

12

Immobilientrendstudie

Anforderungen an Immobilienfonds
und institutionelle Zielfonds

Ausgabe Nr. 12 – Stand: September 2024

MARKETING-ANZEIGE



Wealthcap
Research

12. Immobilientrendstudie – Zielsetzung, Teilnehmerkreis und Themenfelder

Zielsetzung und Teilnehmerkreis

Zum zwölften Mal wirft Wealthcap in seiner Immobilientrendstudie einen qualifizierten Blick auf das, was Sachwertexperten in Bezug auf Real-Asset-Investments besonders beschäftigt.

Befragt wurden 20 Experten, die uns ihre Einschätzungen zu den aktuellen Anforderungen an geschlossene Publikums-AIF (Zeitraum Anfang April bis Mitte Mai 2024) gaben.

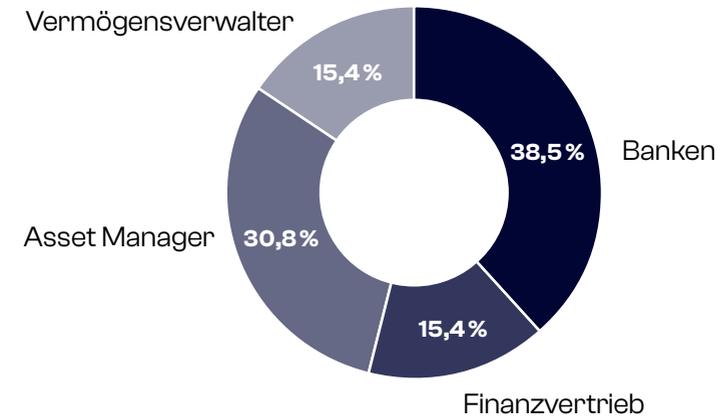
Themenfelder der Untersuchung

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 wie Inflations- und Zinsauswirkungen berücksichtigt. Zudem rücken Fragestellungen bezüglich ESG (Environmental, Social, Governance) stärker in den Fokus. Abschließend wurde noch der aktuelle Trend Tokenisierung beleuchtet.

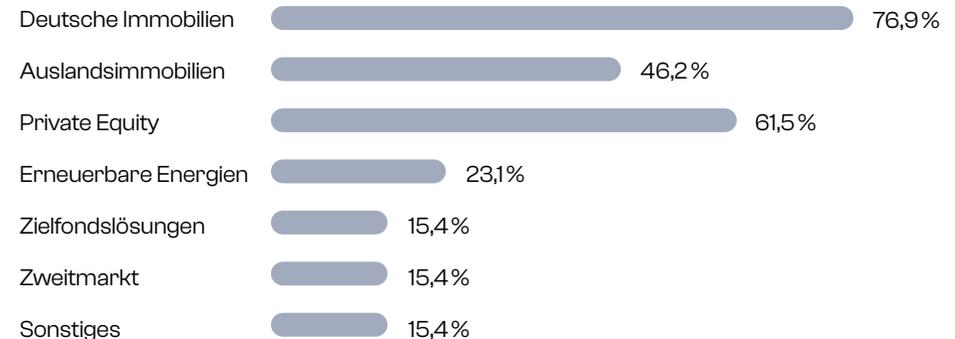


In welche Unternehmenssparte lässt sich Ihr Unternehmen einordnen?



In welchen Anlageklassen verfügen Sie über Kompetenzen?

(Mehrfachnennungen möglich)



Hinweis: Aufgrund von Rundungsdifferenzen kann die Summe in den Grafiken mehr oder weniger als 100% ergeben.



Spezialthema: Inflation und Zinsen

Bedeutung von Immobilieninvestitionen durch die gestiegene Inflation eher zunehmend, Zinsen und geopolitische Unsicherheiten aktuell eher ohne Auswirkungen erwartet

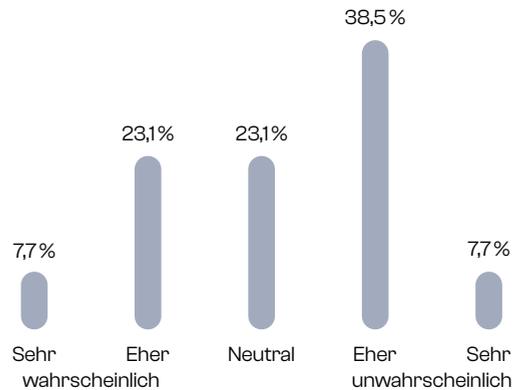
— Hielten knapp 70 % der Befragten es 2022 für sehr bzw. eher wahrscheinlich, dass die steigende Inflation zu einer steigenden Bedeutung von Immobilieninvestitionen führen werden, sind es 2024 lediglich ca. 40 %, was dem Wert von 2023 entspricht

— Ähnlich wie 2023 sehen auch 2024 mehr als die Hälfte eine Zunahme der Bedeutung von Zinsänderungen als eher/sehr unwahrscheinlich

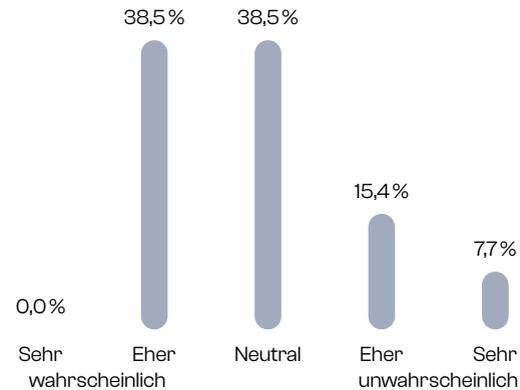
— Lediglich knapp jeder Dritte glaubt, dass geopolitische Unsicherheiten zu einer Bedeutungszunahme bei Immobilieninvestitionen führt



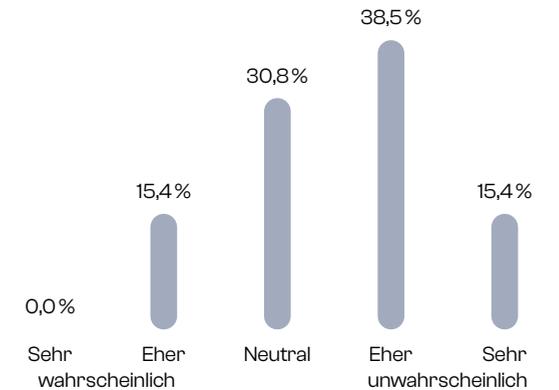
Wird infolge der geopolitischen Unsicherheiten die Bedeutung von Immobilieninvestitionen zunehmen?



Wird infolge der gestiegenen Inflation die Bedeutung von Immobilieninvestitionen zunehmen?



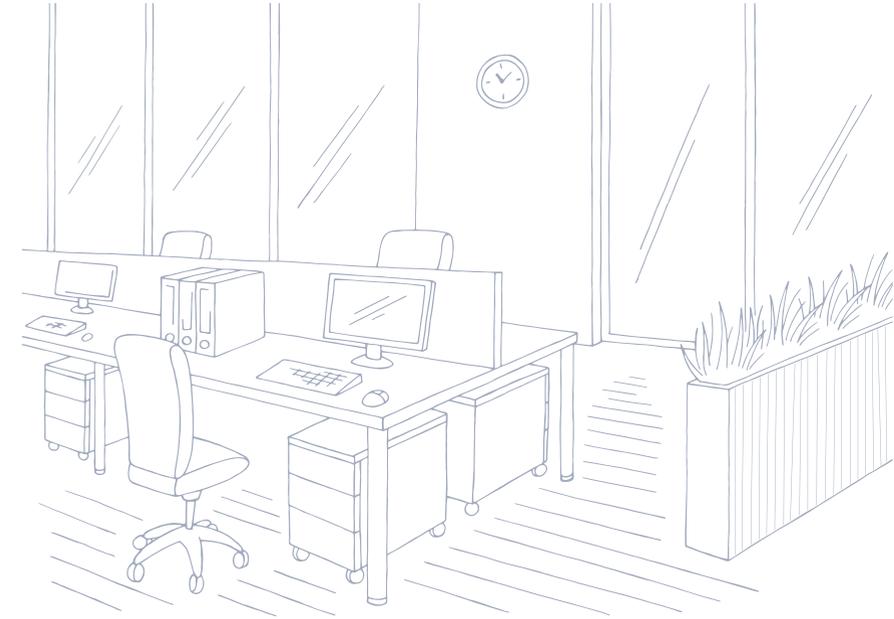
Wird infolge der Zinsänderungen die Bedeutung von Immobilieninvestitionen zunehmen?



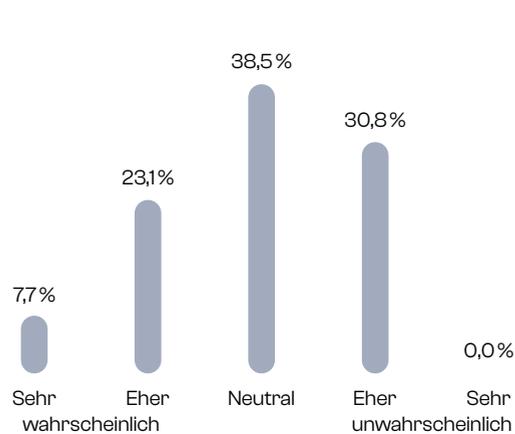
Spezialthema: Inflation und Zinsen

Unsicherheit über die Auswirkungen von gesteigener Inflation, Zinssteigerungen und geopolitischen Unsicherheiten auf Bedeutung von Zielfondsinvestitionen

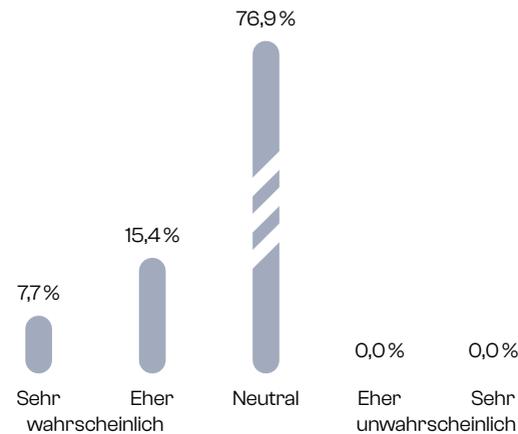
- Die große Mehrheit der Befragten ist sich, ähnlich wie auch im Vorjahr, unklar darüber, ob die gestiegene Inflation Auswirkungen auf die Bedeutung von Zielfondsinvestitionen hat
- Auch die Frage nach den Auswirkungen der Zinssteigerungen auf Investitionen in Zielfondslösungen liefert kein klares Bild
- 30 % halten es für wahrscheinlich (32 % in 2023), dass die Bedeutung von Zielfondsinvestitionen zunehmen, 15 % (21% in 2023) halten dies für unwahrscheinlich
- Eine Auswirkung der geopolitischen Unsicherheiten sehen 30 % für wahrscheinlich und gleichermaßen 30 % für unwahrscheinlich



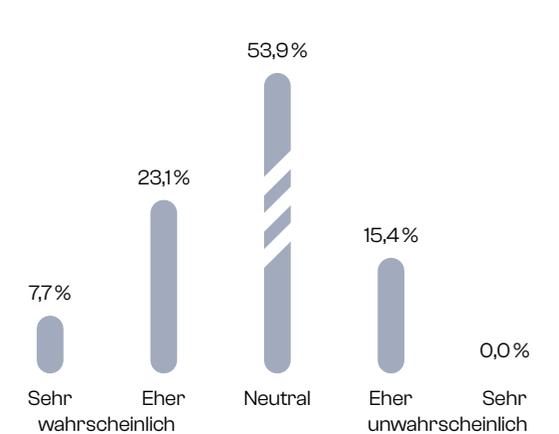
Wird infolge der geopolitischen Unsicherheiten die Bedeutung von Zielfondslösungen zunehmen?



Wird infolge der gestiegenen Inflation die Bedeutung von Zielfondslösungen zunehmen?



Wird infolge der Zinsänderungen die Bedeutung von Zielfondslösungen zunehmen?



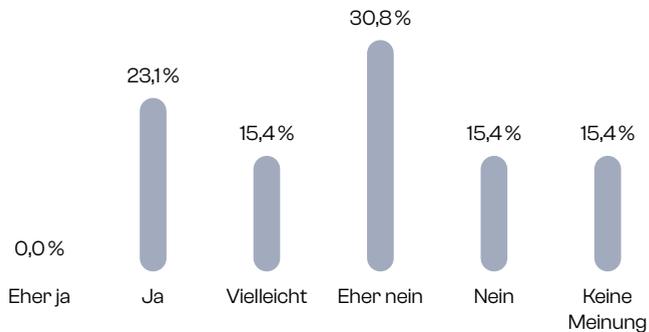
Spezialthema: Tokenisierung

Befragte zeigen sich hinsichtlich einer nachhaltigen Etablierung in Bezug auf Investitionsform und Marktvolumen uneins

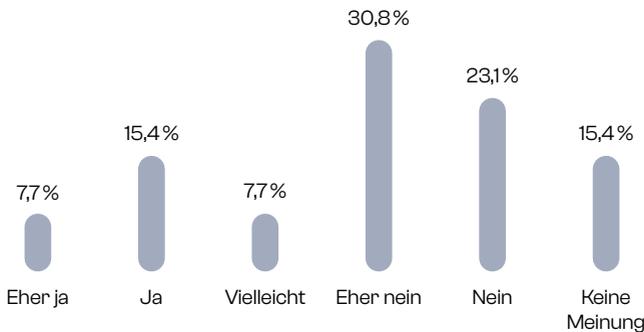
- Aktuell sehen weit mehr als die Hälfte, 54 % der Befragten Tokenisierung nicht als Thema bei geschlossenen Spezialfonds, 2023 waren dies noch 63 %
- Die Mehrheit der Experten sieht aktuell ein niedriges Marktvolumen von kleiner 10 % von tokenisierten Immobilien bzw. Immobilienwertpapieren in 10 Jahren, während jeder Dritte ein Potential größer 10 % sieht
- Mittelfristig erwartet knapp jeder fünfte Experte, dass tokenisierte Wertpapiere und Assets herkömmliche Investitionsformen ablösen werden. Knapp jeder Dritte ist hier noch unentschieden



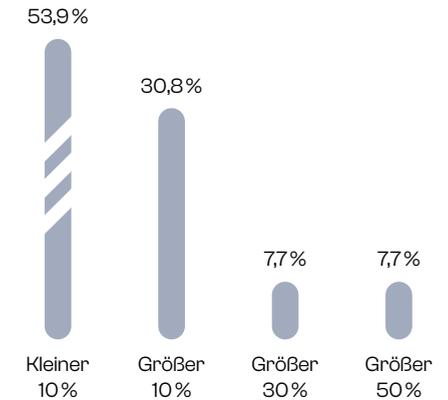
Erwarten Sie, dass tokenisierte Wertpapiere und Assets mittelfristig herkömmliche Investitionsformen ablösen werden?



Ist Tokenisierung bei geschlossenen Spezialfonds bereits ein Thema?



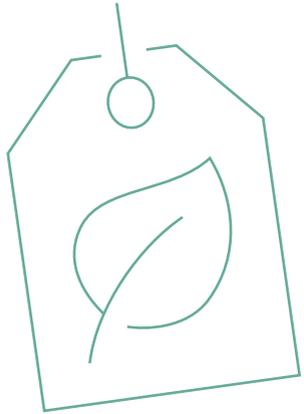
Wie beurteilen Sie das Marktvolumen von tokenisierten Immobilien bzw. Immobilienwertpapieren in 10 Jahren?



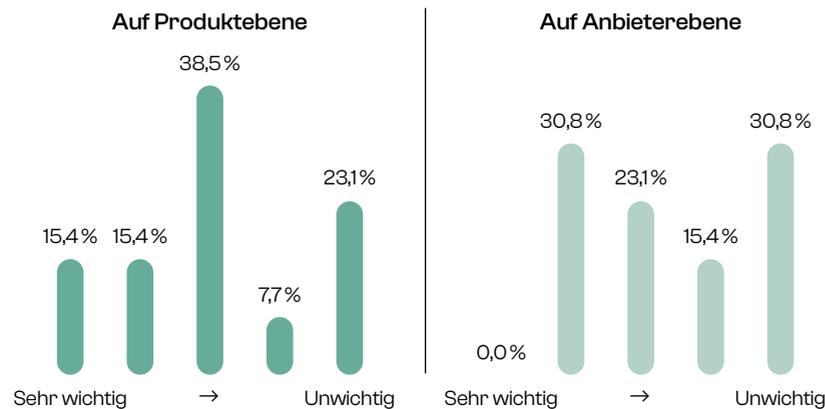
Spezialthema: ESG

Große Bedeutung von ESG-Kriterien

- ESG-Kriterien erfreuen sich sowohl für Produkte als auch für Anbieter großer Bedeutung.
- Auf Ebene der Produkte werden ESG-Kriterien im Vergleich zu den Vorjahren abnehmend (31%, 2023 57%, 2022 53%) als wichtig oder sehr wichtig eingestuft. 2020 lag der Wert noch bei 66%
- Auf Ebene der Anbieter fiel die Anzahl der Teilnehmer, die ESG-Kriterien als wichtig oder sehr wichtig einstufen, von 37% auf 31% (2022 47%). 2020 lag dieser Wert deutlich höher bei 59%
- Im Vergleich sind ESG-Kriterien den Befragten auf Produktebene (Mittelwert 3,08) weniger wichtig, als auf Ebene der Anbieter (Mittelwert 3,46)



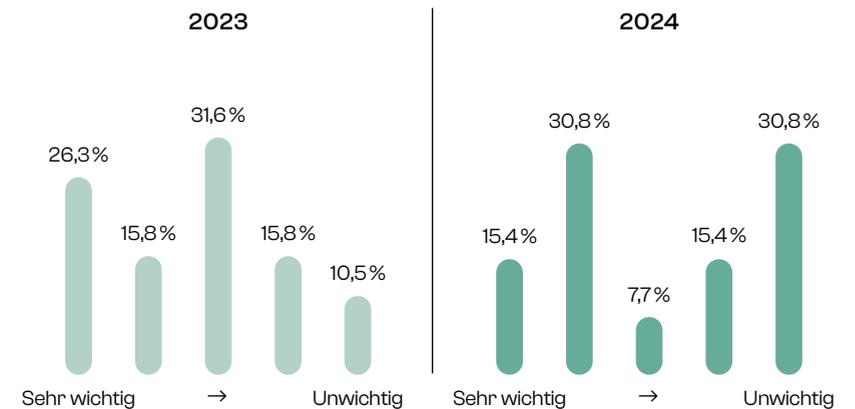
Wie wichtig sind bei der Produktauswahl ESG-Kriterien?



Grüne Zertifizierungen im Trend der Zeit

- Für 46 % der Befragten sind grüne Zertifizierungen wichtig oder sehr wichtig, im Vorjahr waren dies mit 40 % vergleichbar.
- Für ein Drittel ist eine grüne Zertifizierung unwichtig
- 2013 konnten 66 % der Befragten die Bedeutung der wichtigsten Zertifizierungssiegel noch nicht einordnen

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

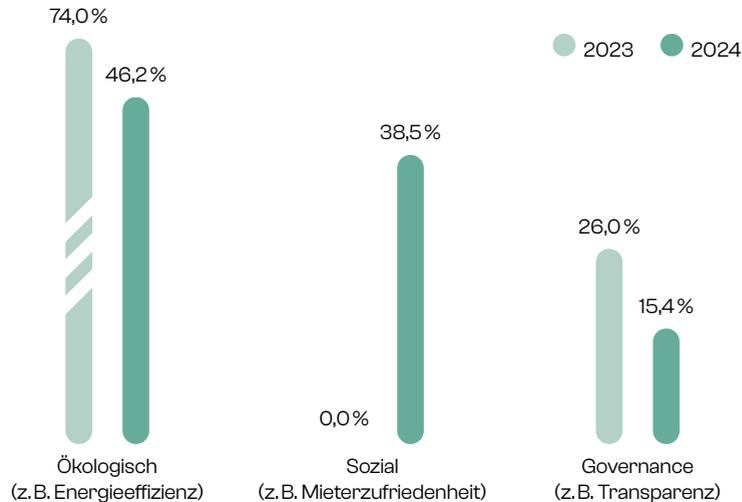


Spezialthema: ESG

Ökologische Aspekte bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage am wichtigsten

- Bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage sind mit rd. 46 % die ökologischen Aspekte von ESG am wichtigsten, im Vorjahr waren dies noch 74 %
- Sprach sich 2022 lediglich jeder 20te für Governance-Aspekte von ESG aus, so lagen diese 2023 bei jedem vierten ganz vorne, 2024 sind dies 15%
- Spielten die sozialen Aspekte von ESG 2023 gar keine Rolle, so sprechen sich 2024 39% dafür aus

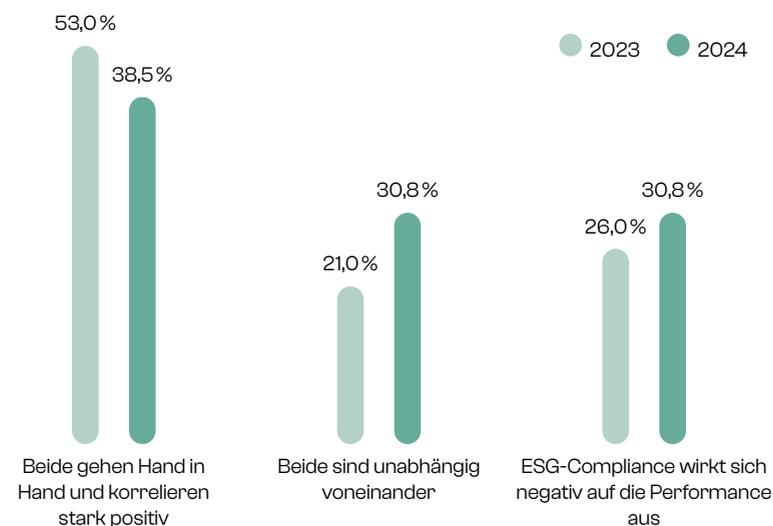
Welcher Aspekt von ESG ist bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage am wichtigsten?



Knapp 40 % sehen eine positive Auswirkung der ESG-Compliance auf die Produkt-Performance

- Die Frage nach der Wechselwirkung zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance zeigt im Gegensatz zum Vorjahr ein unscharfes Bild
- 39% der Teilnehmer sehen zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance eine starke Korrelation
- 31% sehen keine oder eine negative Auswirkung der ESG-Compliance auf die Produkt-Performance

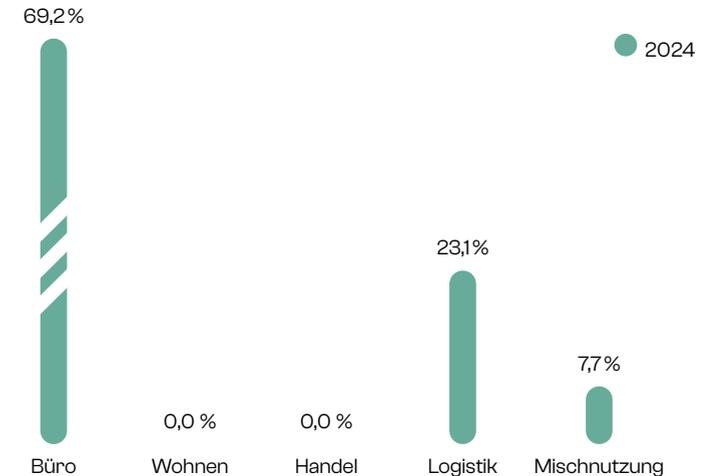
Wie sehen Sie die Wechselwirkung zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance?



Implementierung der ESG-Kriterien überwiegend bei Büro gegeben

- Bei Betrachtung der Implementierung der ESG-Kriterien sahen die Experten in 2023 die Implementierung über alle Nutzungsarten gegeben
- Bei den Nutzungsarten Wohnen und Handel wird in 2024 keine Implementierung von ESG-Kriterien gesehen
- 70 % der Experten spricht sich für eine Implementierung bei Büroimmobilien aus, jeder vierte für Logistikimmobilien

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



Direktinvestments in Immobilien Deutschland

Qualitätsmerkmale: Standortqualität, Objektqualität und Historie der Anbieter:innen gleich wichtig

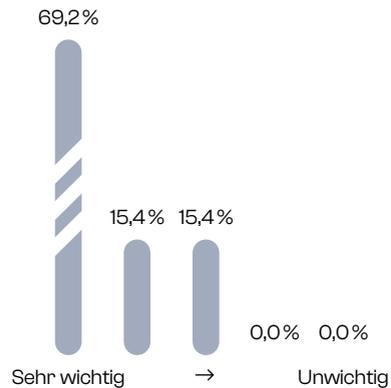
- Standortqualität, Objektqualität und Historie der Anbieter:innen wird gleichermaßen als wichtigstes Kriterium genannt (84%)
- Die Höhe der Ausschüttungen wird nicht als wichtigstes Qualitätsmerkmal gewertet, auch die letzten 10 Jahre gehörte die Ausschüttungshöhe nicht zu den wichtigsten Kriterien



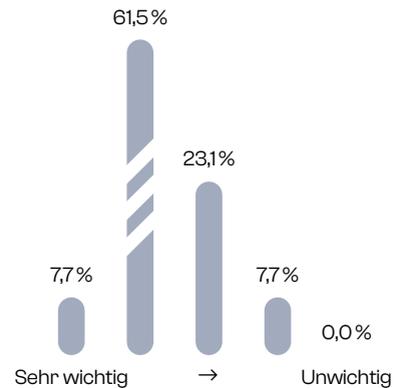
Was ist bei der Auswahl eines geschlossenen deutschen Immobilienfonds besonders wichtig?



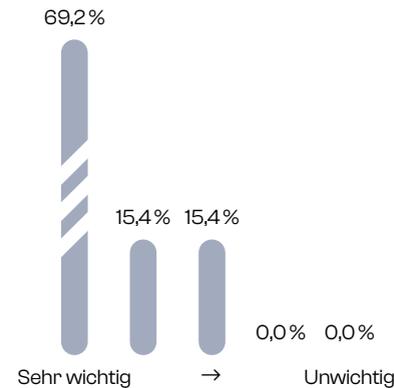
Historie des Anbieters



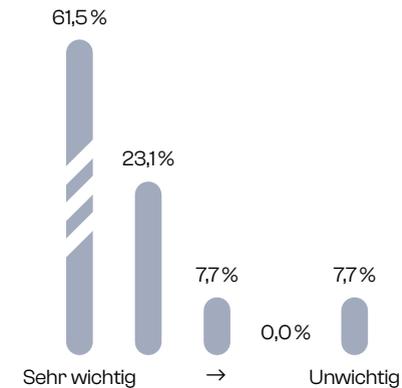
Höhe der prognostizierten Ausschüttungen



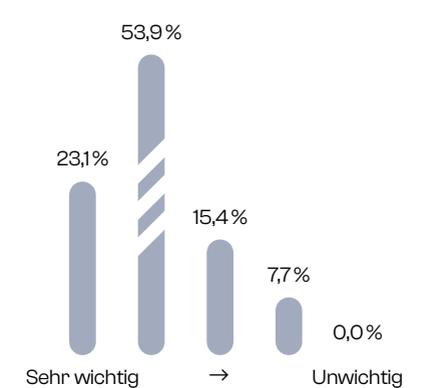
Objektqualität



Standortqualität



Mieter und Mietvertragslaufzeit



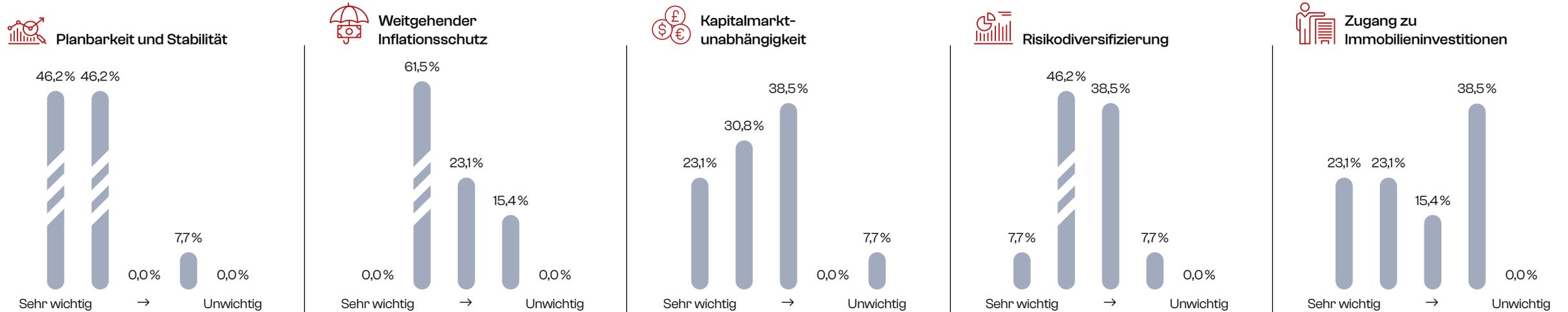
Direktinvestments in Immobilien Deutschland

Anlegervorteile: Planbarkeit und Stabilität wird als wichtigstes Erwerbskriterium bewertet

- An erster Stelle (92%) der Erwerbskriterien steht Planbarkeit und Stabilität, was in unruhigen Marktphasen an Bedeutung gewinnt (Vorjahr 47%)
- Gehörte die Suche nach einem möglichen Inflationsschutz 2022 zu den unwichtigsten Erwerbskriterien so ist es im Jahr 2024 das zweitwichtigste Erwerbskriterium
- Risikodiversifizierung wird am dritthäufigsten (53%) als wichtiges Erwerbskriterium bewertet (2023: 58%)



Was ist bei der Auswahl eines geschlossenen deutschen Immobilienfonds besonders wichtig?

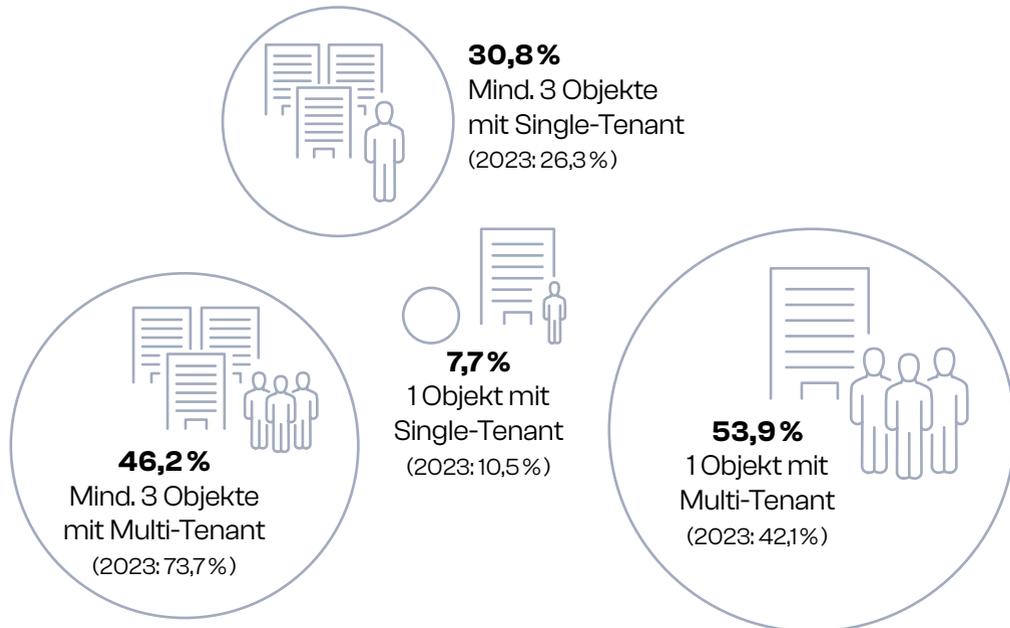


Direktinvestments in Immobilien Deutschland

Anzahl der Objekte und Mieter: Streuung bleibt wichtig und wird unverzichtbar

- Streuung ist wichtig – ob über Mieter oder Anzahl der Objekte
- Lediglich 8% präferieren noch ein einzelnes Objekt mit einem einzelnen Mieter, 2013 waren dies noch 40%

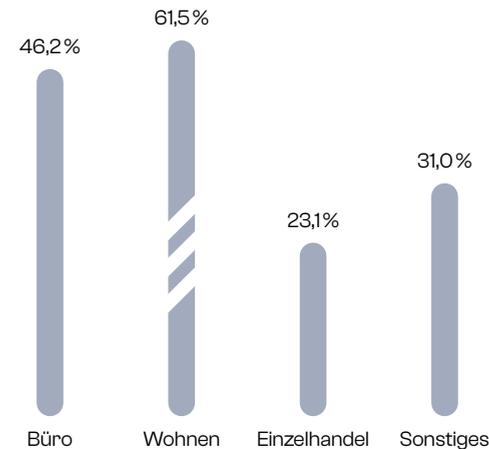
In wie viele Objekte sollte ein geschlossener deutscher Immobilienfonds aus Ihrer Sicht idealerweise investieren? (Mehrfachnennungen möglich)



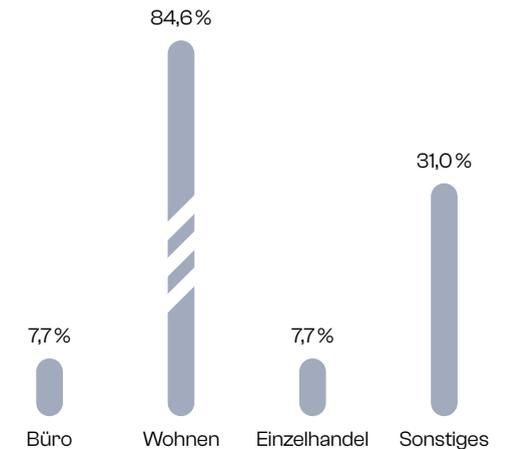
Nutzungsarten: Büroimmobilien werden erneut von Wohnimmobilien in der Beliebtheit überholt

- Wohnen ist mit über 62% der Antworten erneut die beliebteste Anlageklasse, 2013 waren es lediglich 28%
- Büro hat erneut an Bedeutung verloren, belegt aber mit 46% klar den zweiten Platz
- Wurde Einzelhandel vor zehn Jahren noch von mehr als der Hälfte der Befragten genannt, verliert er seit 2018 die Gunst der Anleger und erreicht 2024 lediglich 23%
- Auch bei dem Blick nach vorne sind Wohnimmobilien mit 85% klar der Favorit
- Als sonstige beliebte zukunftsfähige Nutzungsarten wurde Mischnutzung und ESG-Immobilien genannt

Welche Nutzungsart wird von Ihren Anleger:innen bevorzugt? (Mehrfachnennungen möglich)



Welche Nutzungsart ist für Anleger:innen besonders zukunftsfähig? (Mehrfachnennungen möglich)



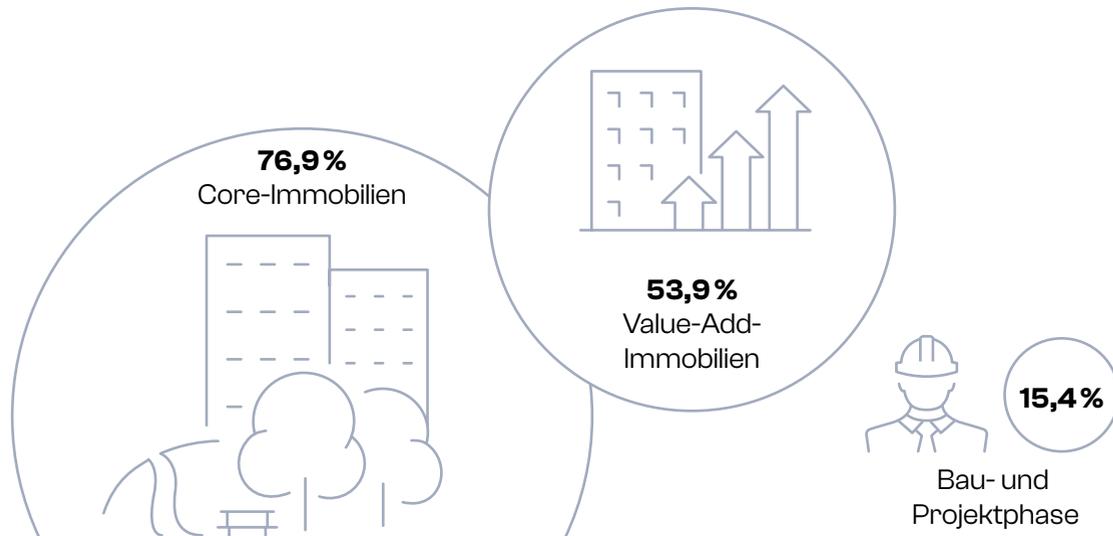
Direktinvestments in Immobilien Deutschland

Investitionslebenszyklus:

Risikoarme Core-Strategie bleibt beliebteste Strategie

- Core-Immobilien bleiben mit knapp 77% die beliebteste Strategie, vergleichbar mit dem Vorjahr (70%)
- Wie auch in den Vorjahren kann sich ca. die Hälfte der Befragten vorstellen in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial zu investieren
- Die Bereitschaft in der Bau- und Projektphase zu investieren, die letztes Jahr mit 32% eine gestiegene Risikobereitschaft signalisierte, sank auf 15%

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

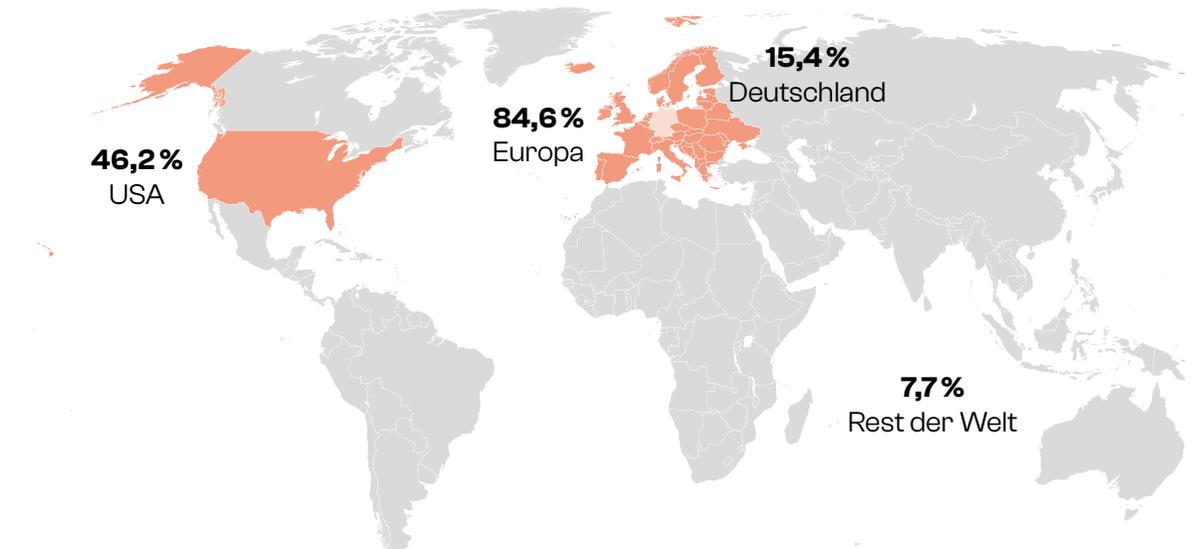


Immobilienmärkte:

Lediglich 15% investieren ausschließlich in deutsche Immobilien

- 15% investieren ausschließlich in deutsche Immobilienmärkte, im Vorjahr waren dies 11% der Befragten
- Außerhalb von Deutschland werden, wie in den Vorjahren, bevorzugt Investitionen in Europa und den USA getätigt
- Ähnlich dem Vorjahr wird mehr in Europa als in USA investiert

In welche Immobilienmärkte investieren Anleger:innen?
(Mehrfachnennungen möglich)



Direktinvestments in Immobilien Deutschland

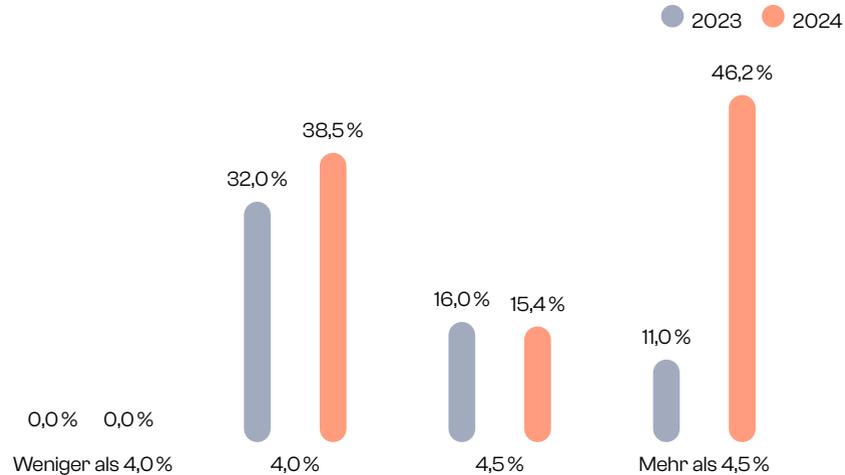
Ausschüttungserwartungen: Erwartungen an Büroimmobilienfonds verzeichnen eine Zunahme

- Der Anteil der Befragten, der mit 3% oder weniger zufrieden ist, ist von 26% in 2023 auf 0% gesunken
- Die Ausschüttungserwartungen liegen mehrheitlich bei 4,5% p.a. und mehr – im Vergleich zum Vorjahr ist ein deutlicher Anstieg zu erkennen
- Im Vergleich der letzten 10 Jahre ist eine Trendumkehr im Jahr 2024 zu erkennen

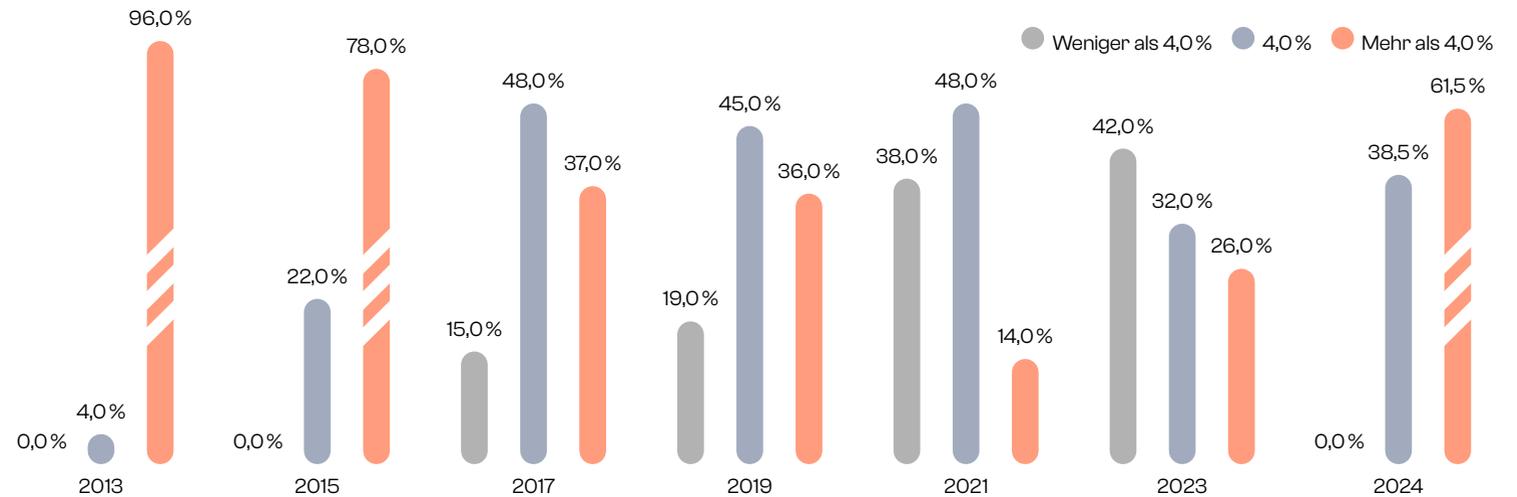


Welche Ausschüttung (vor Steuern) pro Jahr erwartet Ihre Anlegerin/Ihr Anleger im Minimalfall von einem geschlossenen deutschen Büroimmobilienfonds (nach Kosten)?

Vergleich 2023 mit 2024



Vergleich der letzten 11 Jahre

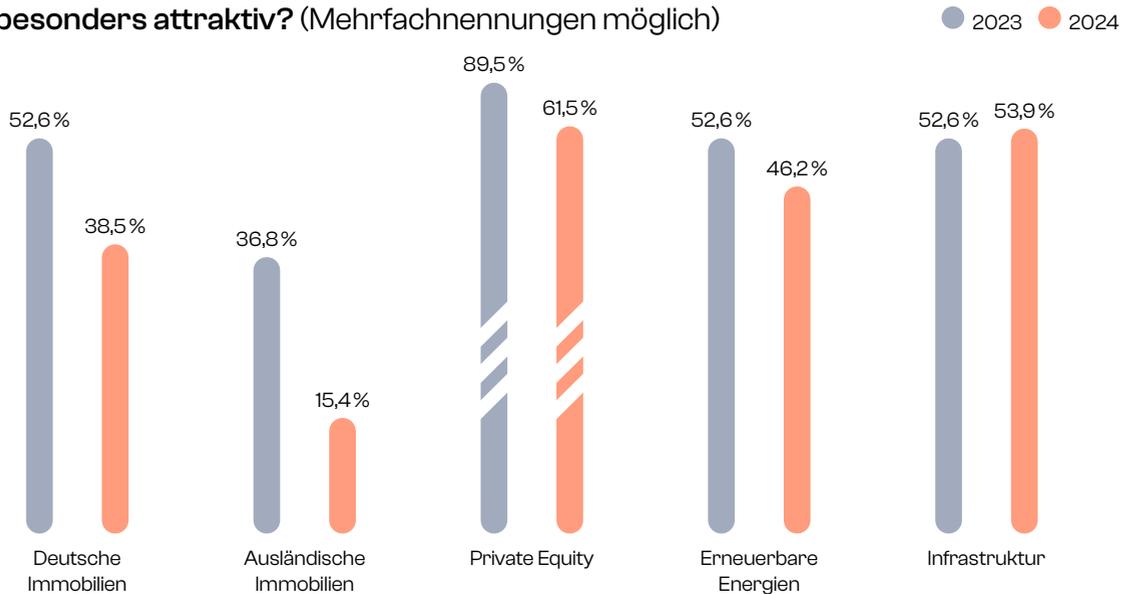


Indirekte Investments über institutionelle Zielfonds

Anlageklasse: Private Equity erneut die attraktivste Anlageklasse

- Zugang zu Private Equity über Zielfonds wird erneut mit 62 % als besonders attraktiv (Vorjahr knapp 90 %) eingestuft
- Rund die Hälfte der Befragten halten in Bezug auf Zielfondslösungen Erneuerbare Energien und Infrastrukturprojekte gleichermaßen für besonders attraktiv
- Lediglich 38 % finden deutsche und 15 % ausländische Immobilien über Zielfonds für besonders geeignet
- Als sonstige Anlageklasse wurde Secondaries von 8 % der Experten genannt

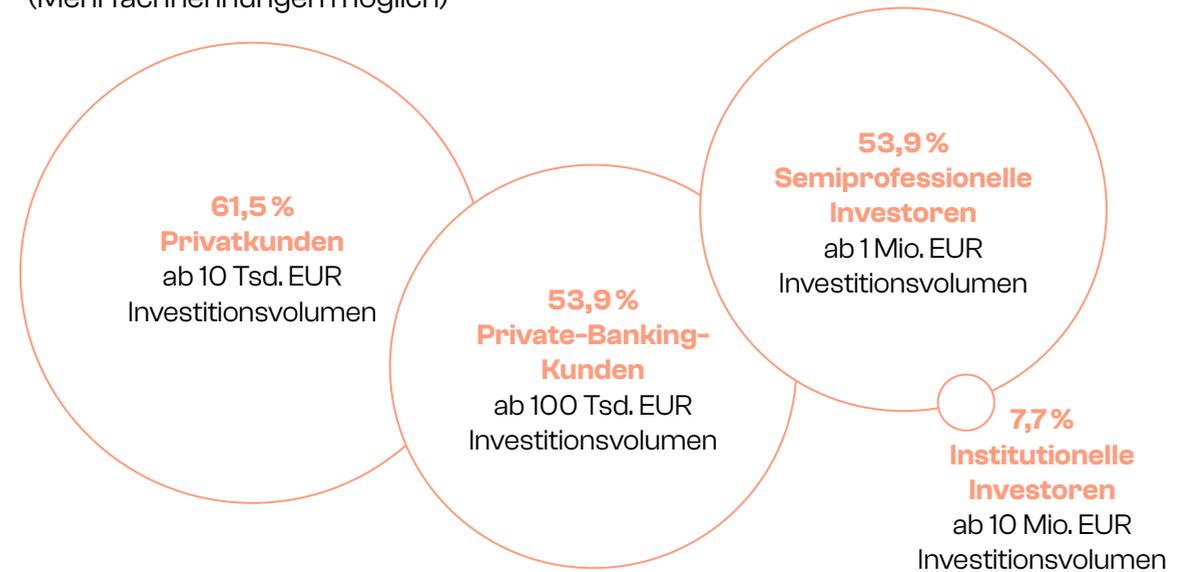
Welche Anlageklassen halten Sie für Investitionen über Zielfonds für besonders attraktiv? (Mehrfachnennungen möglich)



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

- Über 60 % der Experten stufen Privatkunden Zielfondslösungen als wichtigste Zielgruppe ein
- Gut jeder zweite Experte sieht Private-Banking Kunden und auch semiprofessionelle Investoren als geeignet
- Institutionelle Investoren, die höhere Anlagebeträge investieren, werden lediglich von 8 % als geeignete Investorengruppe gesehen, wohl da sie sich auch direkt an (einzelnen) Zielfonds beteiligen können

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



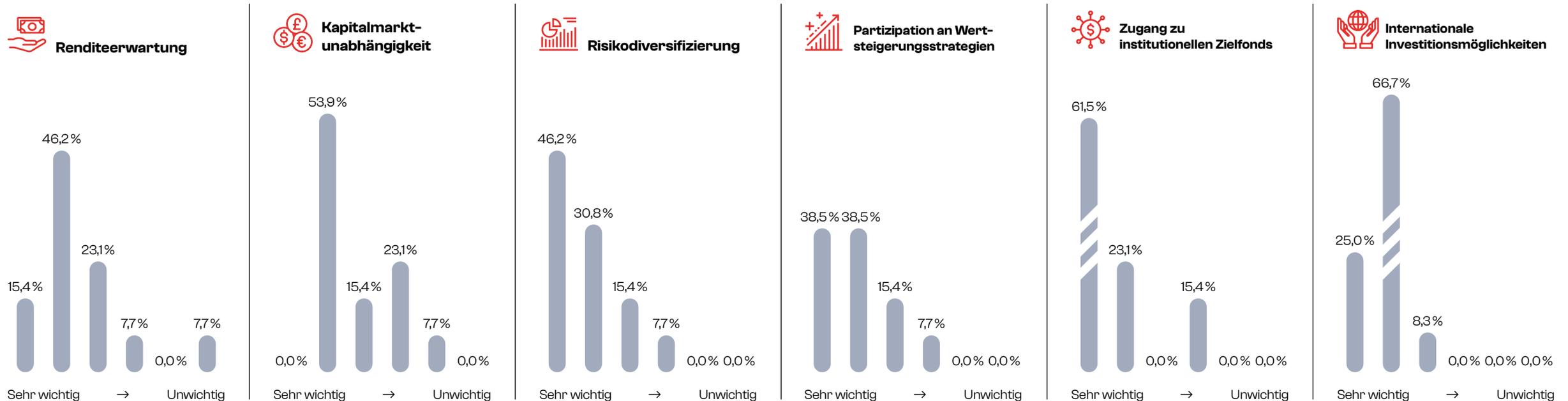
Indirekte Investments über institutionelle Zielfonds

Renditeerwartung verliert an Bedeutung, Zugang zu internationalen Investitionsmöglichkeiten als Top Argument

- Der Zugang zu internationalen Investitionsmöglichkeiten wird mit 92% als Top-Argument eingestuft
- Wie auch im Vorjahr ist auch der Zugang zu institutionellen Zielfonds unter den Top Drei (85%)
- Die Möglichkeit der Risikodiversifizierung ist für 78% ein überzeugendes Argument und belegt damit den dritten Platz
- Renditeerwartung ist für lediglich 62% ein Argument



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



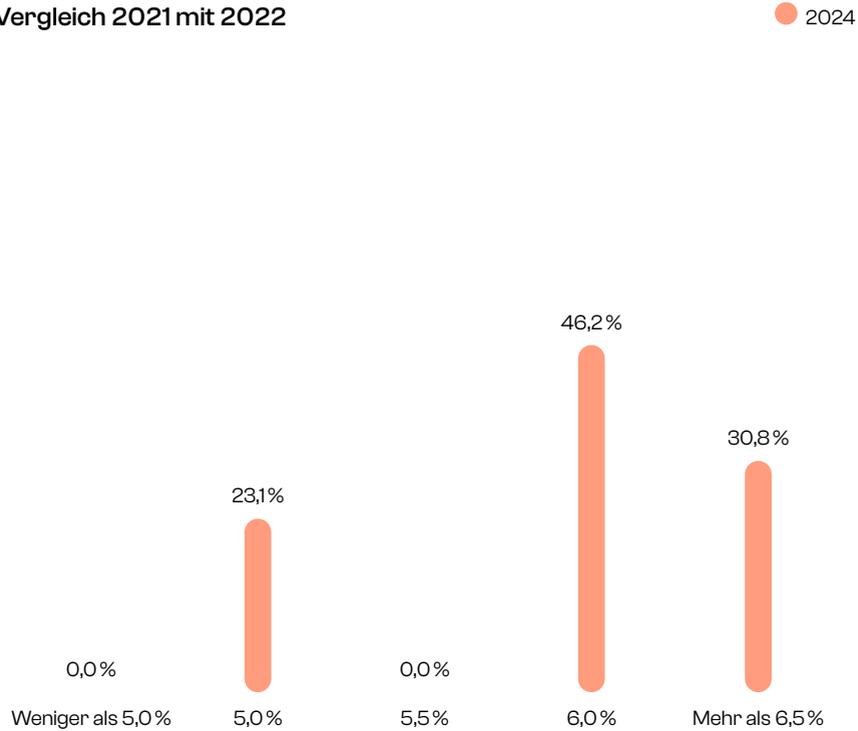
Indirekte Investments über institutionelle Zielfonds

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

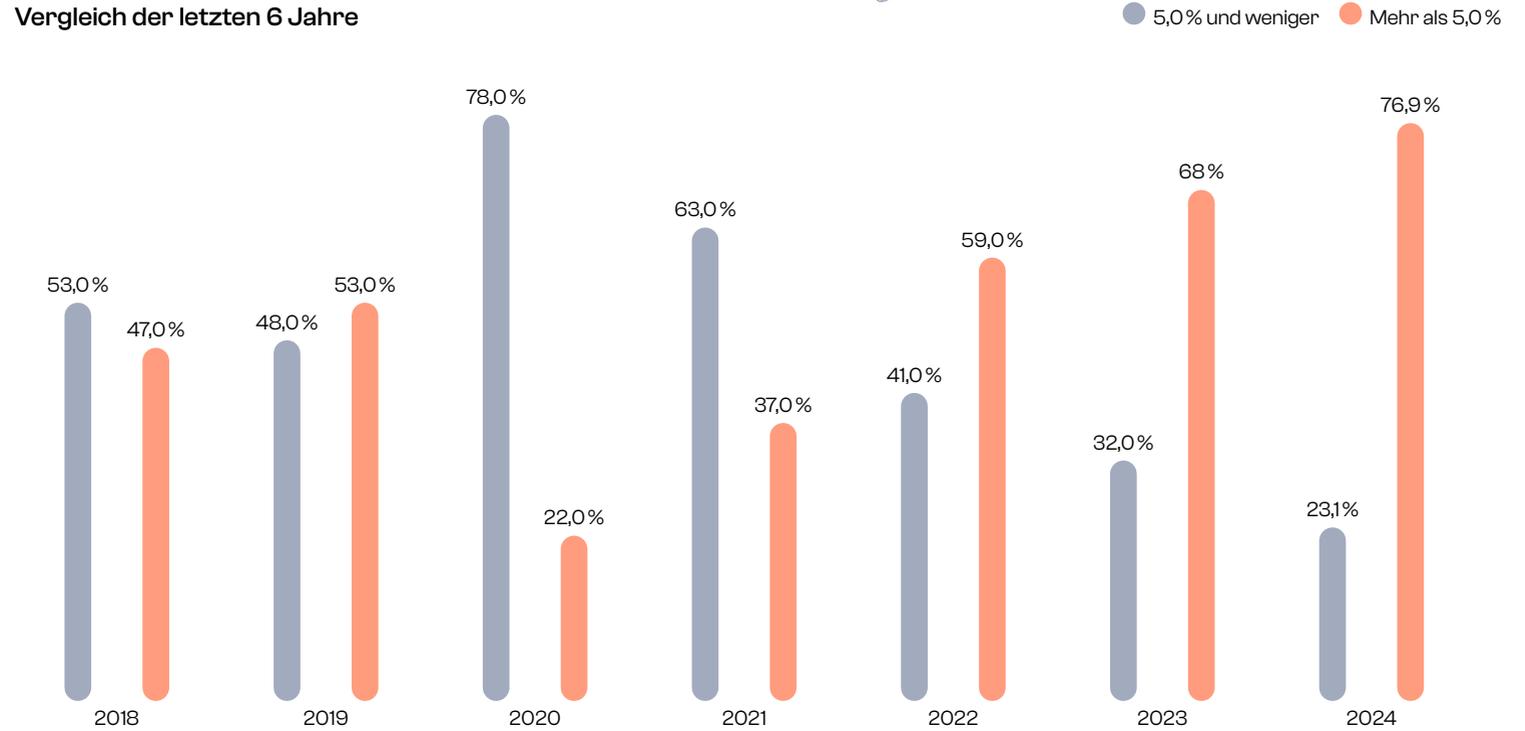
- Lediglich jeder Vierte gibt sich 2024 mit einer Renditeerwartungen von 5 % zufrieden
- In den letzten fünf Jahren stieg die Renditeerwartung jedes Jahr: ca. jeder dritte Experte erwartet mittlerweile mehr als 6,5 %

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

Vergleich 2021 mit 2022



Vergleich der letzten 6 Jahre



Impressum und ergänzende Hinweise

Stand

September 2024, 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!

Florian Wiß, Julian Lal
Research

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

