

## Pressemitteilung

### **Wissenschaftliche Studie des CFin München:**

#### **Institutionelle Investoren setzen weiter stark auf Immobilien**

- **Über 90 Prozent haben Real Estate in ihren eigenen Depots**
- **Ein Drittel will noch stärker in diese Assetklasse investieren**
- **Nach kurzer Delle werden deutliche Wertsteigerungen erwartet**

**Grünwald bei München, 31. Oktober 2023.** Große Vermögensverwalter wie Banken, Versicherungen und Pensionskassen setzen bei ihren Geldanlagen weiterhin sehr stark auf Immobilien. Das ergab eine wissenschaftliche Untersuchung des *CFin – Research Center for Financial Services* (München). Für die von der SOLUTIO AG unterstützte Studie wurden 121 institutionelle Investoren in Deutschland befragt.<sup>1</sup> Während die überwiegende Mehrheit der befragten Institute (92 Prozent) bereits Real Estate in ihren Depots hat, will ein Drittel (32 Prozent) in den kommenden Jahren noch stärker in diese Assetklasse investieren.

Real Estate gehört zu den so genannten alternativen Assets, ebenso wie Infrastruktur, Private Equity und Private Debt. Innerhalb dieser Gruppe steht Infrastruktur mit 58 Prozent bei institutionellen Anlegern an zweiter Stelle, mit enormem Wachstumspotenzial: Drei Viertel (74 Prozent) der Befragten wollen hier in naher Zukunft mehr investieren. In Private Equity ist über die Hälfte (53 Prozent) investiert, 31 Prozent wollen ihre Investments steigern. Mit 38 Prozent hat Private Debt die geringste Verbreitung unter den alternativen Assets, doch auch hier will ein Drittel (32 Prozent) in den kommenden Jahren mehr Geld anlegen.

55 Prozent der befragten Investment-Profis bewerten die Assetklasse Real Estate als attraktiv oder sehr attraktiv. Einen höheren Wert erzielt nur Infrastruktur mit 70 Prozent. Private Equity stufen 50 Prozent der Befragten als (sehr) attraktiv ein, bei Private Debt sind es 44 Prozent.

Befragt nach den Rendite-Erwartungen an die Assetklassen, ergibt sich folgendes Bild: Bei Immobilien erwarten institutionelle Investoren im Durchschnitt 5 Prozent Rendite, bei Infrastruktur 7 Prozent. Die Wunschrendite bei Private Debt wird mit 8 Prozent und bei Private Equity mit 10 Prozent angegeben. Ganz offensichtlich ist also die Rendite nicht das einzige Kriterium, das die Attraktivität einer alternativen Geldanlage ausmacht.

#### **Großer Optimismus auf mittlere und lange Sicht**

Die meisten Anlage-Experten (65 Prozent) gehen davon aus, dass der Wert von Immobilien in den nächsten ein bis zwei Jahren tendenziell sinken wird. 23 Prozent erwarten kurzfristig sogar starke Wertverluste, nur ein Viertel (25 Prozent) rechnet mit einem stabilen Markt. Das Bild ändert sich in der mittel- und langfristigen Betrachtung: Für die kommenden drei bis fünf Jahren rechnen 40 Prozent mit Wertgewinnen und 39 Prozent mit einem stabilen Markt. In der Perspektive sechs bis zehn Jahre wird das Bild noch optimistischer: 81 Prozent glauben an steigende Immobilienwerte, 11 Prozent an Stabilität und nur 3 Prozent an einen Wertverfall.

Als wichtigsten Werttreiber in den kommenden fünf Jahren macht eine Mehrheit (68 Prozent) die Entwicklung der Mietrenditen aus. Bei den Objektwerten erwarten dagegen 60 Prozent einen Stillstand, nur 13 Prozent gehen hier von einer mittelfristigen Steigerung aus.

Vor dem Hintergrund steigender Leitzinsen und damit erhöhter risikofreier Renditen überdenken institutionelle Investoren ihre Risikobereitschaft bei Immobilieninvestitionen. Ein Drittel (33 Prozent) würde verstärkt ins Risiko gehen, um unter den aktuellen Gegebenheiten einen attraktiven Ertrag zu erwirtschaften. Eine Option bietet die Investition im Value-add-Segment. Hier liegt der Fokus auf der Neupositionierung von Bestandsobjekten durch

Sanierung und Aufwertung. 41 Prozent der Befragten stufen diese Möglichkeit als attraktiv oder sehr attraktiv ein.

### **Wohnanlagen sind für Investoren am attraktivsten**

Am positivsten werden Investments in Wohnanlagen („Residential“) bewertet: 66 Prozent der Experten nennen sie (sehr) attraktiv. Spezialimmobilien („Special Purpose“) kommen mit 41 Prozent auf Rang zwei; in diese Gruppe gehören etwa Bildungs-, Gesundheits- oder Freizeiteinrichtungen, auch Hotels oder Flughäfen. Investments in Industrieanlagen („Industrial“) finden 36 Prozent der Befragten (sehr) attraktiv, Bürogebäude („Office“) erzielen 33 Prozent. Land- und Forstflächen werden mit 13 Prozent als kaum attraktiv eingestuft.

### **Deutschsprachiger Raum bevorzugt**

Eine große Mehrheit (68 Prozent) der institutionellen Investoren bevorzugt internationale Immobilien-Portfolios, die übrigen 32 Prozent würden eher regional investieren. Bei der Frage nach den attraktivsten Regionen kommt der deutschsprachige Raum (DACH) mit 71 Prozent auf den höchsten Wert, das übrige Europa erzielt 57 Prozent. Rein deutsche Investments finden 56 Prozent der Befragten attraktiv. Nordamerika kommt auf 35 Prozent und der Asien/Pazifik-Raum auf 28 Prozent. Immobilien in Südamerika (3) und Afrika (0 Prozent) sind für deutsche institutionelle Investoren uninteressant.

### **Statt direkten Investments werden Fonds bevorzugt**

Anleger können direkt in Immobilien investieren oder indirekt über Fonds und weitere Finanzierungsinstrumente. 58 Prozent der befragten Investoren haben direkte Anlagen in Immobilien getätigt, eine größere Zahl (84 Prozent) indirekte Anlagen. Für indirekte Investments sprechen nach Ansicht der Experten vor allem der geringere Investitionsaufwand (71 Prozent), die bessere Diversifikation des Portfolios (70) und geringere Einstiegsbarrieren (59). Weiter genannt wurden die erhöhte Transparenz, höhere Liquidität und bessere Renditeaussichten.

Die beliebtesten indirekten Investitionswege sind geschlossene Immobilienfonds (74 Prozent) und offene Fonds (73), gefolgt von Pfandbriefen (44), Private-Equity-Fonds (23), REITs (19), Asset Backed Securities (12) und Immobilienanleihen (10).

### **Management bei Auswahl eines Fonds entscheidend**

Die Studie gibt auch einen Einblick in die Kriterien, nach denen die Anlage-Profis einen Immobilienfonds auswählen. Sehr wichtig ist für 62 Prozent das Management-Team. Transparenz ist 59 Prozent der Befragten sehr wichtig und ein gutes Rendite-Risiko-Profil 41 Prozent. Die Diversifikation des Fonds wird mit 39 Prozent ebenfalls häufig genannt.

**Robert Massing, Vorstand der SOLUTIO AG**, sagt: „Die Studie zeigt deutlich die herausgehobene Rolle von Immobilien in den Portfolios der institutionellen Investoren. Auch unter den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat diese Assetklasse großes Potenzial für Wertsteigerung, das Investoren aktuell mit opportunistischen Investments nutzen sollten. Für die Auswahl der attraktivsten Investmentziele in einem ausdifferenzierten und sehr komplexen Markt können Assetmanager wie SOLUTIO mit ihrer spezifischen Expertise einen wertvollen Beitrag leisten.“

**Prof. Dr. Jens Kleine, CFin:** „Der Immobilienmarkt erlebt im Moment vielseitige Veränderungen und Unsicherheiten. Die Studienergebnisse bekräftigen aber das mittel- und langfristige Potential der Assetklasse und die Chancen, die dieser Markt zukünftig zu bieten hat.“

**Dr. Thomas Jürgenschellert, CFin,** ergänzt: „Institutionelle Investoren sehen große Vorteile in der indirekten Anlage, beispielsweise einen geringeren Aufwand und eine bessere Diversifikation im Vergleich zur Direktinvestition. Diese Wahrnehmung könnte sich mit zunehmenden regulatorischen Anforderungen weiter verstärken. Bereits heute ist die Unterstützungsleistung im Investitionsprozess der wichtigste Faktor bei der Wahl des Asset-Managers.“

### **SOLUTIO AG**

*Die 1998 in München gegründete SOLUTIO AG entwickelt innovative Anlagekonzepte speziell für die Bedürfnisse von deutschen und österreichischen institutionellen Investoren im Bereich Real Assets. SOLUTIO initiiert Anlagekonzepte ausschließlich gemeinsam mit Managern, die nachweislich überdurchschnittliche Erfolge erzielt haben. An allen Anlagekonzepten beteiligt sich das Unternehmen auch selbst. In den vergangenen 24 Jahren hat die SOLUTIO AG gemeinsam mit ihren Joint-Venture-Partnern insgesamt 23 Anlageprogramme in den Assetklassen Private Equity, Infrastruktur, Private Debt und Immobilien mit einem Gesamtvolumen von über 6,8 Milliarden Euro aufgelegt.*

Mehr Informationen unter [www.solutio.ag](http://www.solutio.ag)

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch die vollständige Studie zur Verfügung.

#### **Für weitere Informationen:**

SOLUTIO AG  
Robert Massing  
Tel: +49 89 36 03 57-0  
E-Mail: [massing@solutio.ag](mailto:massing@solutio.ag)

Jahrreiss Communications  
Ralf Geissler  
Tel: +49 89 309052950  
E-Mail: [ralf@jahrreiss.com](mailto:ralf@jahrreiss.com)

---

<sup>1</sup> Die 121 Teilnehmer der Studie gliedern sich wie folgt auf: 46 % Banken und Sparkassen, 22 % Versicherungen, 11 % Pensionskassen, 8 % Versorgungswerke, 6 % Stiftungen, 4 % Sonstige. Die Befragung wurde vom 22. Mai bis 28. Juni 2023 durchgeführt.