

Hamburg, 21.10.2025

Umfrage der INTREAL zeigt starkes Investoreninteresse an Real Assets – mit Fokus auf Sicherheit und Nachhaltigkeit

- ◆ Immobilien bleiben wichtige Assetklasse – Infrastruktur rückt in den Fokus
- ◆ Klare Präferenz für Core-Investments und Artikel-8-Fonds
- ◆ Sicherheitsorientierung geht vor Renditemaximierung

Das Interesse institutioneller Investoren am Thema Infrastruktur nimmt deutlich zu, während Immobilien weiterhin eine wichtige Assetklasse für die institutionelle Kapitalanlage in Fonds bleiben. Bei der Auswahl von Investments sind Sicherheit und Nachhaltigkeit wesentliche Kriterien. Dies sind einige zentrale Ergebnisse der diesjährigen Investorenumfrage der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (INTREAL), an der sich insgesamt 71 Unternehmen beteiligt haben. Befragt wurden Sparkassen, Banken, Versicherungen, Versorgungswerke, Stiftungen sowie Family Offices.

96 Prozent der Befragten setzen auf Real Assets

Der weitaus überwiegende Teil der Befragten (96 Prozent) gab an, entweder bereits in Real-Asset-Fonds investiert zu haben bzw. dies für 2026 zu beabsichtigen. Der größte Teil davon (48 Prozent) investiert dabei sowohl in Immobilien als auch in Infrastruktur, während sich 45 Prozent ausschließlich auf Immobilien und drei Prozent ausschließlich auf Infrastruktur fokussieren. Lediglich vier Prozent der Befragten gaben an, gar nicht in Real Assets-Fonds zu investieren. Unter den verschiedenen Immobilien-Nutzungsarten werden Wohnen (57 Prozent) und Logistik (54 Prozent) von den meisten Befragten favorisiert, danach folgen Einzelhandel (Nahversorger) mit 36 Prozent und Sozial- bzw. Healthcare-Immobilien mit 19 Prozent. Damit lagen Letztere erstmals deutlich vor Büroimmobilien, in die nur noch sieben Prozent der Befragten investieren wollen.

Artikel-8-Fonds und Core-Investments werden klar favorisiert

Geografisch liegt der Fokus klar auf Deutschland (67 Prozent) und Europa (63 Prozent); deutlich rückläufig ist das Interesse an den USA. Eine weitaus überwiegende Mehrheit von 91 Prozent der Befragten legt Wert auf eine Klassifizierung als Artikel-8-Fonds, wogegen für jeweils 20 Prozent auch Artikel-6- bzw. Artikel-9-Fonds infrage kommen. Bezüglich der Risikoaffinität ist eine deutlich zunehmende Sicherheitsorientierung zu beobachten. 56 Prozent planen vor allem Core-Investments, für 33 Prozent kommen insbesondere Core-plus-Investments infrage. Dies geht mit einer vergleichsweise moderaten Renditeerwartung einher: 40 Prozent der Befragten rechnen mit anfänglichen Ausschüttungsrenditen zwischen 3,5 und 4,0 Prozent p. a., für weitere 26 Prozent sollte die Rendite zwischen 4,0 und 4,5 Prozent liegen. 19 Prozent erwarten 4,6 bis 5,0 Prozent.

Infrastrukturinvestments sollen deutlich zunehmen

Mit Blick auf die Assetklasse Infrastruktur planen 52 Prozent der Umfrageteilnehmer, ihre Allokation in dieses Segment 2026 auszuweiten, während sie bei 48 Prozent konstant bleiben soll. Eine Reduzierung ist in keinem Fall vorgesehen. Markus Schmidt, Leiter Geschäftsfeldentwicklung Infrastruktur der INTREAL, kommentiert die Entwicklung: „Nachdem Immobilien heute aus den Portfolios institutioneller Investoren nicht

mehr wegzudenken sind, befindet die Assetklasse Infrastruktur offensichtlich auf dem besten Weg zu einer ähnlichen Bedeutung. Dies gilt vor allem bei solchen Investoren, die moderate Renditeerwartungen mit einer ausgeprägten Sicherheitsorientierung verbinden und zusätzliche Diversifikationsmöglichkeiten nutzen möchten. Darunter sind insbesondere Anbieter von Lebens- oder Rentenversicherungen, die in der Lage sein müssen, aus den erwirtschafteten Renditen zuverlässig die Ansprüche ihrer Versicherten zu erfüllen, aber auch viele Family Offices und Stiftungen, die typischerweise sehr langfristige Anlagehorizonte und eine ausgeprägte Sicherheitsorientierung haben. Für diese Zielgruppen sind Infrastrukturinvestments besonders wegen ihrer in der Regel langfristig gut kalkulierbaren und stabilen Cashflows attraktiv.“

Interesse konzentriert sich auf erneuerbare Energien und Kommunikationsinfrastruktur

Hinsichtlich der verschiedenen Subassetklassen im Infrastruktur-Segment sind für zwei Drittel der Befragten erneuerbare Energien am attraktivsten, gefolgt von Kommunikationsinfrastruktur mit 59 Prozent. Bezüglich der infrage kommenden Zielregionen stehen Europa (94 Prozent) und hier insbesondere Deutschland (45 Prozent) an erster Stelle. Die Präferenz für deutsche (31 Prozent) und Luxemburger Strukturen (28 Prozent) ist dabei nahezu gleich stark ausgeprägt; für 38 Prozent der Befragten kommt beides gleichermaßen in Betracht.

Malte Priester, Geschäftsführer der INTREAL, sagt: „Die zunehmende Ausweitung institutioneller Real-Asset-Fondsinvestments auf die Assetklasse Infrastruktur ist eine logische Weiterentwicklung nach der Etablierung von Immobilienfonds und der zunehmenden Ausdifferenzierung dieses Segments im Laufe der zurückliegenden beiden Jahrzehnte. Dies bestätigt uns in unserer Entscheidung, unsere Leistungspalette in Deutschland und Luxemburg systematisch zu erweitern und in beiden Ländern Lizenzen für die Assetklasse Infrastruktur zu erwerben. Wir sehen hier für die kommenden Jahre ein beachtliches Wachstumspotenzial, nicht zuletzt angesichts des erheblichen Investitionsbedarfs im Bereich Infrastruktur in Deutschland und des erkennbaren politischen Willens, hierfür auch entsprechende Investitionsimpulse zu setzen.“

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen INTREAL gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Über INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich die INTREAL in Deutschland auf die Auflage und Administration von regulierten Real-Asset-Fonds für Dritte. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Service-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Real-Asset-Fonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert werden. Mit 545 Mitarbeitenden bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Real-Asset-Know-how sowie detailliertes und hochprofessionelles Fondsadministrations-Wissen.

Über die Tochtergesellschaft INTREAL Luxembourg ist das Haus an Europas größtem Fondsstandort Luxemburg vertreten. Die INTREAL Luxembourg ist unabhängiger AIFM und Zentralverwalter für Luxemburger Immobilienfonds sowie weitere Real-Assetklassen wie Infrastruktur oder Private Debt für deutsche und internationale Kunden.

Ihre umfassende Fondserfahrung im Bereich der Real Assets stellt die INTREAL über ihre Tochtergesellschaften INTREAL Solutions und REAX Advisory im Rahmen einer Best-Practice-Beratung dem Markt zur Verfügung. Während die INTREAL Solutions Beratungsleistungen zum Thema IT erbringt,

fungiert die REAX Advisory als Managementberatung und unterstützt dabei Prozesse und Strukturen effizienter zu gestalten, Kosten zu senken, Risiken zu managen oder ESG-Strategien zu entwickeln und umzusetzen.

INTREAL administriert 330 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 68,7 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Ende Q2/2025).