

QUADORO PERSPEKTIVEN #03
NOVEMBER 2026

INVESTIEREN IN RESILIENTE INFRASTRUKTUR

Was langfristige Stabilität heute ausmacht.

Wie Investoren auf neue Risiken, veränderte Nutzungsanforderungen und die wachsende Verzahnung von Immobilien und Infrastruktur reagieren müssen.

RESILIENZ IST MEHR ALS KRISENFESTIGKEIT

Resilienz gehört zu den Begriffen, die in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen haben. Gleichzeitig wird der Begriff häufig unterschiedlich interpretiert. Während früher vor allem die Widerstandsfähigkeit gegenüber Klimarisiken oder Naturereignissen im Vordergrund stand, wird heute deutlich, dass Resilienz weit darüber hinausgeht. Sie beschreibt die Fähigkeit von Gebäuden, Infrastrukturen und Investitionen, auch unter veränderten wirtschaftlichen, gesellschaftlichen oder technologischen Rahmenbedingungen funktionsfähig zu bleiben und sich an neue Anforderungen anzupassen.

Für Investoren gewinnt dieser Perspektivwechsel zunehmend an Relevanz. Die zentrale Frage lautet nicht mehr allein, welche Anlagen heute effizient betrieben werden können. Entscheidend ist vielmehr, welche Investments auch in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren noch stabile Nutzungsnachfrage, tragfähige Betreiberstrukturen und verlässliche Cashflows aufweisen werden. Resilienz entwickelt sich damit zu einem Faktor, der Risiko, Wertentwicklung und langfristige Investitionsqualität maßgeblich beeinflusst.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass sich wirtschaftliche, geopolitische und klimatische Risiken häufig überlagern. Energiepreisschocks, Lieferkettenunterbrechungen, Cyberangriffe oder Extremwetterereignisse wirken nicht isoliert. Sie verdeutlichen vielmehr, wie stark Volkswirtschaften und einzelne Assets von funktionierenden Infrastrukturen abhängig sind. Resilienz bedeutet daher nicht, jede mögliche Krise vorhersehen oder verhindern zu können. Sie bedeutet, auf Veränderungen vorbereitet zu sein und die eigene Anpassungsfähigkeit systematisch zu stärken.

VOM EINZELGEBÄUDE ZUM SYSTEMGEDANKEN

Lange Zeit wurden Immobilien und Infrastruktur als weitgehend getrennte Assetklassen betrachtet. Diese Sichtweise verliert zunehmend an Bedeutung.

Gebäude sind heute nicht mehr lediglich Nutzer von Energie, Mobilität oder Kommunikationsnetzen. Sie werden selbst zu aktiven Bestandteilen dieser Systeme. Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher, Ladeinfrastruktur, Wärmepumpen und digitale Steuerungssysteme führen dazu, dass die klassische Grenze zwischen Immobilie und Infrastruktur zunehmend verschwimmt. Aus ehemals separaten Komponenten entstehen integrierte Versorgungssysteme.

RESILIENZ WIRD ZUM WIRTSCHAFTLICHEN FAKTOR

Die Diskussion um Resilienz hat sich von einer technischen Fragestellung zu einem ökonomischen Thema entwickelt. Gebäude und Infrastrukturen müssen nicht nur heutigen Anforderungen genügen, sondern auch auf veränderte Energiepreise, Klimarisiken, regulatorische Anforderungen und neue Nutzerbedürfnisse reagieren können. Anpassungsfähigkeit, Versorgungssicherheit und Nutzungsflexibilität werden daher zunehmend zu Faktoren, die Vermietbarkeit, Betriebskosten und langfristige Wertentwicklung beeinflussen.

Für Quadoro ist Resilienz deshalb kein Selbstzweck, sondern Ausdruck langfristiger Investitionsqualität. Entscheidend sind Assets, die gesellschaftliche Relevanz mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit und Anpassungsfähigkeit verbinden.

Resilienz entsteht dabei selten auf Ebene des einzelnen Gebäudes. Entscheidend ist das Zusammenspiel unterschiedlicher Infrastrukturen innerhalb von Quartieren, Regionen oder ganzen Portfolios. Energieversorgung, Mobilität, Digitalisierung, Gesundheitsversorgung und soziale Infrastruktur müssen stärker vernetzt betrachtet werden. Die resiliente Stadt der Zukunft entsteht nicht durch das isoliert optimierte Gebäude, sondern durch die intelligente Verbindung verschiedener Infrastrukturelemente.

Für Investoren bedeutet dies einen grundlegenden Perspektivwechsel. Die Analyse eines Objekts kann sich nicht mehr ausschließlich auf Lage, Mieter und Gebäudetechnik beschränken. Zunehmend relevant wird die Frage, welche Rolle ein Asset innerhalb eines größeren Versorgungssystems einnimmt und wie widerstandsfähig dieses Gesamtsystem gegenüber externen Einflüssen ist.

WELCHE INFRASTRUKTUR KÜNFTIG BESONDERS RELEVANT IST

Vor dem Hintergrund zunehmender Transformations- und Anpassungsanforderungen zeichnen sich einige Infrastruktursegmente als zentrale Resilienzbausteine der kommenden Dekade ab.

An erster Stelle steht die Energieinfrastruktur. Der Ausbau Erneuerbarer Energien allein wird nicht ausreichen. Ebenso notwendig sind Speicherkapazitäten, intelligente Netze, dezentrale Versorgungslösungen und Möglichkeiten zur flexiblen Steuerung von Lasten. Die Fähigkeit, Energie verlässlich und bedarfsgerecht bereitzustellen, wird zu einem wesentlichen Faktor wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Stabilität.

Gleichzeitig gewinnen Gesundheits- und Pflegeinfrastrukturen weiter an Bedeutung. Der demografische Wandel sorgt für einen langfristig steigenden Bedarf an medizinischer Versorgung, Pflegeeinrichtungen, Ärztehäusern und altersgerechten Wohnformen. Diese Einrichtungen erfüllen nicht nur eine gesellschaftliche Funktion, sondern adressieren auch einen strukturell wachsenden Bedarf, der weitgehend unabhängig von kurzfristigen Konjunkturzyklen besteht.

Hinzu kommt digitale Infrastruktur. Konnektivität, Datenverfügbarkeit und intelligente Steuerung bilden die Grundlage für moderne Energie- und Gebäudesysteme. Gleichzeitig rücken Fragen der Cyberresilienz immer stärker in den Fokus. Physische und digitale Sicherheit lassen sich nicht länger getrennt betrachten.

Auch Bildungs- und kommunale Infrastruktur wird künftig eine wichtige Rolle spielen. Schulen, Betreuungseinrichtungen und lokale Versorgungsangebote tragen wesentlich zur Attraktivität und Stabilität von Regionen bei und schaffen die Voraussetzungen für langfristige wirtschaftliche Entwicklung.

RESILIENZ MUSS INVESTIERBAR SEIN

Die wachsende Bedeutung von Resilienz bedeutet jedoch nicht, dass jede gesellschaftlich relevante Infrastruktur automatisch ein attraktives Investment darstellt.

Gerade Investoren müssen Resilienz mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit verbinden. Ein gesellschaftlicher Bedarf allein reicht nicht aus. Ebenso entscheidend sind belastbare Betreiberstrukturen, langfristig tragfähige Geschäftsmodelle, realistische Capex-Planungen, angemessene Risikoverteilungen und eine ausreichende Drittverwendungsfähigkeit.

Resilienz ist deshalb keineswegs ein Ersatz für klassische Investitionskriterien. Vielmehr ergänzt sie diese. Zunehmend wird die Frage gestellt, wie stabil Cashflows unter Stressbedingungen bleiben, welche Investitionen während der Haltedauer erforderlich werden und wie flexibel ein Asset auf veränderte Marktanforderungen reagieren kann. Faktoren wie Energieversorgung, technische Ausstattung, Anpassungsfähigkeit oder Nutzungsflexibilität gewinnen dadurch an Gewicht.

Bemerkenswert ist dabei, dass Resilienz nicht zwangsläufig zu höheren Erträgen führen muss. Ihr wirtschaftlicher Wert zeigt sich häufig darin, Risiken zu reduzieren, Wertverluste zu vermeiden oder die künftige Nutzbarkeit eines Assets zu sichern. Die Vermeidung von Leerständen, hohen Betriebskosten oder potenziellen Stranded Assets kann dabei ebenso relevant sein wie die Generierung zusätzlicher Erträge.



DIE ROLLE DES ASSET MANAGEMENTS

Resilienz ist kein statischer Zustand und kann nicht allein durch Investitionsentscheidungen hergestellt werden. Sie muss über den gesamten Lebenszyklus eines Assets aktiv entwickelt werden.

Gerade im Bestand liegt dabei ein erheblicher Hebel. Die überwiegende Zahl der Immobilien, die in den kommenden Jahrzehnten genutzt werden, existiert bereits heute. Die entscheidende Frage lautet daher nicht, wie ideale Neubauten aussehen könnten, sondern wie bestehende Gebäude an künftige Anforderungen angepasst werden können. Flexibilität, Nachrüstbarkeit und wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen werden zu zentralen Aufgaben des Asset Managements.

Resilienz beginnt dabei mit einer grundlegenden Analyse: Welche Funktionen müssen auch unter veränderten Rahmenbedingungen erhalten bleiben? Welche Risiken sind geschäftskritisch? Und welche Maßnahmen sind wirtschaftlich vertretbar? Die Antworten fallen für ein Krankenhaus anders aus als für ein Bürogebäude oder eine Logistikimmobilie. Genau deshalb gibt es keine allgemeingültige Resilienz-Checkliste.

WAS BEDEUTET DAS FÜR INVESTOREN?

Für Quadoro ist Resilienz kein eigenständiges Anlageziel, sondern Teil einer langfristigen Investitionslogik. Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Infrastrukturen und Immobilien auch unter veränderten wirtschaftlichen, demografischen und regulatorischen Rahmenbedingungen ihre Funktion und Nachfrage behalten.

Besonders relevant sind dabei Bereiche, in denen gesellschaftlicher Bedarf und langfristige Nutzungsstabilität zusammenkommen. Dazu zählen Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur, dezentrale Energieversorgung sowie ausgewählte Formen sozialer Infrastruktur. Entscheidend bleibt jedoch die Investierbarkeit: Gesellschaftliche Relevanz allein macht ein Projekt noch nicht zu einem attraktiven Investment. Erst wenn Nutzungskonzept, Betreiberstruktur, Kapitalbedarf und Risikoverteilung langfristig tragfähig sind, entsteht eine belastbare Grundlage für institutionelles Kapital.

DREI ERKENNTNISSE FÜR INVESTOREN

1. Resilienz ist mehr als Klimaanpassung.
2. Infrastruktur und Immobilien wachsen zunehmend zusammen.
3. Wirtschaftlich tragfähige Resilienz wird zu einem eigenständigen Investitionskriterium.

FAZIT: RESILIENZ WIRD ZU EINEM EIGENSTÄNDIGEN INVESTITIONSKRITERIUM

Die Kapitalmärkte stehen vor einer Phase tiefgreifender Veränderungen. Klimawandel, Digitalisierung, geopolitische Unsicherheiten und demografische Entwicklungen verändern die Anforderungen an Immobilien und Infrastruktur gleichermaßen.

Für Investoren wird Resilienz deshalb zunehmend zu einem eigenständigen Investitionskriterium, das neben Lage, Bonität und Rendite betrachtet werden muss. Dabei geht es nicht um maximale Absicherung gegen jedes denkbare Risiko. Es geht um die Fähigkeit von Assets und Infrastrukturen, ihre gesellschaftliche Funktion und wirtschaftliche Tragfähigkeit auch unter sich wandelnden Rahmenbedingungen zu erhalten.

Die Zukunft gehört jenen Investitionen, die gesellschaftliche Relevanz, wirtschaftliche Stabilität und Anpassungsfähigkeit miteinander verbinden. Die Aufgabe von Investment- und Asset Managern besteht darin, genau diese Verbindung herzustellen und daraus langfristig tragfähige und institutionell investierbare Strukturen zu entwickeln. Denn Resilienz ist letztlich die Voraussetzung dafür, dass Infrastruktur auch morgen noch funktioniert und Investments dauerhaft Wert schaffen.

Titelbild: Objekt des Quadoro Sustainable Real Estate Europe (QSREE).

Quellen:

Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC): Sixth Assessment Report (AR6),

World Economic Forum (WEF): The Global Risks Report 2026.

OECD: Building Climate and Economic Resilience.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Veröffentlichungen zu klimaresilienten Städten und Infrastrukturen.

Bundesamt für Bevölkerungsschutz (BBK)

International Energy Agency (IEA)

McKinsey Global Institute zu Infrastruktur-Resilienz

European Environment Agency (EEA)

Wert schaffen und bewahren

Quadoro Investment GmbH

Berliner Straße 114 - 116
63065 Offenbach am Main
Tel. +49 69 247559 310
www.quadoro.com