

Hamburg, 13.10.2026

INTREAL-Investorenumfrage: Infrastruktur bleibt stark gefragt, Logistik führt erstmals Assetklassen-Ranking an

- Infrastruktur behauptet ihren Platz in den Portfolios institutioneller Investoren
- Wohnen und Logistik stehen bei Investoren weiter hoch im Kurs
- Europa bleibt klar bevorzugtes Investitionsziel, während die USA weiter zurückfallen

Institutionelle Investoren halten an Infrastruktur fest. Bei Immobilien unterscheiden sie dagegen stärker nach Nutzungsart und Standort. Auch geografisch setzen die befragten Investoren klare Schwerpunkte: Etablierte europäische Märkte stehen im Vordergrund. Das zeigt die aktuelle INTREAL-Investorenumfrage „Welche Real-Asset-(Fonds) überzeugen im Jahr 2027?“. Dafür beantworteten 48 deutsche institutionelle Investoren 21 Fragen zu Immobilien, Infrastruktur und Private Debt. Vertreten waren Banken, Family Offices, Pensionskassen, Sparkassen, Stiftungen, Versicherungen und Versorgungswerke.

Investoren schärfen ihre Infrastrukturstrategien

Rund 67 Prozent der Befragten wollen ihre bestehende Allokation in Infrastruktur 2027 konstant halten, knapp 30 Prozent planen gar eine Erhöhung. Nur drei Prozent beabsichtigen, ihre Infrastrukturquote zu senken.

„Infrastruktur ist zu einem festen Bestandteil vieler Investmentportfolios geworden“, sagt Andreas Ertle, Geschäftsführer der INTREAL. „Für einige Investoren steht nun die Frage im Mittelpunkt, in welche Infrastruktursegmente und Märkte sie ihr Kapital lenken. Damit tritt der Markt in eine neue Phase, in der Investoren Kapital gezielter allokalieren und Investmentkonzepte stärker an ihren Renditezielen messen. Gefragt sind vor allem Investments, die langfristig tragfähig sind und zugleich ein überzeugendes Renditeprofil bieten.“

Bei den Segmenten liegen erneuerbare Energien und digitale Infrastruktur einschließlich Rechenzentren und Kommunikation mit jeweils rund 62 Prozent gleichauf. Versorgung finden 42 Prozent der Befragten attraktiv. Das Segment Transport und Verkehr erreicht 38 Prozent, zehn Prozentpunkte mehr als in der Vorjahresbefragung.

Regional bevorzugen die Befragten bei der Infrastruktur europäische Märkte: Rund 85 Prozent nennen Europa als Investitionsziel, 59 Prozent Deutschland. Auf die USA entfallen rund sieben Prozent. Als Anlageform stehen Fonds mit 64 Prozent an erster Stelle. Daneben ziehen 36 Prozent Private-Equity-Fonds und 32 Prozent Infrastruktur-Debt-Fonds in Betracht.

Logistik erstmals beliebteste Immobilien-Nutzungsart

Auch innerhalb des Immobiliensegments verschieben sich die Präferenzen. Mit 59 Prozent liegt Logistik erstmals auf dem ersten Platz der attraktivsten Nutzungsarten. Wohnen folgt mit 56 Prozent. Die Entwicklung beim Segment Hotels und Serviced Apartments fällt besonders deutlich aus: Ihr Anteil steigt gegenüber dem Vorjahr von sieben auf 22 Prozent. Nahversorgungsimmobilien nennen 29 Prozent der Befragten.

Jan Ferdinand, Executive Director Sales der INTREAL, kommentiert: „Die Ergebnisse sprechen für eine deutlich selektivere Betrachtung des Immobilienmarktes. Investoren unterscheiden heute viel stärker danach, welche Nutzungsarten unter den aktuellen Marktbedingungen überzeugen. Die Stabilität von Logistik und das deutlich gestiegene Interesse an Hotels zeigen, wie stark sich die Präferenzen innerhalb kurzer Zeit verschieben können. Für Fondsanbieter kommt es deshalb stärker darauf an, mit ihrem Investmentansatz dort anzusetzen, wo Investoren wieder attraktive Perspektiven sehen.“

Die höhere Selektivität zeigt sich auch bei der geplanten Immobilienallokation. 56 Prozent wollen ihre Quote 2027 reduzieren, 29 Prozent planen mit einer konstanten Allokation und 15 Prozent mit einer Erhöhung.

Gleichzeitig haben sich die Renditeerwartungen deutlich nach oben verschoben. Rund 27 Prozent der Befragten erwarten bei neuen Immobilienfonds eine anfängliche Ausschüttungsrendite von mehr als fünf Prozent. Die größte Gruppe, rund 34 Prozent, rechnet mit 4,1 bis 4,5 Prozent. Eine Rendite von 3,5 bis 4,0 Prozent erwarten nur noch zwölf Prozent, im Vorjahr waren es 40 Prozent.

Investoren konzentrieren sich auf Europa

Bei Immobilien bevorzugen die Befragten etablierte europäische Märkte. 70 Prozent nennen Europa als Investitionsziel, 68 Prozent Deutschland. Die USA spielen mit drei Prozent eine untergeordnete Rolle.

Innerhalb Europas liegt die DACH-Region mit 83 Prozent vorn. Besonders stark gewinnt Benelux: 61 Prozent nennen die Region als bevorzugtes Ziel, nach 40 Prozent im Vorjahr. Skandinavien erreicht 43 Prozent.

Trotz der stärkeren Differenzierung zeigt sich das Marktumfeld weiterhin anspruchsvoll. 68 Prozent der Investoren sehen mögliche Preis- und Wertrückgänge als größte Herausforderung für den Immobilien-Investmentmarkt 2027. 55 Prozent nennen ein hohes Preisniveau beziehungsweise geringe Anfangsrenditen, 40 Prozent die Verfügbarkeit von Finanzierungen. Zu den wichtigsten Einflussfaktoren zählen aus Sicht der Befragten das Zinsniveau, die wirtschaftliche Entwicklung und die Wirtschaftspolitik.

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

INTREAL ist ein unabhängiger Plattformpartner für Real-Asset-Dienstleistungen. Als Service-KVG und AIFM übernimmt das Unternehmen die Auflage und Administration von Real-Asset-Fonds in Deutschland und Luxemburg. Darüber hinaus ermöglicht INTREAL bestehenden KVGs und AIFMs die effiziente Auslagerung von Back-Office-Leistungen.

INTREAL bietet zudem integrierte Software-Lösungen sowie Accounting- und Reporting-Services im Real-Asset-Markt an. Ergänzt wird das Leistungsportfolio um fundierte Beratung und IT-Services.

Mit 582 Mitarbeitenden administriert die unter der Dachmarke INTREAL zusammengefasste Gruppe an den Standorten in Deutschland und Luxemburg 416 Fonds in 18 Ländern mit einem Volumen von rund 91,1 Mrd. Euro (Stand: Ende Q2/2026).