



10.

Immobilientrendstudie

Anforderungen an Immobilienfonds
und institutionelle Zielfonds

Stand: Juni 2022



Wealthcap
Research



10. Immobilitrendstudie – Zielsetzung, Teilnehmerkreis und Themenfelder

Zielsetzung und Teilnehmerkreis

Zum zehnten Mal wirft Wealthcap in seiner Immobilitrendstudie einen qualifizierten Blick auf das, was Produkteinkäufer, Vertriebspartner und Kapitalanleger in Bezug auf Real-Asset-Investments besonders beschäftigt.

Befragt wurden Experten aus dem Wealthcap Vertriebspartnernetzwerk. 23 Studienteilnehmer übermittelten uns ihre Einschätzungen zu den aktuellen Anforderungen an geschlossene Publikums-AIF (Zeitraum Ende März bis Ende Mai).

Themenfelder der Untersuchung

Die Studie untersucht die für Wealthcap relevanten Investitionsstrategien, also sowohl Direktinvestments in deutsche Immobilien als auch indirekte Investitionen über institutionelle Zielfonds. Aber natürlich haben wir auch aktuell bestimmende Themen rund um die Auswirkungen der Coronapandemie sowie von Inflations- und Zinsauswirkungen berücksichtigt. Zudem rücken Fragestellungen bezüglich ESG (Environmental, Social, Governance) stärker in den Fokus.



In welche Unternehmenssparte lässt sich Ihr Unternehmen einordnen?



Zentrale Ergebnisse 2022

Erwerbskriterien

Lage, Lage, Lage: Die Standortqualität wird am häufigsten als sehr wichtig bei der Produktauswahl bezeichnet. Wie auch während der letzten zehn Jahre war die Ausschüttungshöhe das unwichtigste Kriterium.

Wohnimmobilien

Wohnimmobilien wird nur noch knapp die größte Zukunftsfähigkeit zugesprochen. Die Nutzungsart verliert deutlich, während Büro das dritte Jahr in Folge zunehmend als zukunftsfähig eingeschätzt wird.

Ausschüttungen

Die Ausschüttungserwartungen ziehen wieder an und nähern sich dem Vorkrisenniveau. 88% der Befragten sprechen sich für 4% oder weniger aus.

Renditeerwartungen

Die Renditeerwartungen bei Zielfonds 2022 sind annähernd auf dem Vorkrisenniveau 2019. In den letzten drei Jahren stiegen die Renditeerwartungen jedes Jahr: Knapp jeder Fünfte erwartet mittlerweile mehr als 6,5%.

Deutsche Immobilien

Die deutsche Immobilie bleibt die attraktivste Anlageklasse, dicht gefolgt von den erneuerbaren Energien.

Zielfondslösungen

War 2021 noch die Renditeerwartung das Top-Argument für den Erwerb von Zielfondslösungen, steht aktuell der Zugang zu institutionellen Zielfonds an erster Stelle.

Coronakrise

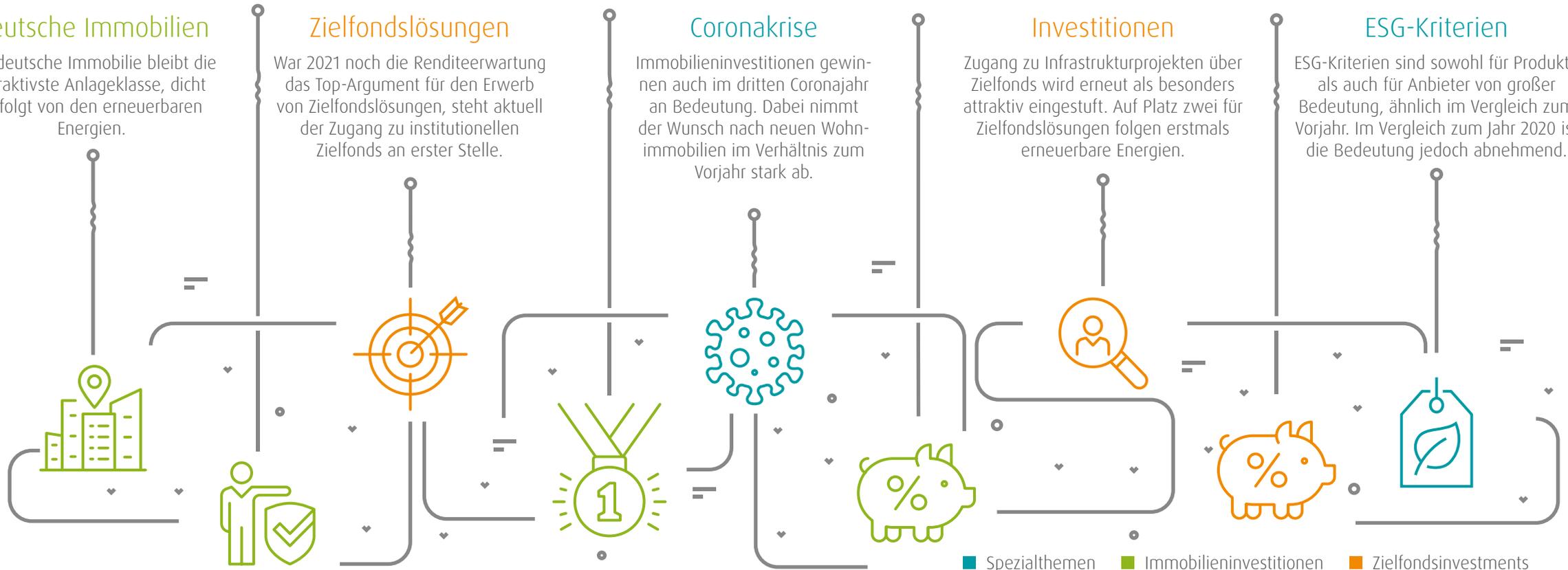
Immobilieninvestitionen gewinnen auch im dritten Coronajahr an Bedeutung. Dabei nimmt der Wunsch nach neuen Wohnimmobilien im Verhältnis zum Vorjahr stark ab.

Investitionen

Zugang zu Infrastrukturprojekten über Zielfonds wird erneut als besonders attraktiv eingestuft. Auf Platz zwei für Zielfondslösungen folgen erstmals erneuerbare Energien.

ESG-Kriterien

ESG-Kriterien sind sowohl für Produkte als auch für Anbieter von großer Bedeutung, ähnlich im Vergleich zum Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2020 ist die Bedeutung jedoch abnehmend.



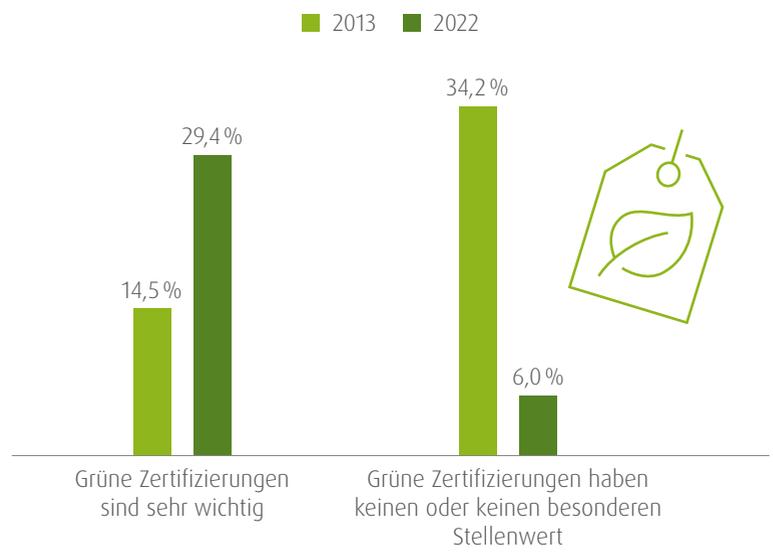


Top-3-Erkenntnisse aus zehn Jahren Immobilitrendstudie

Grünes Bewusstsein im Wandel der Zeit zunehmend wichtiger

- Für weit mehr als jeden zweiten Teilnehmer (60%) sind 2022 grüne Zertifizierungen wichtig oder sehr wichtig
- Es gibt aktuell keinen Teilnehmer (0%), für den eine grüne Zertifizierung unwichtig ist
- Die Studie 2013 zeigte ein Informationsdefizit in Bezug auf die Bedeutung von grünen Zertifizierungen, für mehr als jeden dritten Teilnehmer (34%) hatten Zertifizierungen keinen oder keinen einzuordnenden Stellenwert
- 2013 konnten 66% der Befragten die Bedeutung der wichtigsten Zertifizierungssiegel noch nicht einordnen

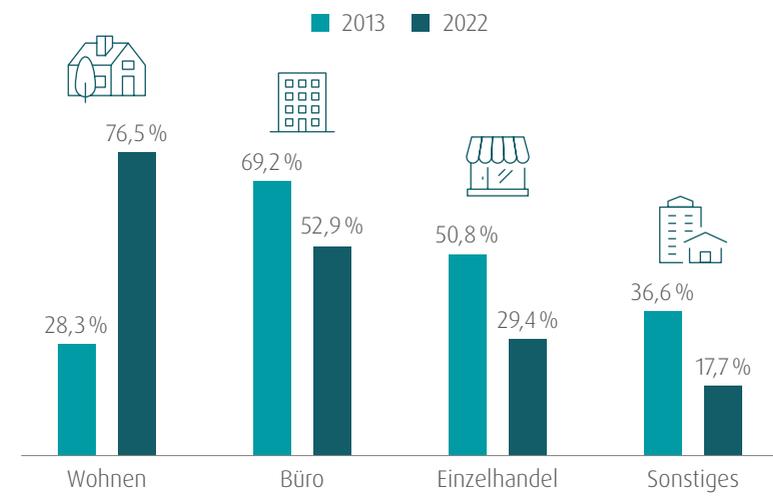
Stellenwert grüner Zertifizierungen



Büroimmobilien werden das dritte Jahr in Folge von Wohnimmobilien in der Beliebtheit überholt

- War Büro 2013 bis 2020 die beliebteste Anlageklasse, belegen Büroimmobilien nun seit drei Jahren lediglich den zweiten Platz
- Wohnen ist 2022 mit über ¾ der Antworten beliebteste Anlageklasse, 2013 waren es lediglich 28%
- Wurde Einzelhandel vor zehn Jahren noch von mehr als der Hälfte der Befragten genannt, verliert diese Anlageklasse seit 2018 in der Gunst der Anleger und erreicht 2022 lediglich 29%

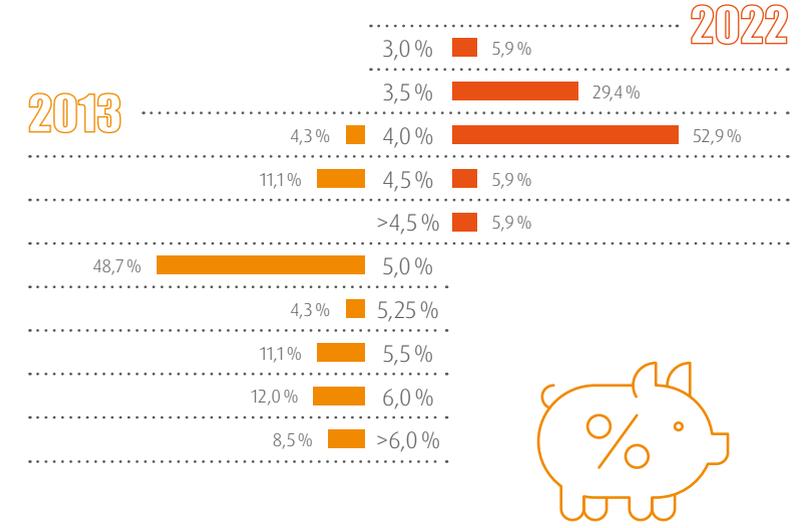
Bevorzugte Nutzungsart (Mehrfachnennung möglich)



War 2013 „Mindestens 5% Ausschüttung“ die Norm, wurde diese Marke 2022 durch 4% ersetzt

- 2022 wünscht sich etwa jeder zweite Befragte eine Ausschüttung in Höhe von 4% p.a., jeder Dritte gibt sich mit weniger zufrieden
- 2013 forderten etwa die Hälfte der Anleger 5% p.a., jeder dritte forderte mehr als 5%
- Im Vergleich der letzten zehn Jahre ist die Renditeerwartung kontinuierlich gesunken: Im Jahr 2013 wurden von 95% mindestens 4,5% Ausschüttung erwartet, von einem Fünftel der Teilnehmer sogar 6% p.a. oder mehr gefordert; heute erwartet das anspruchsvollste Zehntel lediglich mindestens 4,5% p.a.

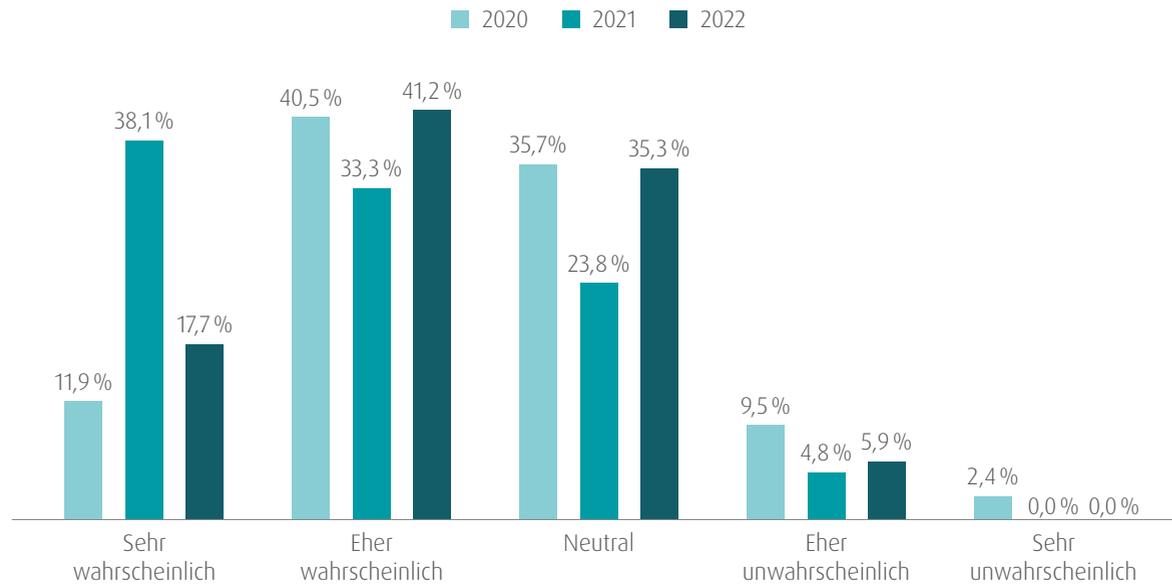
Höhe der Ausschüttung im Minimalfall



Zunahme der Bedeutung von Immobilieninvestitionen durch die Coronakrise wahrscheinlich

- Knapp 60 % der Befragten halten es für wahrscheinlich, dass Immobilieninvestitionen durch die Auswirkungen der Coronakrise an Bedeutung gewinnen werden; 2021 waren es mehr als 70 %, 2020 waren es lediglich 50 %
- Waren es 2020 noch mehr als 10 %, die eine Auswirkung für eher unwahrscheinlich hielten, sind dies 2022, ähnlich dem Vorjahr, nur noch ca. 6 %

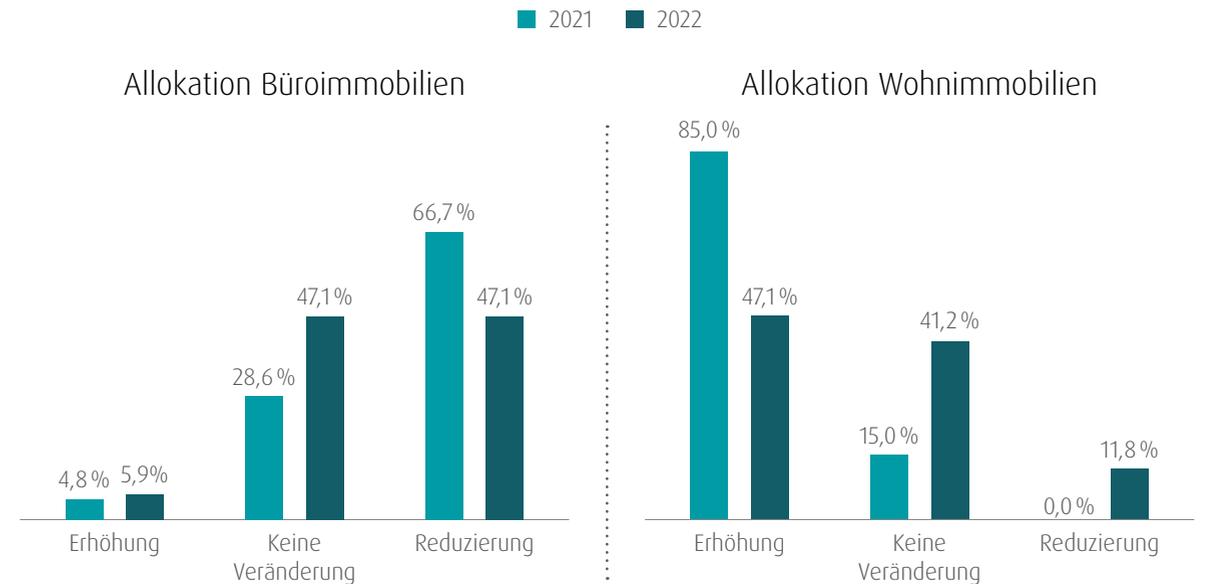
Wird infolge der Auswirkungen der Coronapandemie aus Ihrer Sicht die Bedeutung von Immobilieninvestitionen zunehmen?



Wohnimmobilien als aktuelle Gewinner der Coronapandemie

- Lediglich die Hälfte der Befragten halten es gegenwärtig weiterhin für wahrscheinlich, dass ihre Investoren die Allokation in Wohnimmobilien erhöhen werden, während der Wert im Vorjahr noch bei 85 % lag
- Nur 6 % der Befragten gaben an, eine Erhöhung der Allokation für Investitionen in Büroimmobilien zu erwarten
- Während rund die Hälfte der Befragten davon ausgehen, dass für Büroimmobilien keine Veränderung in der Allokation erfolgt, liegt der Anteil für Wohnimmobilien mit knapp 41 % deutlich darunter

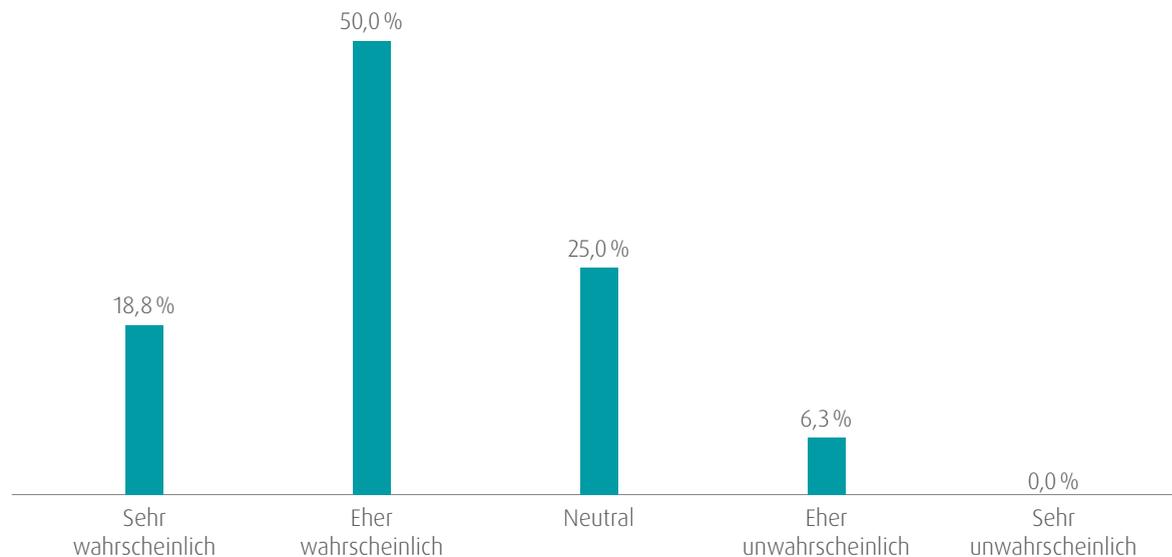
Welche Auswirkungen hat die Coronapandemie auf die Büro- und Wohnimmobilien-Allokation Ihrer Investoren?



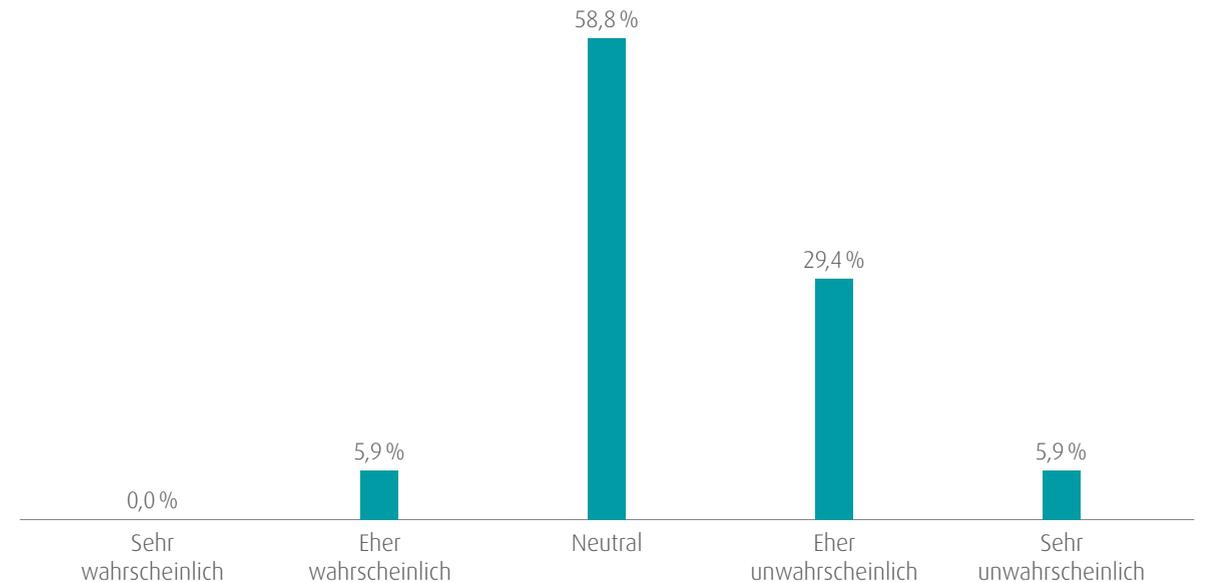
Auswirkungen der Inflation auf die Bedeutung von Immobilieninvestitionen erwartet, Zinsen aktuell ohne Auswirkungen

- Knapp 70% der Befragten halten es für sehr bzw. eher wahrscheinlich, dass die aktuell steigende Inflation (Befragungszeitraum Ende März bis Ende Mai) zu einer steigenden Bedeutung von Immobilieninvestitionen führen wird
- Mehr als die Hälfte der Befragten ist sich unklar über mögliche Auswirkungen der aktuell zu erwartende Zinssteigerung – jeder dritte hält Auswirkungen für unwahrscheinlich

Wird infolge der aktuell steigenden Inflation aus Ihrer Sicht die Bedeutung von Immobilieninvestitionen zunehmen?



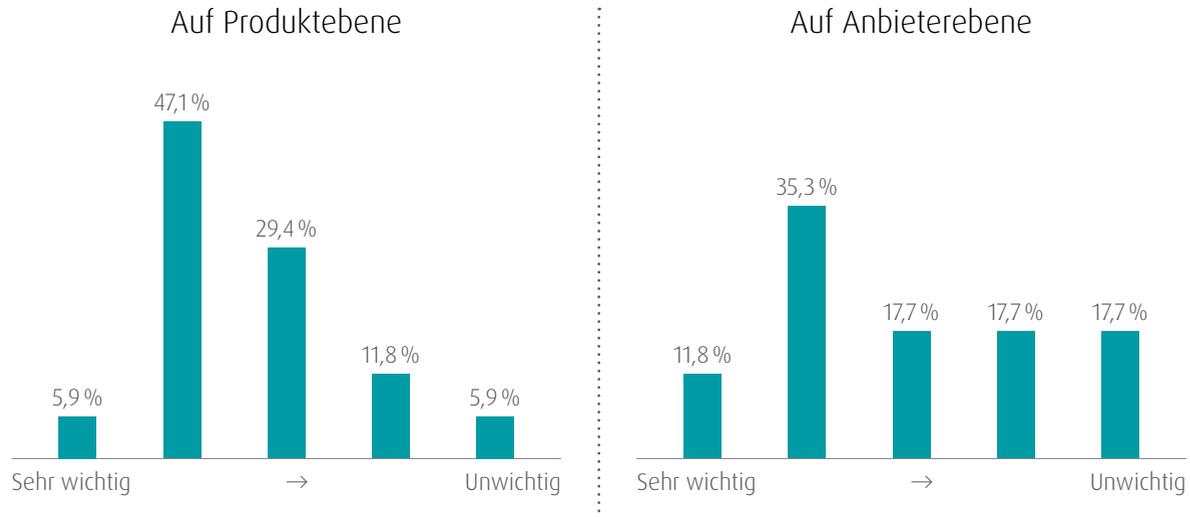
Wird infolge der aktuell zu erwartenden Zinssteigerungen aus Ihrer Sicht die Bedeutung von Immobilieninvestitionen zunehmen?



Große Bedeutung von ESG-Kriterien

- ESG-Kriterien erfreuen sich sowohl für Produkte als auch für Anbieter großer Bedeutung, ähnlich im Vergleich zum Vorjahr; im Vergleich zum Jahr 2020 ist die Bedeutung jedoch abnehmend
- Auf Ebene der Produkte werden analog dem Vorjahr ESG-Kriterien von mehr als der Hälfte der Teilnehmer (53%, 2021 52%) als wichtig oder sehr wichtig eingestuft; 2020 lag der Wert noch bei 66%
- Auf Ebene der Anbieter stieg die Anzahl der Teilnehmer, die ESG-Kriterien als wichtig oder sehr wichtig einstufen, von 43% moderat auf 47%; 2020 lag dieser Wert deutlich höher: bei 59%
- Im Vergleich sind ESG-Kriterien den Befragten auf Produktebene wichtiger als auf Ebene der Anbieter

Wie wichtig sind Ihnen bei der Produktauswahl ESG-Kriterien?



Grüne Zertifizierungen im Trend der Zeit

- Für fast zwei Drittel der Teilnehmer (60%) sind grüne Zertifizierungen wichtig oder sehr wichtig, im Vorjahr war dies für lediglich knapp die Hälfte wichtig (47%)
- Für lediglich jeden 20. Teilnehmer (6%) ist eine grüne Zertifizierung weniger oder gar nicht wichtig, im Vorjahr galt dies noch für jeden dritten (33%)
- 2013 konnten 66% der Befragten die Bedeutung der wichtigsten Zertifizierungssiegel noch nicht einordnen

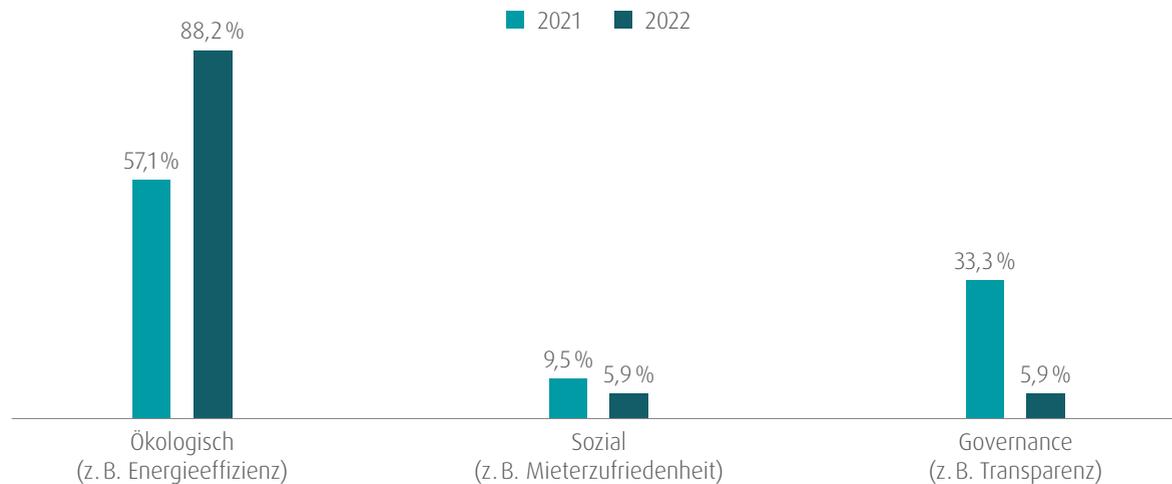
Wie wichtig sind Ihnen grüne Zertifizierungen, z.B. DNGB, BREEAM?



Ökologische Aspekte bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage eindeutig am wichtigsten

- Bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage sind mit knapp 90 % klar die ökologischen Aspekte von ESG am wichtigsten
- Lagen Governance-Aspekte von ESG 2021 noch bei jedem dritten Befragten ganz vorne (33%), so spricht sich 2022 dafür nur jeder 20. aus
- Bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage spielen auch 2022 die sozialen Aspekte von ESG mit lediglich 6 % eine untergeordnete Rolle (2021: 10 %)

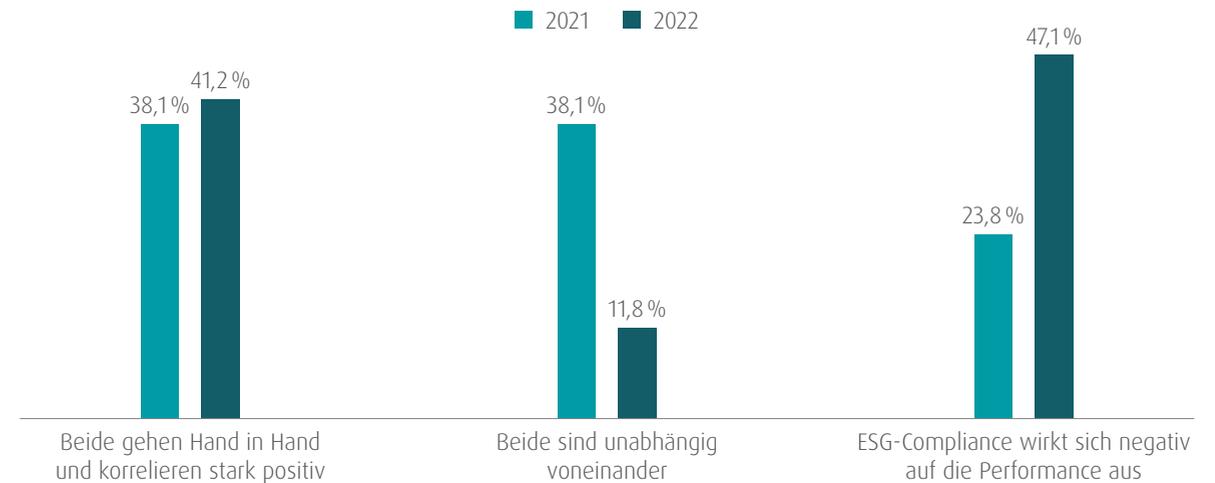
Welcher Aspekt von ESG ist Ihnen bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage am wichtigsten?



Knapp die Hälfte sieht eine negative Auswirkung der ESG-Compliance auf die Produkt-Performance

- Die Frage nach der Wechselwirkung zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance liefert kein ganz klares Ergebnis
- 41 % der Teilnehmer sehen zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance eine starke Korrelation
- Knapp die Hälfte der Befragten (47%) ist jedoch der Ansicht, dass sich ESG-Compliance negativ auf die Produkt-Performance auswirkt, im Vorjahr lag der Wert lediglich bei 24%
- Jeder 8. (12 %) sieht hier keinen Zusammenhang

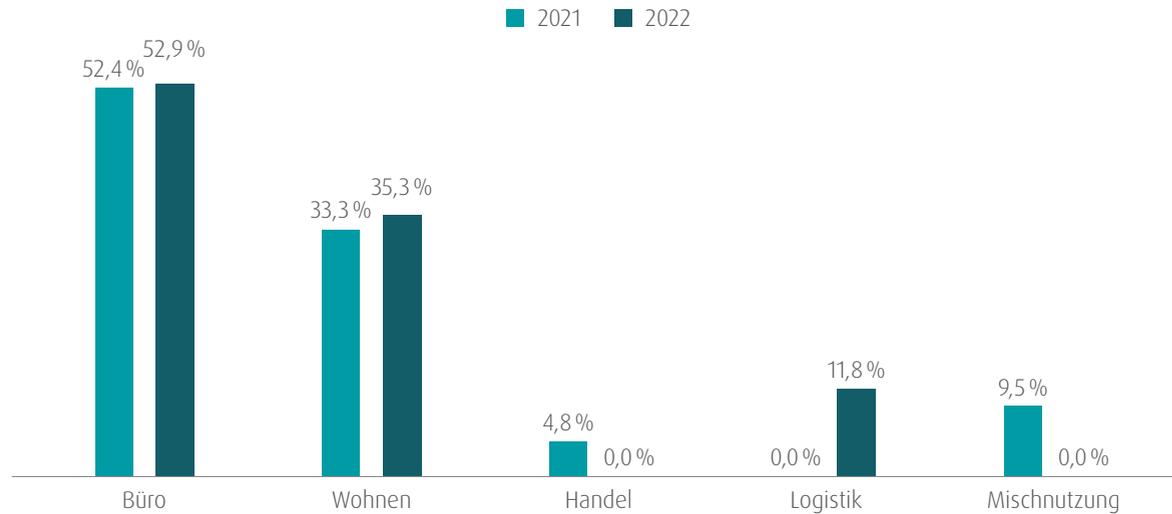
Wie sehen Sie die Wechselwirkung zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance?



Implementierung der ESG-Kriterien bei Büro am besten

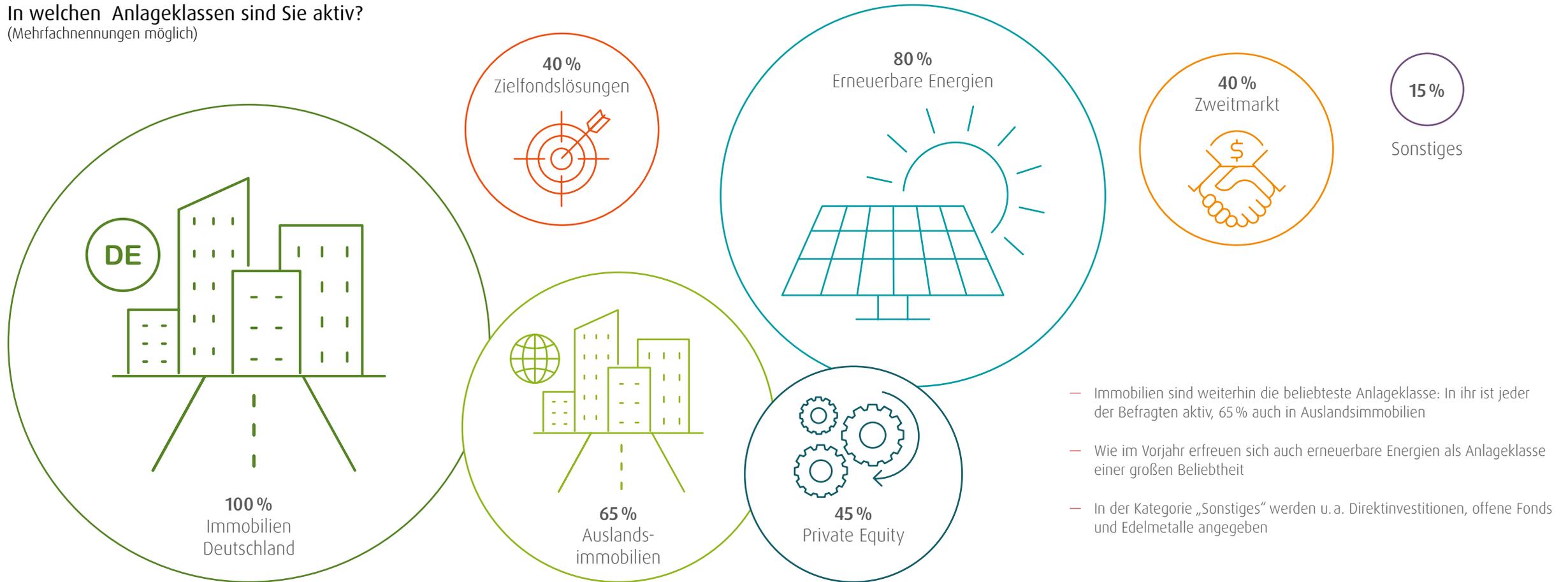
- Bei Betrachtung der Implementierung der ESG-Kriterien zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr ein nahezu ähnliches Bild
- Mehr als die Hälfte der Teilnehmer (53%) sieht in der Nutzungsart Büro ESG-Kriterien derzeit am besten implementiert
- In der Nutzungsart Wohnen sieht hingegen nur jeder dritte Teilnehmer (35%) ESG-Kriterien am besten implementiert

In welcher Immobiliennutzungsart sehen Sie am Markt ESG-Kriterien derzeit am besten implementiert?



Anlageklassen: Deutsche Immobilien bleiben beliebteste Klasse

In welchen Anlageklassen sind Sie aktiv?
(Mehrfachnennungen möglich)

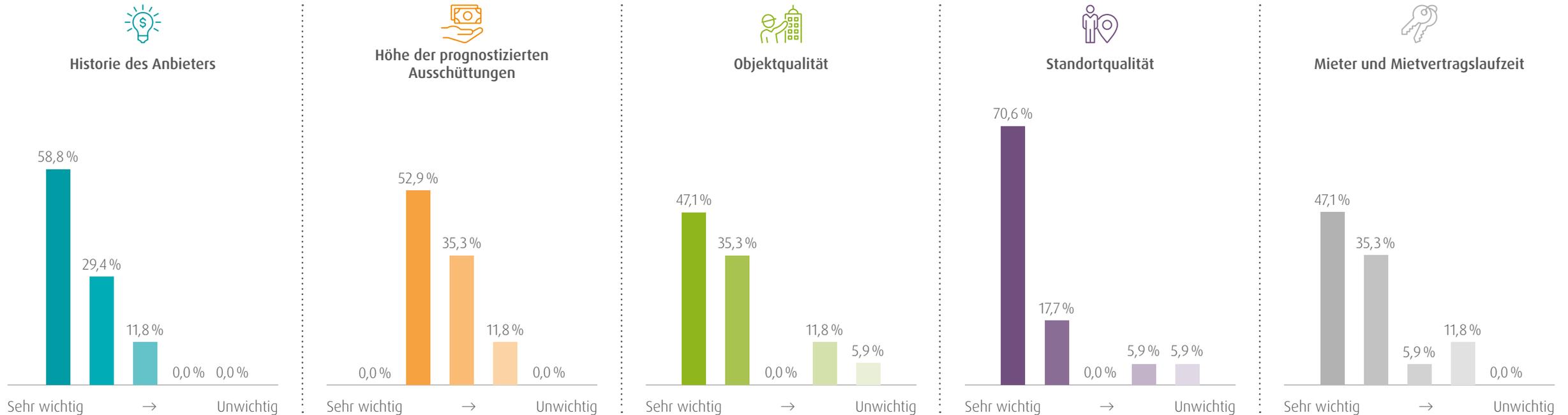


- Immobilien sind weiterhin die beliebteste Anlageklasse: In ihr ist jeder der Befragten aktiv, 65 % auch in Auslandsimmobilien
- Wie im Vorjahr erfreuen sich auch erneuerbare Energien als Anlageklasse einer großen Beliebtheit
- In der Kategorie „Sonstiges“ werden u. a. Direktinvestitionen, offene Fonds und Edelmetalle angegeben

Qualitätsmerkmale: Standortqualität vor Objektqualität

- Lage, Lage, Lage: Die Standortqualität wird am häufigsten als sehr wichtig bei der Produktauswahl bezeichnet (71%)
- Die Höhe der Ausschüttungen wird nicht als wichtiges Qualitätsmerkmal gewertet, auch während der letzten zehn Jahre war die Ausschüttungshöhe das unwichtigste Kriterium
- Als zweitwichtigstes Kriterium (59%) wird in diesem Jahr die Historie des Anbieters gesehen
- Als weitere Kriterien bei der Fondsauswahl wurden u. a. Beteiligungsstruktur, Rendite (IRR), Laufzeit, Tilgungsstruktur und Transparenz genannt
- Die Objektqualität (47%) sowie Mieter und Vertragslaufzeit (47%) werden gleichermaßen von rund der Hälfte der Befragten als sehr wichtig bei der Fondsauswahl gesehen

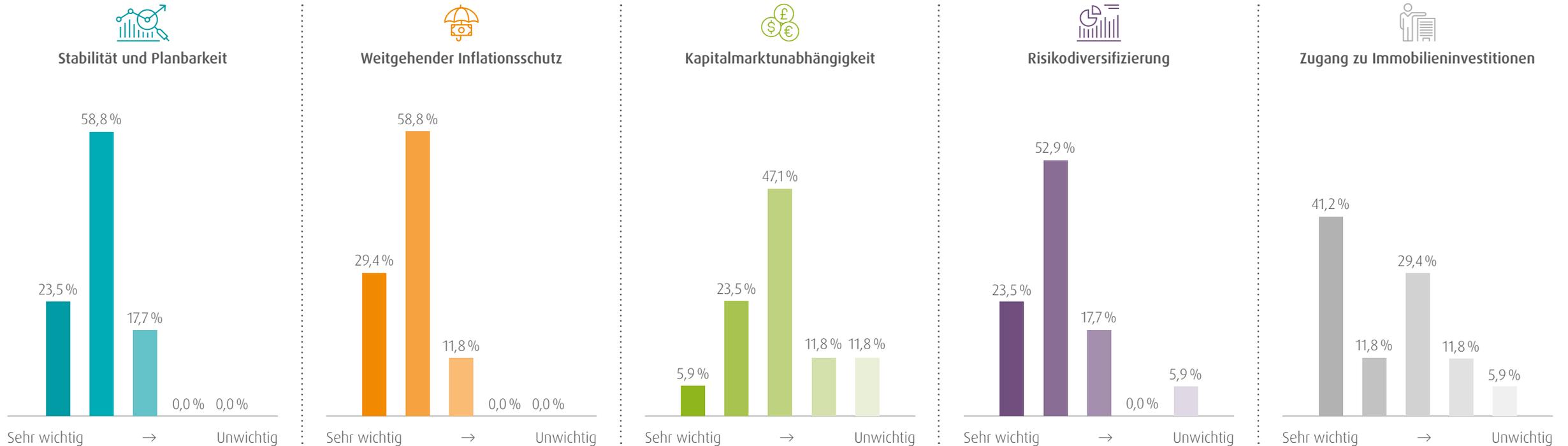
Was ist Ihnen bei der Auswahl eines geschlossenen deutschen Immobilienfonds besonders wichtig? (Mehrfachnennungen möglich)



Anlegervorteile: Zugang zu Immobilieninvestitionen als wichtigstes Erwerbskriterium

- Die Verfügbarkeit von Immobilieninvestments bietet den größten Kaufanreiz für Anleger (41%)
- An zweiter Stelle der Erwerbskriterien folgt weitgehender Inflationsschutz (29%)
- Die Suche nach einem Weg der Risikostreuung sowie Stabilität und Planbarkeit sind im Jahr 2022 bei Kapitalanlagen oft ein entscheidendes Merkmal (24%)

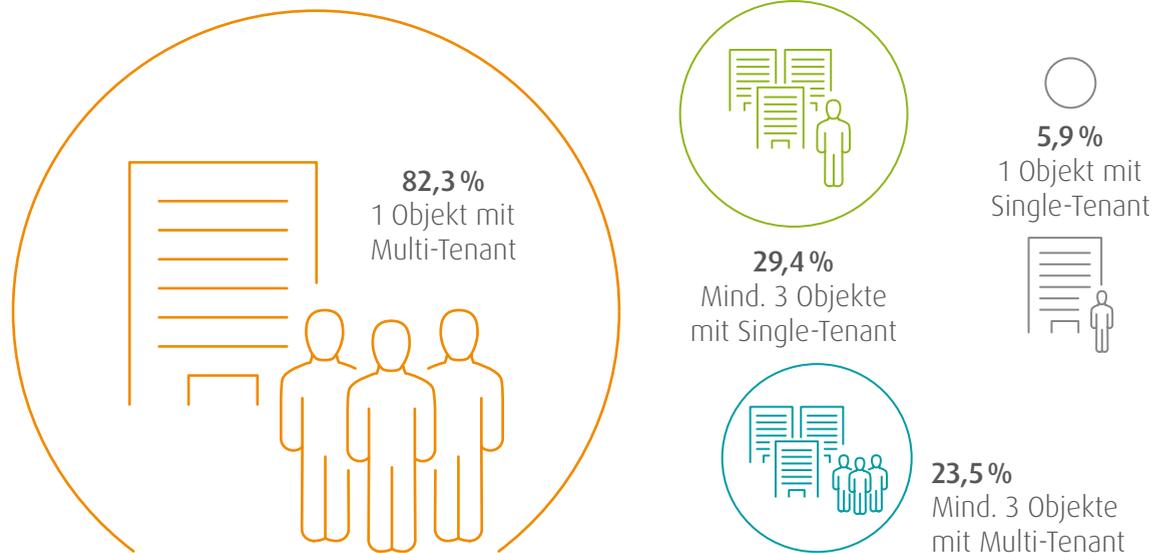
Was sind für Ihre Kunden die zentralen Argumente für den Erwerb eines geschlossenen deutschen Immobilienfonds? (Mehrfachnennungen möglich)



Anzahl der Objekte und Mieter: Streuung bleibt wichtig

- Streuung ist wichtig - ob über Mieter oder Anzahl der Objekte
- Lediglich jeder 20. präferiert ein einzelnes Objekt mit einem einzelnen Mieter
- Ein Objekt mit Multi-Tenant ist mit über 80% der klare Favorit

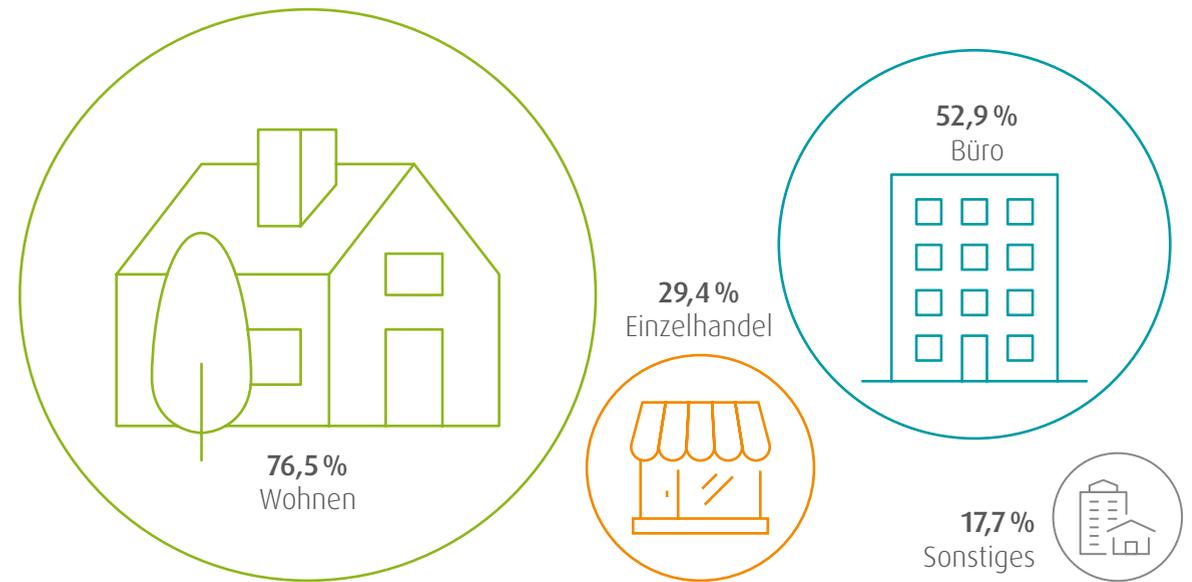
In wie viele Objekte sollte ein geschlossener deutscher Immobilienfonds aus Ihrer Sicht idealerweise investieren? (Mehrfachnennungen möglich)



Nutzungsarten: Büroimmobilien werden das dritte Jahr in Folge von Wohnimmobilien in der Beliebtheit überholt

- Wohnen ist mit über ¾ der Antworten erneut die beliebteste Anlageklasse, 2013 waren es lediglich 28% (2021: 85%)
- Büro hat erneut an Bedeutung verloren und belegt mit 53% klar den zweiten Platz (2021: 57%)
- Wurde Einzelhandel vor zehn Jahren noch von mehr als der Hälfte der Befragten genannt, verliert er seit 2018 in der Gunst der Anleger und erreicht 2022 lediglich 29%
- Als sonstige beliebte Nutzungsarten wurden Mischnutzung, Spezialimmobilien und Pflegeimmobilien genannt

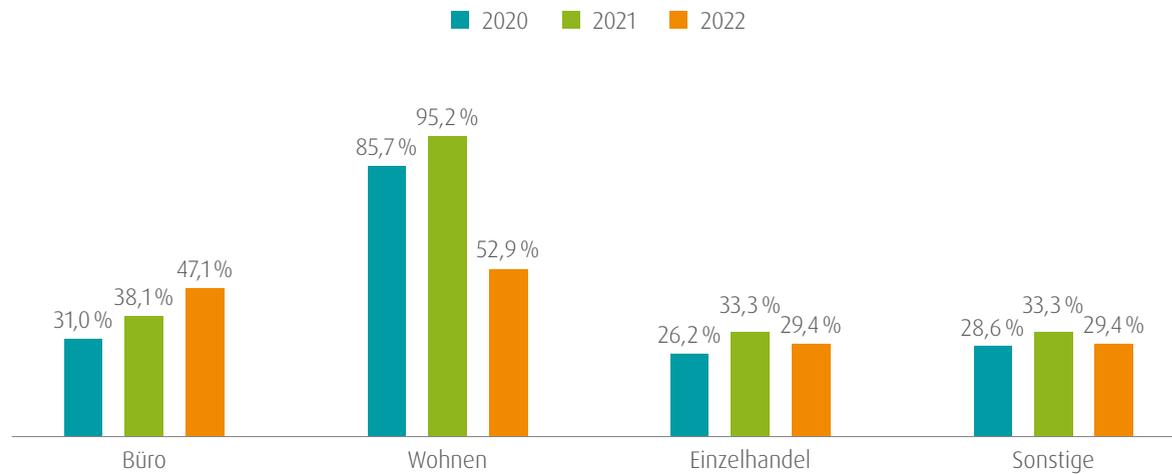
Welche Nutzungsart wird von Ihren Anlegern bevorzugt? (Mehrfachnennungen möglich)



Nutzungsarten: Wohnmobilen mit der größten Zukunftsfähigkeit, Tendenz aber stark abnehmend

- Bei der Frage nach der Zukunftsfähigkeit verliert Wohnen im Vergleich zu den Vorjahren mit 53 % deutlich (2021: 95 %)
- Büroimmobilien belegen bei der Frage der Zukunftsfähigkeit den zweiten Platz, erreichten sie im Vorjahr lediglich 38 %, so erreichen sie 2022 47 %
- Die Anlageklasse Einzelhandel wird weiterhin von lediglich knapp einem Drittel der Befragten als zukunftsfähig angesehen
- Als weitere zukunftsfähige Nutzungsarten werden Logistik und Mischkonzepte genannt

Welche Nutzungsart ist für Sie besonders zukunftsfähig?
(Mehrfachnennungen möglich)



Investitionslebenszyklus: Risikoarme Core-Strategie gewinnt an Bedeutung

- Core-Immobilien bleiben mit weit über 90 % die beliebteste Strategie
- Wie auch im Vorjahr kann sich die Hälfte der Befragten vorstellen, in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial zu investieren
- Aktuell ist keine Bereitschaft vorhanden, in der Bau- und Projektphase zu investieren; 2020 lag der Wert noch bei über 30 % (2021: 19 %)
- Die aktuelle unsichere Marktphase führt zu einer abnehmenden Bedeutung von risikoreicheren Investitionen

In welchem Lebenszyklus einer Immobilie investieren Ihre Anleger bevorzugt?
(Mehrfachnennungen möglich)





Ausschüttungserwartungen: Erwartungen an Büroimmobilienfonds ähnlich dem Vorjahr

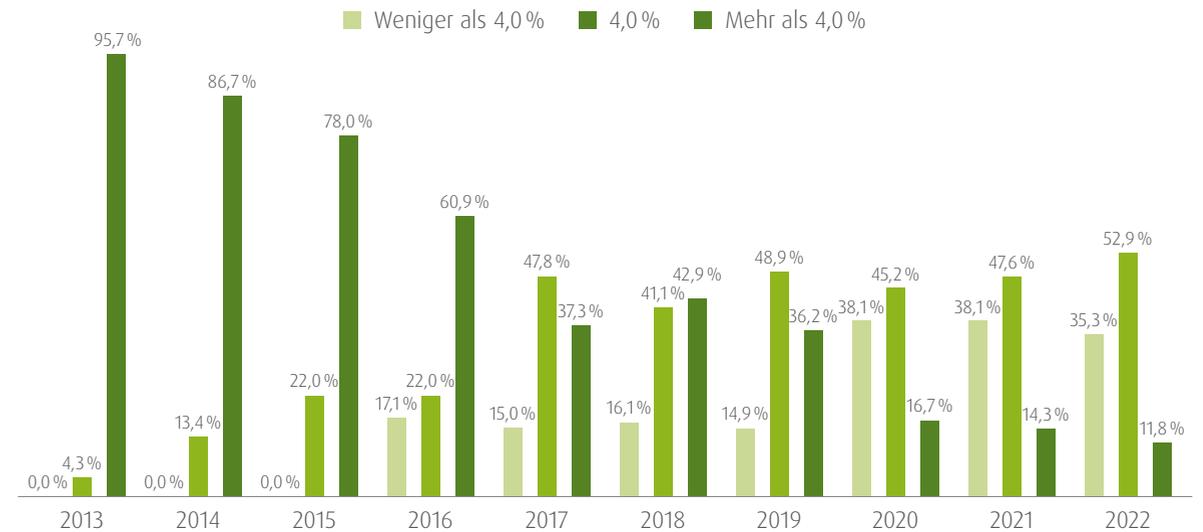
- Etwa jeder zweite Befragte wünscht sich Ausschüttungen in Höhe von 4 % p. a. (ähnlich dem Vorjahr)
- Die Ausschüttungserwartungen liegen ähnlich wie in den letzten beiden Jahren, im Vergleich zum Vorjahr ist eine leichte Erhöhung zu erkennen
- Im Vergleich der letzten zehn Jahre sind die Renditeerwartungen kontinuierlich gesunken: Im Jahr 2013 wurden von 95 % mindestens 4,5 % Ausschüttung erwartet, von einem Fünftel der Teilnehmer sogar 6 % p. a. oder mehr gefordert; heute erwartet das anspruchsvollste Zehntel lediglich mindestens 4,5 % p. a.

Welche Ausschüttung (vor Steuern) pro Jahr erwartet Ihr Anleger im Minimalfall von einem geschlossenen deutschen Büroimmobilienfonds (nach Kosten)?

Vergleich 2021 mit 2022



Vergleich der letzten 10 Jahre

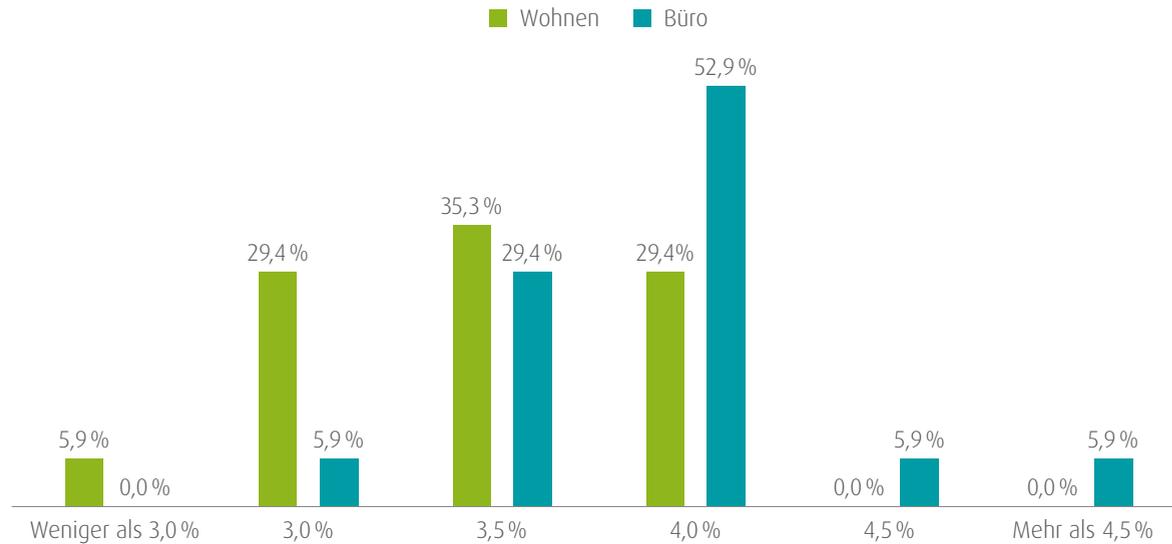




Ausschüttungserwartungen im Vergleich: Anforderungen an Wohnimmobilien geringer als bei Büroimmobilien

- Lagen die meisten Erwartungen bei Wohnimmobilienfonds letztes Jahr bei 3%, so wünschen sich die meisten Befragten nun 3,5% Ausschüttungen
- Ausschüttungserwartungen sind ähnlich dem Marktniveau bei Wohnimmobilien geringer als bei Büroimmobilien

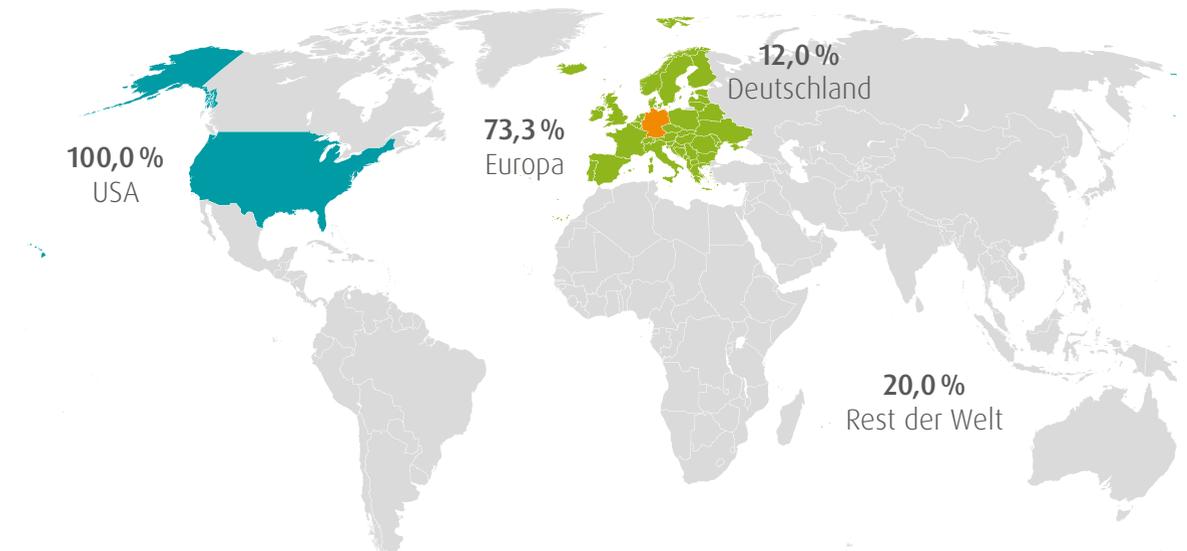
Welche Ausschüttung (vor Steuern) pro Jahr erwartet Ihr Anleger im Minimalfall von einem geschlossenen deutschen Immobilienfonds (nach Kosten)?



Immobilienmärkte: Lediglich knapp jeder Achte investiert ausschließlich in deutsche Immobilien

- 12% investieren ausschließlich in deutsche Immobilienmärkte, im Vorjahr waren dies nur 5% der Befragten
- Außerhalb von Deutschland werden, wie in den Vorjahren, bevorzugt Investitionen in Europa und den USA getätigt

In welche Immobilienmärkte außerhalb Deutschlands investieren Ihre Anleger?
(Mehrfachnennungen möglich)

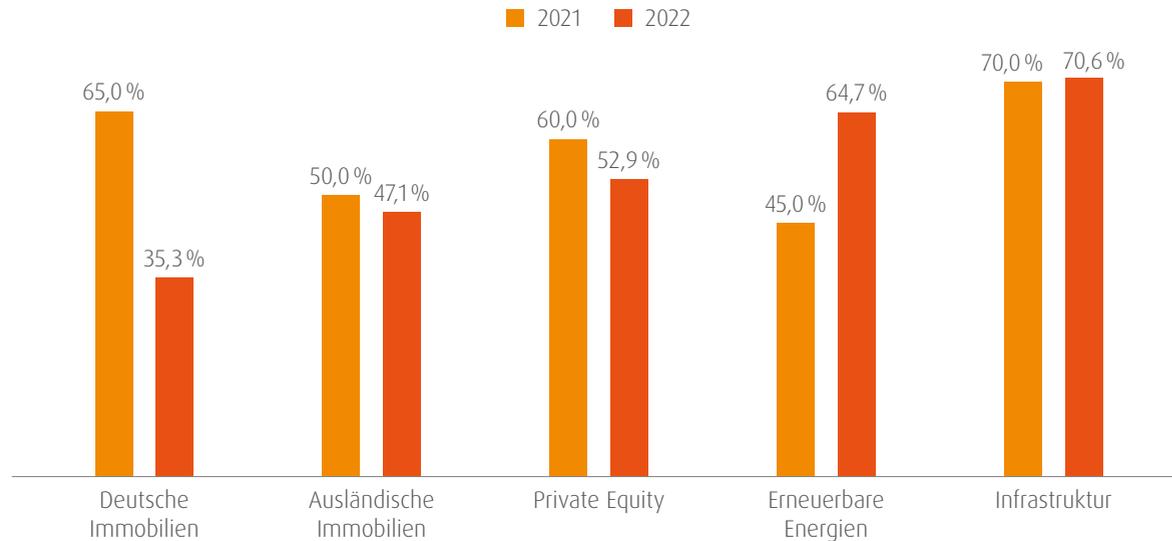




Anlageklasse: Infrastrukturprojekte das fünfte Jahr in Folge die attraktivste Anlageklasse für Zielfonds

- Zugang zu Infrastrukturprojekten über Zielfonds wird erneut als besonders attraktiv (70 %) eingestuft
- Auf Platz zwei für Zielfondslösungen folgen erstmals erneuerbare Energien
- Rund die Hälfte der Befragten halten ausländische Immobilien (47 %) und Private Equity (53 %) über Zielfonds für besonders attraktiv

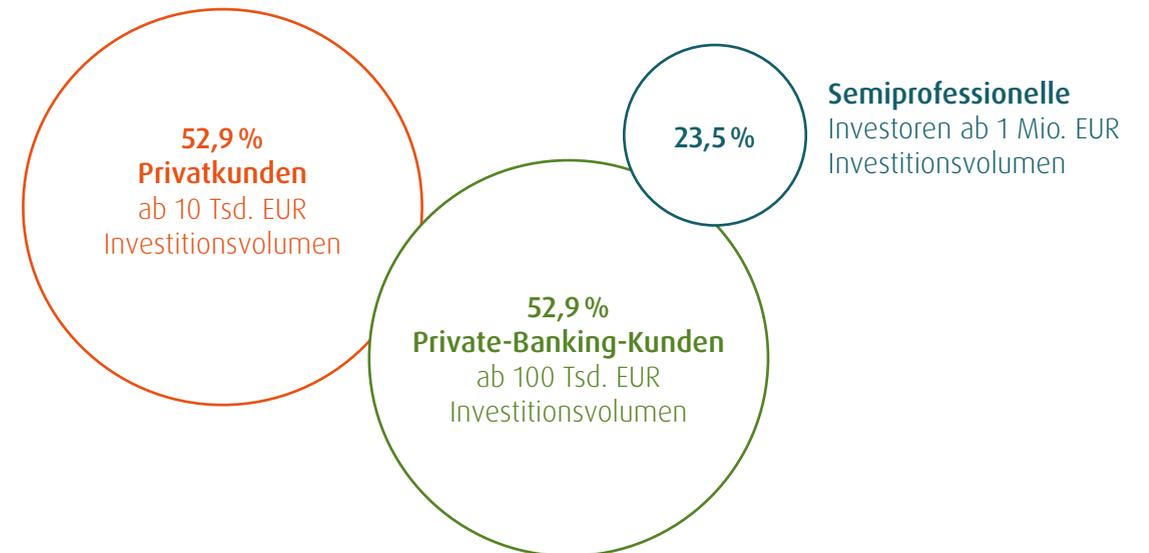
Welche Anlageklassen halten Sie für Investitionen über Zielfonds für besonders attraktiv? (Mehrfachnennungen möglich)



Investorengruppe: Private-Banking- und Privatkunden sind die wichtigsten Zielgruppen für Zielfondslösungen

- Jeder zweite Berater stuft Privatkunden und Private-Banking-Kunden für Zielfondslösungen als geeignet ein
- Jeder vierte Berater sieht auch semiprofessionelle Investoren als geeignet
- Institutionelle Investoren, die höhere Anlagebeträge investieren, werden erstmals nicht als geeignete Investorengruppe gesehen, vermutlich weil sie sich auch direkt an (einzelnen) Zielfonds beteiligen können

Für welche Investorengruppen sind Zielfondslösungen Ihres Erachtens geeignet? (Mehrfachnennungen möglich)

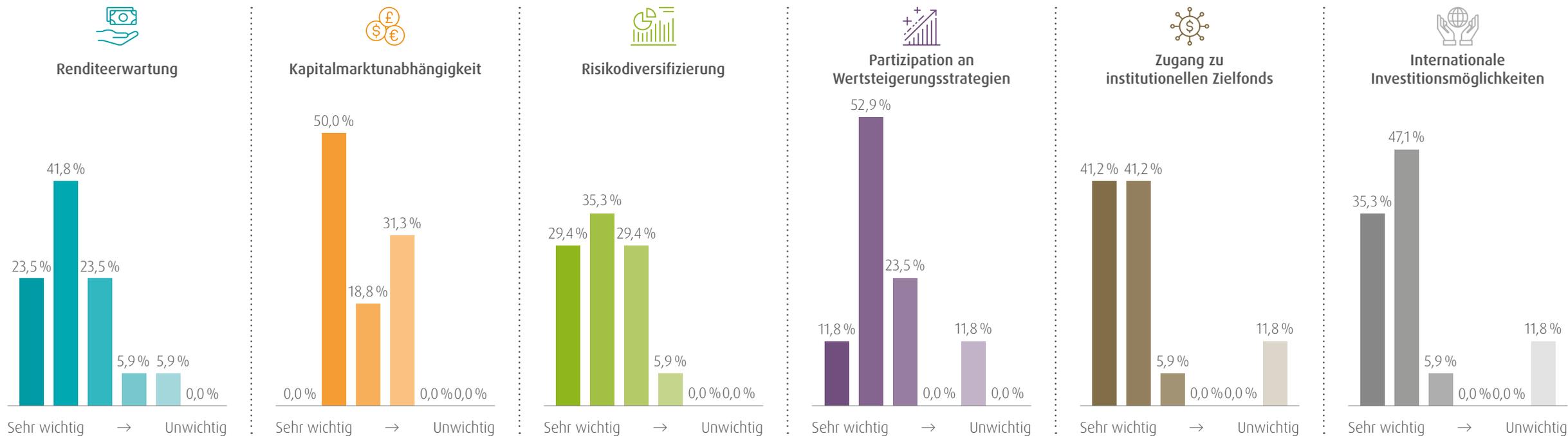




Investorenvorteile: Renditeerwartung verliert an Bedeutung, Zugang zu Zielfonds als Top-Argument

- War 2021 noch die Renditeerwartung das Top-Argument, steht aktuell der Zugang zu institutionellen Zielfonds an erster Stelle (41%)
- Die Möglichkeit, international zu investieren, wird von mehr als jedem Dritten als sehr wichtig eingestuft
- Den dritten Platz der Top-3-Argumente für die Investition in Zielfondslösungen erzielte mit 29% der Aspekt der Risikodiversifizierung

Was sind für Ihre Kunden die zentralen Argumente für den Erwerb eines geschlossenen deutschen Immobilienfonds? (Mehrfachnennungen möglich)





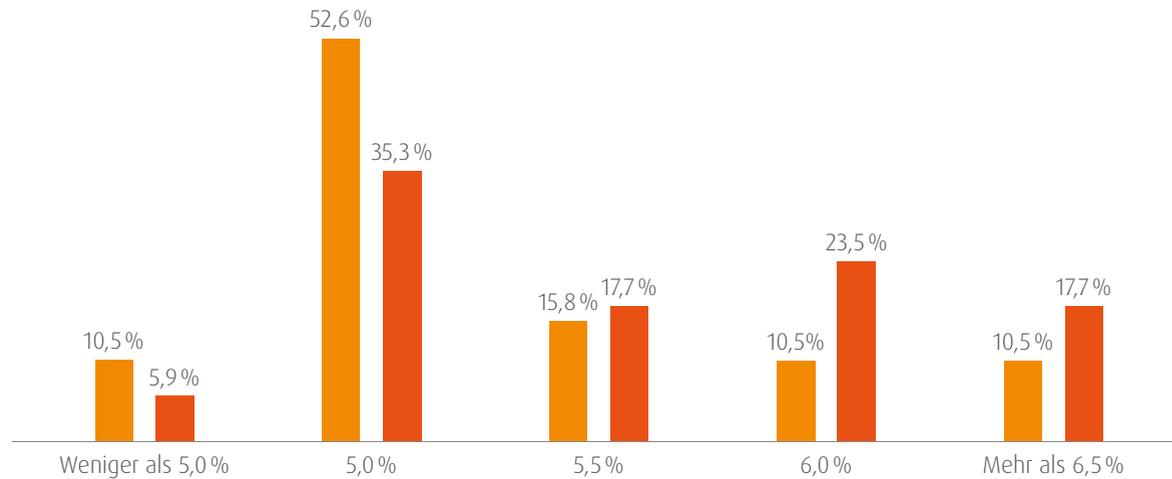
Renditeerwartungen: Erwartungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, Fokus steigt auf mehr als 5 %

- Lagen die Renditeerwartungen in den Vorjahren noch für mehr als die Hälfte der Befragten bei 5 %, liegen sie nun für knapp 60 % höher
- In den letzten drei Jahren stiegen die Renditeerwartungen jedes Jahr: Knapp jeder Fünfte erwartet mittlerweile mehr als 6,5 %
- Renditeerwartungen 2022 ähnlich dem Vorkrisenniveau 2019

Welche Rendite (vor Steuern) pro Jahr erwartet Ihr Anleger im Minimalfall von einer Zielfondslösung?

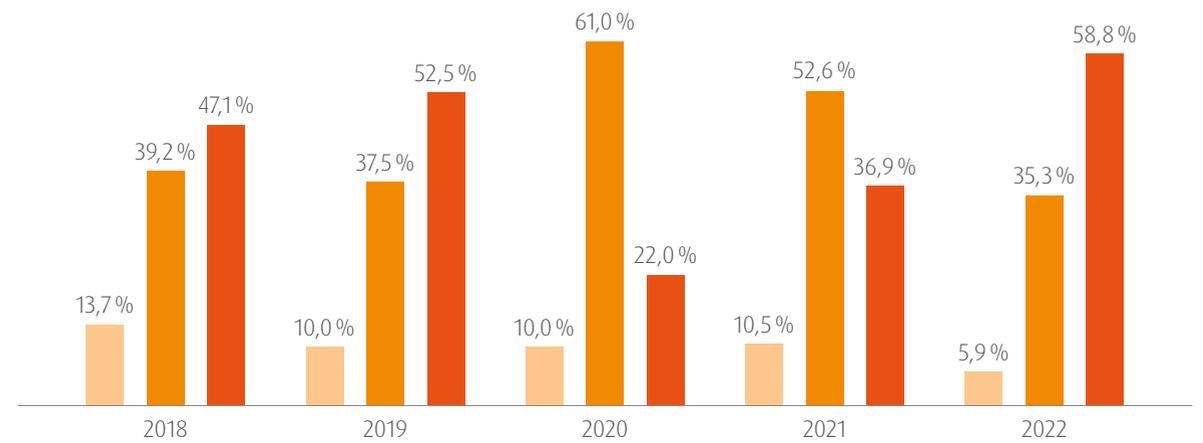
Vergleich 2021 mit 2022

■ 2021 ■ 2022



Vergleich der letzten 10 Jahre

■ Weniger als 5,0 % ■ 5,0 % ■ Mehr als 5,0 %



Wealthcap Publikationen im Überblick



Wealthcap Studie
„Future Asset Allocation“

[Zur Studie](#)



Wealthcap Studie
„Das Erfolgsgeheimnis zukunftsstarker Bürostandorte“

[Download](#)



Wealthcap Research Blog
„Wealthcap Expertise“

[Zum Blog](#)



Wealthcap
Future Lab

[Zum Future Lab](#)



Wealthcap Marktüberblick
Zielfondsinvestments

[Download](#)



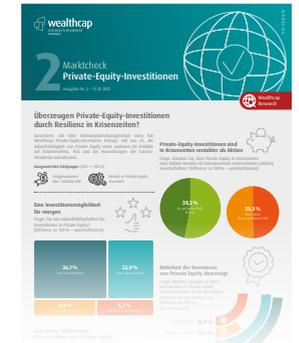
Wealthcap Marktüberblick
Büroimmobilien

[Download](#)



Wealthcap Marktüberblick
Wohnimmobilien

[Download](#)



Wealthcap Marktcheck
Value-Add-Immobilien

[Download](#)

Impressum und ergänzende Hinweise

Stand

Juni 2022, soweit nicht anders angegeben.

Quelle

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Wealthcap“),
soweit nicht anders angegeben.

Hinweis

Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und keine Anlageempfehlung bzw. Anlagestrategieempfehlung dar, sondern geben lediglich die Ansichten von Wealthcap und den befragten Studienteilnehmern wieder. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

Herausgeber

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald

Wir sind für Sie da!

Sebastian Zehrer, Julia Nothhaft
Research

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)

E-Mail research@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com