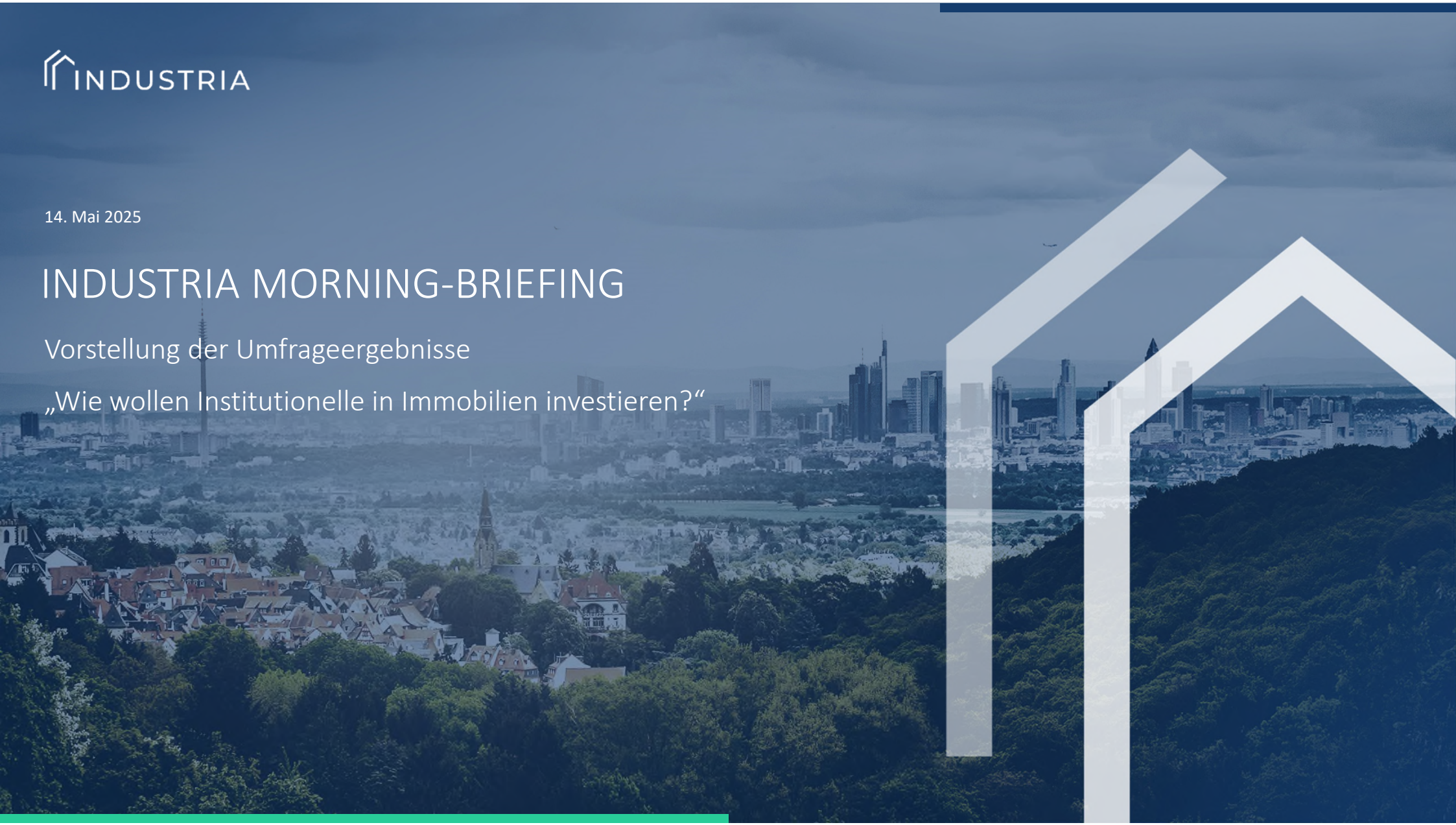


14. Mai 2025

INDUSTRIA MORNING-BRIEFING

Vorstellung der Umfrageergebnisse

„Wie wollen Institutionelle in Immobilien investieren?“

INDUSTRIA

INHALT

1. Methodik und Umfrageteilnehmer
2. Umfrage-Ergebnisse
3. Kernergebnisse

1. METHODIK UND UMFRAGETEILNEHMER

Rahmenbedingungen der Umfrage

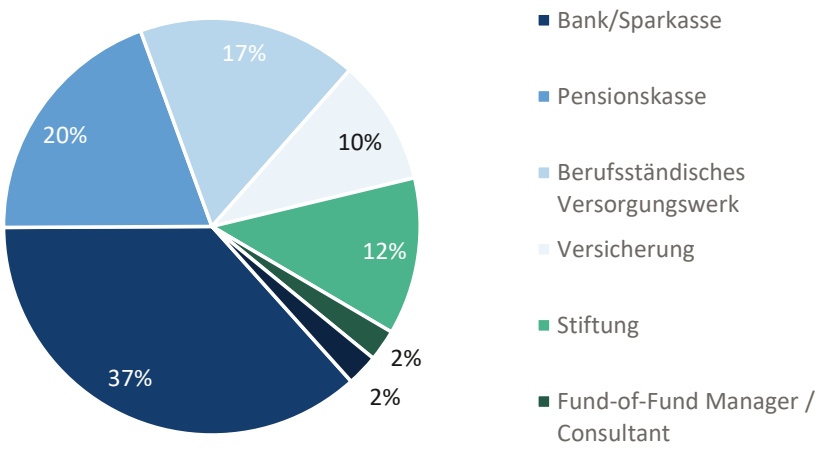
	2025	2024
Anzahl kontaktierter institutioneller Investoren:	253	246
davon Bestandsinvestoren (in %):	72	22
Umfrageteilnehmer (Anzahl):	41	41
Umfrageteilnehmer (in %):	16	17
Zeitraum:	31.03. - 18.04.2025	20.03. - 25.04.2024
Verwaltetes Kapital der Befragten:	Ø 7,9 Mrd. €	Ø 8,5 Mrd. €

✓ 2025 wurden 41 ausgefüllte Umfragen ausgewertet - alle Darstellungen beziehen sich somit auf die erhaltenen Rückmeldungen

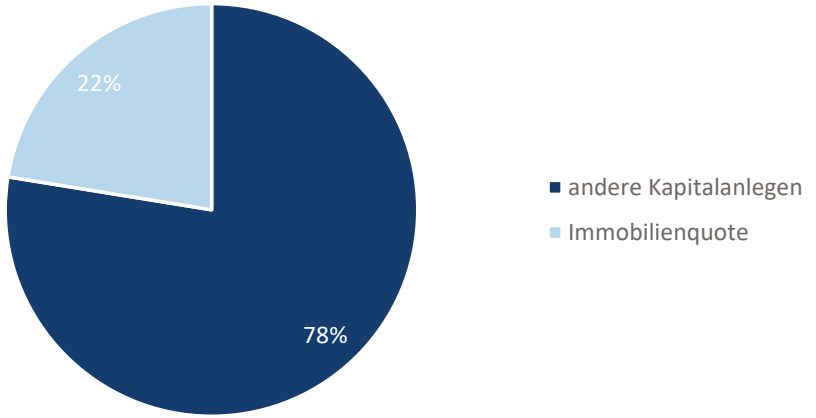
1. METHODIK UND UMFRAGETEILNEHMER

Breiter Querschnitt aller Arten von institutionellen Anlegern

Branchenverteilung der institutionellen Anleger



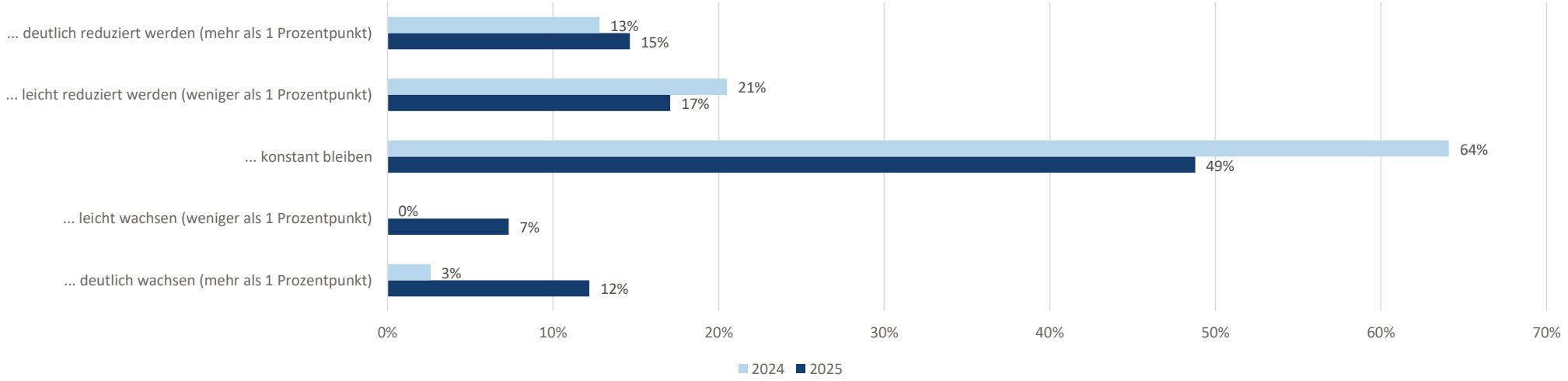
Immobilienquote der Investoren



- Für die Umfrage wurden institutionelle Investoren unterschiedlicher Branchen kontaktiert, darunter etwa ein Viertel Bestandsinvestoren der INDUSTRIA
- Das verwaltete Kapital der befragten Teilnehmer beläuft sich auf durchschnittlich 7,9 Mrd. Euro, im Median auf 1,3 Mrd. Euro

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

Unsere Immobilienquote soll in den kommenden 18 Monaten...

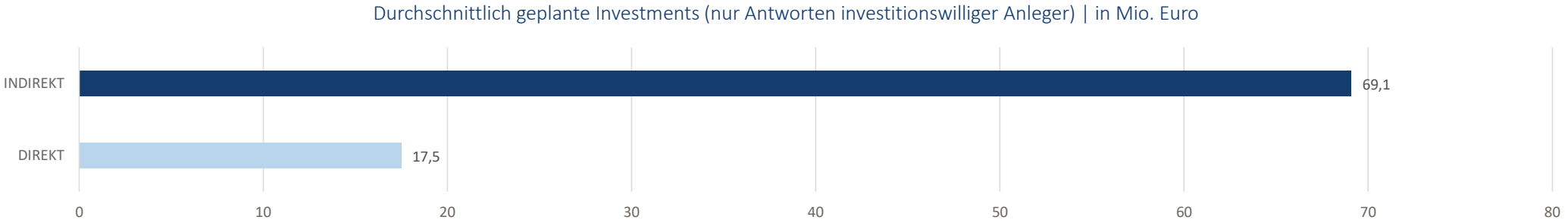


- Rund die Hälfte will ihre Immobilienquote konstant halten
- Bei rund 20 Prozent soll die Quote leicht oder deutlich wachsen

INDUSTRIA

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

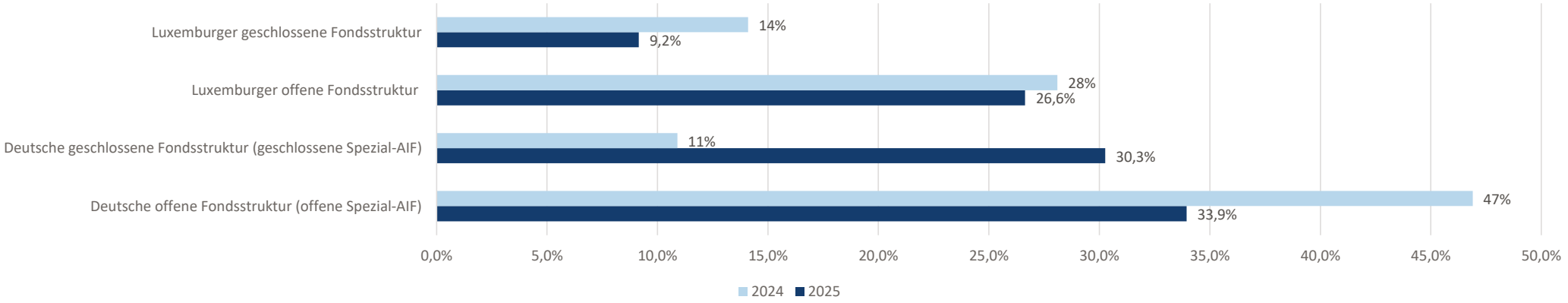
Welches Volumen planen Sie in den kommenden 18 Monaten direkt und indirekt in Immobilien zu investieren?



- Indirekte Investments sind in den kommenden 18 Monaten deutlich bevorzugt
- Im Schnitt wollen die (investitionswilligen) Befragten rund 70 Mio. Euro indirekt investieren (2024: 97,6 Mio. Euro)
- Aber: Investitionsneigung ging noch einmal zurück gegenüber dem Vorjahr
- 76 Prozent (2024: 73,0 Prozent) wollen im genannten Zeitraum gar nicht direkt investieren
- 63,4 Prozent (2024: 45,9 Prozent) wollen im genannten Zeitraum nicht indirekt investieren

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

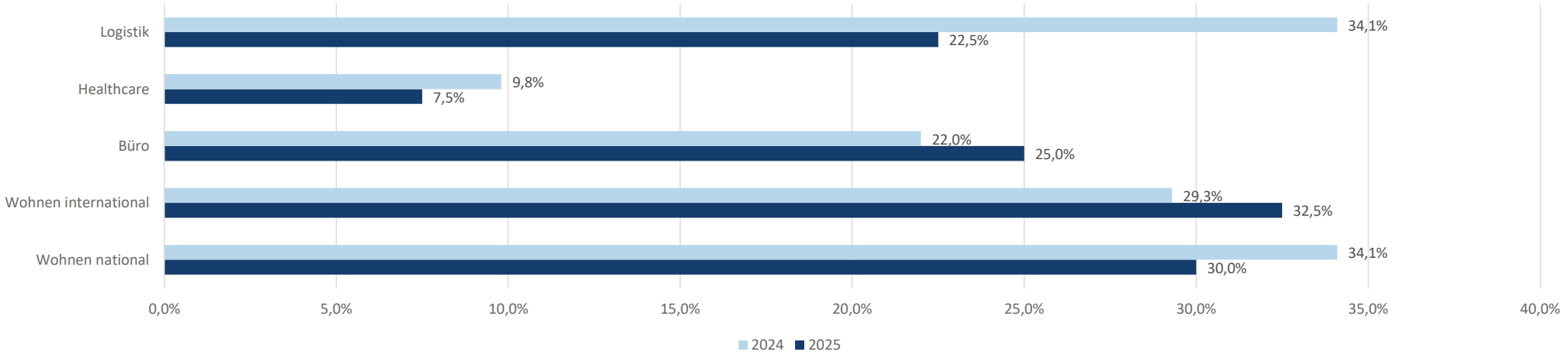
In welchen Strukturen planen Sie, 2025 in Immobilien zu investieren? (in Prozent des Kapitals, das 2025 indirekt in Immobilien investiert werden soll)



- Der deutsche offene Immobilien-Spezial-AIF ist am beliebtesten, aber mit abnehmender Tendenz
- Deutsche geschlossene Fondsstrukturen haben deutlich an Beliebtheit gewonnen (30,3 Prozent vs. 11 Prozent)
  → Wir interpretieren das als Trend zu Club Deals

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

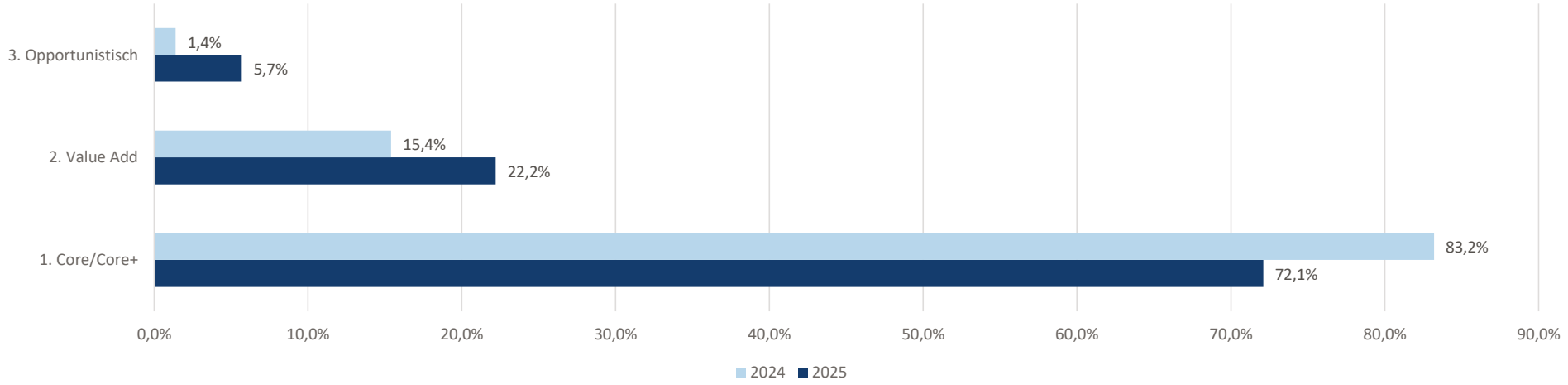
In welchen Immobilien-Assetklassen planen Sie in den nächsten 18 Monaten INDIREKTE Investitionen?



- Rund ein Drittel der Befragten will in Wohnen national und international investieren
- Logistik verliert deutlich an Beliebtheit

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

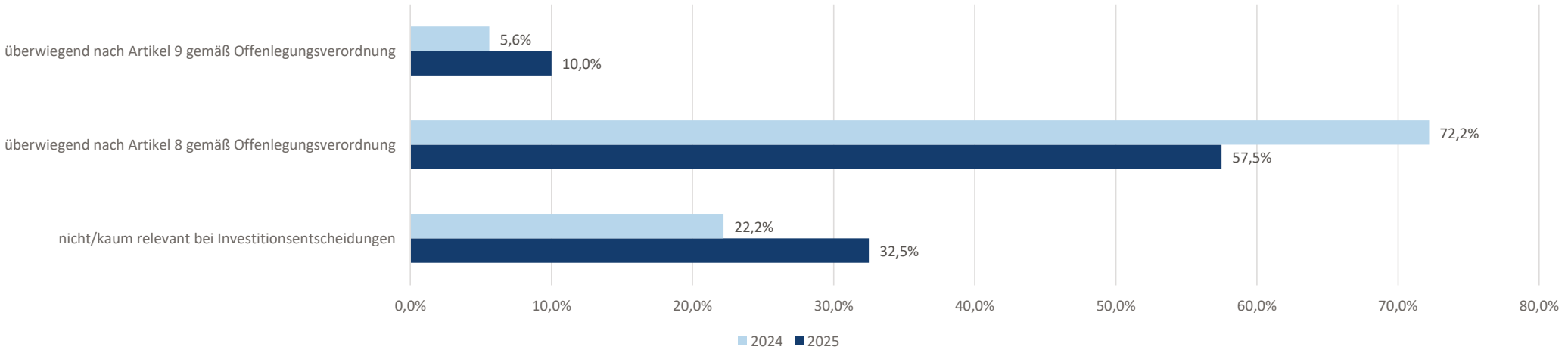
In welche Risikoklassen planen Sie in den nächsten 18 Monaten zu investieren (in % des auf Immobilien allokierten Kapitals)?



- Die übergroße Mehrheit der Investoren will in Core und Core+ investieren
- Die starke Sicherheitsneigung der Investoren ist leicht rückläufig
- Value Add und opportunistische Strategien nehmen zu

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

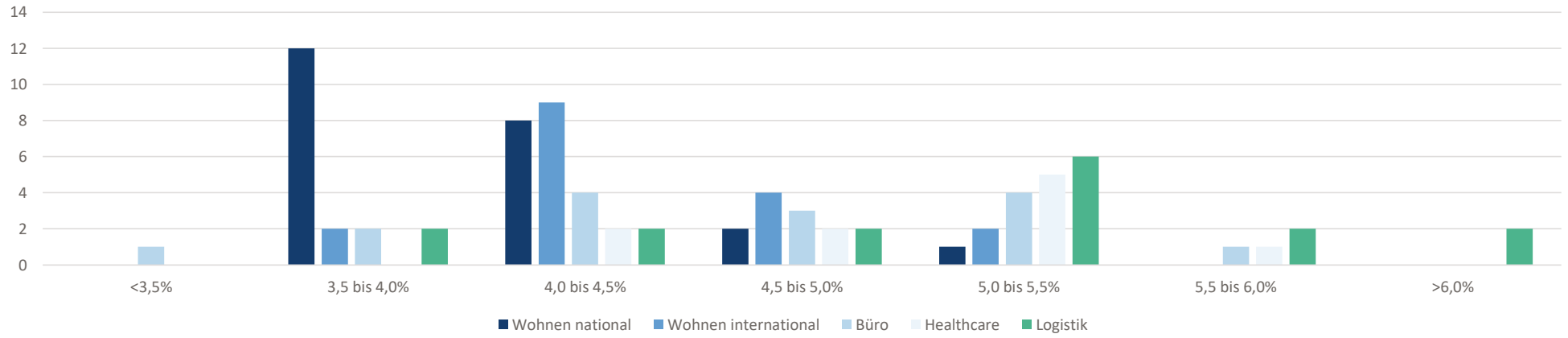
Welche Anforderungen haben Sie bei künftigen Neuinvestitionen in INDIREKTE Immobilienanlagen?



- Für rund ein Drittel haben ESG-Kriterien keine große Relevanz
- Fokussierung auf Artikel-8-Fonds bei Neuinvestments geht zurück

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

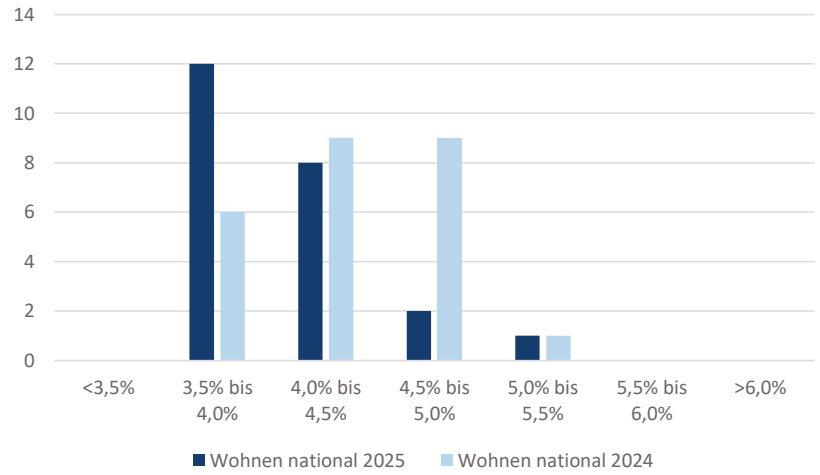
Welche Renditeanforderungen haben Sie bei Neuprodukten (Core / Core+) an die jeweiligen Immobilien-Assetklassen?
(Ø laufende Ausschüttung p.a.)

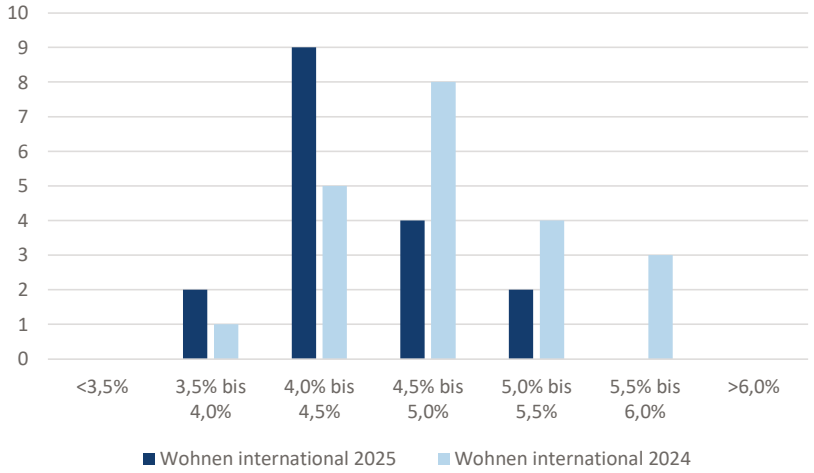


- Bei ‚Wohnen national' fordert die Mehrheit zwischen 3,5 und 4,0 Prozent Ausschüttungsrendite p.a.
- Bei ‚Wohnen international' liegen die Anforderungen ca. 50 Basispunkte höher

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

Welche Renditeanforderungen haben Sie bei Neuprodukten (Core / Core+) an die jeweiligen Immobilien-Assetklassen?
(Ø laufende Ausschüttung p.a.)

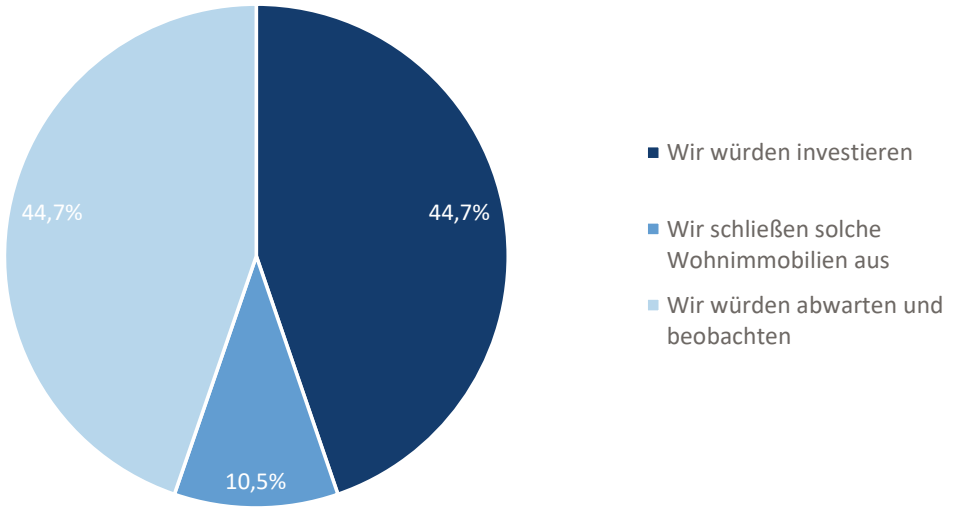




- Vergleich 2025 und 2024: Die Anforderungen an die Ausschüttungsrenditen sinken
- Sowohl bei Wohnen national als auch bei Wohnen international haben sich die Erwartungen an die Ausschüttungsrenditen „nach links“ verschoben

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

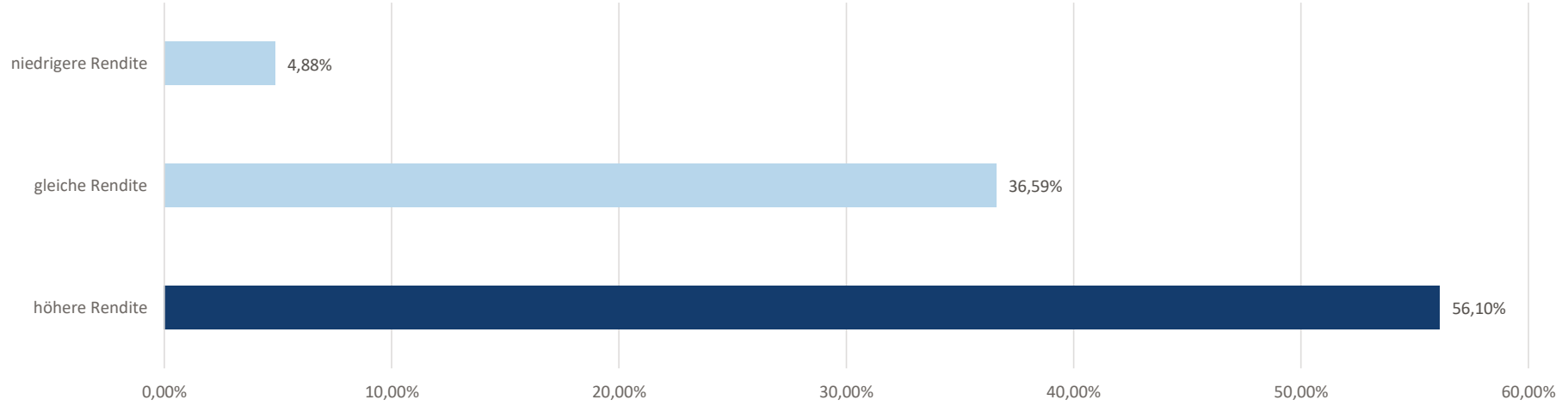
Wie stehen Sie zu einem Wohnimmobilienfonds, der in Objekte investiert, die in serieller/modularer Bauweise errichtet wurden?



✓ Rund 45 Prozent würden in Fonds investieren, die in Objekte in Modulbauweise investieren

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

Welche Renditeanforderungen (Total Return und Ausschüttungsrendite) haben Sie an Wohninvestments, die in serieller/modularer Bauweise errichtet wurden?

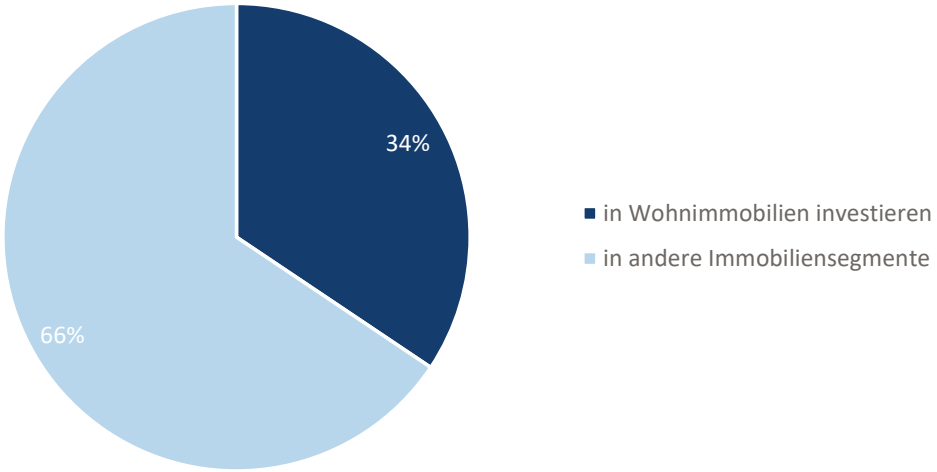


- Von Objekten in serieller/modularer Bauweise erwartet die Mehrheit höhere Renditen
- Ein gutes Drittel (36 Prozent) erwarten die gleiche Rendite wie Objekte in klassischer Bauart

INDUSTRIA

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

Welchen Anteil des für Immobilieninvestments vorgesehenen Volumens haben Sie bei Ihrer Investmentstrategie auf die Nutzungsart Wohnen allokiert (nächste 18 Monate)?

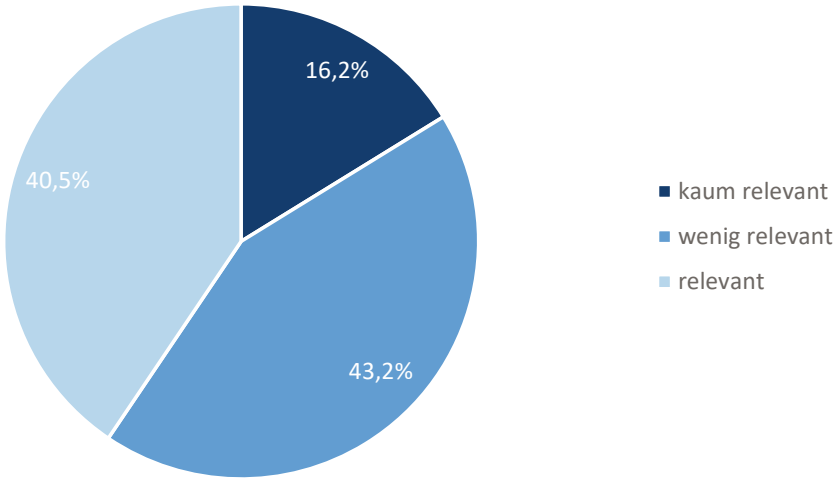


- Im Schnitt sollen in den kommenden 18 Monaten rund ein Drittel (34 Prozent) des für Immobilien geplanten Kapitals in die Nutzungsart Wohnen fließen

INDUSTRIA

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

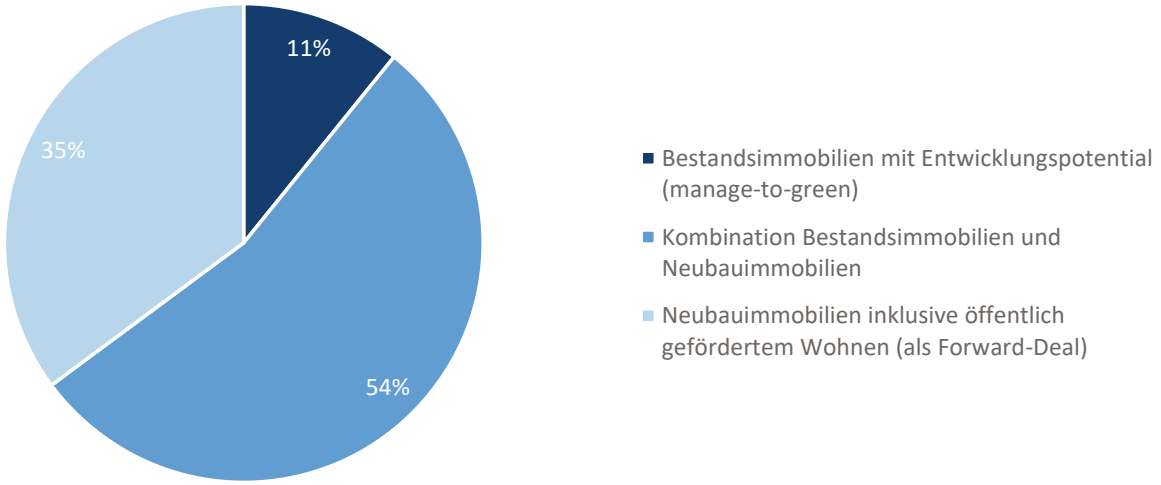
Wie wichtig ist Ihnen, bei Investitionen in Wohnimmobilien gleichzeitig auch sozialen Wohnraum zu schaffen?



Für rund 40 Prozent der Befragten ist es bei Investments wichtig, auch sozialen Wohnraum zu schaffen

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

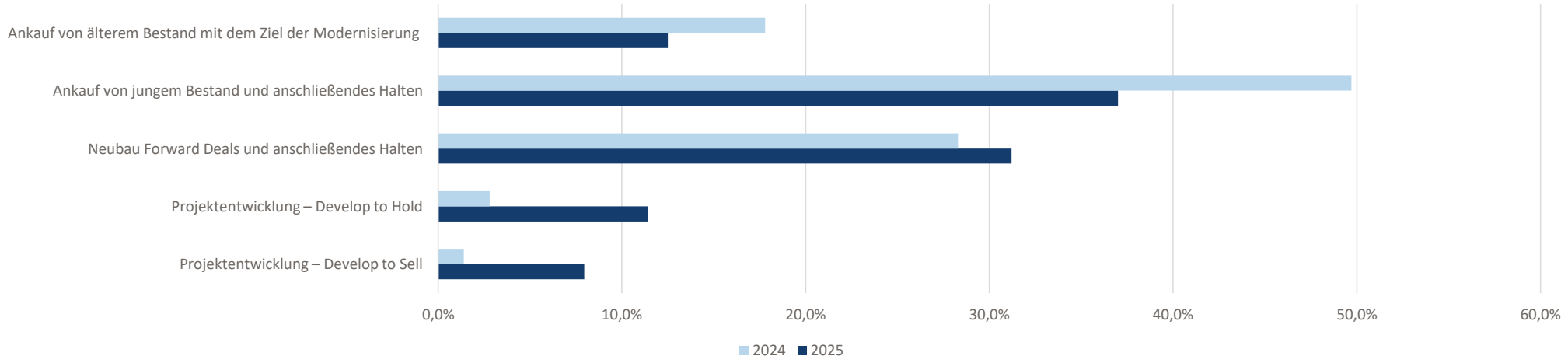
Welchen Schwerpunkt würden Sie bei Investitionen in Wohnimmobilienfonds setzen?



- Manage-to-Green-Strategien bei Wohnimmobilienfonds sind wenig gefragt (nur 10,8 Prozent)
- Mehrheit bevorzugt in Fonds eine Kombination aus Bestands- und Neubauimmobilien

2. UMFRAGE-ERGEBNISSE: IM DETAIL

Wie verteilt sich das in der Nutzungsart Wohnen allokierte Anlagevolumen (nächste 18 Monate) auf die folgenden Strategien?



- Strategie: Buy and Hold von jungen Bestandsimmobilien und Neubau stehen in den kommenden 18 Monaten im Fokus
- Gegenüber dem Jahr 2024 werden 2025 auch wieder leicht mehr Entwicklungsrisiken eingegangen

INDUSTRIA

3. IM ÜBERBLICK: KERNERGEBNISSE

Wie wollen Institutionelle in Immobilien investieren?

- Bei rund 20 Prozent der Befragten soll die Immobilienquote leicht oder deutlich wachsen
- Ein größerer Teil der Befragten will im genannten Zeitraum nicht investieren
- Indirekte Immobilien-Investments sind deutlich beliebter als direkte
- Rund ein Drittel der Investoren will in den kommenden 18 Monaten in Wohnen national und Wohnen international investieren
- Die Nachhaltigkeitsklassen gemäß Offenlegungsverordnung verlieren an Bedeutung
- Die Anforderungen an die Ausschüttungen von Wohnimmobilienfonds sind 2025 gegenüber 2024 gesunken
- Mehr als 40 Prozent der Befragten wollen bei Wohninvestments auch sozialen Wohnraum schaffen
- Manage-to-Green-Strategien sind nicht sehr gefragt

INDUSTRIA

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

THOMAS WIRTZ (FRICS)
INDUSTRIA Immobilien GmbH
Managing Director
T: 069 - 83 83 98 75
E: thomas.wirtz@industria-immobilien.de

INDUSTRIA

RECHTSHINWEISE

Die in diesem Konzept aufgeführten Ideen, Gedanken und Themen sind geistiges Eigentum der INDUSTRIA Immobilien GmbH, Schreyerstraße 4-6, 60596 Frankfurt a.M. und unterliegen den geltenden Urhebergesetzen.

Die Verwirklichung von Ideen und Ideenansätzen ist nur mit vorheriger vertraglicher Vereinbarung mit dem Rechteinhaber möglich. Eine vollständige oder teilweise Vervielfältigung sowie jede Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Rechteinhabers gestattet. Der Empfänger dieses Konzeptes haftet bei unberechtigter Verwendung der Ideen oder Weitergabe an Dritte für den daraus entstehenden Schaden. Der Empfänger bestätigt, durch Entgegennahme dieses Konzeptes absolute Vertraulichkeit und absolutes Stillschweigen über die darin genannten Ideen und Vorschläge zu wahren.

Weiterhin verpflichtet sich der Empfänger, im Falle der Realisierung auch nur von Teilen der Ideen, zur Zahlung einer marktüblichen Lizenz- bzw. Beratungsgebühr. Sollte über diese Summe keine Einigkeit erzielt werden können, erklärt sich der Empfänger einverstanden, die Höhe der Gebühr durch einen von der Handelskammer Frankfurt zu bestimmenden Sachverständigen feststellen zu lassen.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt dieser Präsentation. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellten Möblierungen und Raumaufteilungen stellen nur einen Vorschlag zur Veranschaulichung dar und sind ausdrücklich nicht Vertragsbestandteil. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie, künstlerische Darstellungen, die nicht die zukünftige Realität wiedergeben.

Die INDUSTRIA Immobilien GmbH ist Finanzanlagenvermittler nach § 34f Abs. 1 Satz 1 GewO. Aufsichtsbehörde ist die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main (Börsenplatz 4, 60313 Frankfurt am Main). Die Gesellschaft ist eingetragen im Vermittlerregister (www.vermittlerregister.info) unter der Registernummer D-F-125-NZZU-96.

© 2025 INDUSTRIA Immobilien GmbH

Bildnachweise:
www.industria-immobilien.de
stock.adobe.com/de
www.shutterstock.de
www.gettyimages.de
www.lys-fotografie.com