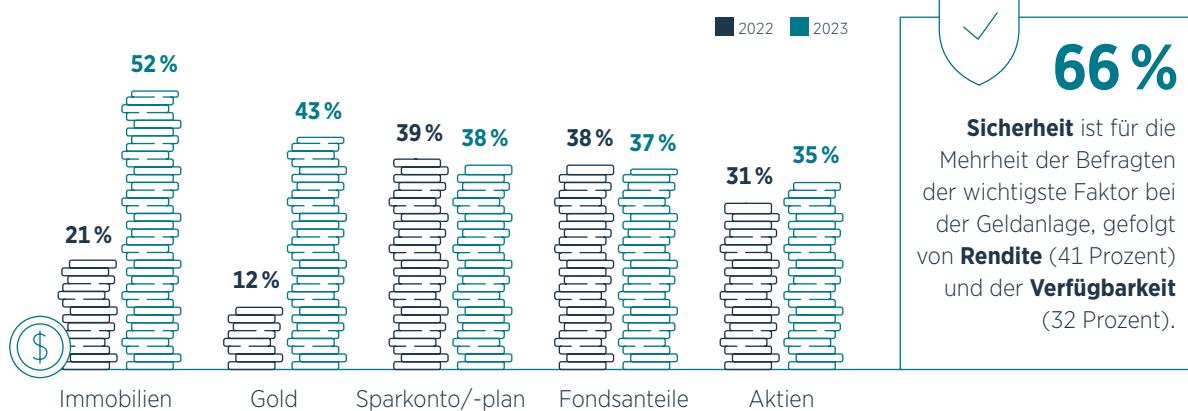
**Immobilien** sind nach Einschätzung von **64 Prozent der Deutschen** der ideale Weg, **Vermögen** aufzubauen und für das Alter vorzusorgen.



Quelle: Kantar

## Immobilien hoch im Kurs der Anleger:innen

Umfrage: Welche Anlagemöglichkeiten würden Sie bevorzugen, wenn Sie einen größeren Geldbetrag zur Verfügung hätten?\*



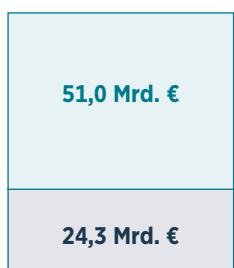
\* Mehrfachnennung möglich  
Quelle: Bankenverband

## Für Profis von Bedeutung

Immobilienvermögen deutscher ...

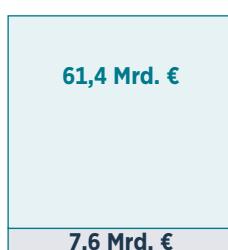
### ... Altersvorsorgeeinrichtungen

Gesamt  
75,3 Mrd. €



### ... Versicherungen

Gesamt  
69,0 Mrd. €



**144,3 Mrd. €**  
Gesamtvermögen Altersvorsorgeeinrichtungen  
und Versicherungen in 2023

Quellen: BaFin, Bundesbank

**80 %**

der Deutschen (ab 18 Jahren) streben laut einer Umfrage den Erwerb eines **Eigenheims** an.

Quelle: Engel & Völkers

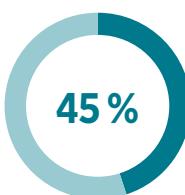


**66 %**

**Sicherheit** ist für die Mehrheit der Befragten der wichtigste Faktor bei der Geldanlage, gefolgt von **Rendite** (41 Prozent) und der **Verfügbarkeit** (32 Prozent).

## Wichtiger Baustein der Altersvorsorge

Hauptgründe für einen Immobilienkauf



Sichere Altersvorsorge



Immobilie als Kapitalanlage



Mehr Selbstbestimmung und Gestaltungsfreiheit

# Immobilien in Zeiten der Inflation

Die gegenwärtige Inflation wird als eines der wesentlichen Risiken für die wirtschaftliche Erholung nach dem Ende der Pandemie betrachtet. Vor diesem Hintergrund richten sowohl institutionelle als auch private Anleger verstärkt ihr Augenmerk auf die Potenziale von Immobilieninvestments. Im langfristigen historischen Vergleich haben Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen nicht nur Schritt gehalten, sondern diese häufig übertroffen.

## Gefragter Schutz

Umfrage: Eine Anlage in Immobilien bedeutet für mich, eine „inflationsgeschützte wertstabile Anlage“ zu tätigen.



Zwischen dem Alter der Befragten und dem Antwortverhalten besteht ein leicht positiver Zusammenhang: Je älter die Teilnehmenden, desto stärker nehmen sie ein Immobilieninvestment als **inflationsgeschützte Anlage** wahr.

Quellen: Baufi24, TU Darmstadt

In einer Zeit hoher Inflation und großer Unsicherheit über die künftige Entwicklung bleiben Immobilieninvestments prinzipiell **weitgehend unbeeinflusst**. Dies zeigt eine Studie, bei der Daten aus 40 Jahren von fünf wichtigen Städten analysiert wurden.

Quelle: Allianz Real Estate

## Herausforderungen der Zukunft

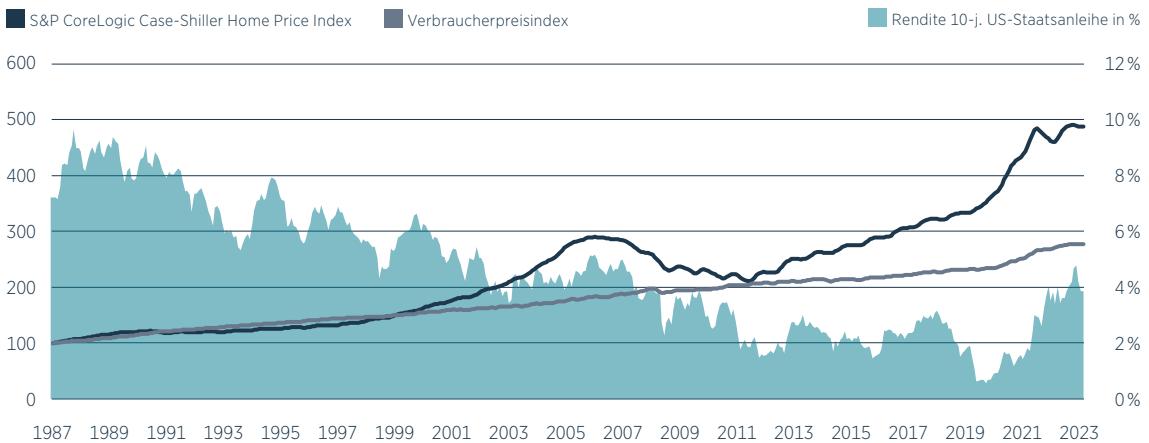
Umfrage: Welches sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Probleme, denen Deutschland derzeit gegenübersteht?



Quelle: Kantar Public

## Klar in Führung

Entwicklung der Inflation und der Immobilienpreise in den USA



Quellen: LSEG, S&P Case Shiller, BLS (Bureau of Labor Statistics)

In den USA sind Immobilienpreise und deren Entwicklung besser erfasst als in Deutschland. So ist der Case-Shiller-Index für Preise von Einfamilienhäusern ein wichtiges **Stimmungsbarometer für die US-Wirtschaft**. Zuletzt stieg der Case-Shiller-Index im Fünf-Jahres-Vergleich deutlich stärker an als die Inflationsrate.

**5,8 %**

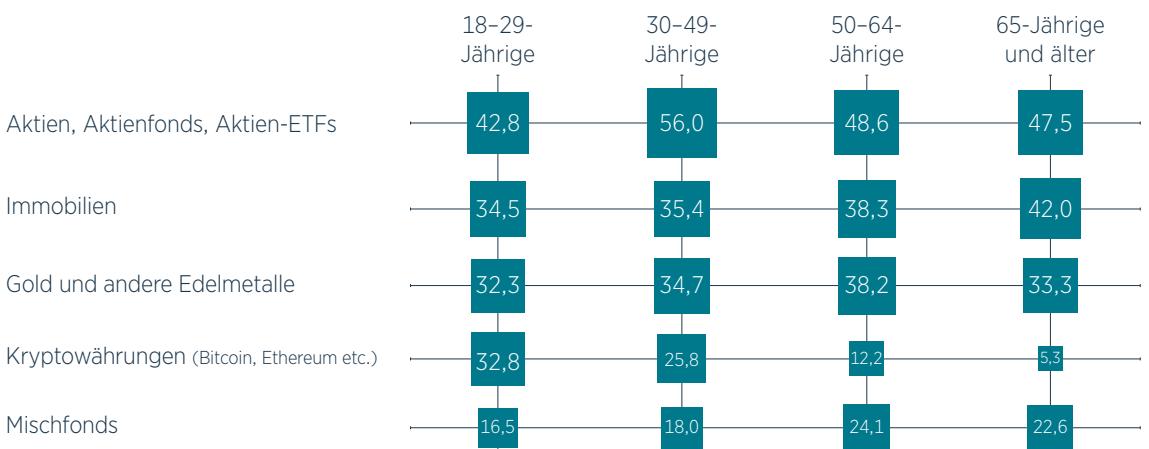


Dass Häuser und Wohnungen zur **Geldanlage** dienen, belegt auch der langfristige Rückblick. So haben Immobilien in den USA seit 1950 einen durchschnittlichen realen jährlichen Ertrag (also nach Abzug der Inflation) in Höhe von 5,8 Prozent erbracht.

Quelle: WirtschaftsWoche

## Auch junge Anleger setzen auf Immobilien

Umfrage: Welche Geldanlagemöglichkeit(en) erachten Sie für sich selbst als die geeignete(n), um einer steigenden Inflation entgegenzuwirken? In %



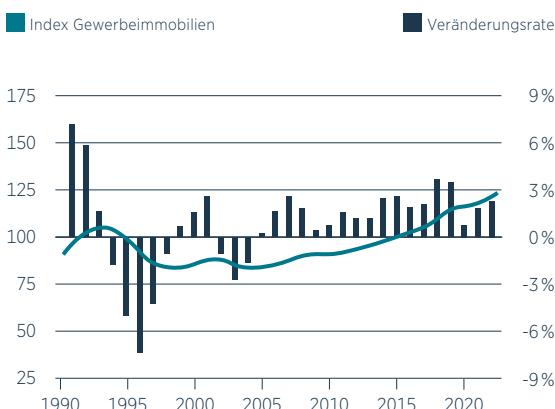
Quelle: Deutsches Institut für Vermögensbildung und Alterssicherung

# Immobilien als Anlage

Für einen langfristigen und diversifizierten Vermögensaufbau stellt die Assetklasse Immobilien eine bedeutende Komponente dar. Dabei beschränken sich effektive Immobilieninvestitionen nicht nur auf Privatimmobilien wie Eigenheime oder Eigentumswohnungen. Für institutionelle Investoren wie Banken, Versicherungen und Pensionskassen bilden Immobilien seit vielen Jahren eine tragende Säule ihrer Anlagestrategien. Dies beruht auf der Erwartung, dass der Immobilienmarkt mittel- bis langfristig stabil bleibt und die Immobilienwerte tendenziell steigen.

## Hohes Niveau wird gehalten

Index für Gewerbeimmobilien, Index 1990 = 100



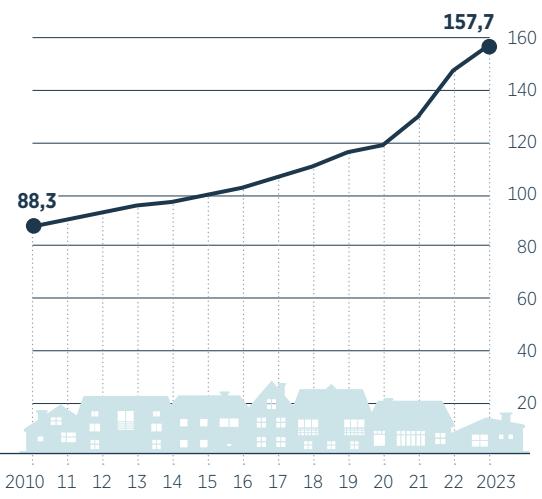
Quelle: bulwiengesa

Auch wenn steigende Zinsen den Gewerbeimmobilienmarkt beeinflussen, weisen qualitativ **hochwertige Objekte** weiterhin steigende Mieten aus.



## Stetiger Anstieg

Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum, 2015 = 100



Der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum ist im **Zeitraum 2010 bis 2023 um 79% gestiegen**.

Quelle: Statistisches Bundesamt

## Diversifizierungsvorteile von Immobilieninvestments

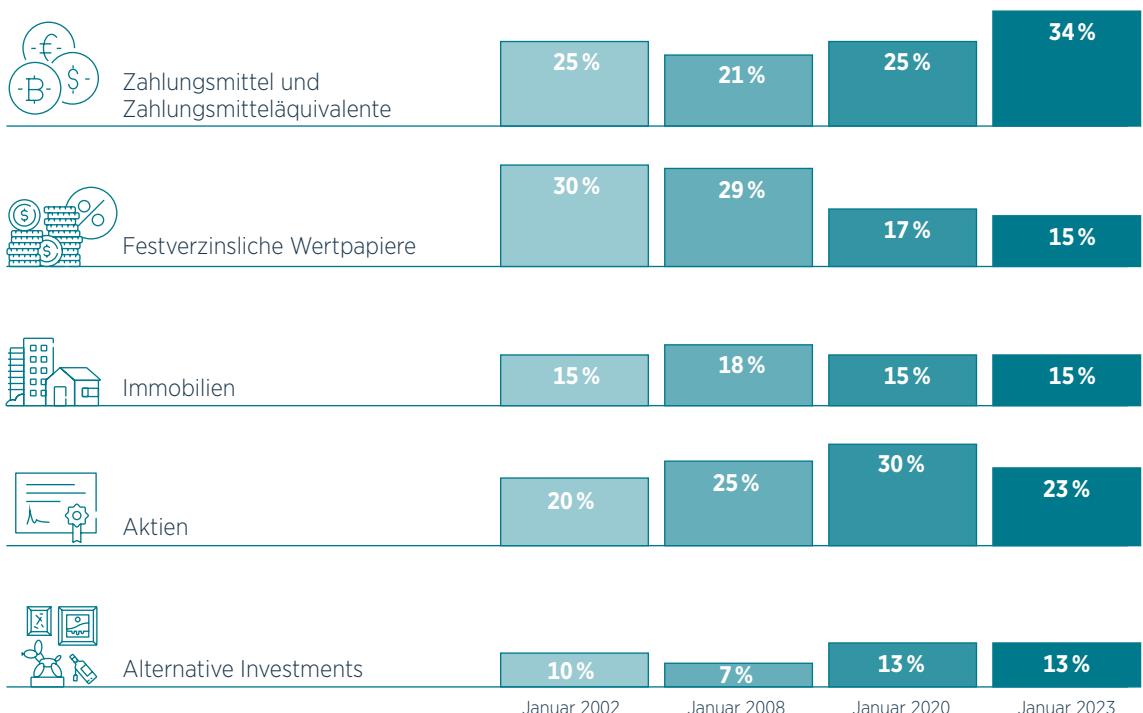
Investmentsfonds und REITs

### Verschiedene Arten von Immobilien



## Gefragt selbst in Krisenzeiten

Vermögensallokation vermögender Privatkund:innen, Auswahl von Krisenjahren



Quelle: Capgemini

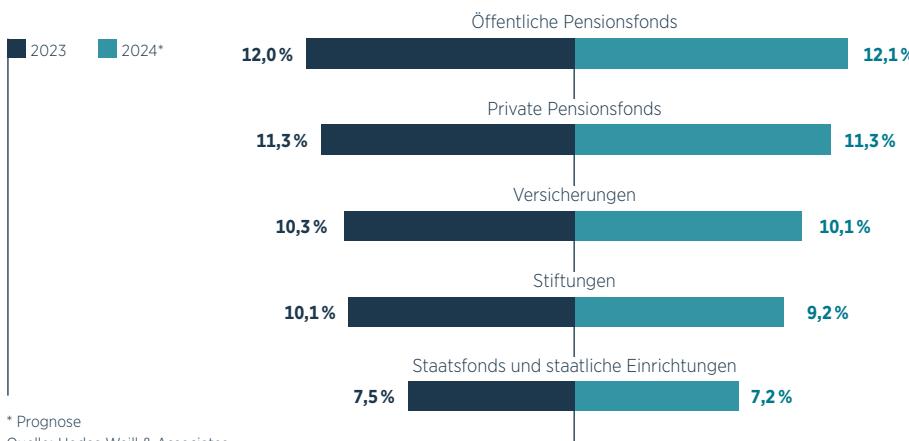
## Institutionelle fokussieren Immobilien

Gewichtete durchschnittliche Allokation in Immobilien



Die Mehrheit der institutionellen Investoren hält ihre Investments im Bereich Immobilien konstant, im Jahr 2023 waren es 10,8 Prozent ihrer Zielallokation. Dies entspricht einem Zuwachs von **über 20 Prozent** in den letzten zehn Jahren.

Gewichtete durchschnittliche Allokation in Immobilien nach Art der Investoren



\* Prognose

Quelle: Hodes Weill & Associates



# 2

# STANDORT USA

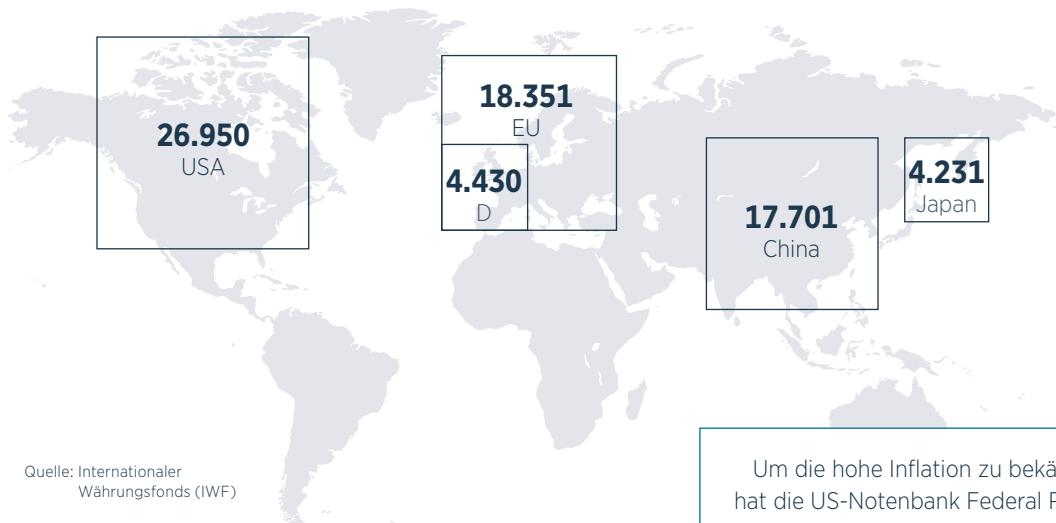
**Wichtige Fakten zur Wirtschaft und  
Blick auf relevante Standortfaktoren**

# Wirtschaft der USA

Als eine der wichtigsten globalen Wirtschaftsmächte beeinflussen die Vereinigten Staaten maßgeblich die internationalen Finanzmärkte, Handelsströme und geopolitischen Dynamiken. Aktuell erweist sich vor allem der robuste Arbeitsmarkt als eine wichtige Konjunkturstütze. 2023 stieg die Zahl der Beschäftigten um 2,7 Millionen oder durchschnittlich 225.000 pro Monat. Dazu kurbelt die Verbindung aus steigenden Löhnen und sicheren Arbeitsplätzen den privaten Konsum an. Insgesamt war die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 besser, als Expert:innen erwarteten.

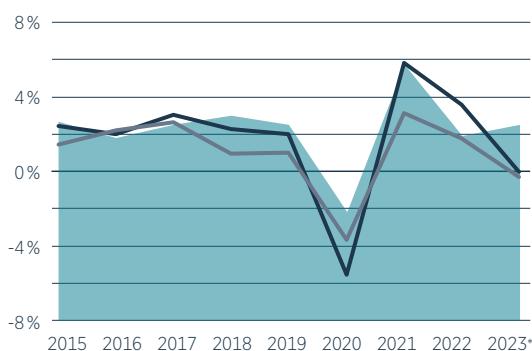
## Größte Volkswirtschaft der Welt

Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2023, in Mrd. US\$



## Positiver Ausblick: USA trotzen Krise

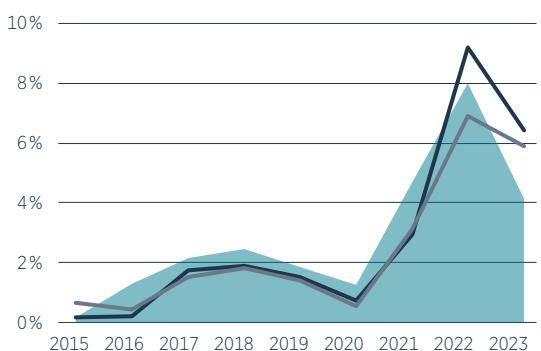
BIP-Veränderung zum Vorjahr in %



\* Prognose

Quelle: IWF, Europäische Kommission, BEA

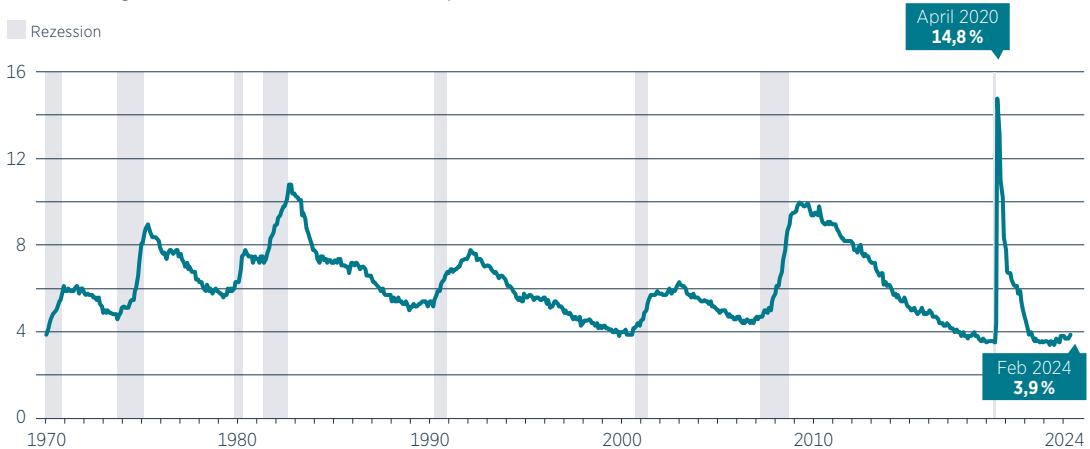
Verbraucherpreise Veränderung in % zum Vorjahr



■ USA   ■ EU   ■ Deutschland

## Robuster Arbeitsmarkt

Entwicklung der monatlichen Arbeitslosenquote

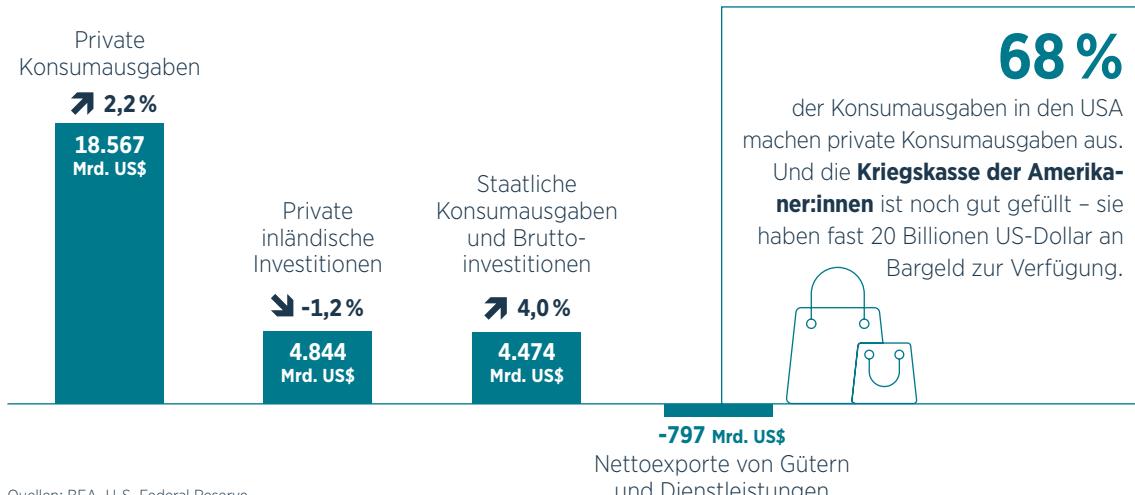


Quellen: Bureau of Labor Statistics / St. Louis Fed, IWF

In den USA sind nicht mehr nur mehr Stellen geschaffen worden, auch die Arbeitslosenquote sinkt. Sie ist so niedrig wie seit 50 Jahren nicht mehr. Die Entwicklung des Arbeitsmarktes gilt als ein Indikator von Rezession. Bis dato ging der **wirtschaftliche Abschwung immer Hand in Hand mit einem Rückgang** der Zahl der Beschäftigten.

## Rückgrat der US-Wirtschaft: der private Konsum

Bruttoinlandsprodukt 2023 annualisiert in Mrd. US\$, Veränderung in % zum Vorjahr



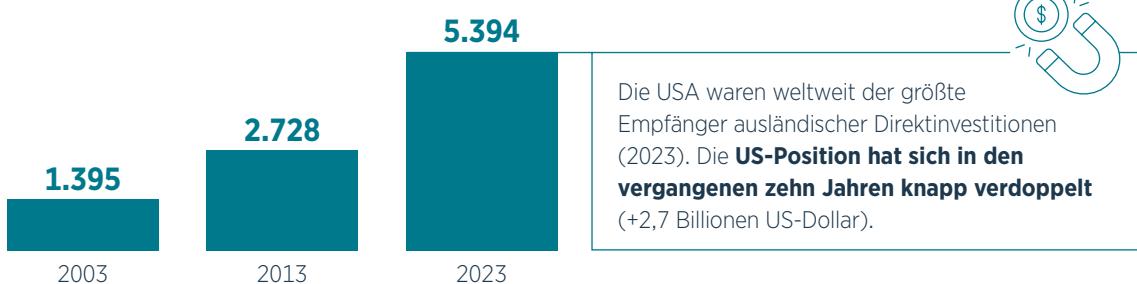
Obwohl auch die USA mit der Alterung der Gesellschaft zu kämpfen haben, **wächst die Bevölkerung dank Zuwanderung** weiterhin. Aktuell kommen etwas mehr als anderthalb Millionen Menschen pro Jahr dazu, davon stammt ein gutes Drittel aus dem Ausland. Insgesamt sind die USA mit 336 Millionen Einwohner:innen weltweit Nummer drei nach China und Indien.

# Unternehmensstandort

Der Mix aus gutem konjunkturellen Umfeld, staatlicher Förderung, niedrigen Energiepreisen und Steuerbelastung, genauso wie ein innovationsfreundliches Umfeld und Versorgungssicherheit sind auch für viele ausländische Unternehmen Argumente dafür, sich in den USA anzusiedeln. Sie wollen somit nicht nur von den Vorteilen einer Produktion vor Ort profitieren, sondern sich auch vor dem wachsenden Protektionismus schützen. So ist es auch wenig überraschend, dass die USA der größte Empfänger von ausländischen Direktinvestitionen weltweit waren.

## Magnet für ausländisches Geld

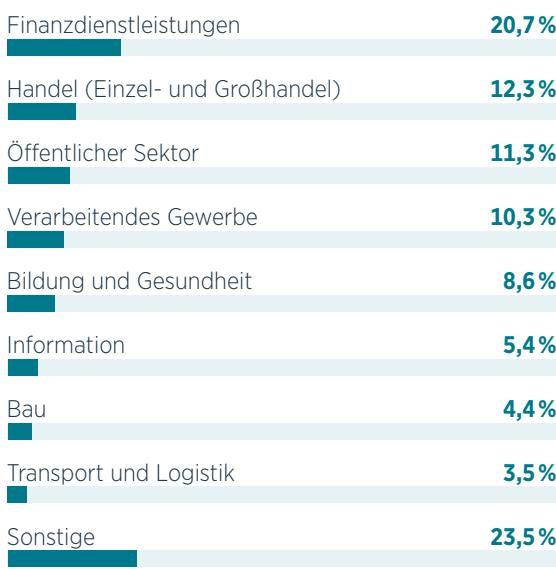
Direktinvestitionen in Mrd. US\$



Quelle: Bureau of Economic Analysis (BEA)

## Finanzsektor im Lead

Anteil der Branchen am BIP, nominale Preise, Q3/2023



Quelle: BEA

## Starke Industrie

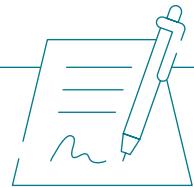
Unternehmensgewinne der jeweiligen Branchen, in Mrd. US\$, Q3/2023 annualisiert



Quelle: BEA

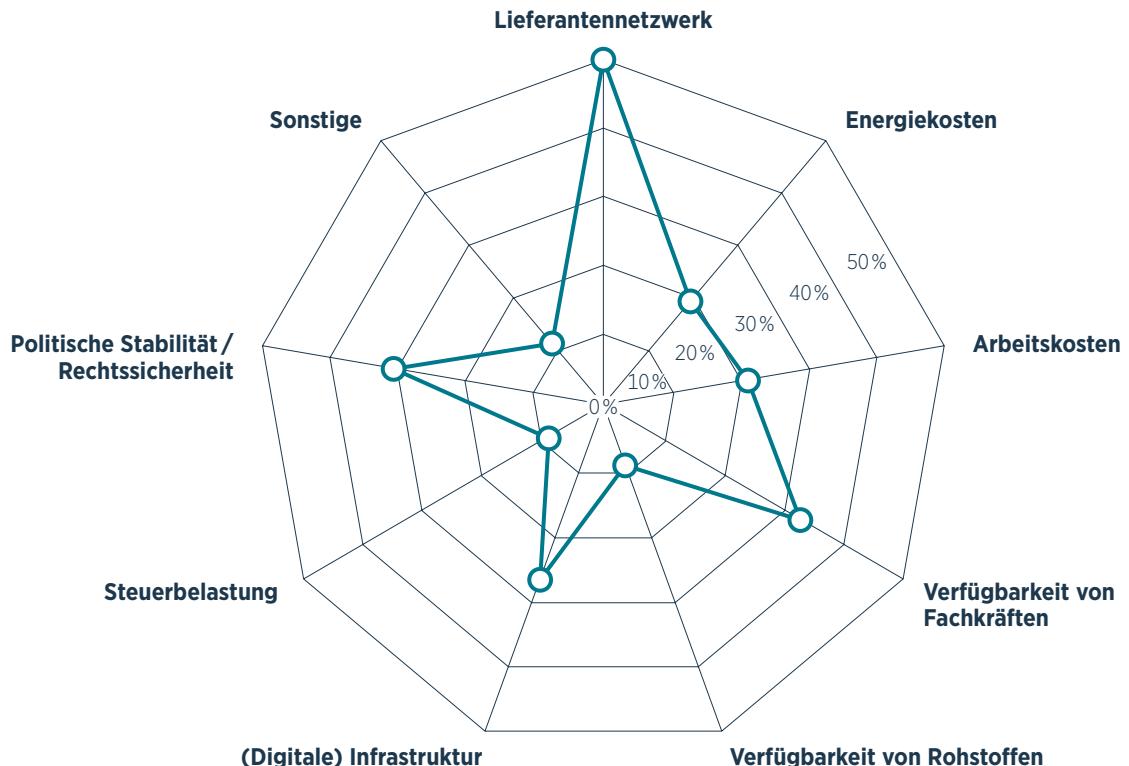
In den USA aktive Unternehmen bewerten die künftige Geschäftslage in Nordamerika so **optimistisch wie noch nie**. Ein Grund dafür sind die – im globalen Vergleich – relativ günstigen Energiepreise. Auch die Investitions- und Beschäftigungsabsichten der Unternehmen sind hier so expansiv wie derzeit in keiner anderen Region.

Quelle: Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK)



## Standortvorteil USA aus deutscher Sicht

Umfrage: Worin sehen Sie aktuell Vorteile an Ihren jetzigen Standorten?



Quelle: Deutsche Industrie- und Handelskammern (DIHK)

## Wichtiger Zielmarkt

Deutsche Unternehmen, die ihre Aktivitäten in den USA ausbauen oder stärken möchten

Die Konzerne **Lufthansa, Aldi, Fresenius und Siemens** haben laut Angaben des Bundesstaats knapp **300 Millionen Dollar** in Oklahoma investiert.

Der Leverkusener Konzern **Bayer** hat **100 Millionen US-Dollar** in ein Biotech-Zentrum in Boston investiert.

**Aurubis** investierte in Georgia **340 Millionen Dollar** in eine neue Metall-Recyclinganlage, **Hapag-Lloyd 18 Millionen Dollar** in eine neue Amerika-Zentrale und **Boehringer Ingelheim 57 Millionen Dollar** in ein Forschungszentrum.

**Evonik** öffnete im Herbst einen neuen „**Innovation Hub**“ an seinem Standort im Bundesstaat Pennsylvania. Das Investment betrug mehr als **50 Millionen US-Dollar**, denn Nordamerika ist ein wichtiger Wachstumsmarkt für den Spezialchemiekonzern, die Region ist die zweitgrößte Umsatzquelle nach Europa.

Quelle: Handelsblatt

# Staatliche Förderung

Massive Investitionsprogramme wie der Infrastructure Investment and Jobs Act, der Inflation Reduction Act und der Chips Act verdeutlichen: Die USA, mit einem BIP von über 27 Billionen US-Dollar die größte Volkswirtschaft der Welt, sind entschlossen, ihren Wirtschaftsmotor unter Vollast laufen zu lassen. Zudem sollen die größten Förderprogramme seit Jahrzehnten das Land zu einer klimaneutralen Volkswirtschaft umbauen und es gleichzeitig unabhängiger von China machen. Diese Strategie geht auf, denn zusätzlich zum Staat verstärken auch Unternehmen (sowohl inländische als auch ausländische) ihre Investitionen.

## Fokus auf Infrastruktur

Investitionen im Rahmen des Infrastructure Investment and Jobs Act, in Mrd. US\$



Das im November 2021 in verabschiedete Gesetz **Infrastructure Investment & Jobs Act (IIJA)** auch genannt Bipartisan Infrastructure Law (BIL) zielt vor allem auf den Ausbau und die **Modernisierung der (veralteten) Infrastruktur**. Darüber hinaus werden Mittel für eine bessere Trinkwasserversorgung und den Ausbau des Hochgeschwindigkeitsinternets zur Verfügung gestellt. Insgesamt hat das Paket ein Volumen in Höhe von 1,2 Billionen US-Dollar, davon sind 550 Milliarden US-Dollar neue Investitionen.

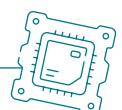
Quelle: NPR



**280**  
Mrd.  
US\$

Im August 2022 trat der „**CHIPS and Science Act**“ in Kraft, ein insgesamt 280 Milliarden US-Dollar umfassendes Förderpaket für Forschung und Entwicklung sowie die Produktion von Halbleitern. **Ziel ist es, die amerikanische Industrie zu stärken** und die Abhängigkeit vom asiatischen Markt zu verringern. Das auf fünf Jahre ausgelegte Gesetz ist eine der größten Mittelaufstockungen für die amerikanische Forschung seit Jahren.

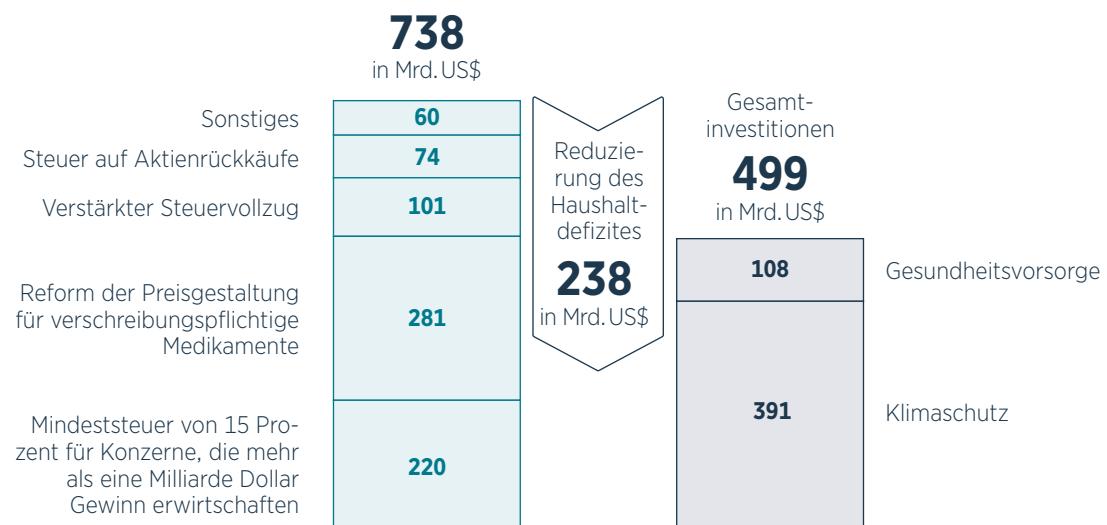
Quelle: Computerwoche



## Positive Effekte

Auswirkungen des IRA

Gesamteinahmen



Quelle: Committee for a Responsible Federal Budget

Mit dem im August 2022 von US-Präsident Joe Biden unterzeichneten **Inflation Reduction Act (IRA)** haben die USA ein 738 Milliarden US-Dollar schweres Investitionsprogramm aufgesetzt, welches insbesondere Maßnahmen zur **Bekämpfung des Klimawandels und eine Neuausrichtung der US-amerikanischen Wirtschaft auf den Ausbau von erneuerbaren Energien** beinhaltet. Im Vergleich zum Jahr 2005 soll die Emission von Treibhausgasen um rund 40 Prozent reduziert werden. Der IRA beinhaltet Steuergutschriften und Subventionen im Umfang von insgesamt rund annähernd 400 Milliarden US-Dollar über einen Zeitraum von zehn Jahren.

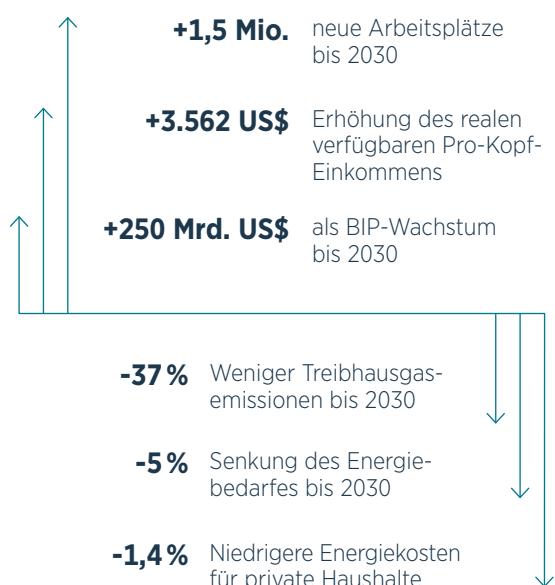
## Förderung von Zukunftstechnologien

Verteilung der Ausgaben für Klimaschutz nach Bereichen, in Mrd. US\$



## Positive Folgen

Erwartete Konsequenzen des IRA



Quelle: U.S. Department of Energy

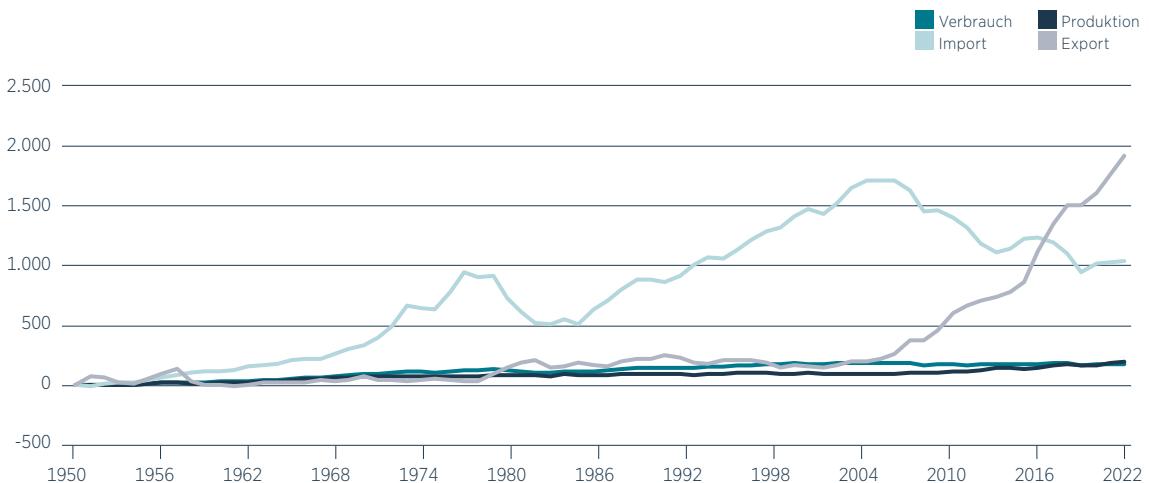
Quellen: Labor Energy Partnership (LEP), Energy Futures Initiative (EFI)

# Standortfaktor Energie & Rohstoffe

Einer der weiteren Vorteile des amerikanischen Marktes sind die – im Vergleich zu Europa – günstigen Energiepreise. Durch die neu aufgelegten Subventionsprogramme wird zudem der Ausbau von erneuerbaren Energiequellen gestützt. Alternative Energiequellen liefern mittlerweile sogar mehr Strom als traditionelle Quellen wie Kohle und Kernkraft. Wichtigster Energieträger im Bereich der Stromerzeugung bleibt jedoch Erdgas, auf das ein Anteil von rund 40 Prozent entfällt.

## Förderung der Unabhängigkeit durch bewährte Energiequellen

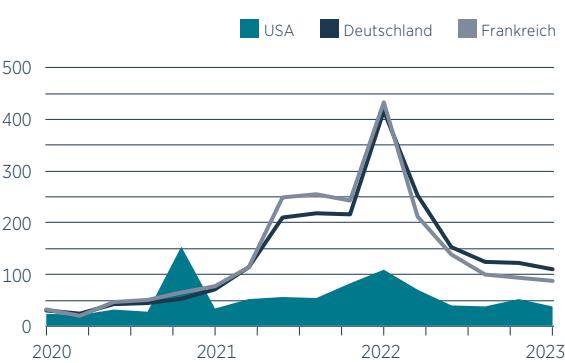
Veränderung in Prozent



Quelle: U.S. Energy Information Administration (EIA)

## Attraktive Strompreise

Strompreisentwicklung\* in US\$ je MWh



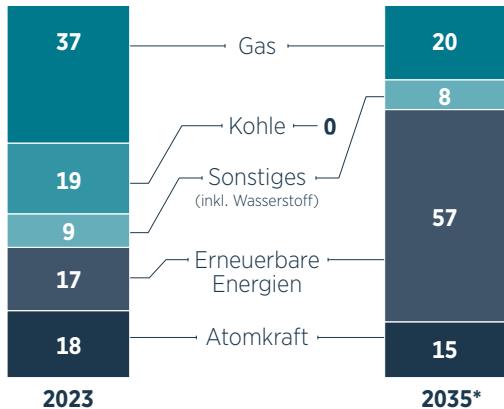
\* Großhandelspreise  
Quelle: IEA, ab Q3 2023 Prognose

Nach Jahrzehntelangen Sorgen um Energieabhängigkeit sind die USA seit 2019 vor allem beim Gas (dank Fracking) einer der größten Exporteure. Beim Thema Energie hat das Land somit wieder eine **dominante Position weltweit** eingenommen. Der Großteil der LNG-Exporte geht nach Europa.

Quelle: Handelsblatt

## Wachsende Rolle der erneuerbaren Energien

Anteile der jeweiligen Energiequellen, in %



\* Schätzung

Quellen: EIA, S&P Capital IQ, Bloomberg New Energy Finance (BNEF), Morgan Stanley Research

## Steueranreize für eine grüne Zukunft

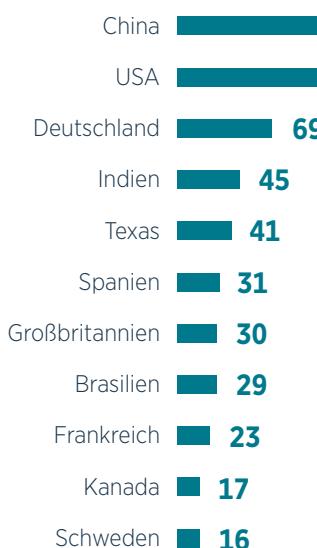
Geschätzte Volumen der jeweiligen Förderprogramme bis 2031, in Mrd. US\$



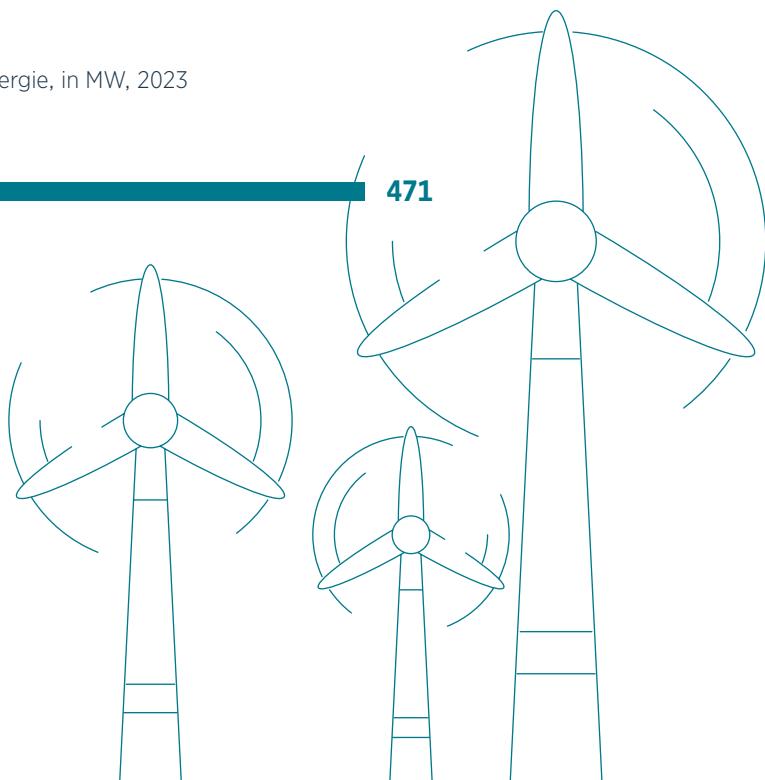
Quelle: congress.gov

## Starke Leistung

Kumulierte installierte Leistung der Windenergie, in MW, 2023



Quelle: US Department of Energy



Der Bundesstaat Texas ist zwar der größte Förderer von Erdöl- und Erdgas in den USA, gleichzeitig wurde hier jedoch auch **ein Viertel des gesamten Windstroms** produziert. Wäre Texas ein separater Staat, würde er – gemessen an installierter Kapazität – den fünften Platz weltweit belegen. Im Jahr 2022 produzierte Texas mehr Strom als jeder andere Bundesstaat und doppelt so viel wie das zweitplazierte Florida. Insgesamt entfielen auf Texas über 12 Prozent der gesamten Netto-stromerzeugung des Landes.

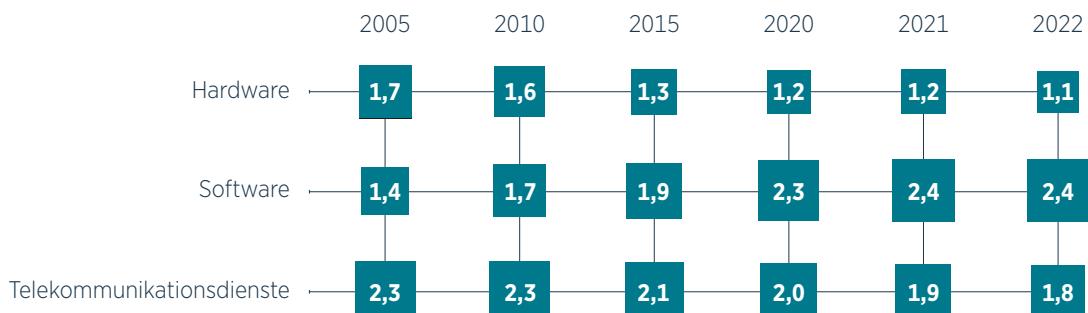
Quelle: U.S. Energy Information Administration (EIA)

# Innovative Kraft der USA

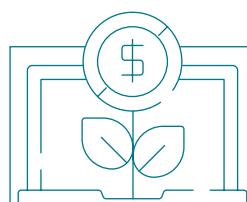
Die USA gelten als globaler Hotspot für Innovationen und Technologie. Ein wichtiger Baustein dieses Erfolges ist die renommierte Universitätslandschaft, die viele Talente anzieht und Gründer:innen fördert. Ebenso relevant ist die hohe Dichte an Risikokapitalgesellschaften, Banken, privaten Investoren und Business Angels, die die nötigen finanziellen Mittel zur Verfügung stellen. Und nicht zuletzt eine gewisse Risikofreudigkeit und ein hohes Maß an Unternehmertum der Amerikaner:innen.

## Digitale Wertschöpfung

Anteil der Digitalwirtschaft am BIP, in %



Quelle: U.S Bureau of Economic Analysis

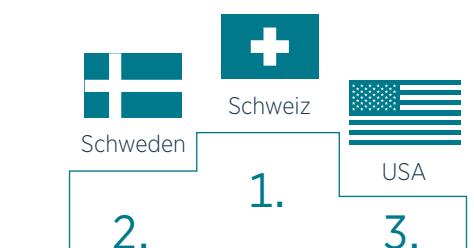


Die Bedeutung von **Innovationen für die Wirtschaft** spiegelt sich auch in den Ausgaben für Technologie wider, die für 2024 auf 4,7 Billionen US-Dollar geschätzt werden. Dabei wurde das Meiste in den USA investiert, ganze 2,4 Billionen US-Dollar.

Quelle: Forrester Research

## Bei Innovationen immer vorn dabei

Ranking der innovativsten Volkswirtschaften der Welt\*



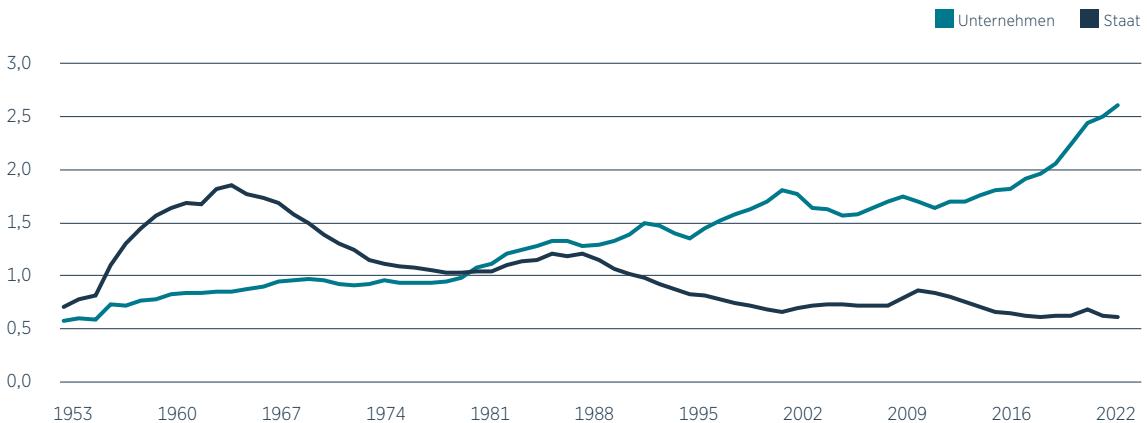
21

Ein Fünftel (21) der 100 größten **Wissenschafts- und Technologie-Cluster** der Welt befinden sich in den USA, mehr hat mit 24 nur China. Der führende Cluster in den USA ist die kalifornische Region San Jose – San Francisco, vor allem dank des Silicon Valley und Unternehmen wie Apple und Google.

\* Das Ranking fußt auf 80 Kriterien wie Investitionen, Bildung, staatliche Forschungsausgaben oder Entwicklung von Onlineprodukten.  
Quelle: World Intellectual Property Organization (WIPO)

## Forschung und Entwicklung als starkes Fundament

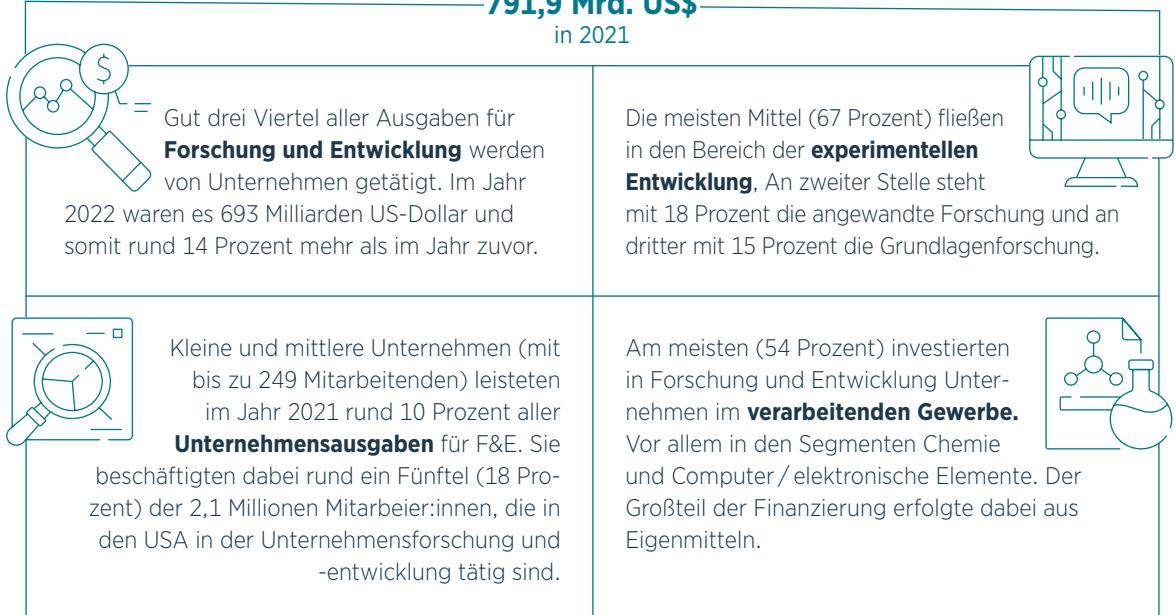
Verhältnis von Investitionen in Forschung und Entwicklung zum BIP in % nach Träger



Quelle: National Center for Science and Engineering Statistics (NCSES)

**791,9 Mrd. US\$**

in 2021



## Magnet für Talente

Verteilung der Regionen, in denen die meisten Eliteforscher:innen im Bereich der künstlichen Intelligenz arbeiten





A blurred background image showing the profile of a man and a woman looking towards the right. The woman has blonde hair and is wearing a white top. The man is wearing a dark shirt. The image is out of focus, creating a soft, professional look.

3

# IMMOBILIEN- MARKT IN DEN USA

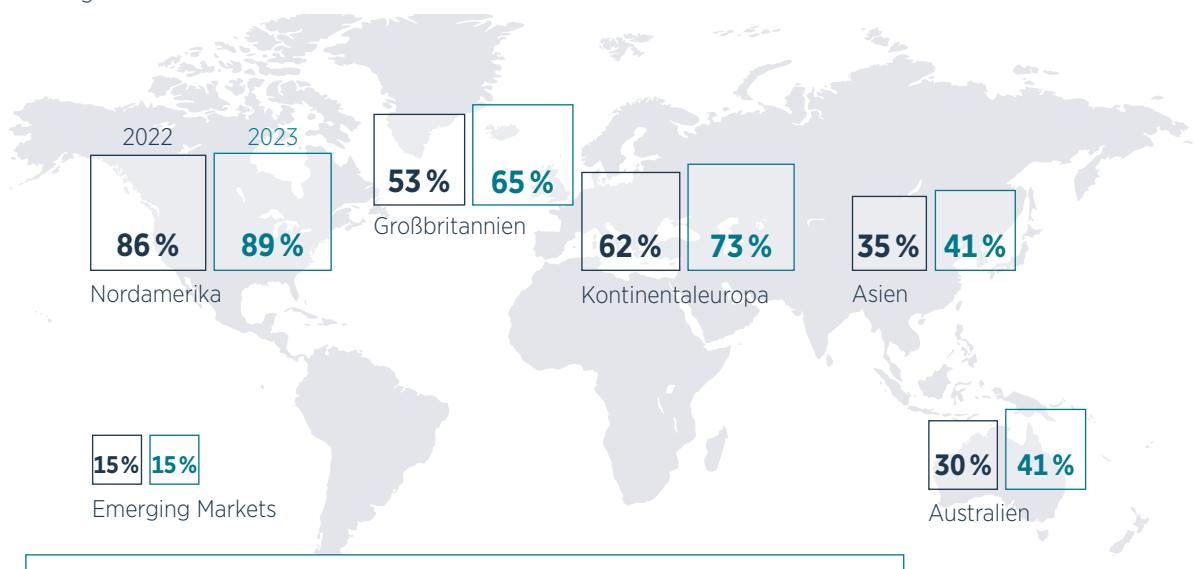
Trends und aktuelle Marktentwicklung

# Investmentfokus USA

Der US-Immobilienmarkt wird aufgrund seiner Größe und der Vielfalt an Investitionsmöglichkeiten sowohl von privaten als auch institutionellen ausländischen Investoren hoch geschätzt. Aktuell repräsentiert der amerikanische Kontinent fast 44 Prozent des global professionell verwalteten Immobilienvermögens. Im Vergleich dazu beträgt der Anteil Europas etwa 30 Prozent. Diese Daten unterstreichen die führende Position des US-Marktes im globalen Immobiliensegment.

## Wichtigster Anlagefokus für Immobilieninvestments

Zielregionen für institutionelle Immobilieninvestments



Nordamerika ist weiterhin der größte Empfänger **von Kapital institutioneller Investoren aus dem Ausland**, gefolgt von Kontinentaleuropa. Die Nachfrage blieb im Jahresvergleich weitgehend konstant, die meisten Investoren bevorzugen eine Value-Add-Strategie. Dabei wird ein Großteil der Rendite durch Wertsteigerungsstrategien, und damit durch aktives Asset Management erzielt.

■ 2022 ■ 2023

Quelle: Hodes Weill & Associates

## Life Sciences und Rechenzentren sind beliebt

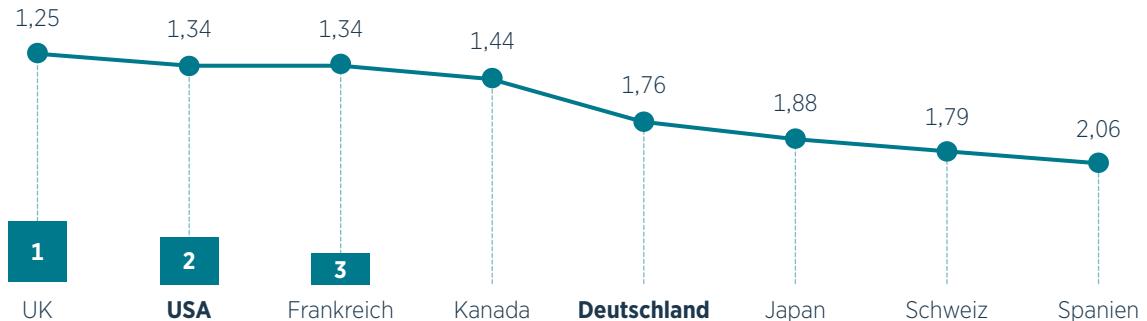
Bevorzugte Arten der Immobilienbereiche bei Investments

	Nordamerika	Europa	Asien-Pazifik
1.	Life Sciences	Studentenwohnheime	Rechenzentren
2.	Studentenwohnheime	Rechenzentren	Serviced Apartments
3.	Rechenzentren, Lagerräume	Seniorenheime	Life Sciences, Seniorenheime

Quelle: JLL Research

## Transparenz als wichtiger Standortfaktor

Die bestbewerteten Platzierungen im weltweiten Index „The Global Real Estate Transparency Index“ (GRETI)

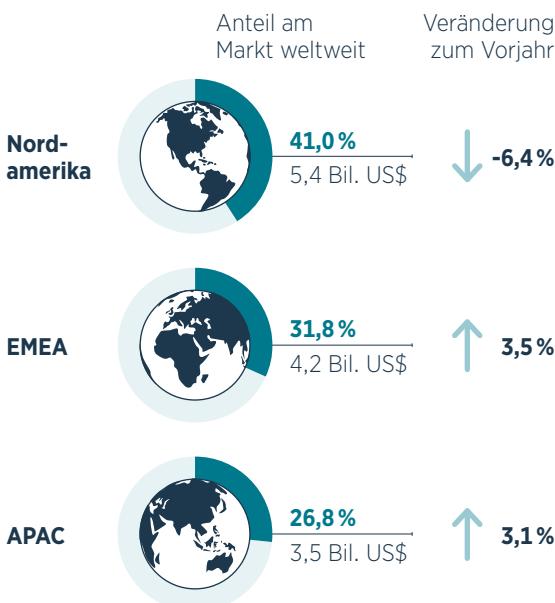


Quellen: JLL, LaSalle

Der GRETI-Index soll als **Indikator für ausländische Investoren**, Entwickler und Nutzer von Immobilien dienen und analysiert diverse Bereiche des Marktes – wie zum Beispiel Bezug zur Nachhaltigkeit, Regulatorkit oder den Einsatz von modernen Technologien. Während die größten amerikanischen Städte dabei die größten Verbesserungen verzeichnen, führt Frankreich bei der Nachhaltigkeit.

## USA dominieren weiterhin

Größe der jeweiligen Märkte bei professionell verwaltetem Immobilienvermögen



**2**  
**3**

Der Anteil der USA am globalen Markt lag Ende 2023 bei 38 Prozent. Insgesamt stellen **die fünf größten Märkte** zwei Drittel **des globalen Marktes** dar.

Quellen: KTI, MSCI

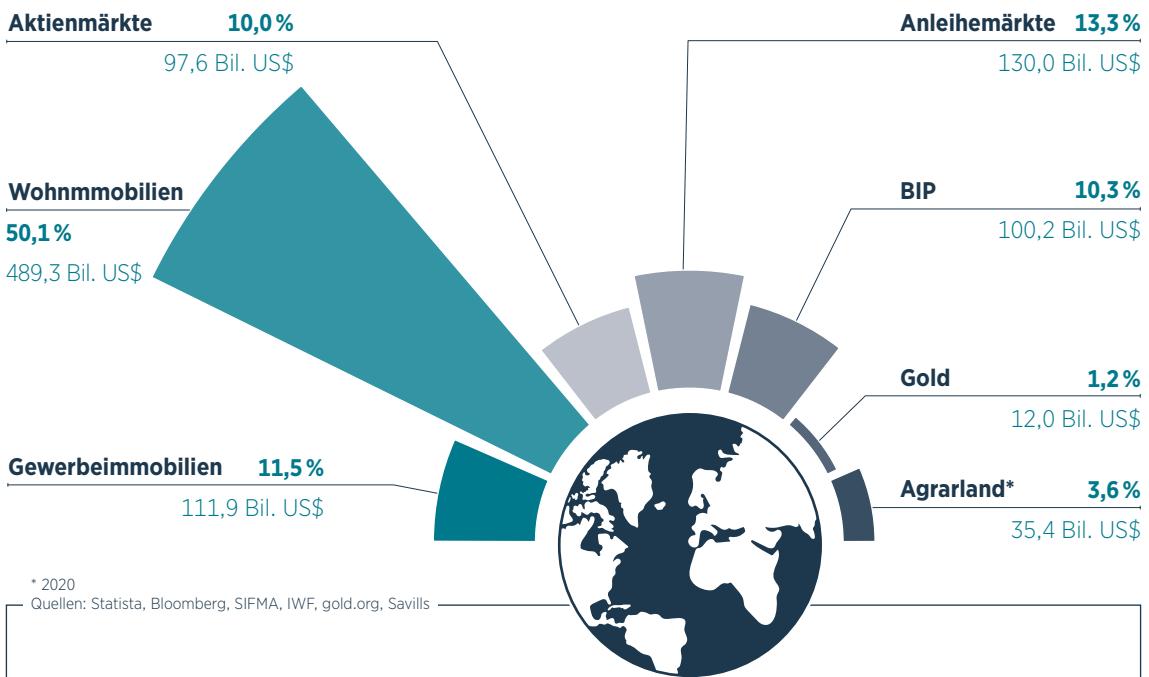
## Professionelle Investoren investieren in Immobilien

Anteil professioneller Investoren am weltweiten, investierbaren Markt



## Starke Rolle der Immobilien

Wert der jeweiligen Bereiche weltweit, 2022/2023



Immobilien bilden seit Jahren das **wichtigste Fundament des weltweiten Vermögens**, das sich auf rund 380 Billionen US-Dollar beläuft und alleine in den Jahren 2019 bis 2023 um rund ein Fünftel gestiegen ist. Immobilien sind mehr wert als die globalen Aktien- und Anleihenmärkte zusammen und fast viermal so groß wie das gesamte weltweite Bruttoinlandsprodukt. Etwas mehr als drei Viertel des Immobilienwertes sind in Wohnimmobilien gebunden, auf Gewerbeimmobilien entfallen etwa 13 Prozent und auf landwirtschaftliche Flächen 11 Prozent.

## Positive Aussichten

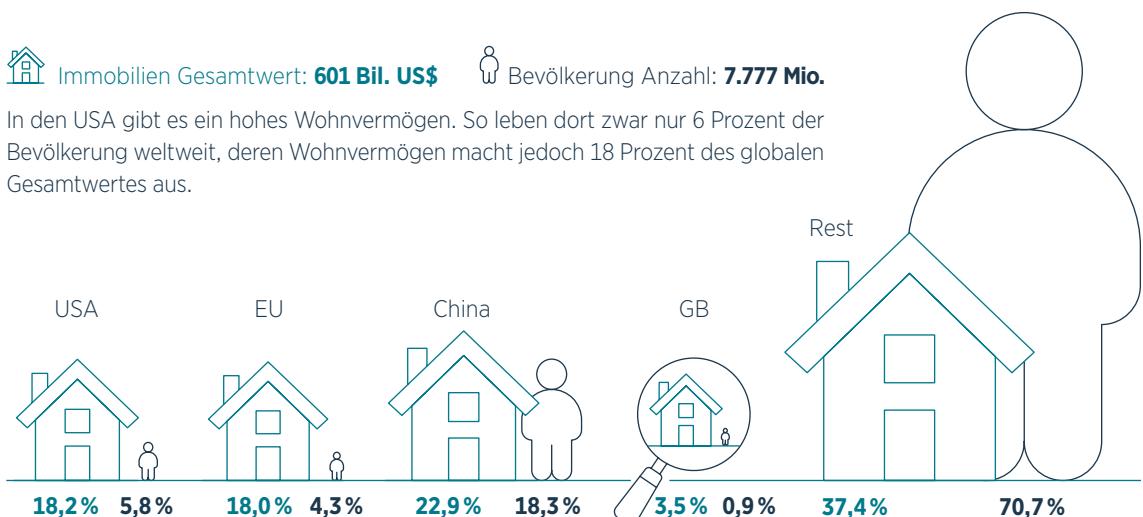
Wert der jeweiligen Segmente in den USA, in Bil. US\$



\* Prognose; rundungsbedingte Abweichungen möglich  
Quellen: Statista Market Insights, UN

## Amerikanische Vermögensinhaber:innen

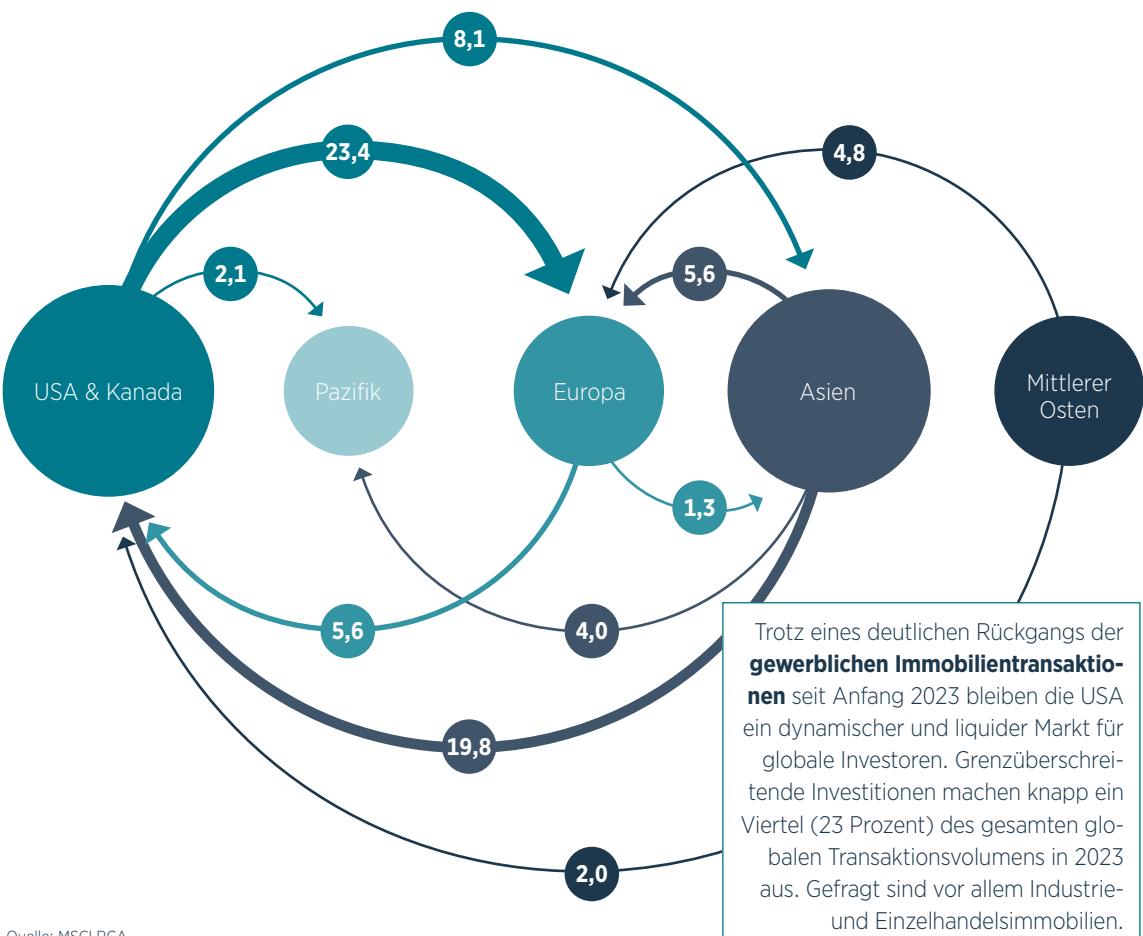
Wohnwert im Verhältnis zur Bevölkerung in der jeweiligen Region im Jahr 2023



Quellen: Destatis, IWF

## Viel Geld für Immobilien in Bewegung

Grenzüberschreitende Investments in Gewerbeimmobilien, 2023, in Mrd. US\$



Quelle: MSCI RCA

# Immobiliensektor USA

Die Immobilienwirtschaft hat auch in den USA eine tragende Bedeutung für die Volkswirtschaft, rund 13 Prozent der Bruttowertschöpfung entfallen auf immobilienbezogene Wirtschaftsaktivitäten. Auf dem größten und professionellsten Immobilienmarkt der Welt haben zwar die im Zuge der Leitzinserhöhung gestiegenen Zinssätze für eine Abkühlung gesorgt, jedoch agiert der US-Immobilienmarkt aus einer Position fundamentaler Stärke heraus: Es gibt immer noch Nachfragebereiche.

## Starker Anker der Wirtschaft

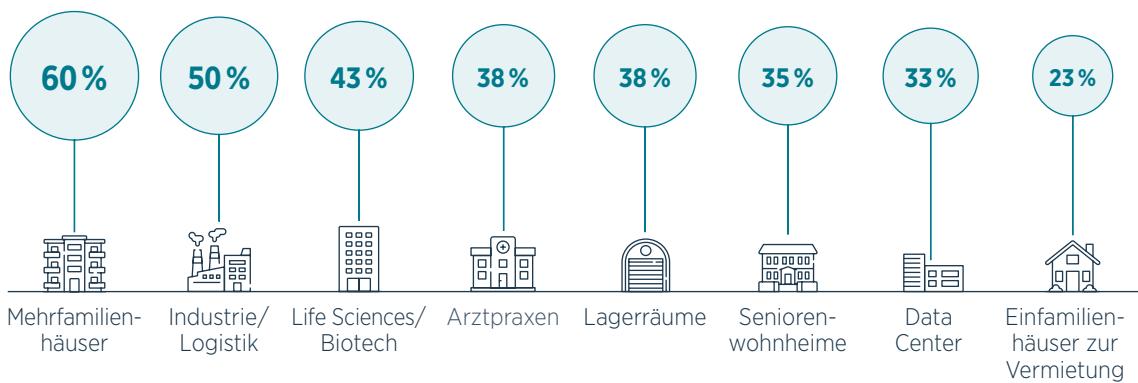
Rolle der Gewerbeimmobilien in der US-Wirtschaft



Quelle: National Association for Industrial and Office Parks (NAIOP)

## US-Institutionelle setzen auf Wohnen und Industrie

Präferenzen der Investoren

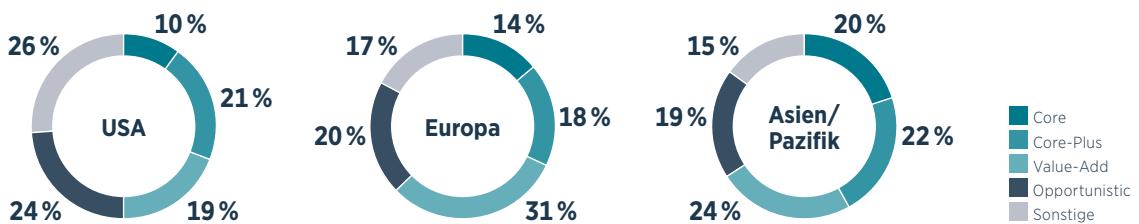


Die meisten institutionellen Anleger investieren an erster Stelle **direkt in Immobilien**, eine weitere Option ist der Weg über Private Equity-Immobilienfonds oder Private Debt Fonds.

Quelle: WMRE

## Value-Add-Strategie beliebt

Anteile der jeweiligen Anlagestrategien am Immobilienportfolio institutioneller Investoren



Quelle: CBRE Research, 2024

## Dry Powder für Gewerbeimmobilien

Weltweites Private Equity-Kapital für Gewerbeimmobilien



**Mehr als 400 Milliarden US-Dollar Liquidität:** 41 Prozent des weltweit für Immobilieninvestments zur Verfügung stehenden Private Equity-Kapitals sollen nach Opportunistic- und Value-Add-Strategien eingesetzt werden.

Quellen: CBRE Research, Preqin

## Anlagestrategien von Immobilien

Vier Rendite-Risiko-Profil

Core	Core-Plus	Value-Add	Opportunistic
<ul style="list-style-type: none"> <li>Langfristig vermietete, attraktive Objekte</li> <li>Stabile Einnahmen</li> <li>Eher moderate Wertsteigerungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immobilien mit etwas mehr Risiko</li> <li>Kürzere Vertragslaufzeiten und teilweise Leerstand</li> <li>Moderate Wertsteigerung durch Auf- und Neuvermietung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Höhere Wertsteigerung durch Sanierung und Neupositionierung oder Repositionierung</li> <li>Höhere Leerstände</li> <li>Signifikante Wertsteigerung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklungsähnliche Objekte</li> <li>Leerstände bis 100%</li> <li>Positionierung und Vermietung komplett leerer Gebäude</li> <li>Überproportionale Wertsteigerung möglich</li> </ul>

Mit dem Begriff „Value-Add“ wird eine Risikoklasse bei Immobilien bezeichnet, bei der ein Großteil der Rendite durch Wertsteigerungsstrategien und damit durch aktives Asset Management erzielt wird. Um das Potenzial einer Immobilien zu maximieren, konzentriert sich diese Methode darauf, durch gezielte Verbesserungen und Modernisierungen den Wert einer Immobilie zu steigern. Dabei geht es nicht nur um Renovierungen, sondern auch um das Management und die Neupositionierung von Immobilien am Markt.

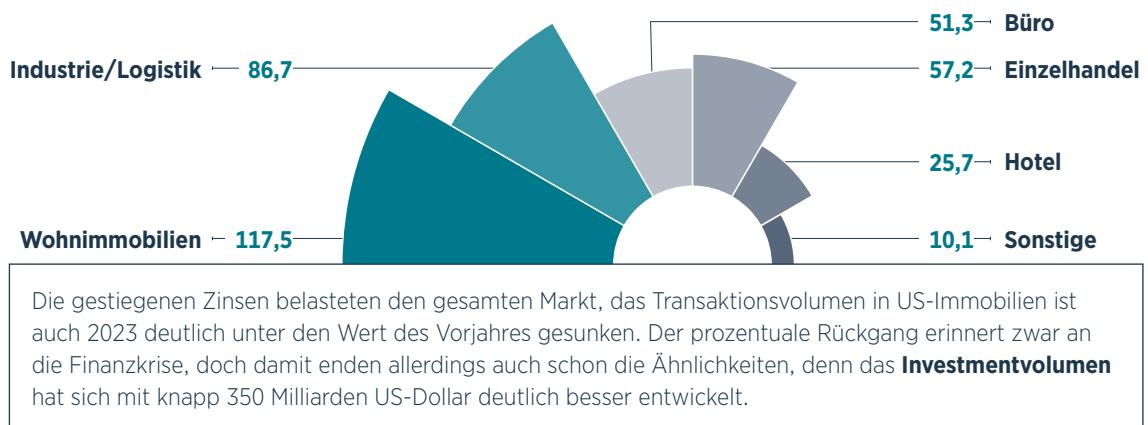
Quellen: Catella Real Estate, eigene Recherche

# Gewerbeimmobilien

Der Gewerbeimmobilienmarkt in den USA erlebte in den letzten Jahren eine sehr dynamische Entwicklung und war daher ein Magnet für amerikanische und internationale Investoren. Seitdem die amerikanische Notenbank ihre Leitzinsen im Kampf gegen die Inflation erhöhen musste, sind die Preise für amerikanische Gewerbeimmobilien rückläufig. Doch viele Expert:innen gehen von einer Zinswende im Laufe des Jahres 2024 aus.

## Immobilienmarkt in Bewegung

Wert der 2023 abgeschlossenen Transaktionen mit Gewerbeimmobilien in den USA in Mrd. US\$



Quelle: CBRE Research

## Neue Fläche im Bau

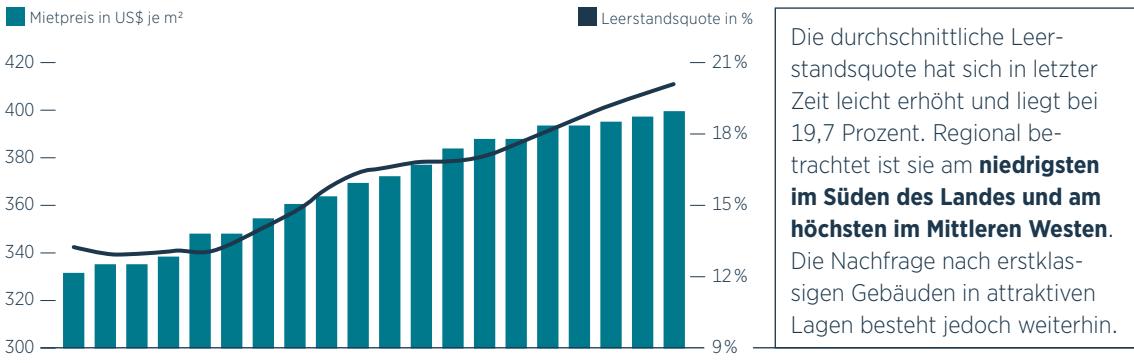
Gewerbeimmobilienbau, in Mrd. US\$



Quelle: NAIOP

## Nicht nur Mietpreise steigen

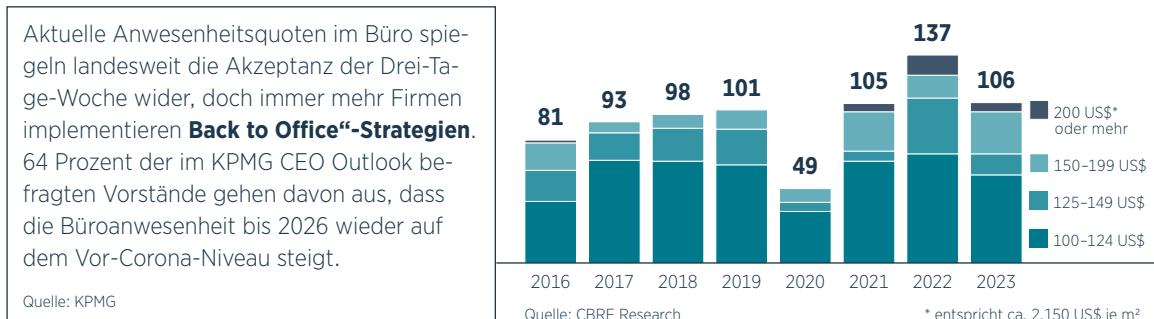
Entwicklung des US-Büromarktes



Quelle: Cushman & Wakefield

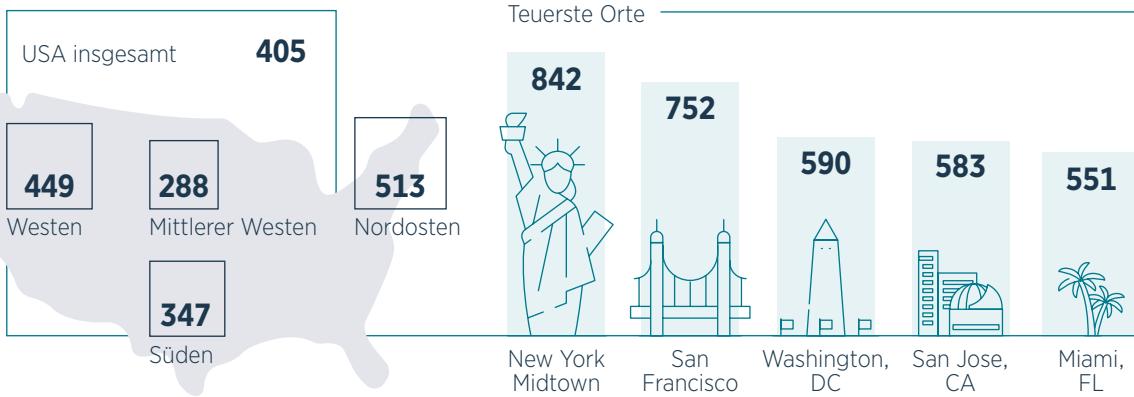
## Trend zu höherwertigen Bürogebäuden

Anzahl der Transaktionen nach Mietpreisen je Quadratfuß in New York



## Große Spannbreite

Durchschnittliche Mieten US\$ pro m<sup>2</sup>



Die höchsten Mieten werden **traditionell im Zentrum von New York** aufgerufen, ähnlich gefragt sind aber auch San Francisco oder das kalifornische Silicon Valley. Aktuell entsteht hier auch mit über einer halben Million m<sup>2</sup> die größte neue Bürofläche.

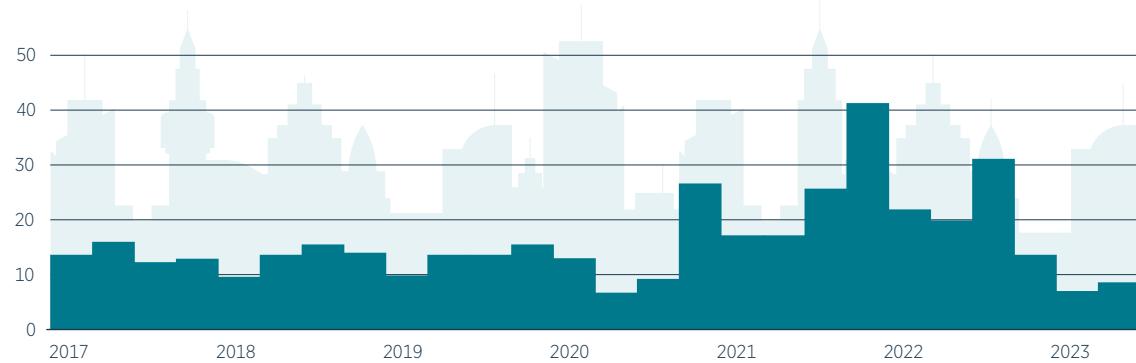
Quelle: Cushman & Wakefield

# Alternative Märkte

Der Markt für alternative Immobilien in den USA, zu denen zum Beispiel Seniorenheime, Studentenwohnheime oder Rechenzentren zählen, verzeichnete in den letzten Jahren ein stabiles Wachstum oder eine große Nachfrage seitens der Investoren. Alle Bereiche profitieren von gesellschaftlichen Megatrends wie dem demografischen Wandel oder der Digitalisierung. In Städten mit renommierten Universitäten ist die Nachfrage nach modernen Unterkünften groß, da die USA wieder zugänglicher für Student:innen aus dem Ausland sind.

## Resilienter Markt mit Bedeutung

Entwicklung des Transaktionsvolumens, in Mrd. US\$

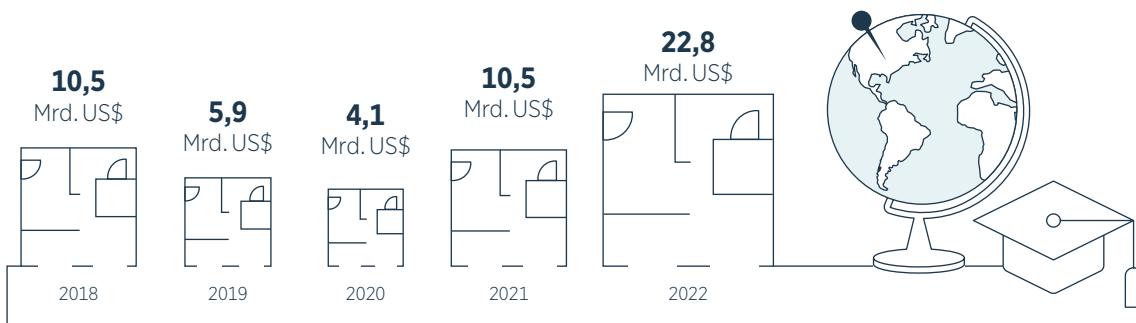


Quelle: Cushman & Wakefield

Der Bereich der alternativen Immobilien in den USA hat eine mit dem Segment Einzelhandel vergleichbare Größe. Zu den größten Bereichen gehören **Studenten- und Seniorenwohnheime**.

## Starke Nachfrage nach Wohnraum für Student:innen

Wert der verkauften Studentenwohnungen



Quelle: Berkadia

Nach der Pandemie verzeichnen amerikanische Hochschulen und Universitäten wieder ein **starkes Interesse von Student:innen aus dem Ausland**. Im Studienjahr 2022/2023 gab es mit 12 Prozent den stärksten Zuwachs seit über 40 Jahren. Insgesamt machen internationale Studierende 5,6 Prozent aller College-Student:innen aus.

Quelle: IIE

## Bedarf an Seniorenheimen ist weiterhin groß

Entwicklung der Bautätigkeit von Seniorenwohnheimen



Quelle: JLL Research

Auch die USA verzeichnen einen **starken demografischen Wandel**, jeden Tag erreichen 10.000 Menschen das Alter von 65 Jahren. Laut Prognosen wird vor allem die Zahl der Menschen 80+ stark zunehmen, fast um 50 Prozent von 13,9 Millionen auf 20,8 Millionen im nächsten Jahrzehnt.

Quelle: JLL



## Starke IT-Macht USA

Anzahl der Datenzentren in den jeweiligen Ländern



Quelle: Cloudscene

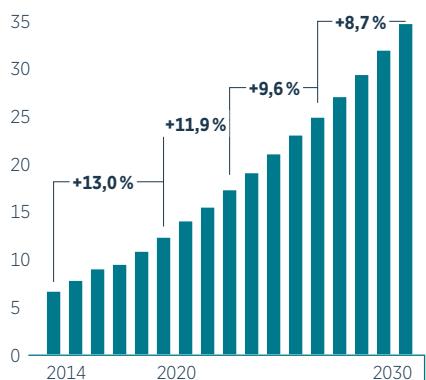
Der US-amerikanische Rechenzentrumsmarkt erlebt in den letzten Jahren ein deutliches Wachstum und einen **Boom bei der Anzahl der Hyperscale- und Colocation-Rechenzentren**. Die zunehmende Digitalisierung in allen Unternehmen und der zunehmende Einsatz im 5G-Netzwerk werden die Investitionen laut Prognosen weiter erhöhen.

Quelle: Cushman & Wakefield

## Mächtiger Ausbau

Energieverbrauch von Datenzentren in Gigawatt

■ Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate



Allein auf dem US-Markt wird die Nachfrage – gemessen am Stromverbrauch, der die Anzahl der Server widerspiegelt, die ein Rechenzentrum beherbergen kann – **bis 2030 voraussichtlich 35 Gigawatt (GW)** erreichen, gegenüber 17 GW im Jahr 2022. Die Vereinigten Staaten machen hierbei etwa 40 Prozent des Weltmarktes aus.

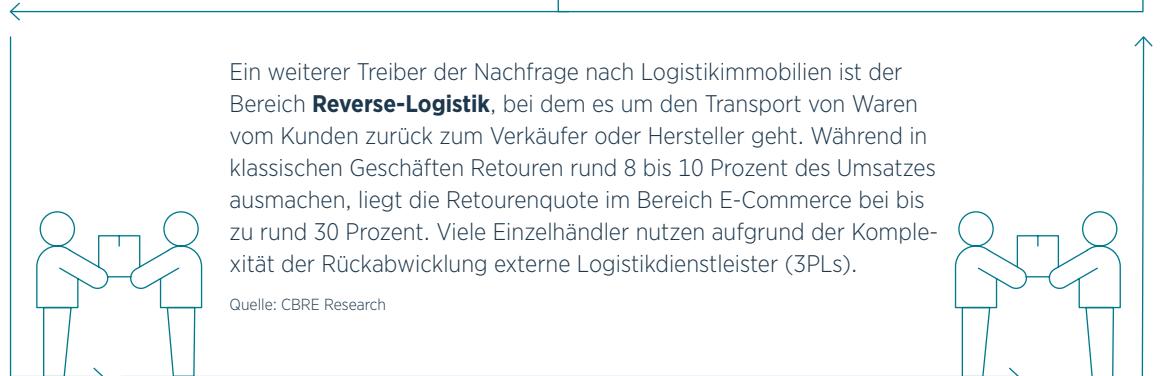
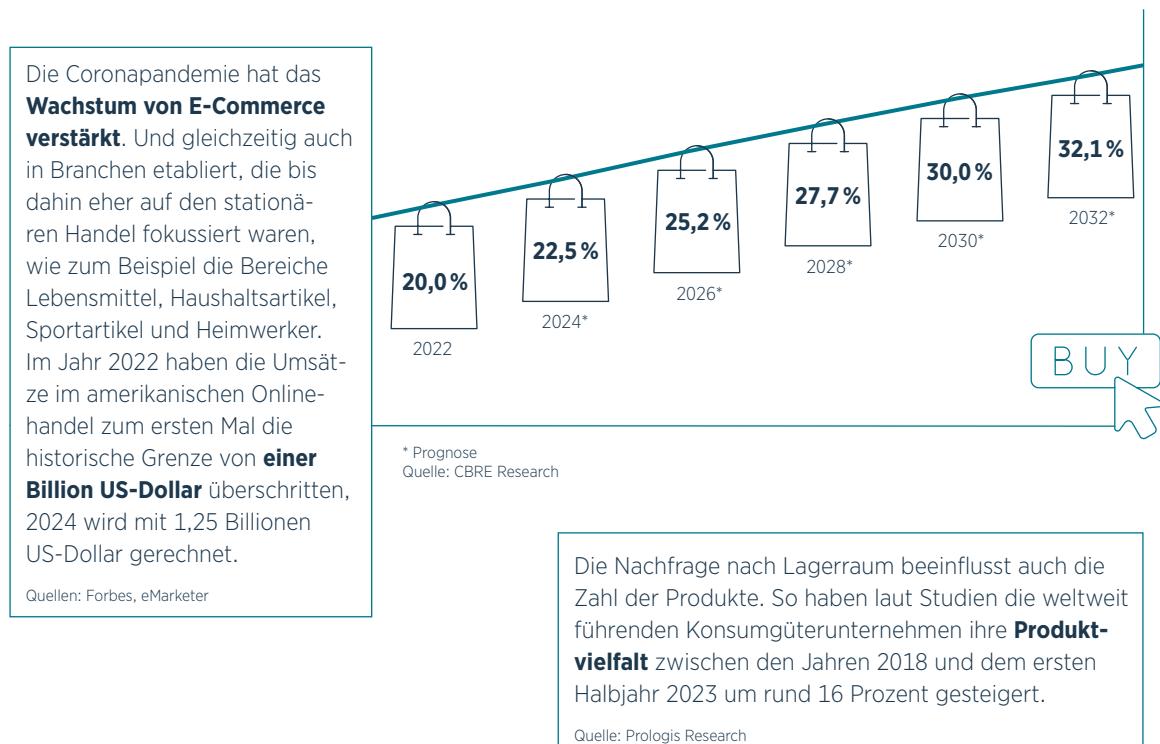
Quelle: McKinsey

# Logistikimmobilien

Der Bereich der Logistikimmobilien erweist sich trotz leicht abkühlender Wirtschaftslage als weiterhin robust. Denn bereits vor dem Ausbruch der Coronapandemie verzeichnete der Onlinehandel in den USA einen Aufwärtstrend, was zum Anstieg der Nachfrage nach passenden Lagerkapazitäten und folglich auch höheren Mieten führte. Zudem sichern sich Unternehmen gegen mögliche Engpässe in Lieferketten ab und versuchen ihre Transportkosten niedrig zu halten, sodass Waren möglichst in der Nähe der Kund:innen gelagert werden sollen.

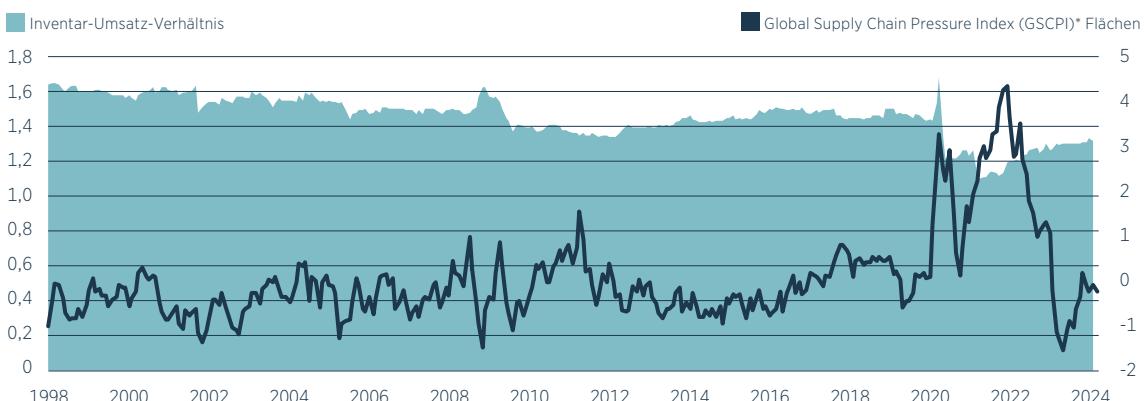
## Starker Treiber E-Commerce

Anteil des Onlinehandels am gesamten Einzelhandelsumsatz, prognostizierte Entwicklung



## Druck auf Lieferketten hat nachgelassen

Entwicklung relevanter Kennzahlen der Lagerhaltung

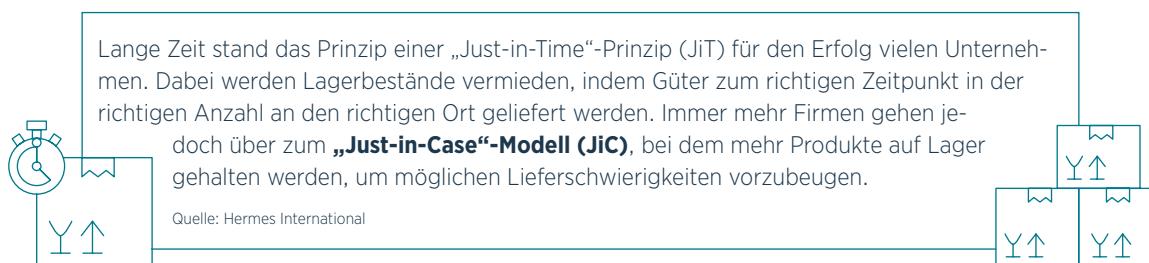


\* Je höher der Wert des Indexes, desto stärker die Störungen der Lieferkette

Quellen: Federal Reserve Bank of New York, U.S. Census Bureau

Während der Covid-19-Pandemie waren die Lagerbestände des US-Einzelhandels stark gesunken, das Inventar-Umsatz-Verhältnis lag bei einem Wert von 1,1. Aktuell zeigt der Trend eine erfreuliche Entwicklung: Der **Druck auf die globalen Lieferketten** hat nachgelassen und liegt nun unter dem langjährigen Durchschnitt. Diese Entwicklung deutet auf ein stabileres Lieferkettenumfeld hin, das Planungssicherheit und operative Effizienz begünstigt.

Quelle: CBRE Research



## Logistik – Rückgrat der Lieferkette

Verteilung der Produktionsstätten nach Standorten



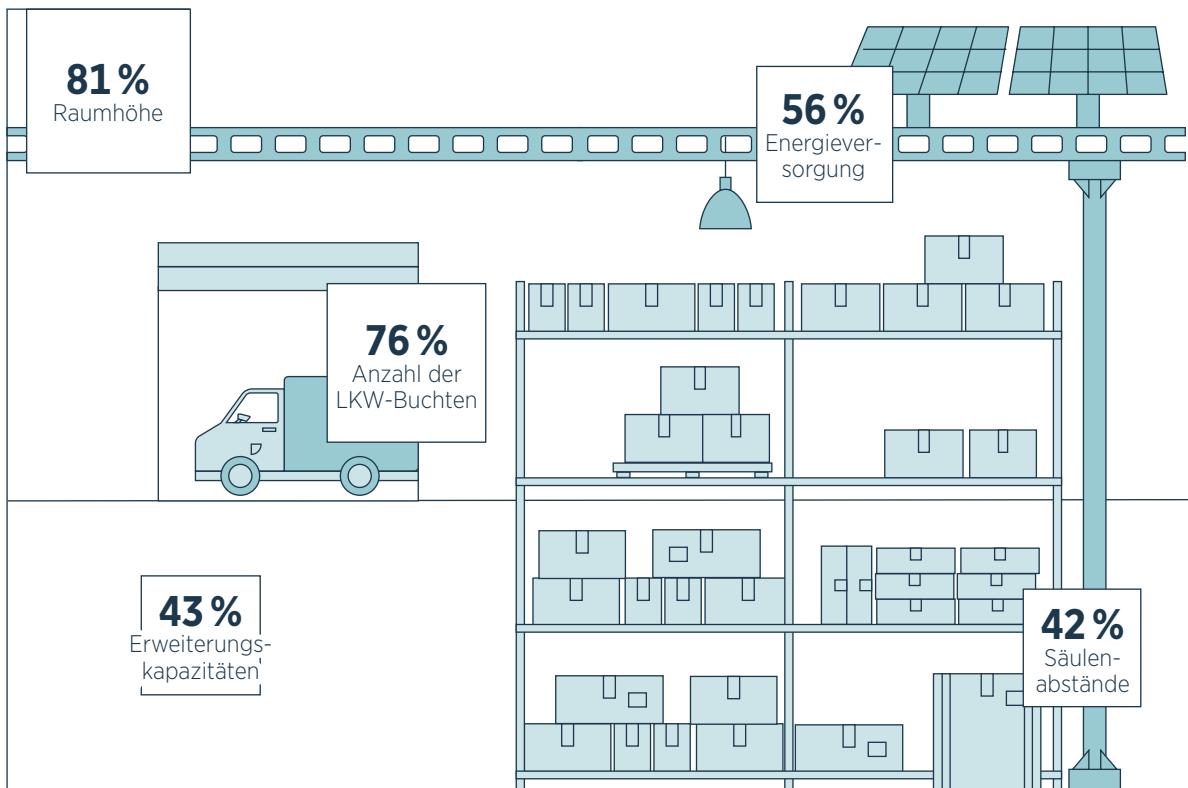
Quelle: Bloomberg

Aus Kostengründen werden Lagerung oder Produktion oft **an günstigere Orte verlagert**. Eine Option ist eine Verschiebung im Inland (Onshoring), eine andere im Nachbarland (Nearshoring). Bei letzterem zieht es viele US-Unternehmen nach Mexiko, das mit genügend Fachkräften und günstigeren Arbeitskosten lockt. Die Nachfrage ist sogar so stark, dass diese Erweiterungen laut Expert:innen dazu beitragen könnten, dass das BIP von Mexiko in den nächsten fünf Jahren um zusätzliche drei Prozent steigt. Offshoring bedeutet die Verlagerung in einen geografisch entfernten Markt.

Quelle: Deloitte

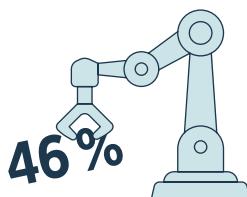
## Vorsprung durch Technik

Umfrage: Wie wichtig sind Ihnen folgende Merkmale bei Logistikimmobilien?



Die Nutzung neuer Technologien in Lagern ist mit **neuen Anforderungen an die Gebäude** verbunden. So müssen zum Beispiel Dächer stabiler sein, um Solaranlagen tragen zu können, die den höheren Energiebedarf decken. Ebenso sollte zum Beispiel die Raumhöhe größer sein, da man sie dank neuer Technik besser und effizienter nutzen kann.

Quelle: CBRE Research

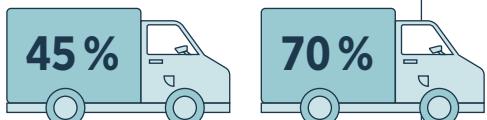


Der **Einsatz von neuen Technologien**, wie zum Beispiel von Robotern entwickelt sich schnell. So haben in einer Umfrage des Material Handling Industry (MHI) im Jahr 2024 rund 46 Prozent der Unternehmen angegeben, Roboter zu nutzen, während nur 8 Prozent keine solche Pläne hatten. Noch zwei Jahre zuvor gaben 40 Prozent an, keine neue Technik einzusetzen.

Quelle: MHI

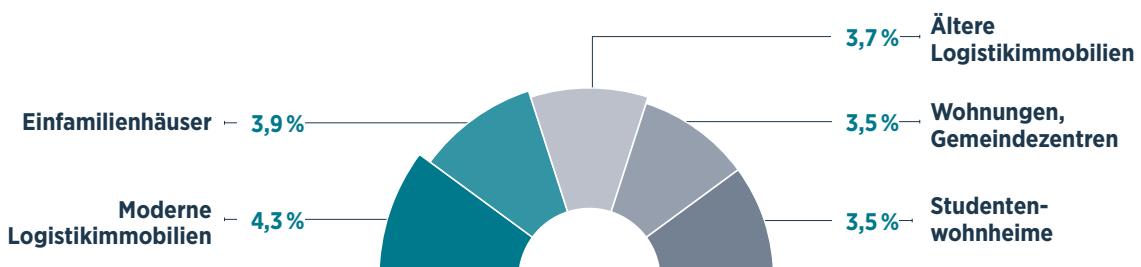
Die richtige Lage ist bei Logistikimmobilien ein wichtiger Erfolgsfaktor. Immer mehr Standorte rücken in die Nähe der Konsument:innen. So machen die Miete und sonstige fixe Anlagenkosten nur rund drei bis sechs Prozent der gesamten Logistikausgaben eines Unternehmens aus, während 45-70 Prozent auf die **Transportkosten** entfallen.

Quelle: CBRE Research



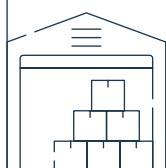
## Gute Perspektiven bei Logistik

Erwartetes Wachstum der Mietpreise in den jeweiligen Sektoren im Zeitraum 2024-2028



Quelle: CBRE Research

**43**  
Jahre



In den kommenden Jahren dürfte die Nachfrage nach neuen Immobilien weiterhin hoch sein, vor allem wenn sie den Ansprüchen – insbesondere seitens der Technik – genügen sollen. Kund:innen sind daher auch bereit, höhere Mieten zu zahlen. Das Angebot ist jedoch recht knapp, denn die große Mehrheit (über 82 Prozent) der Gebäude wurde vor dem Jahr 2000 fertiggestellt. Im Schnitt sind Lagerimmobilien in den USA rund 43 Jahre alt, ein Drittel sogar älter als 50 Jahre.

Quelle: CBRE Research

## Markt im Zuwachs

Entwicklung von Nachfrage und Angebot

Nettoabsorption\* Neugebaute Flächen



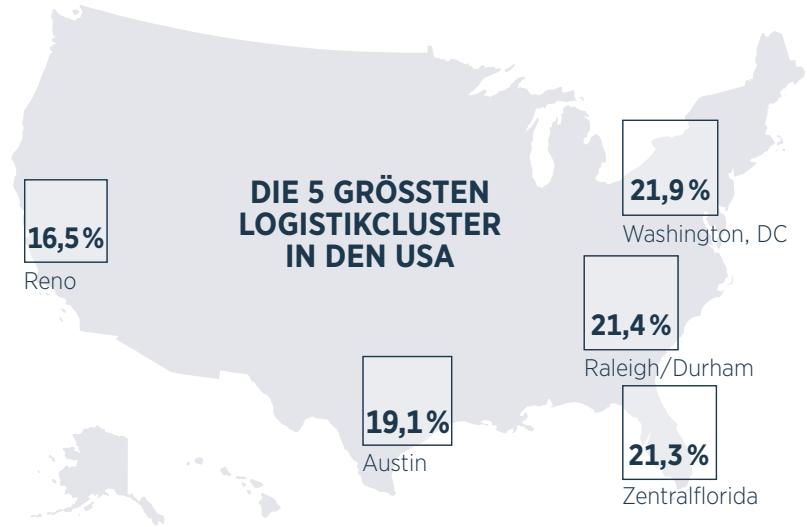
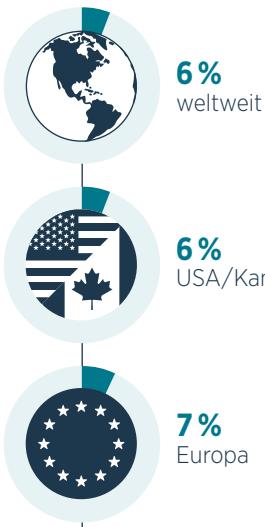
Die Leerstandsquote im Bereich der Logistikimmobilien ist zwar in den letzten drei Jahren leicht gestiegen (Tiefstand war 2021 bei 4 Prozent), Analyst:innen erwarten jedoch, dass sie nun konstant bei 7 Prozent bleibt.

\* Veränderung der durch Vermietung oder Eigennutzung in Anspruch genommenen Flächen. Eine hohe Nettoabsorption deutet an, dass entweder ein Zuzug stattfindet oder aber die Unternehmen expandieren und größere Büroflächen als vorher anmieten.

Quelle: CBRE Research, ab 2023 Prognose

## Mieten legen zu

Wachstum der Mieten im Vergleich zum Vorjahr, 2023



Quelle: Prologis Research

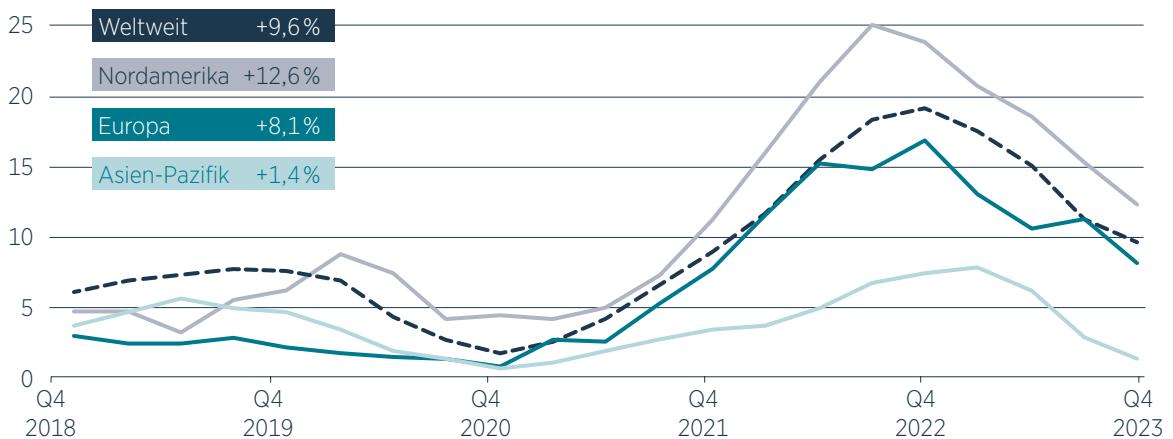
Das schnellste durchschnittliche Mietwachstum verzeichneten im Jahr 2023 der Südosten und der Südwesten der Vereinigten Staaten. In einigen Regionen, wie zum Beispiel Las Vegas oder Zentralflorida, waren es mehr als 10 Prozent. Auch für das kommende Jahr rechnen Analyst:innen mit einem Wachstum. Grund dafür sind unter anderem wieder zunehmende Gütervolumen in den größten Häfen der Region.

Quelle: Prologis Research



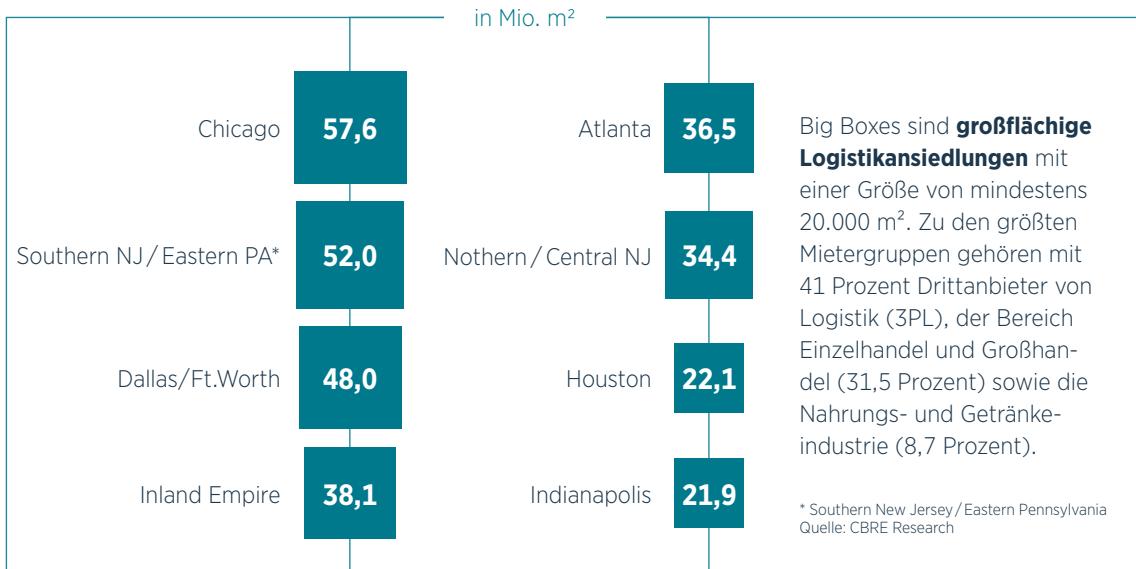
## Vermietungsraten im Vergleich

Entwicklung der durchschnittlichen jährlichen Miete



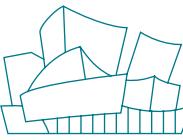
## Große Fläche im Angebot

Größte Big Box-Logistikimmobilien in den USA, Bestand 2023

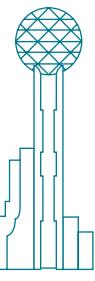


  
**CHICAGO**

Die Nachfrage nach großen Lagerflächen im Nordosten des Landes ist groß, Chicago gehört zu den wichtigen **Infrastruktur-Knotenpunkten** der USA. Alleine am Flughafen O’ Hare werden jährlich Waren im Wert von rund 200 Milliarden US-Dollar umgeschlagen.

  
**LOS ANGELES**

In der Region sind gleich **zwei der größten amerikanischen Seehäfen** angesiedelt und einer der fünf größten Cargo-Flughäfen. Daher haben dort auch zahlreiche Dienstleister wie zum Beispiel Zollmakler oder internationale Bankhäuser ihre Niederlassungen.

  
**DALLAS**

Der größte Vorteil der Region liegt in der recht **zentralen Position**, hier kreuzen sich drei wichtige Eisenbahnlinien. Somit sind von hier aus innerhalb von 48 Stunden rund 98 Prozent des amerikanischen Marktes erreichbar.

Quelle: CBRE Research

## Große Volumen in Bewegung

Volumen der beförderten Güter in Billionen Tonnenmeilen, je nach Bereich



Quellen: Bureau of Transportation Statistics; Federal Highway Administration

# Life Sciences

Der Life Sciences-Sektor befindet sich seit Jahren auf einem starken Wachstumskurs. Wichtige Nachfrager treiben sind die alternde Bevölkerung ebenso wie eine wachsende Mittelschicht in den Schwellenländern oder Fortschritte in der Technologie. Alleine im Jahr 2023 verzeichnete die amerikanische Zulassungsbehörde FDA mit 55 neuartigen Medikamenten und der ersten Gentherapie mit der Genschere (CRISPR) ein Allzeithoch. Der Sektor ist somit großer Magnet sowohl für private als auch öffentliche Investitionen.

## Relevante Branche

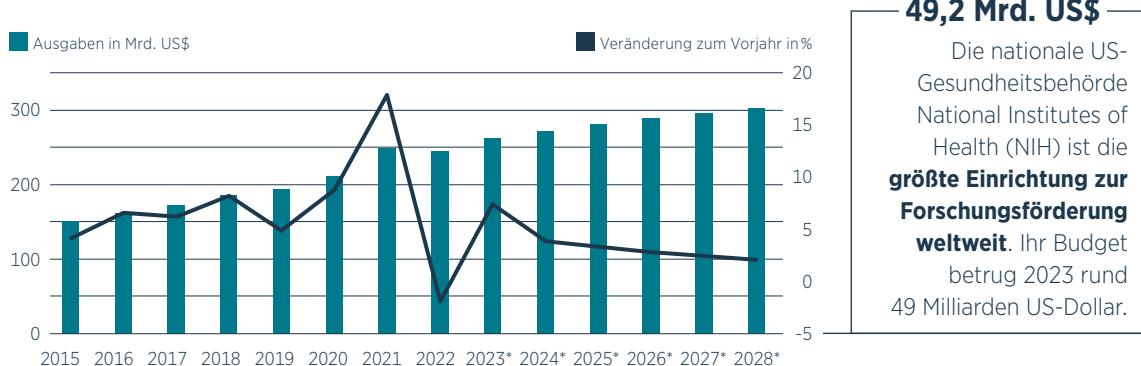
Ausgewählte Kennzahlen des Segmentes Life Sciences



Quelle: Avison Young

## Investitionen in Milliardenhöhe

Entwicklung der Ausgaben für Pharmaforschung, weltweit

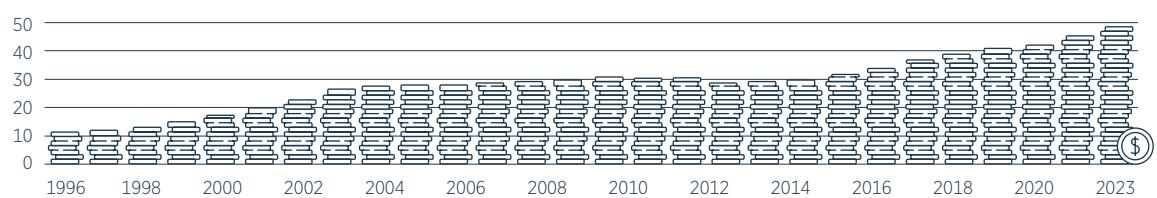


**49,2 Mrd. US\$**

Die nationale US-Gesundheitsbehörde National Institutes of Health (NIH) ist die **größte Einrichtung zur Forschungsförderung weltweit**. Ihr Budget betrug 2023 rund 49 Milliarden US-Dollar.

## Starke nationale Forschungsförderung

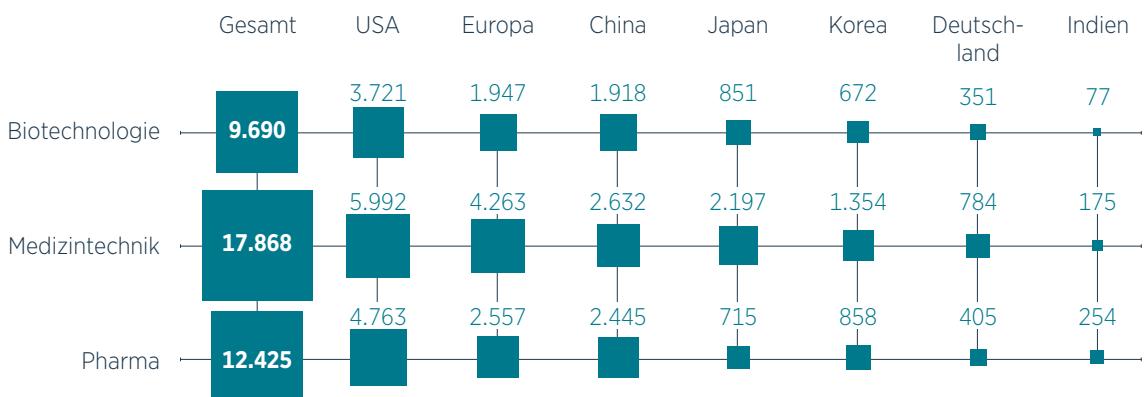
NIH-Budget, in Mrd. US\$



Quelle: NIH

## Patente im Bereich ...

Anzahl, 2023



Quelle: WIPO statistical database

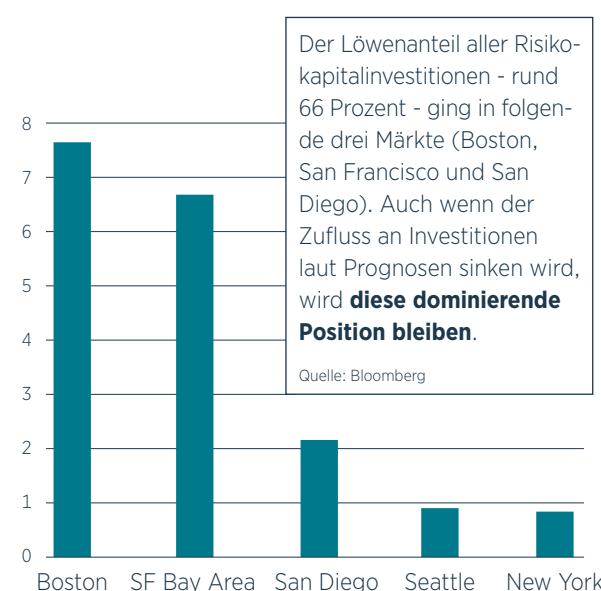
## USA sind beliebtestes Ziel für Risikokapital

Weltweite Verteilung nach Regionen, 2023, in Mrd. US\$



## Boston: ein gefragtes Biotech Cluster

Finanzierung der jeweiligen Regionen



Quellen: PitchBook Data, Cushman & Wakefield

## Philantropische Zuflüsse nehmen zu

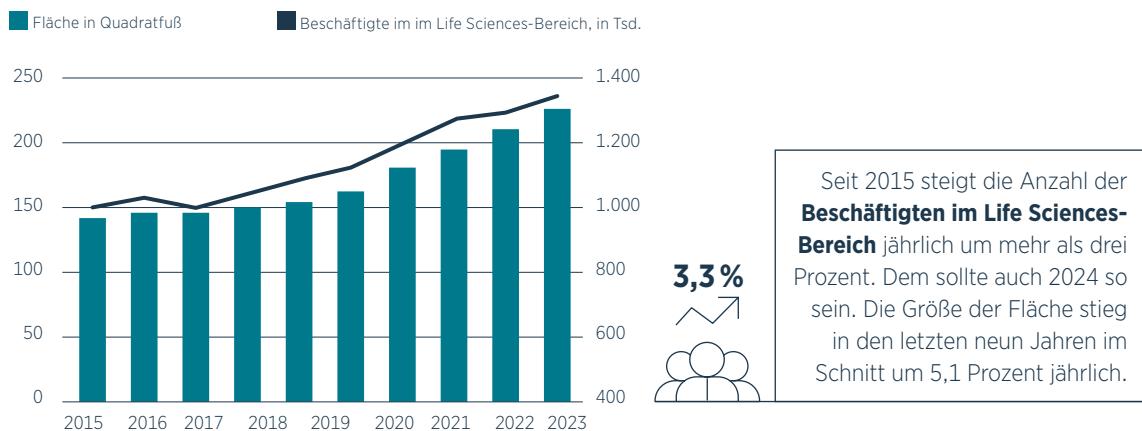
in Mio. US\$



Quellen: GlobalData, CBRE Research

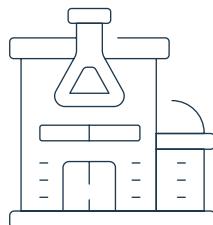
## Mehr Fläche und mehr Personal

Entwicklung der Beschäftigung und des Inventars



Quelle: Cushman & Wakefield

**193 Mio. m<sup>2</sup>**

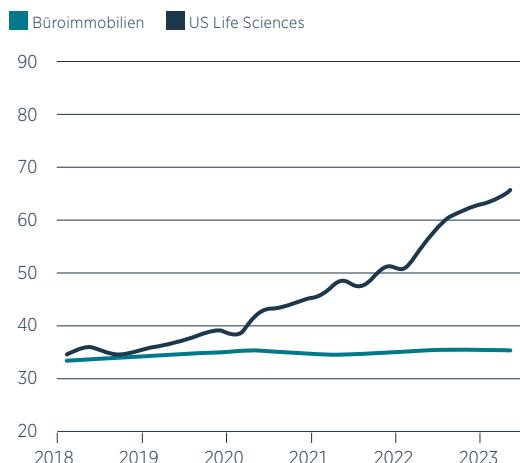


Der amerikanische Markt ist mit einer **Forschungs- und Entwicklungslaborfläche** von 193 Millionen Quadratmetern der **größte der Welt**, davon entfallen rund 61 Prozent auf die drei wichtigsten Märkte Boston, San Francisco und San Diego. Diese drei Regionen erhielten auch 66 Prozent der Risikokapitalfinanzierung, die in den USA in dieses Segment geflossen sind. Insgesamt haben laut Schätzungen von Analyst:innen die 20 größten Risikokapitalfirmen, die sich auf Life Sciences fokussieren, seit 2021 mehr als 22 Milliarden US-Dollar dafür aufgebracht.

Quellen: UBS, JLL

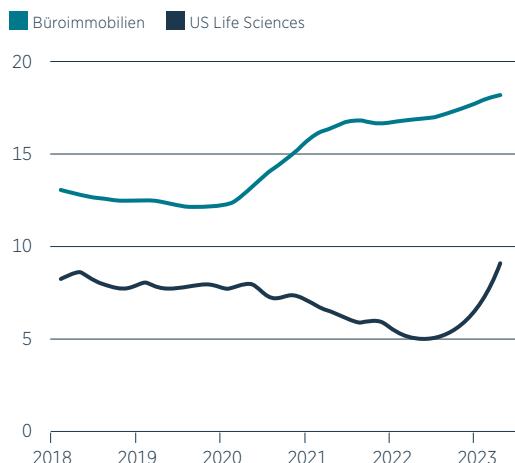
## Führend im Branchenvergleich

Durchschnittliche Miete, in US\$



Quelle: CBRE Research

Durchschnittliche Leerstandsquote, in %



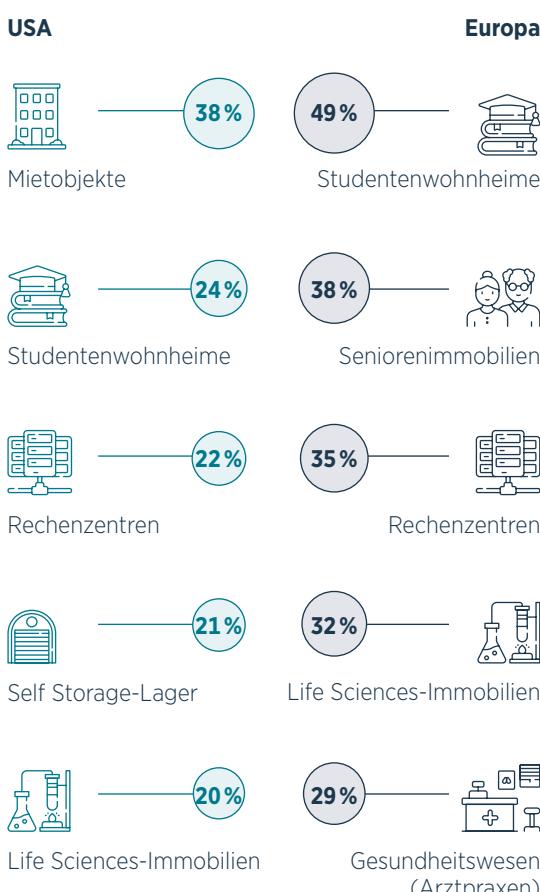
## Positiv auch im Ertrag

Entwicklung des Net Operating Income in den jeweiligen Bereichen, in %



## Die Suche nach guten Alternativen

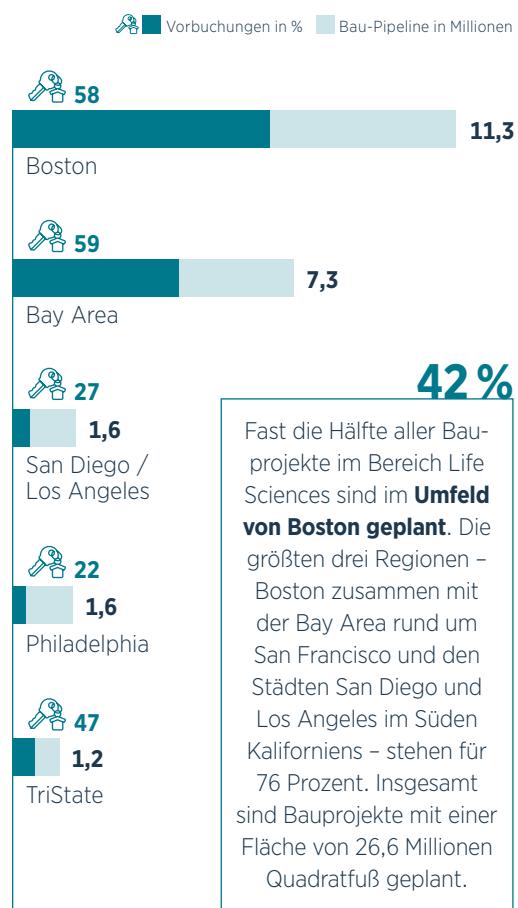
Bevorzugte alternative Anlagekategorien



Quelle: CBRE Research

## Starke Vorbuchungen

Stand der Bau-Pipeline von Life Sciences-Flächen und deren Vorbuchungen



## Was sind Cluster?

Cluster sind geografische Konzentrationen von miteinander verbundenen Unternehmen und Institutionen in verwandten Branchen und Technologien, die sich durch gemeinsame Austauschbeziehungen und Aktivitäten entlang einer oder mehrerer Wertschöpfungsketten ergänzen. Unternehmen in Clustern sind innovativer und produktiver, weil sie auf ein dichtes Netz von spezialisierten Zulieferern, einschlägigen Forschungseinrichtungen und spezialisierten Fachkräften in räumlicher Nähe zugreifen können.

## Die etablierten Cluster



Mitarbeiter:innen



Leerstands-  
quote



Durchschnittliche  
Miete (US\$ je SF)



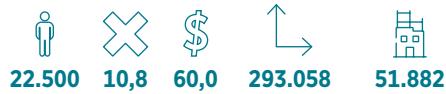
Fläche  
(Mio. m<sup>2</sup>)



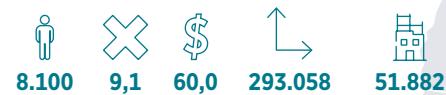
Im Bau (m<sup>2</sup>)



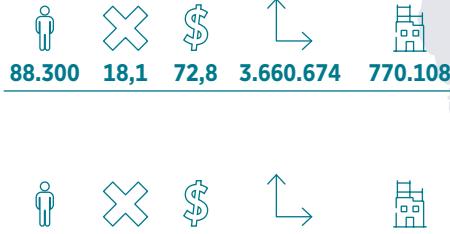
Emerging Clusters im  
Life Sciences-Sektor



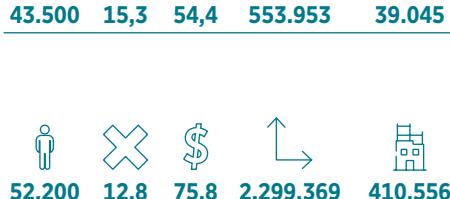
Seattle



Portland



San Francisco Bay Area



Los Angeles /  
Orange County

Phoenix

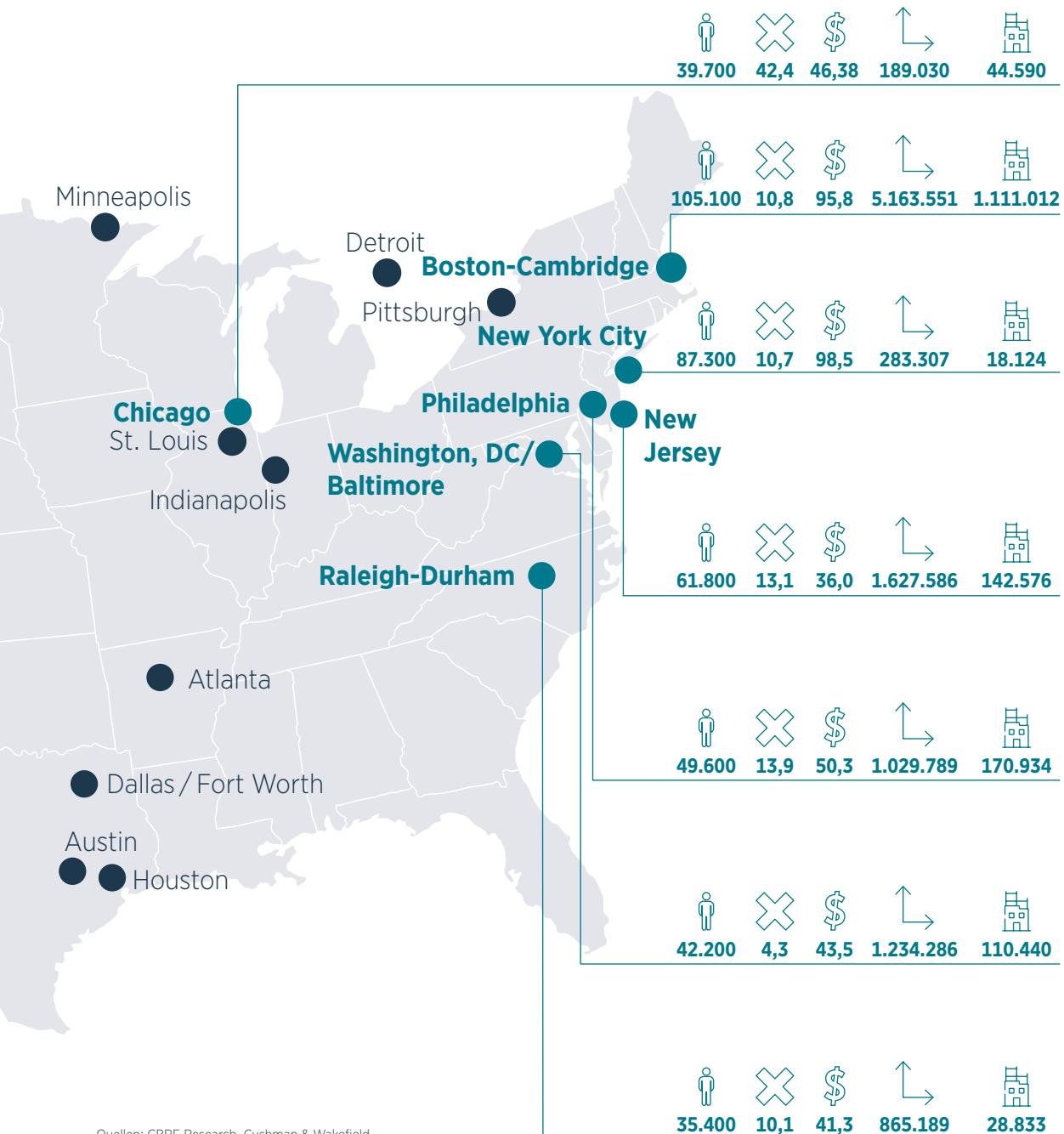
San Diego

## Cluster wichtiger als Kosten

Kriterien der Standortentscheidungen für Laborimmobilien, Befragte in %



Quelle: JLL Research



Quellen: CBRE Research, Cushman & Wakefield



**Fazit**

# Chancen und Wachstum im US-Markt

Als größte Volkswirtschaft weltweit und ein dynamischer, liquider Markt erfreuen sich die USA traditionell einem hohen Zufluss an Geldmitteln. Sie sind Hauptziel für ausländische Direktinvestitionen, die sich in den vergangenen zehn Jahren mehr als verdoppelt haben. Investoren schätzen den Mix aus konjunkturellem Umfeld, staatlicher Förderung, niedrigen Energiepreisen und Steuerbegünstigungen für die Wertschöpfung in den USA, genauso wie ein innovationsfreundliches Umfeld und Versorgungssicherheit. Zudem wächst die Bevölkerung dank Zuwanderung weiterhin stark, was sich im privaten Konsum widerspiegelt, dem Rückgrat der US-Wirtschaft ist.

Der starke Konsum ist ein wichtiges Fundament auch für den Bereich der Logistikimmobilien, auf die wir in dieser Publikation auch schauen. Die wachsende Bedeutung von E-Commerce, genauso wie das große Bedürfnis der Unternehmen nach Absicherung der Wertschöpfungskette in herausfordernden Zeiten der Globalisierung, forcieren den Bedarf nach einem effizienten Logistiknetzwerk. So können Produktionskosten gesenkt, Lieferzeiten verkürzt und die Wettbewerbsfähigkeit der Industrie gesteigert werden.

Dieses Potenzial sehen auch Investoren, die trotz einer komplexen wirtschaftlichen Lage im Hinblick auf die Entwicklung in Immobilienmärkten positiv gestimmt sind. Beim Investieren setzen sie auf unterschiedliche Strategien, wobei Wertsteigerungsstrategien oft im Fokus stehen. Dabei werden Immobilien in angemessener Lage signifikant optimiert und neu am Markt positioniert.

## Positives Klima:

Die sehr robuste Binnennachfrage im Zusammenspiel mit dem weiterhin zu erwartenden Wirtschaftswachstum führt zu einem allgemein sehr freundlichem Investitionsklima.

## Starker Standort:

Die Summe der weitreichenden Gesetzesinitiativen und verschiedener Investitionsbeziehungsweise Subventionsprogramme stärken die USA als Produktions- und Technologiestandort.

## Nachfragesteigerung durch E-Commerce:

Der stetige Anstieg des Onlinehandels führt zu einem höheren Bedarf an strategisch platzierten Lagerflächen.

## Innovative Anpassungen:

Die Integration moderner Technologien und Robotik kann Effizienz und Kapazität in der Logistikimmobilienbranche steigern.

## Strategische Standortwahl:

Die Nähe zu Konsumenten gewinnt an Bedeutung, Logistikstandorte in urbanen oder suburbanen Gebieten werden bevorzugt, um Lieferzeiten und Kosten zu reduzieren.

## Steigende Investitionsvolumina:

Logistikimmobilien stehen im Fokus von institutionellen Investoren, gleichzeitig werden vor allem Wertsteigerungsstrategien verfolgt.

# Quellen

## US-Wirtschaft

### National Bureau of Economic Research

<https://www.nber.org/research/business-cycle-dating>

### Federal Reserve Bank of St. Louis

<https://www.stlouisfed.org/on-the-economy>

### U.S. Bureau of Economic Analysis

<https://www.bea.gov>

### U.S. Energy Information Administration (EIA)

<https://www.eia.gov/>

### National Center for Science and Engineering Statistics (NCSES)

<https://ncses.nsf.gov/>

## USA Immobilienmarkt

### MSCI Real estate market size Report

<https://www.msci.com/www/research-report/real-estate-market-size>

### National Association of Realtors (NAR)

<https://www.nar.realtor/research-and-statistics>

### Naiop-Report: Economic Impacts of Commercial Real Estate

<https://www.naiop.org/globalassets/research-and-publications/report/economic-impacts-of-commercial-real-estate-2024-us/2024-economic-impacts-of-cre.pdf>

### CBRE Global Investor Survey

<https://sprcdn-assets.sprinklr.com/2299/96cff3d-e54d-4cd3-bb81-441210bcc70a-2895404259.pdf>

### JLL Global Real Estate Perspective Logistics

<https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/global/gmp/logistics>

### Cushman & Wakefield Life Science Report

<https://insights.cushmanwakefield.com/story/life-sciences-update-2024-february/page/3/4>

### Clarion Partners Life Science Outlook

<https://www.clarionpartners.com/insights/us-life-sciences-outlook-2023>

Die in diesem Factbook dargestellten Informationen stellen keine Anlageberatung und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Sie dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Eine Gewähr für die Richtigkeit sowie Vollständigkeit von extern benutzten Quellen kann nicht übernommen werden. Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgezetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Deutsche Finance Group. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischer Form.

# Impressum

## **Herausgeber**

DF Deutsche Finance Investment GmbH  
Leopoldstraße 156  
80804 München  
[www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de)

## **Konzept**

Handelsblatt GmbH  
Handelsblatt Research Institute  
Toulouser Allee 27  
40211 Düsseldorf  
[www.handelsblatt-research.com](http://www.handelsblatt-research.com)

## **Redaktion & Recherche**

Barbara Burk  
Gudrun Matthee-Will  
Cornelia Zoglauer

## **Gestaltung**

Christina Wiesen  
Kristine Reimann

## **Bilder**

Foto von Symon Hardy Godl: © DF Deutsche Finance Holding AG  
[www.gettyimages.de](http://www.gettyimages.de)  
[www.istockphoto.com](http://www.istockphoto.com)

## **Redaktionsschluss**

August 2024

