KINGSTONE
INVESTMENT MANAGEMENT

KINGSTONE Family Office Real Estate Report 2026

Immobilien-Investment-Strategien vermögender Familien im DACH-Raum



Online-Pressekonferenz

4. November 2026

FAMILY VALUES MEET INSTITUTIONAL VALUES

Auf einen Blick

>EUR 1,2 Mrd.

Assets Under Management[1]

30+

Real Assets Professionals

Real Assets

Equity	Debt	Advisory
Institutionelle Fonds	Private Wealth Asset Deals	

- **Living**
- **Infrastructure**
- **Selective Opportunities**

Was uns auszeichnet

- **Familiengeführter Real Assets Investment Manager**
- **Spezialistenteams** mit lokaler Marktexpertise
- **Flexible Investment Boutique** mit institutionellen Standards



[1] Inklusive vertraglich gesicherter Assets.

KINGSTONE
INVESTMENT MANAGEMENT



01

Methodik und Summary

Methodik und Zeitraum

- Die Umfrage wurde in Zusammenarbeit von Family Office Real Estate Day (RUECKER Event) und KINGSTONE IM erstellt
- Die Befragung lief vom 1. September bis 22. Oktober 2026
- Anzahl der Rückläufer 34 → Wir sehen das als Marktstimmungsbild, nicht als repräsentativ
- Anzahl der kontaktierten Family Offices: 1.450
- Davon sind ca. 75 Prozent Single-Family-Offices und ca. 25 Prozent Multi-Family-Offices
- → Rücklaufquote von 2,34 Prozent

→ Die Verteiler stammen vom Family Office Real Estate Day und KINGSTONE IM. Da beide Initiatoren „Immobilien-nah“ sind, kann dies die Ergebnisse beeinflussen



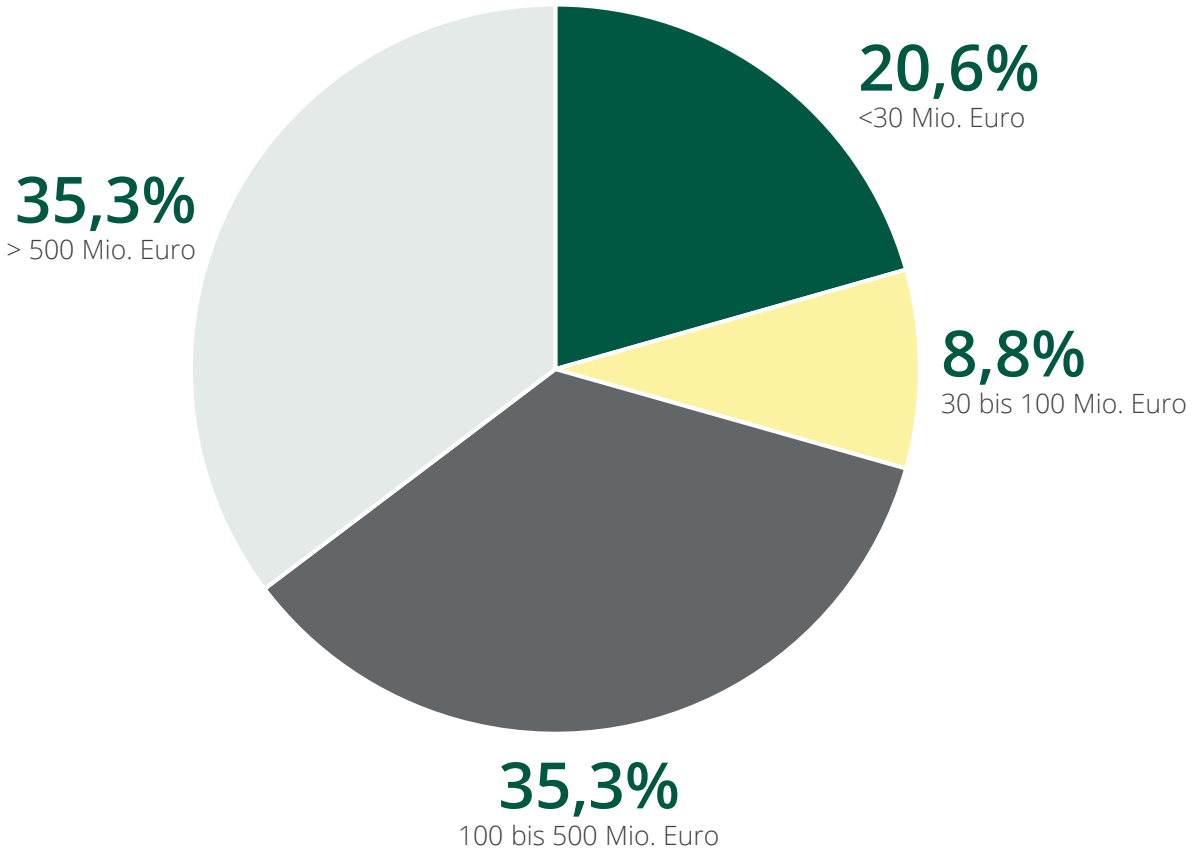
02

Die Ergebnisse im Detail

Rund 35,3 Prozent der Befragten verwalten mehr als 500 Mio. Euro Nettovermögen

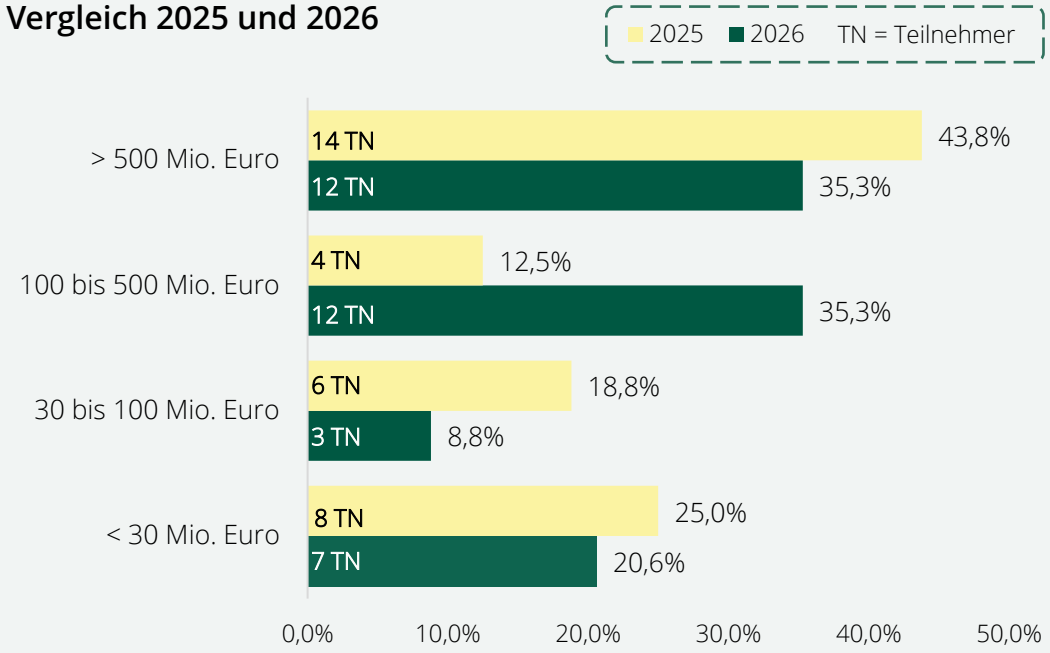
Wie groß ist das von Ihnen verwaltete (Netto-)Vermögen?

Struktur der befragten Family Offices



- Rund ein Fünftel der Befragten sind eher kleinere Family Offices (Nettovermögen kleiner 30 Mio. Euro)
- Rund 35% sind große Family Offices (Nettovermögen >500 Mio. Euro)
- Ein weiteres Drittel verwaltet zwischen 100 und 500 Mio. Euro

Vergleich 2025 und 2026



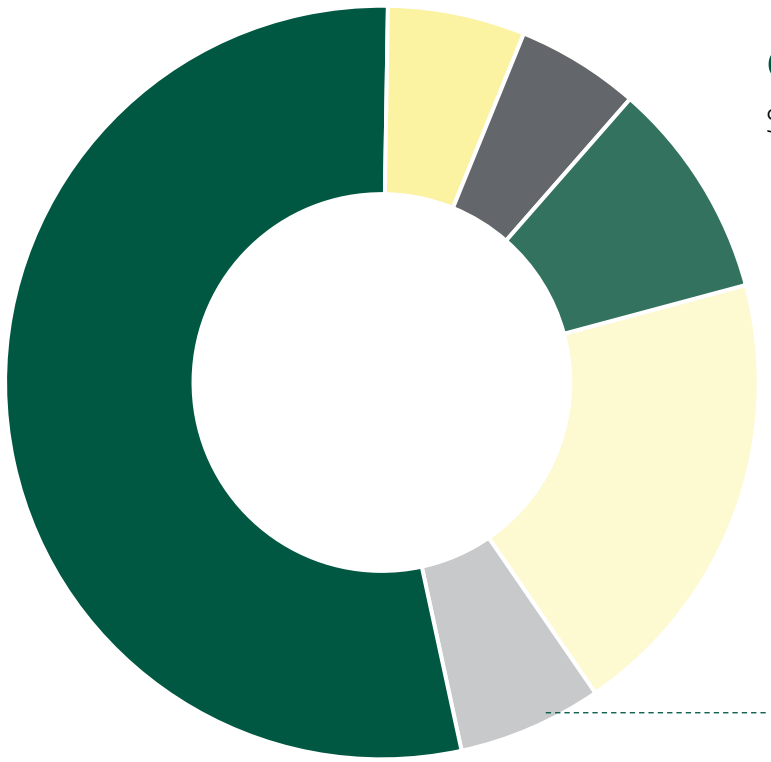
- 2025 nahmen mehr sehr große FOs an der Befragung teil

Immobilien bleiben mit großem Abstand die wichtigste Asset-Klasse in den Portfolios

Wie ist die aktuelle Struktur des von Ihnen verwalteten Vermögens?

(einfacher, ungewichteter Durchschnitt)

Asset-Allokation der Befragten Family Offices



53,7%
Durchschnittliche Immobilienquote bei 53,7 Prozent

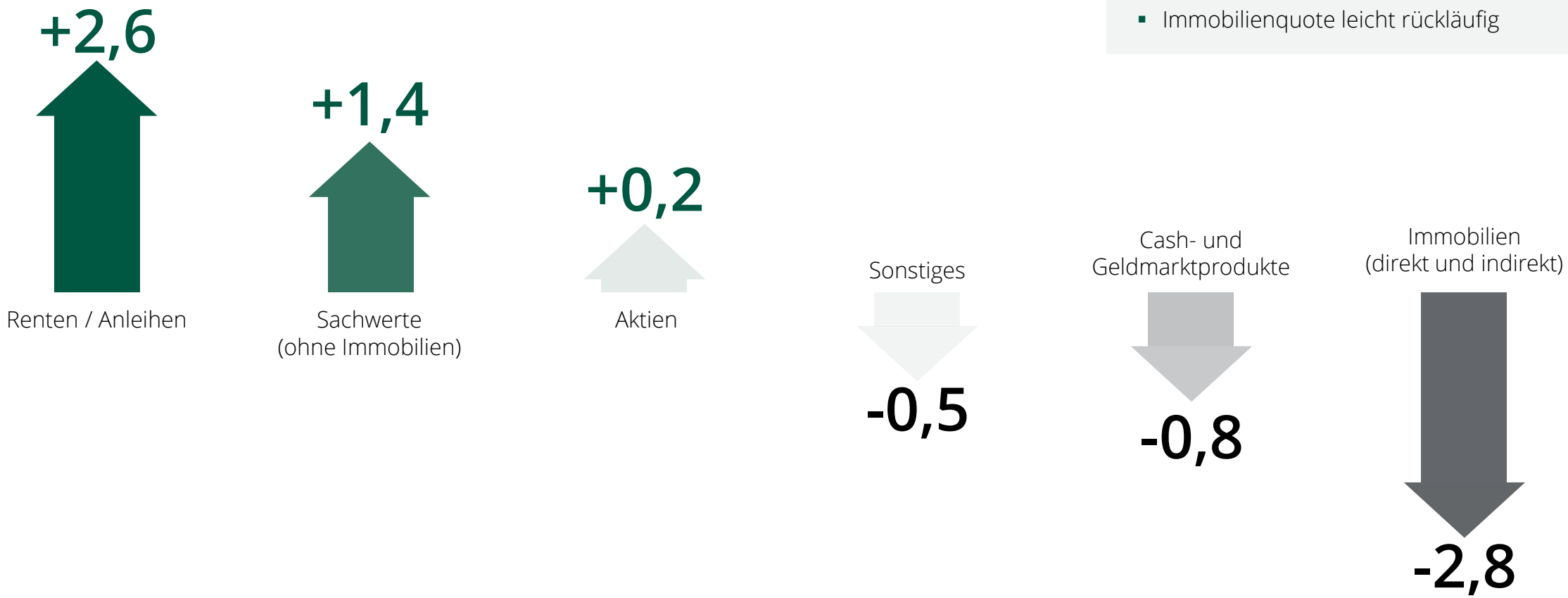
19,6%
Aktienquote liegt bei 19,6 Prozent

6,2% | 5,3%
Anleihen und Cash spielen keine große Rolle

Gewinner sind vor allem Anleihen und Sachwerte (ohne Immobilien)

Wie haben sich die Ergebnisse in Bezug auf die Portfolios gegenüber der Befragung 2025 verändert?

Veränderungen 2026 ggü. 2025 in Prozentpunkten (pp)



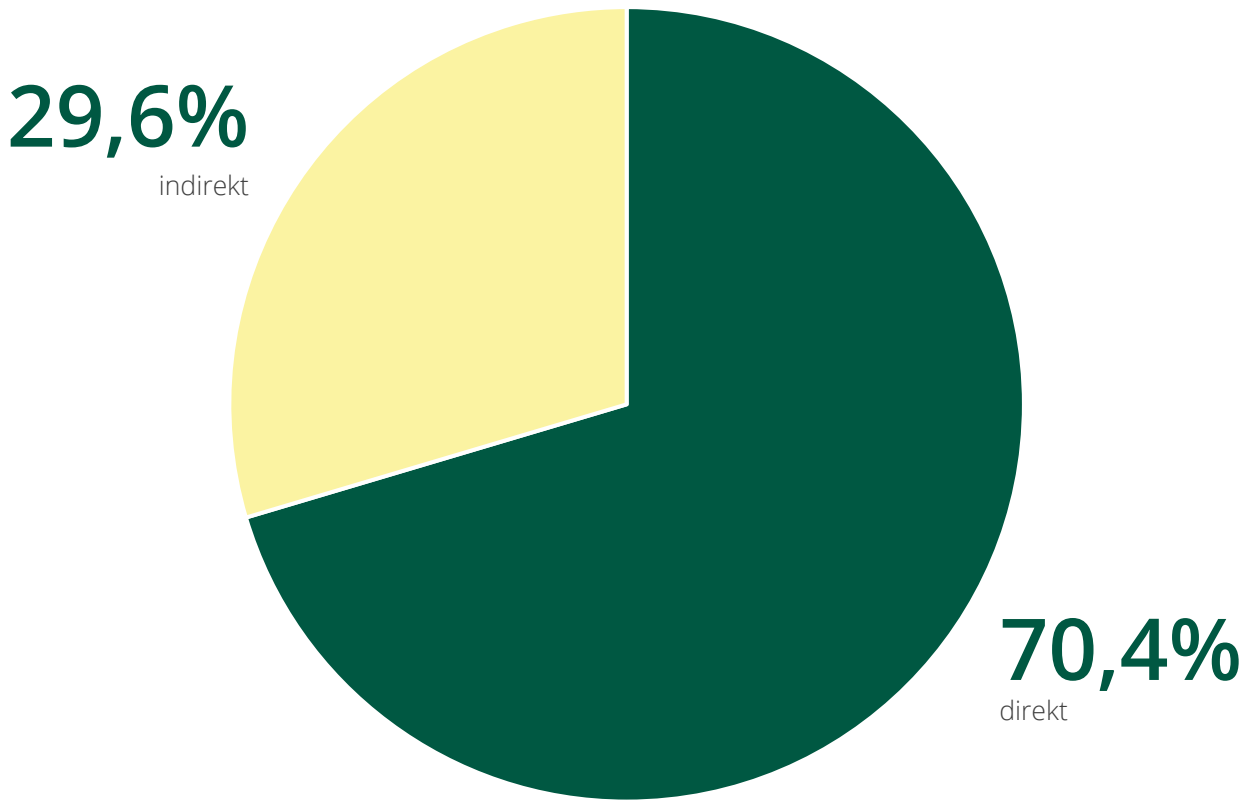
- Unsere Interpretation: Wachstum der Anleihequote könnte auf steigende Zinsen zurückzuführen sein
- Immobilienquote leicht rückläufig

Family Offices mögen Direktinvestments: Mehr als 70 Prozent des Immobilienvermögens sind direkt investiert

KINGSTONE INVESTMENT MANAGEMENT

Wie verteilt sich das Immobilienvermögen auf direkte und indirekte Investments?

Direkte vs. indirekte Immobilieninvestments



Unsere Interpretation:

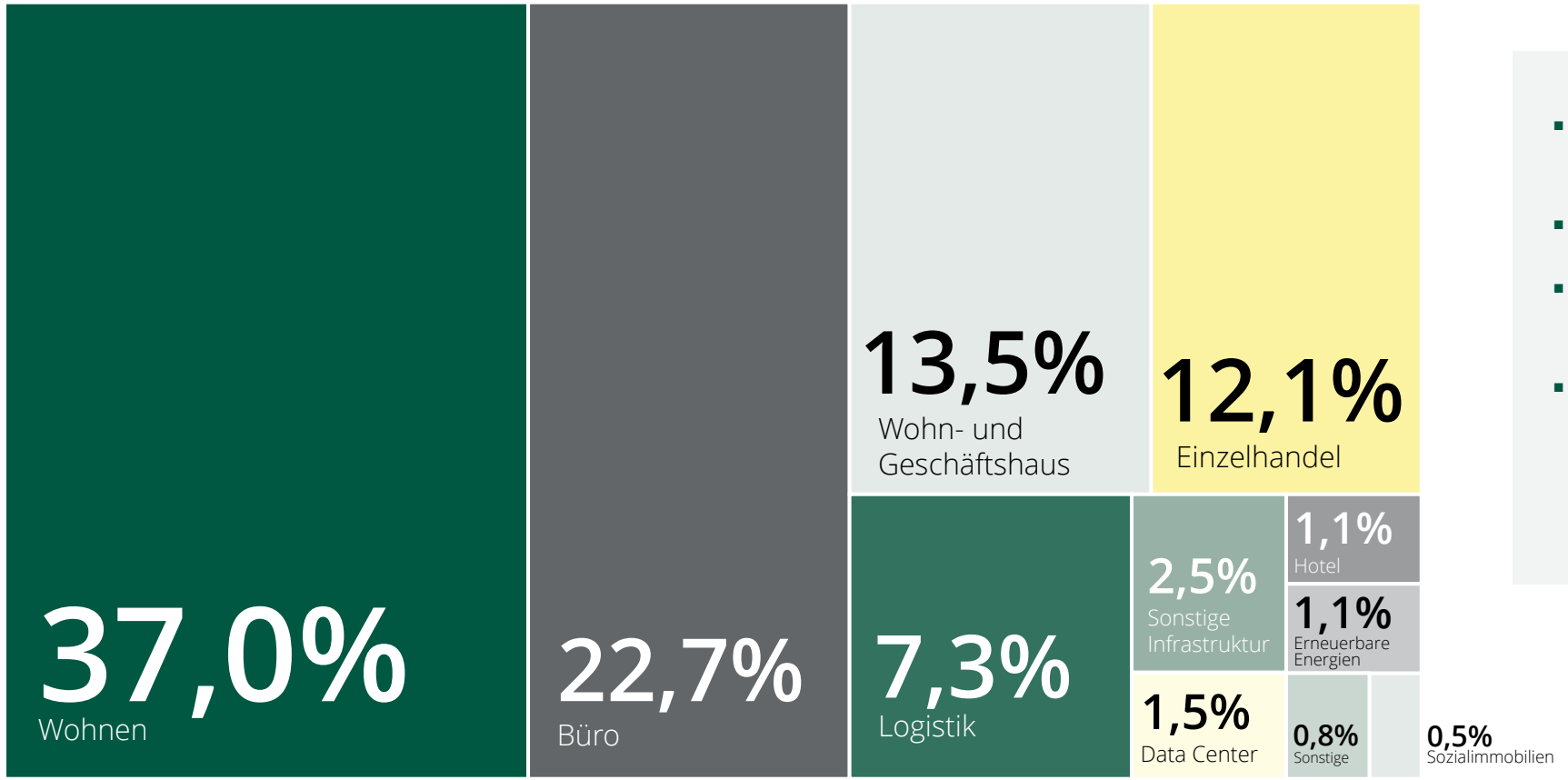
- Family Offices wollen gerne direkt Eigentümer sein
- Family Offices wollen gerne (mit-) entscheiden

→ Das entspricht ihrem unternehmerischen Selbstverständnis.

Wohnen ist mit Abstand die wichtigste Nutzungsart im Immobilienportfolio

Wie verteilt sich das gesamte Immobilien- und Sachanlagevermögen auf Nutzungsarten?

Verteilung des Immobilien- und Sachanlagevermögens

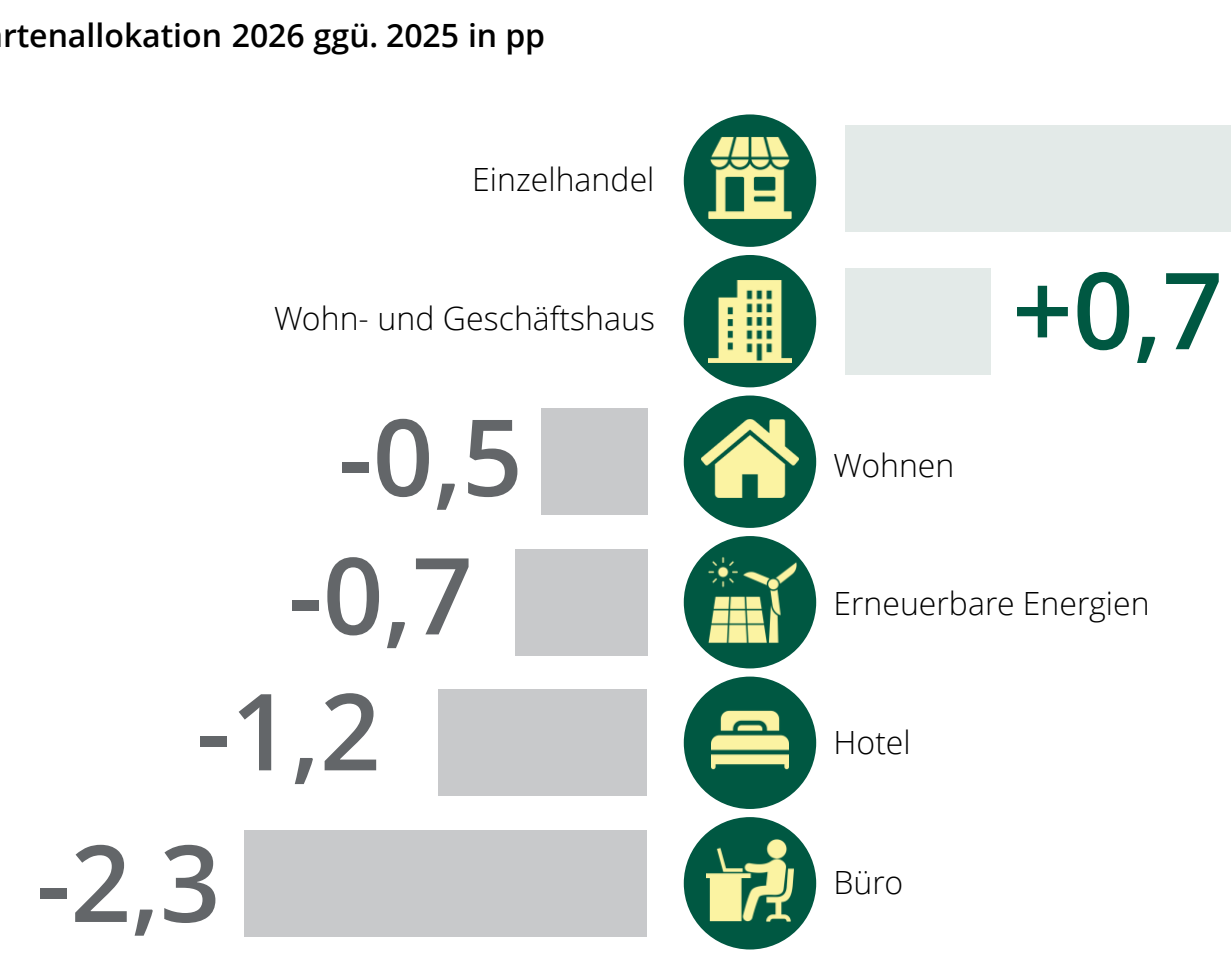


- Wohnen ist mit Abstand die wichtigste Nutzungsart (37,0%)
- Büro folgt an zweiter Stelle (22,7%)
- Wohn- und Geschäftshäuser und Einzelhandel folgen mit 13,5 bzw. 12,1%
- Erneuerbare Energien machen nur einen sehr kleinen Teil des Sachanlagevermögens aus

Im Jahresvergleich profitiert Einzelhandel, Büroimmobilien verlieren

Wie hat sich die Allokation in die Nutzungsarten gegenüber der Befragung 2025 verändert?

Veränderung der Nutzungsartenallokation 2026 ggü. 2025 in pp

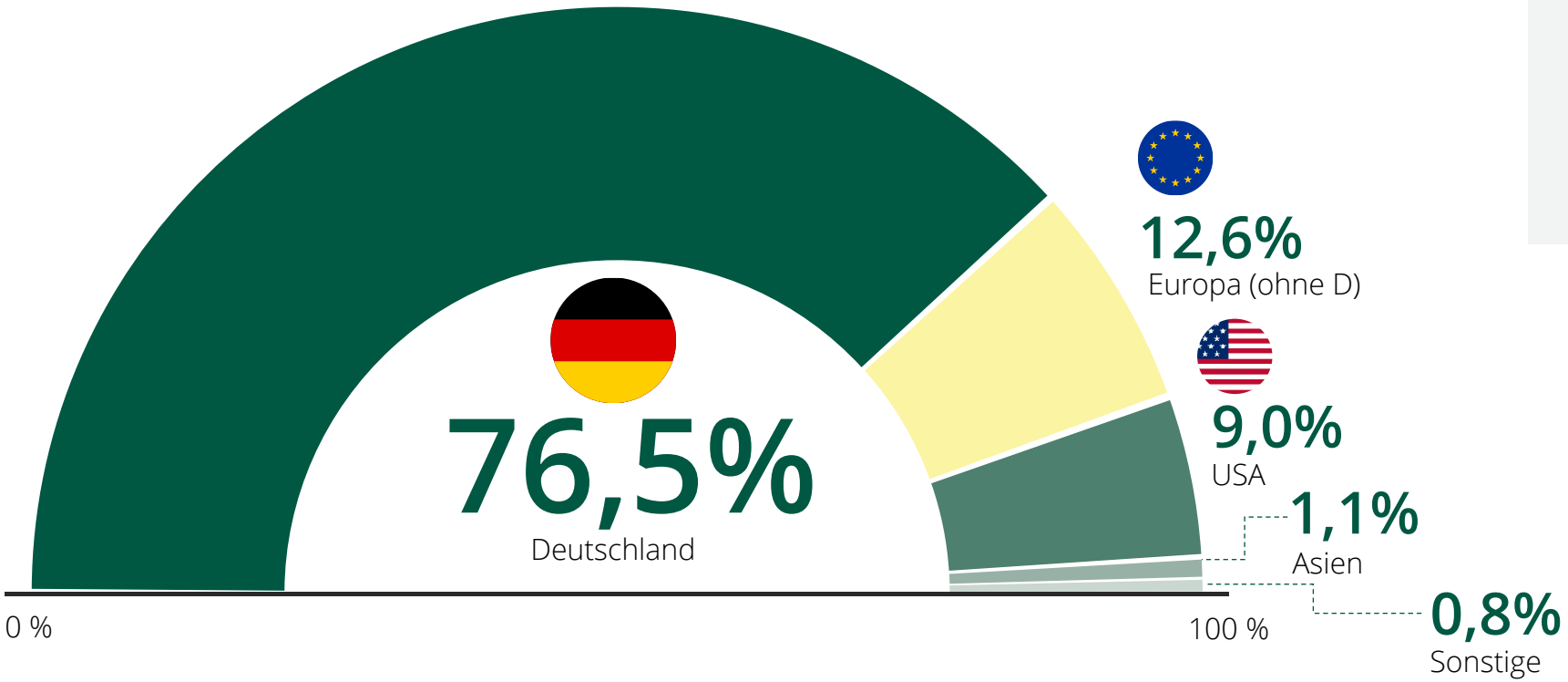


- Bei der wichtigsten Nutzungsart Wohnen gibt es kaum Veränderung
- Einzelhandelsanteil steigt um 5,8 Prozentpunkte, Büroanteil sinkt um 2,3 Prozentpunkte

Family Offices investieren lokal: Mehr als drei Viertel der Immobilien liegen in Deutschland

Wie verteilt sich das aktuell investierte Immobilienvermögen auf die folgenden Regionen?

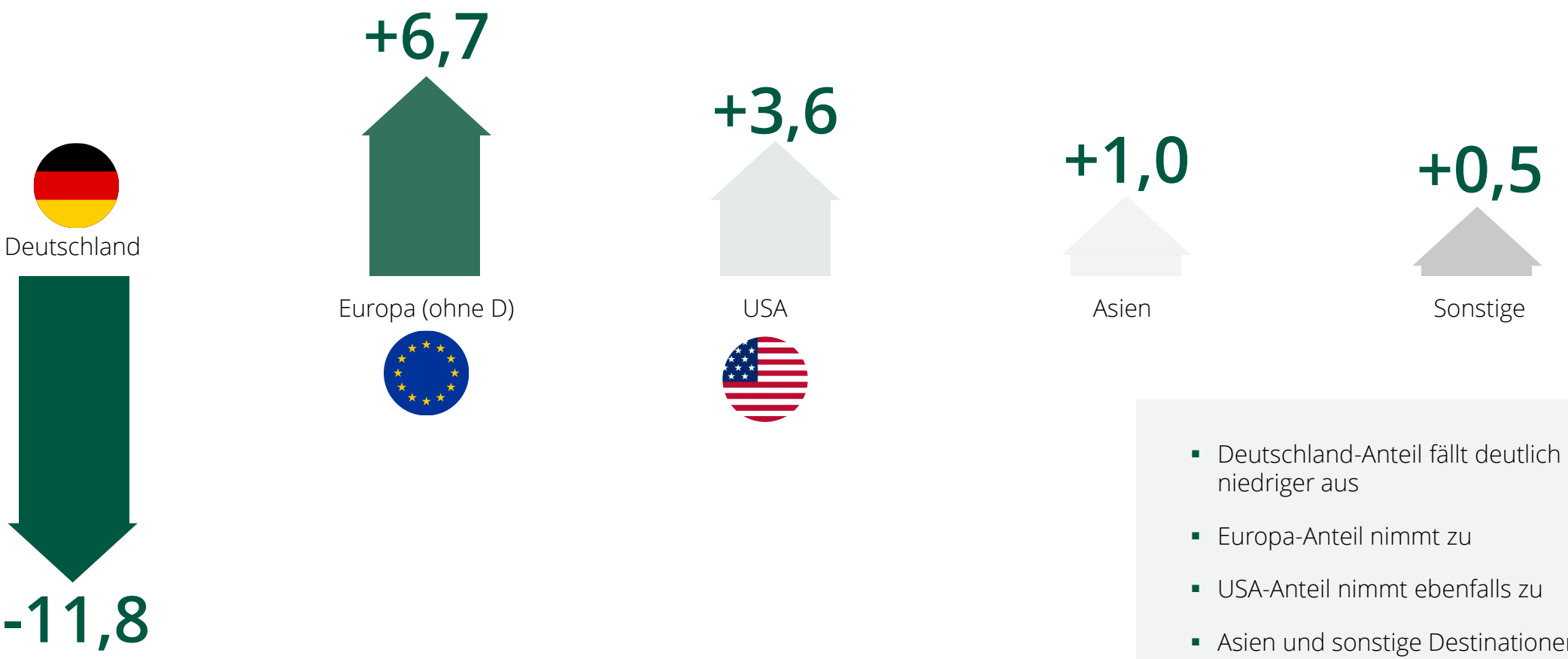
Geografische Portfolioallokation



- Deutschland spielt eine dominante Rolle im Rahmen der geografischen Allokation
- Europa (ohne D) steht nur für 12,6% des Immobilienvermögens
- USA spielen mit 9,0% eine kleinere Rolle

Anteil der Deutschland-Immobilien nimmt deutlich ab

Veränderung der geografischen Allokation 2026 ggü. 2025 in pp

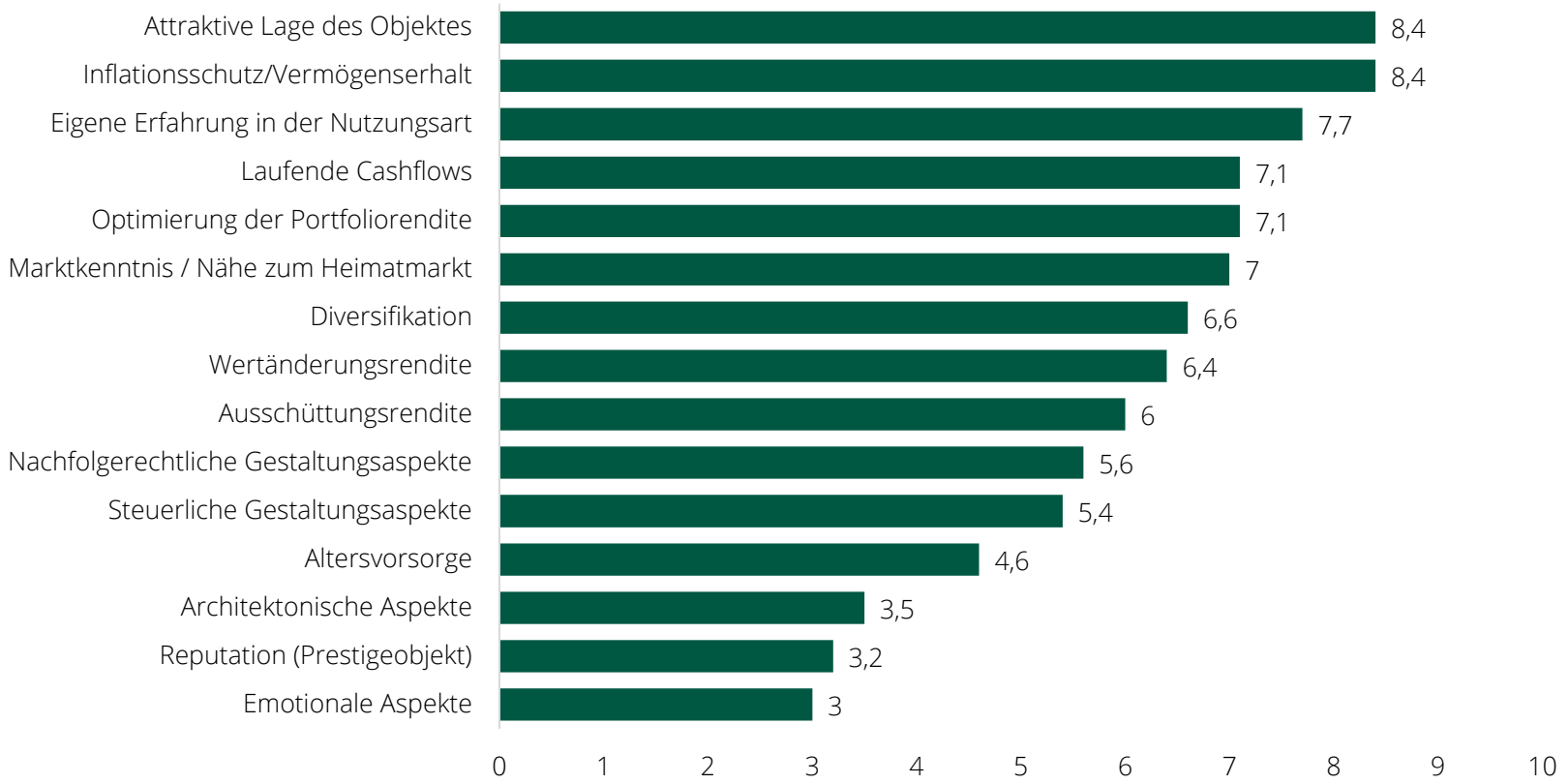


- Deutschland-Anteil fällt deutlich niedriger aus
- Europa-Anteil nimmt zu
- USA-Anteil nimmt ebenfalls zu
- Asien und sonstige Destinationen spielen keine große Rolle

Gute Lage und Vermögenserhalt sind die wichtigsten Investitionskriterien bei Neuinvestments

Wie wichtig ist Ihnen auf einer Skala von eins bis zehn folgendes?

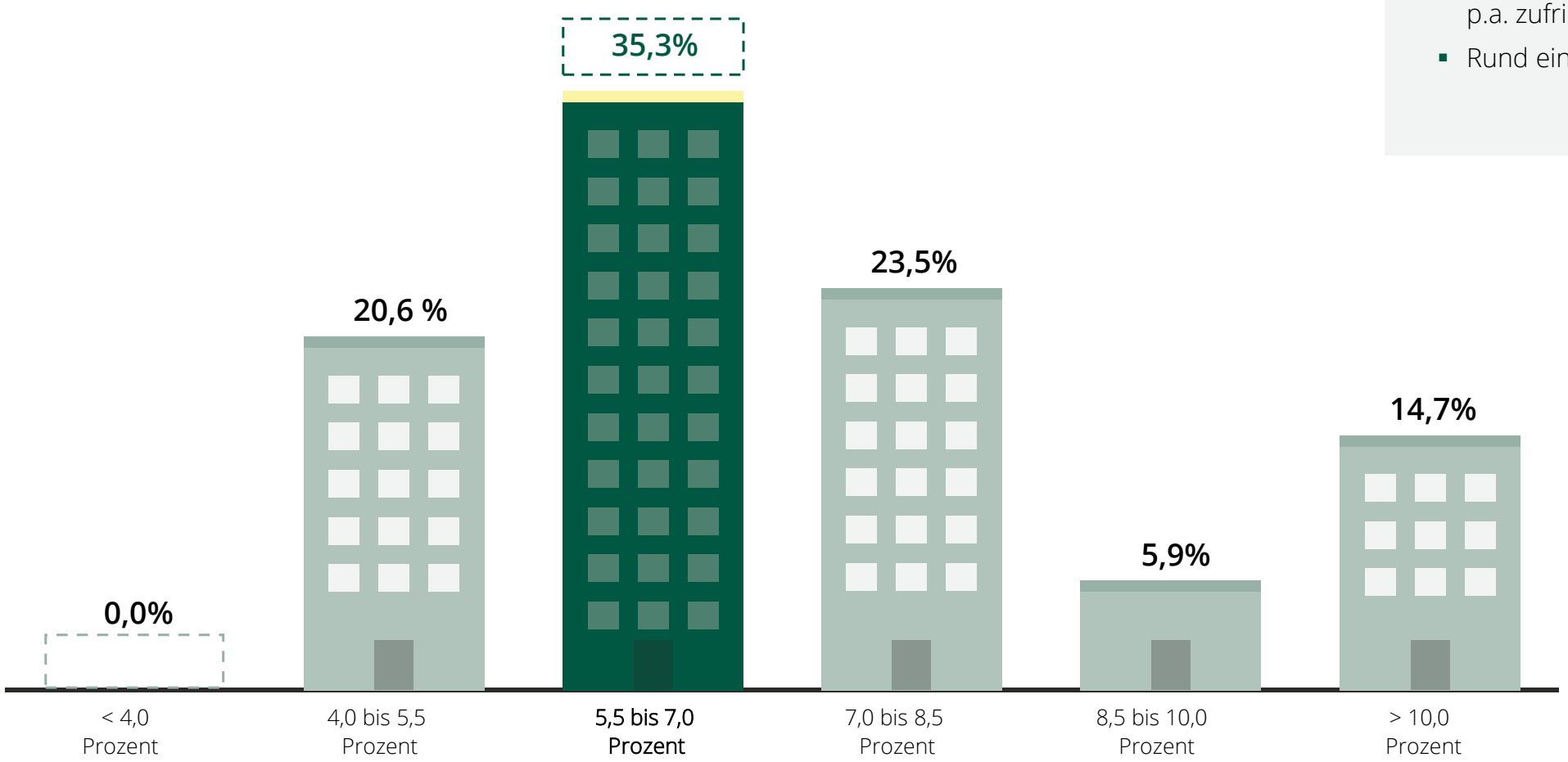
Wie wichtig ist Ihnen…?



- Neben der Lage ist auch Erfahrung in der Nutzungsart und Inflationsschutz / Vermögenserhalt sehr wichtig
- Auch Nähe zum Heimatmarkt / Kenntnisse des Marktes sind wichtig → bestätigt die These, dass FOs eher lokal investieren
- Wenig wichtig sind: Architektur, Prestige und emotionale Bindung an eine Immobilie

Rund ein Drittel erwartet einen Total Return zwischen 5,5 und 7,0 Prozent p.a.

Welchen Total Return p.a. auf das eingesetzte Eigenkapital erwarten Sie (in Bezug auf Ihre gesamten Immobilieninvestments)?



- Ein Fünftel gibt sich mit 4,0 bis 5,5% p.a. zufrieden
- Rund ein Viertel erwartet 7,0 bis 8,5%

Rund 41 Prozent der Family Offices wollen das Immobilienportfolio (leicht oder stark) ausbauen

Wie soll sich das verwaltete Immobilienvermögen in den kommenden 12 Monaten entwickeln?

2,9%
stark schrumpfen
(mehr als -10 Prozent)



stark wachsen
(mehr als +10 Prozent)

leicht wachsen
(zwischen 0 und +10 Prozent)

Konstant

leicht schrumpfen
(zwischen 0 und -10 Prozent)

Rund **41,2%** Prozent der Befragten wollen das Immobilienportfolio leicht oder stark ausbauen

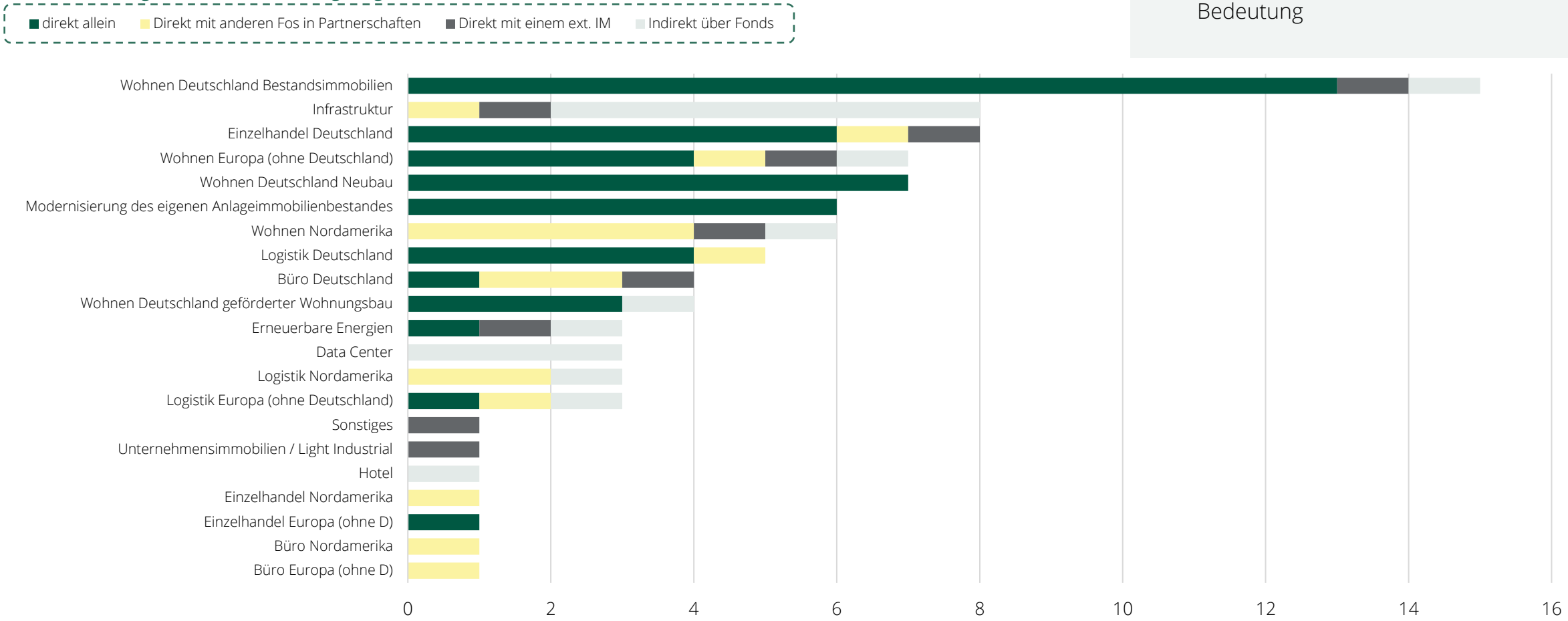
- Rund ein Viertel plant eine Reduzierung des Immobilien-Exposures
- Ein Drittel plant eine konstante Immobilienquote

Ausblick: Deutsche Bestandswohnungen bei Neuinvestments am beliebtesten

- Infrastruktur an zweiter Stelle
- Wohnen in allen Varianten steht im Fokus
- Assetklasse Büro verliert an Bedeutung

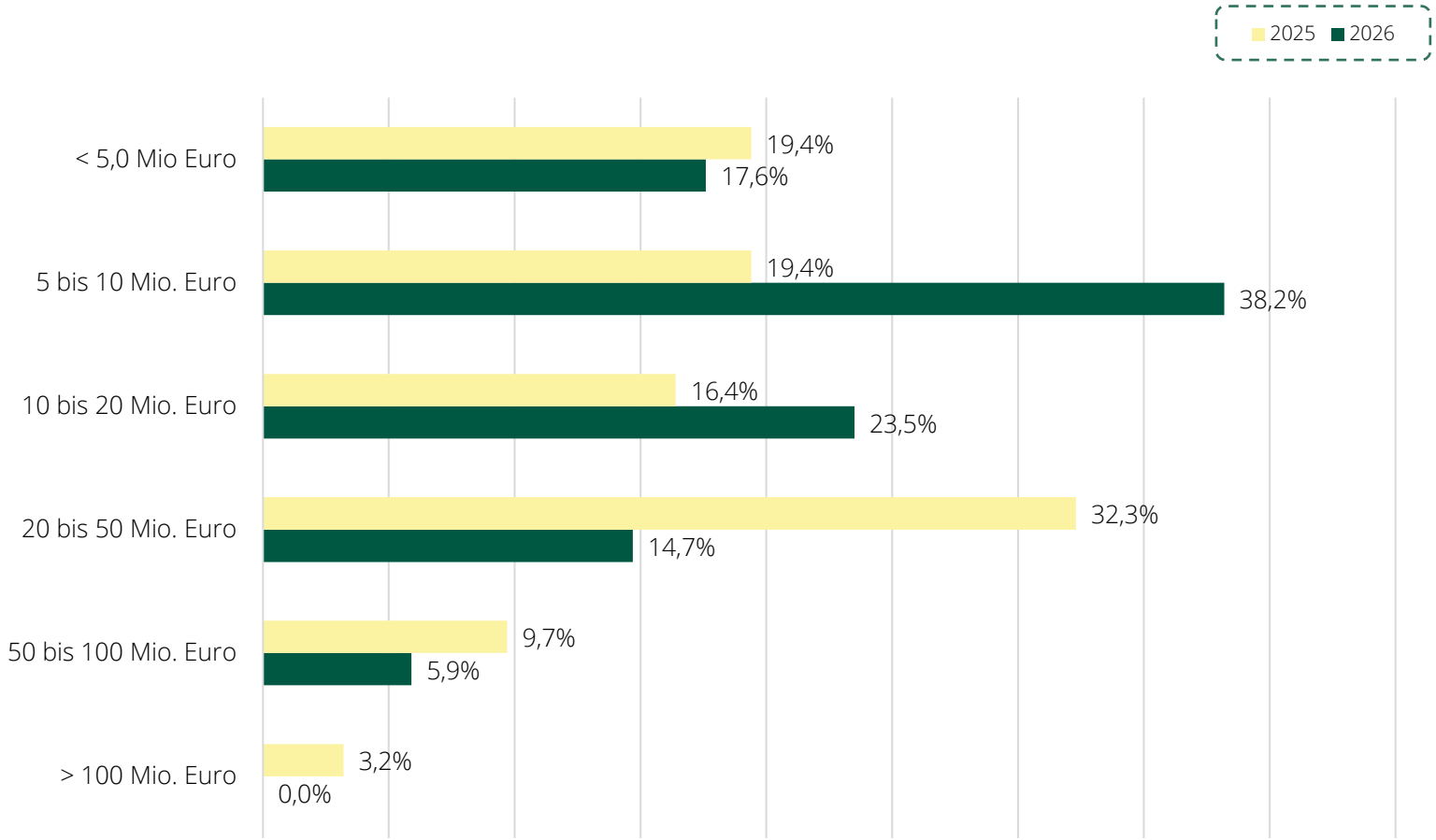
In welche Nutzungsarten und Destinationen planen Sie in den kommenden 12 Monaten zu investieren?

(Anzahl Nennungen, Mehrfachnennung möglich)



Family Offices planen in den kommenden drei Jahren mit kleineren Investitionsvolumina p.a.

Mit welchem durchschnittlichen Investitionsvolumen in Immobilien- und Infrastrukturprojekte rechnen Sie in den nächsten drei Jahren p.a.?



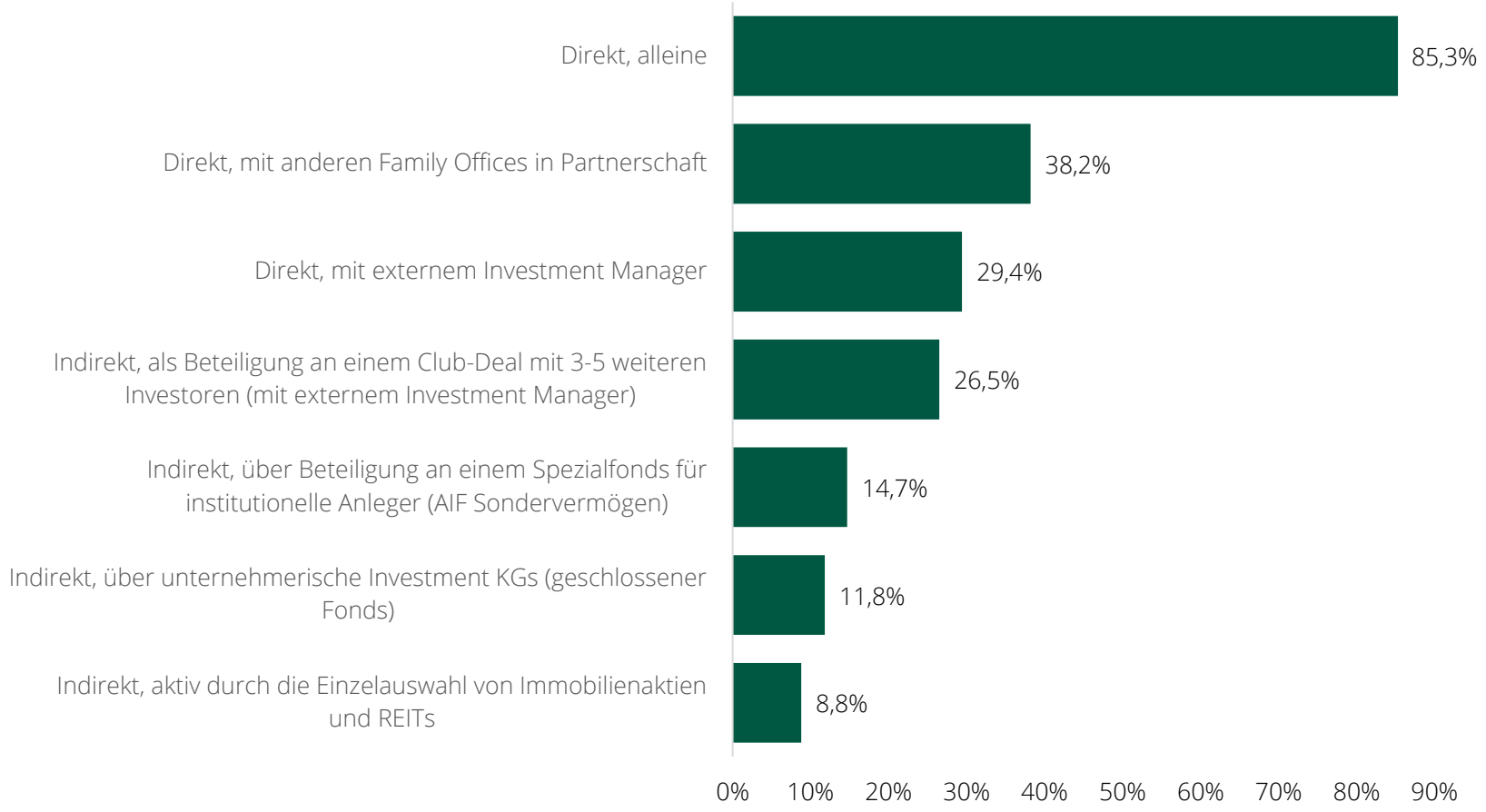
Rund **40%** wollen 5 bis 10 Mio. Euro investieren (+18,8 pp)

Rund **15%** wollen 20 bis 50 Mio. Euro investieren (-17,6 pp)

Mehr als vier Fünftel der Family Offices investieren am liebsten direkt und alleine

In welchen Strukturen planen Sie Ihre Investitionen?

*Mehrfachnennungen möglich

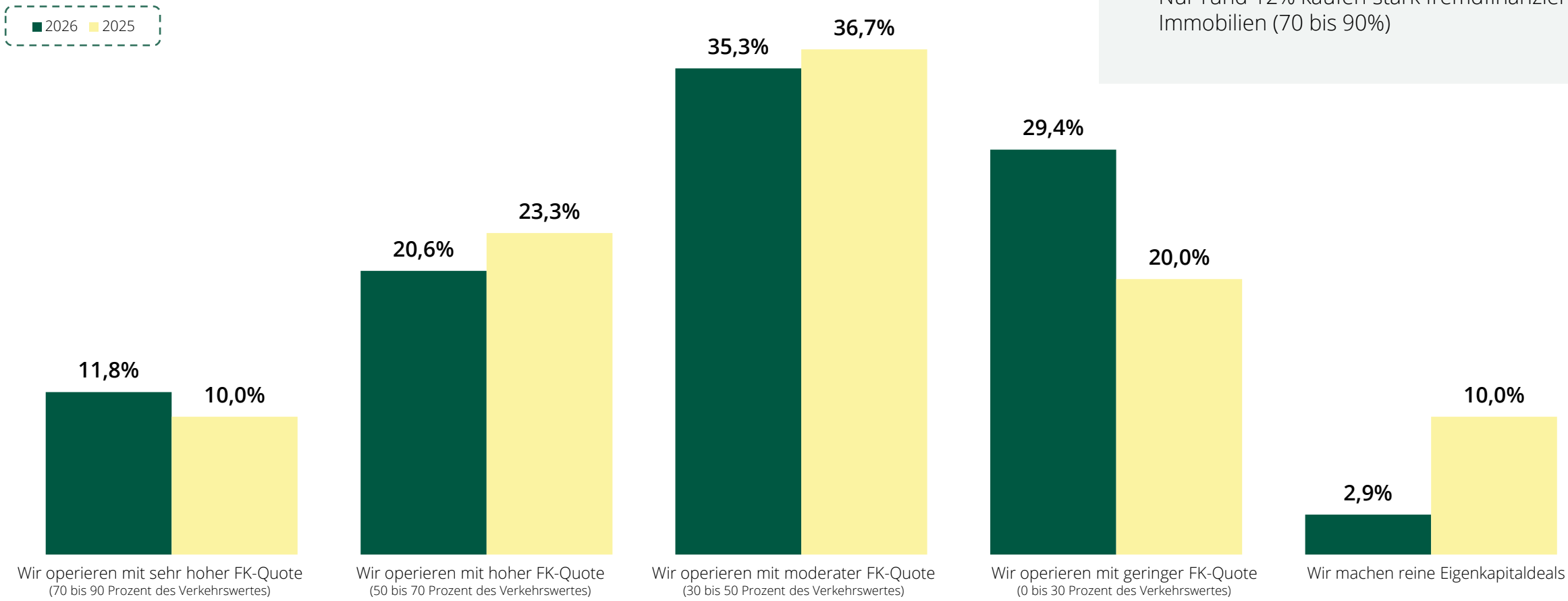


- An zweiter Stelle kommen JVs mit anderen Family Offices
- Rund ein Viertel nutzt Club Deals mit wenigen weiteren Investoren
- Knapp 30 Prozent wollen direkt investieren, aber mit einem externen Manager
- Keine große Rolle spielen Immobilienaktien und REITs

Das Gros der Family Offices kauft mit moderaten Fremdkapitalquoten an

Mit welchem LTV gehen Sie aktuell bei Neuakquisitionen vor?

- Eigenkapital-Deals kommen kaum noch vor
- Mehr als zwei Drittel kauft mit einem LTV unterhalb von 50% an
- Nur rund 12% kaufen stark fremdfinanzierte Immobilien (70 bis 90%)



Unsere Interpretation der Ergebnisse I/II

53,7%

Immobilien bleiben mit einem Anteil von 53,7% **das Rückgrat in den Portfolios von Family Offices**, gefolgt von Aktien mit 19,6%

ABER

−2,8 pp

Gegenüber 2025 wurden **Immobilienquoten leicht abgebaut** (−2,8 pp) und Anleihequoten aufgebaut (+2,6 pp)

76,5%

Deutschland bleibt mit 76,5% **der wichtigste Immobilien-Investment-Standort**

ABER

−11,8 pp

Deutschland-Anteil in den Portfolios wurde ggü. 2025 deutlich reduziert (−11,8 pp)

Unsere Interpretation der Ergebnisse II/II

37,0%	**Wohnen bleibt** mit 37,0% die **wichtigste Nutzungsart**, Büro ist immer noch die zweitwichtigste mit 22,7%
41,2%	**Mehr Family Offices wollen das Immobilienvermögen** in den kommenden 12 Monaten **steigern** (41,2%) als reduzieren (26,4%)
5–10 Mio. €	Fast 40 Prozent der Befragten will 2027, 2028 und 2029 zwischen 5 und 10 Mio. Euro per annum in Immobilien und Infrastruktur investieren
5,5–7,0%	Die größte Gruppe der Befragten erwartet einen **Total Return p.a. zwischen 5,5 und 7,0%**
Platz 1	Bei Neuinvestments in den kommenden zwölf Monaten steht **Bestandswohnimmobilien in Deutschland ganz oben auf der Wunschliste**, an zweiter Stelle steht Infrastruktur

Kontakt

Dr. Tim Schomberg
Geschäftsführender Gesellschafter (CEO)
M +49 173 700 38 12
E t.schomberg@kingstone-im.com

Friedrich v. Carlowitz
Geschäftsführer KINGSTONE Capital Advisory
M +49 162 3143903
E f.voncarlowitz@kingstone-im.com

KINGSTONE
INVESTMENT MANAGEMENT

KINGSTONE Investment Management GmbH
Promenadeplatz 10
80333 München

www.kingstone-im.com