

11.

# Immobilientrendstudie

Anforderungen an Immobilienfonds  
und Zielfondsinvestments

Stand: Juni 2023



# Zielsetzung, Teilnehmerkreis und Themenfelder

## Zielsetzung und Teilnehmerkreis

Zum elften Mal wirft Wealthcap in seiner Immobilitätstrendstudie einen qualifizierten Blick auf das, was Sachwertexpertinnen in Bezug auf Real-Asset-Investments besonders beschäftigt.

29 Expertinnen haben uns im Rahmen einer Befragung ihre Einschätzungen zu den aktuellen Anforderungen an geschlossene Publikums-AIF gegeben (Zeitraum Anfang April bis Mitte Mai 2023).

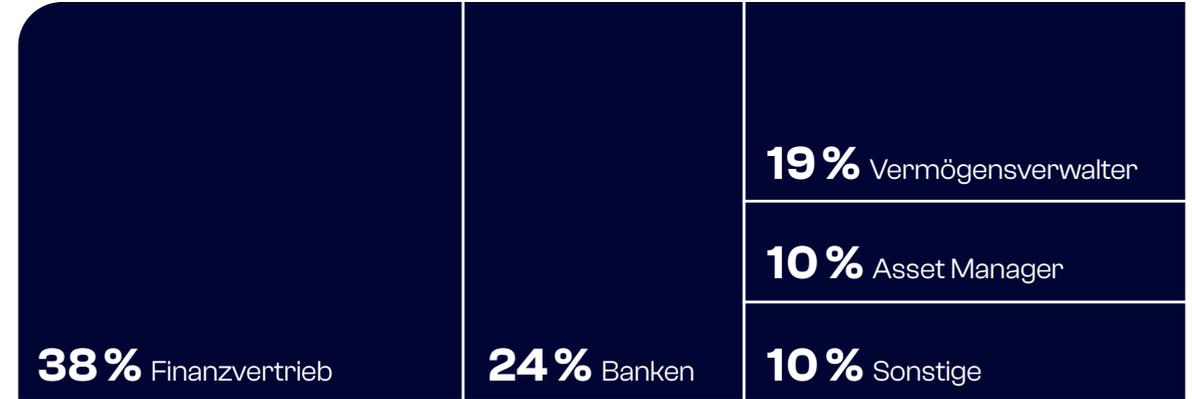
## Themenfelder der Untersuchung

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.

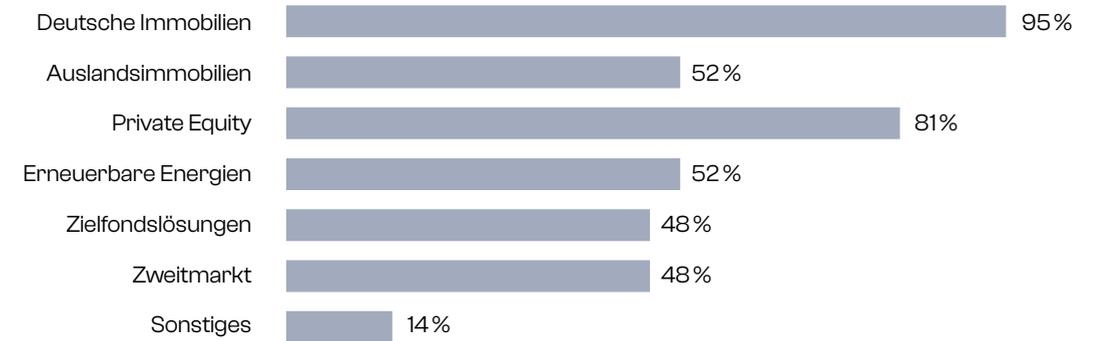


## In welche Unternehmenssparte lässt sich Ihr Unternehmen einordnen?



## 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.

# Zentrale Ergebnisse 2023

## Erwerbskriterien

Lage, Lage, Lage: Die Standortqualität wird am häufigsten als sehr wichtig für die Produktauswahl angesehen. Wie auch in den letzten zehn Jahren wird die Höhe der Ausschüttungen nicht als wichtiges Qualitätsmerkmal gewertet.

## Wohnimmobilien

Büroimmobilien werden von Wohnimmobilien in der Beliebtheit überholt: Wohnen ist mit über drei Viertel der Antworten erneut die beliebteste Anlageklasse, 2013 waren es lediglich 28%.

## Ausschüttungen

Im Vergleich der letzten zehn Jahre ist die Ausschüttungserwartung kontinuierlich gesunken. Im Jahr 2013 wurden von 95% mehr als 4% Ausschüttung erwartet, von einem Fünftel der Teilnehmenden sogar 6% p. a. oder mehr gefordert. Heute erwartet lediglich das anspruchsvollste Zehntel mehr als 4,5% p. a.

## Renditeerwartungen

Lagen die Renditeerwartungen in den Vorjahren mehrheitlich bei 5% und weniger, erwartet 2023 mehr als die Hälfte 5% und mehr. In den letzten vier Jahren stieg die Renditeerwartung jedes Jahr: Etwas mehr als ein Viertel der Expertinnen erwarten mittlerweile mehr als 6,5%.

## Inflation und Zinsen

Bedeutung von Immobilieninvestitionen aufgrund der gestiegenen Inflation eher zunehmend, Zinsen aktuell eher ohne Auswirkungen erwartet. Bedeutung von Zielfondsinvestitionen durch gestiegene Inflation und Zinssteigerungen eher zunehmend.

## Zielfondslösungen

War 2021 noch die Renditeerwartung das Top-Argument, steht mittlerweile im zweiten Jahr in Folge der Zugang zu institutionellen Zielfonds an erster Stelle (60%).

## Tokenisierung

Befragte zeigen sich hinsichtlich einer nachhaltigen Etablierung in Bezug auf Investitionsform und Marktvolumen uneins: Aktuell sehen weit mehr als die Hälfte der Befragten Tokenisierung nicht als Thema bei geschlossenen Spezialfonds. Mittelfristig erwarten rund 20% der Expertinnen, dass tokenisierte Wertpapiere und Assets herkömmliche Investitionsformen ablösen werden.

## Investitionen

Zugang zu Private Equity über Zielfonds wird erstmals als besonders attraktiv (knapp 90%) eingestuft. Rund die Hälfte der Befragten halten in Bezug auf Zielfondslösungen Erneuerbare Energien, Infrastrukturprojekte und deutsche Immobilien gleichermaßen für besonders attraktiv.

## ESG-Kriterien

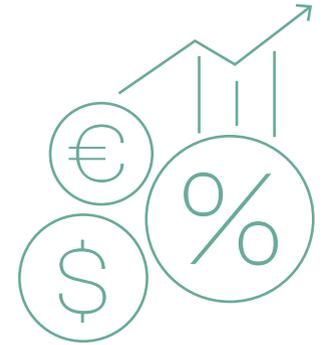
Die Frage nach der Wechselwirkung zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance zeigt im Gegensatz zu den Vorjahren ein klares Ergebnis: Die Mehrheit sieht positiven Einfluss von ESG-Compliance auf Produkt-Performance.



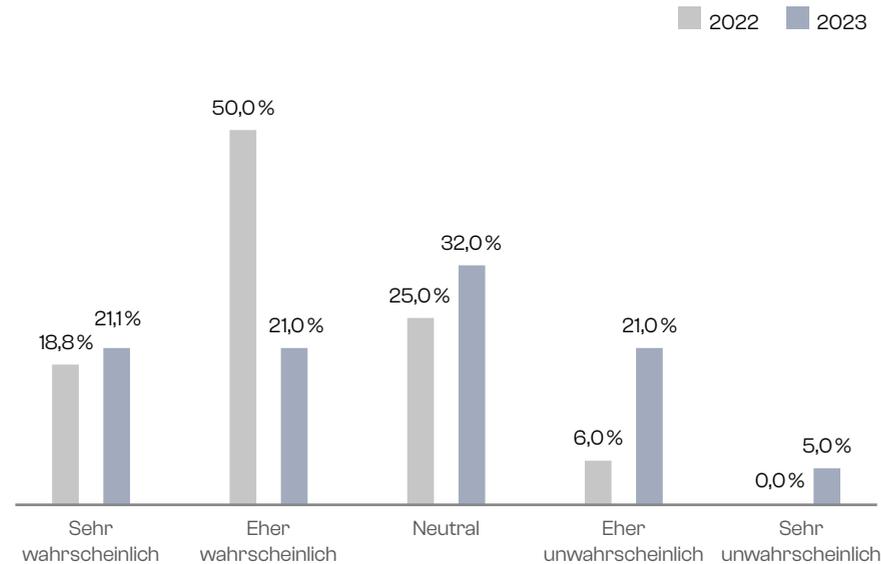
# Spezialthema: Inflation und Zinsen

## Zunehmende Bedeutung von Immobilieninvestitionen infolge der gestiegenen Inflation wahrscheinlich, Zinsen aktuell eher ohne Auswirkungen erwartet

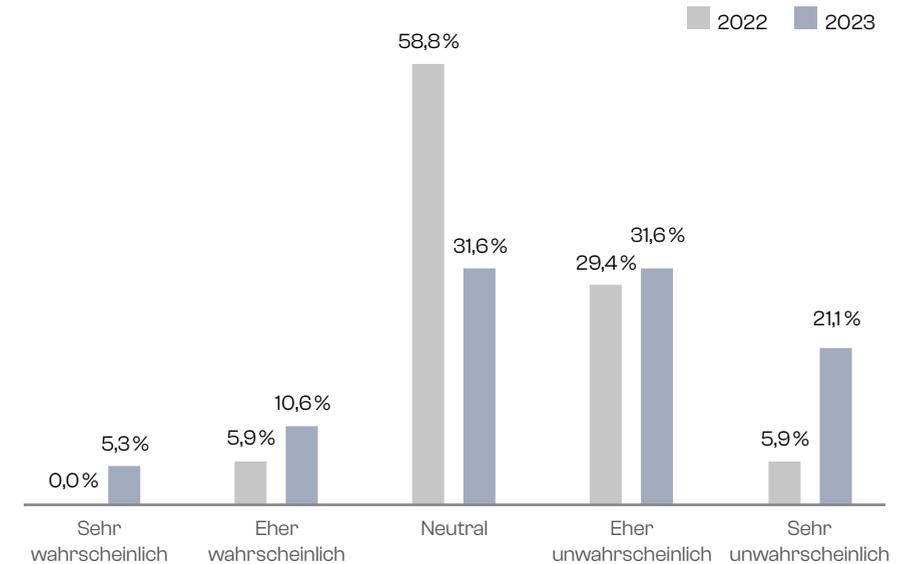
- Hielten knapp 70 % der Befragten es 2022 für sehr bzw. eher wahrscheinlich, dass die steigende Inflation zu einer steigenden Bedeutung von Immobilieninvestitionen führen wird, sind es 2023 lediglich 40 %
- Waren sich 2022 weniger als die Hälfte der Befragten unklar über mögliche Auswirkungen der damals zu erwartenden Zinssteigerung, sehen 2023 mehr als die Hälfte eine Zunahme der Bedeutung eher oder sehr unwahrscheinlich



### Wird infolge der gestiegenen Inflation die Bedeutung von Immobilieninvestitionen zunehmen?



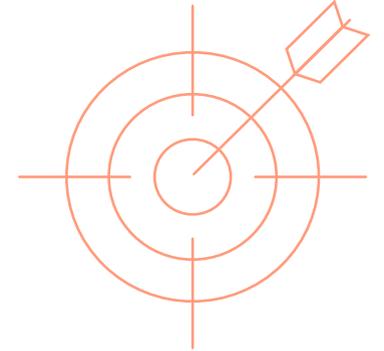
### Wird infolge der Zinssteigerungen die Bedeutung von Immobilieninvestitionen zunehmen?



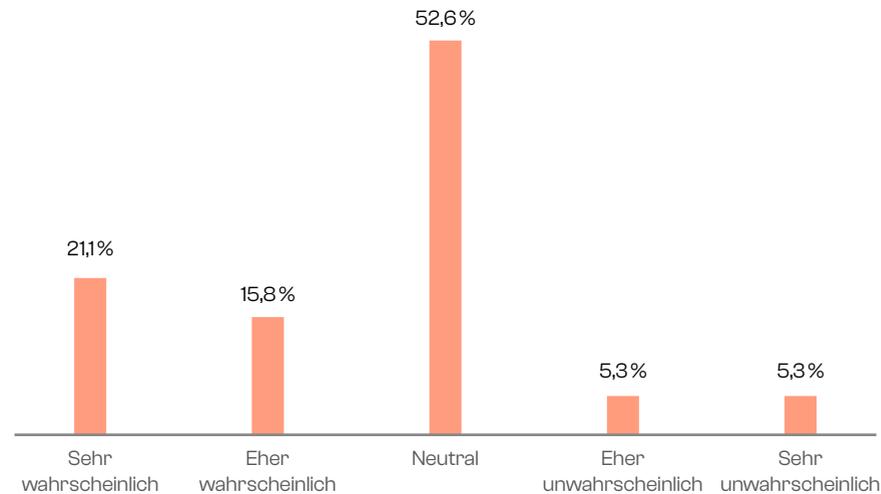
# Spezialthema: Inflation und Zinsen

## Bedeutung von Zielfondsinvestitionen infolge gestiegener Inflation und Zinssteigerungen eher zunehmend

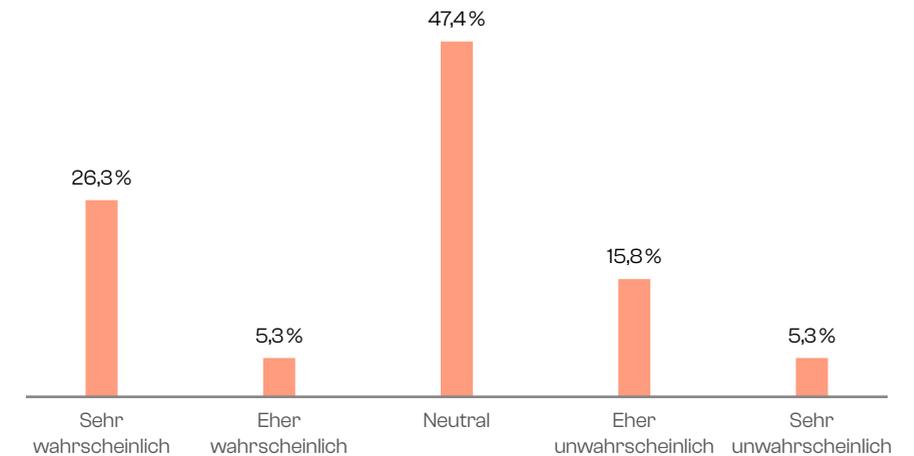
- Die Mehrheit der Befragten ist sich unklar darüber, ob die gestiegene Inflation Auswirkungen auf die Investition in Zielfondslösungen hat
- Mehr als ein Drittel der Expertinnen hält es für wahrscheinlich, dass die Bedeutung von Investitionen in Zielfondslösungen durch die gestiegene Inflation zunehmen wird
- Auch die Frage nach den Auswirkungen der Zinssteigerungen auf Investitionen in Zielfondslösungen liefert kein klares Bild
- 32% halten es für wahrscheinlich, dass die Bedeutung von Zielfondsinvestitionen zunehmen wird, 21% halten dies für unwahrscheinlich



### Wird infolge der gestiegenen Inflation die Bedeutung von Investitionen in Zielfondslösungen zunehmen?



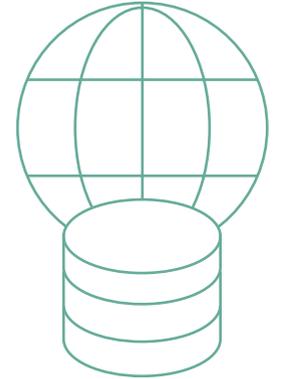
### Wird infolge der Zinssteigerungen die Bedeutung von Investitionen in Zielfondslösungen zunehmen?



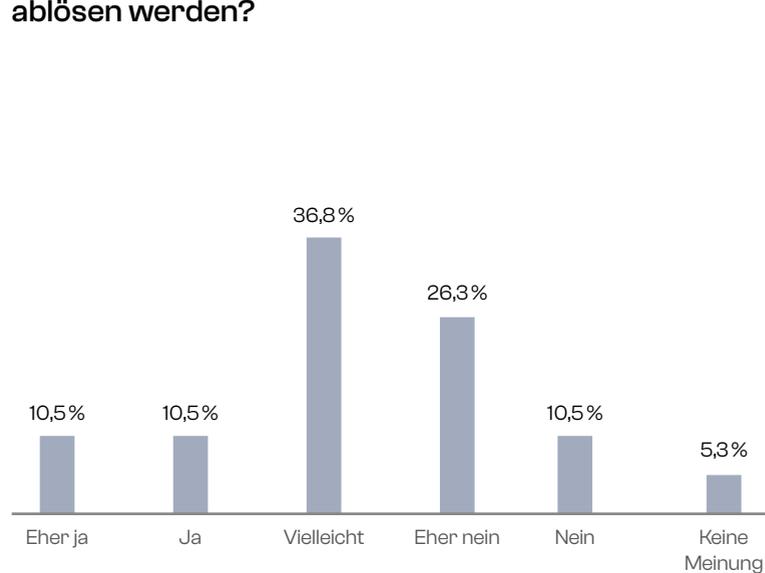
# Spezialthema: Tokenisierung

## Tokenisierung – Befragte zeigen sich hinsichtlich einer nachhaltigen Etablierung in Bezug auf Investitionsform und Marktvolumen uneinig

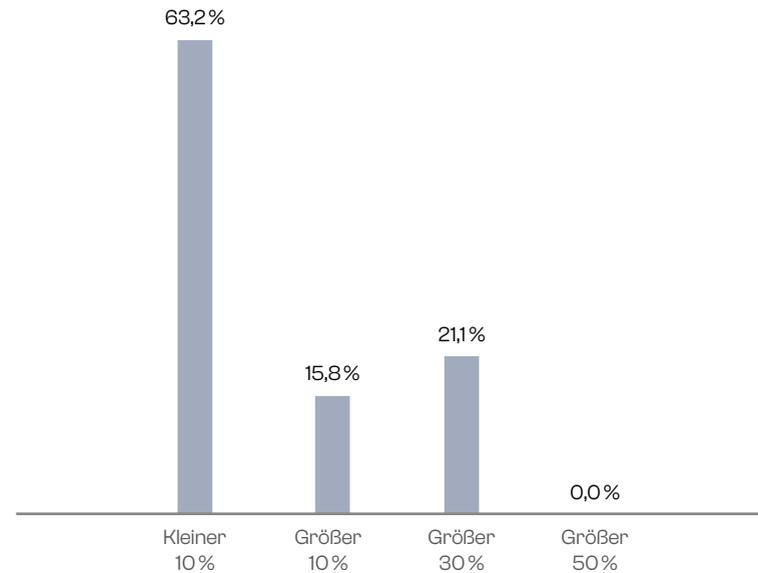
- Aktuell sehen weit mehr als die Hälfte der Befragten (63%) Tokenisierung nicht als Thema bei geschlossenen Spezialfonds
- Mittelfristig erwartet ein Fünftel der Expertinnen, dass tokenisierte Wertpapiere und Assets herkömmliche Investitionsformen ablösen werden; mehr als jeder Dritte ist hier noch unentschieden
- Die Mehrheit der Expertinnen sieht aktuell ein niedriges Marktvolumen (< 10 %) von tokenisierten Immobilien bzw. Immobilienwertpapieren in zehn Jahren



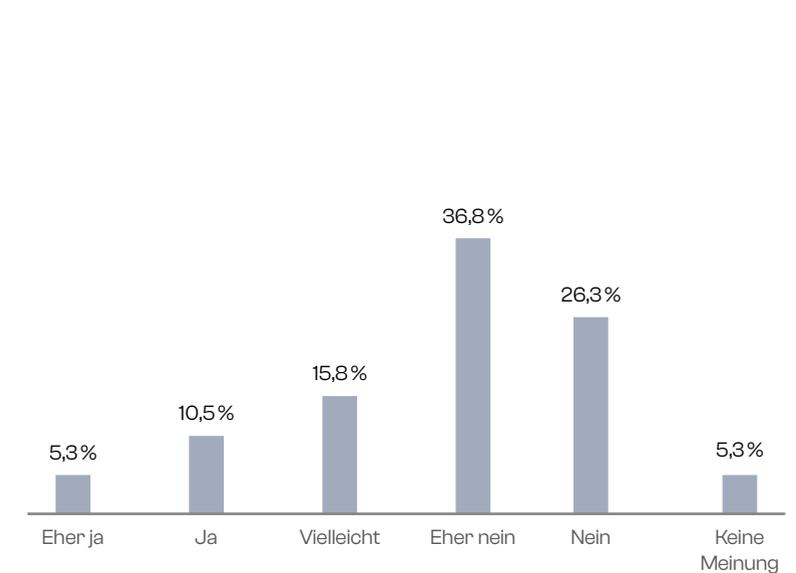
### Erwarten Sie, dass tokenisierte Wertpapiere und Assets mittelfristig herkömmliche Investitionsformen ablösen werden?



### Wie beurteilen Sie das Marktvolumen von tokenisierten Immobilien/Immobilienwertpapieren in zehn Jahren?



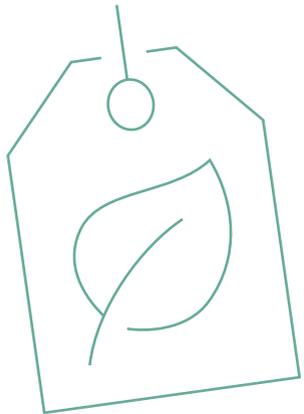
### Ist Tokenisierung bei geschlossenen Spezialfonds bereits ein Thema?



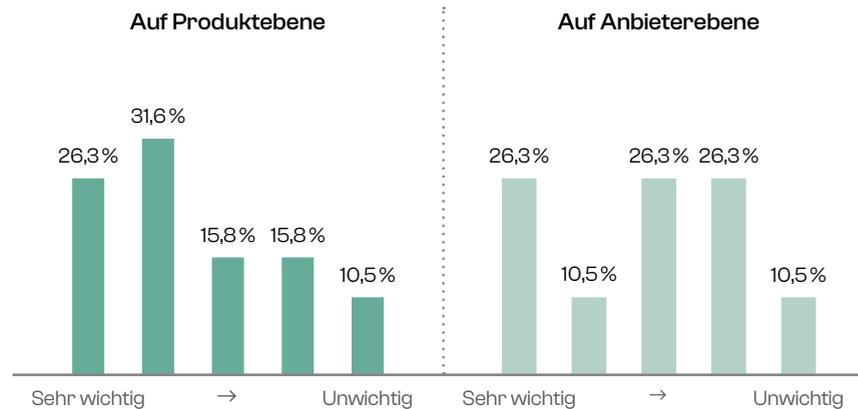
# Spezialthema: ESG

## ESG-Kriterien gewinnen für Produktauswahl an Bedeutung

- ESG-Kriterien erfreuen sich sowohl für Produkte als auch für Anbieter:innen großer Bedeutung – im Vergleich zum Jahr 2022 ist die Bedeutung leicht zunehmend
- Auf Ebene der Produkte werden analog dem Vorjahr ESG-Kriterien von mehr als der Hälfte der Teilnehmenden (57%; 2022: 53%) als wichtig oder sehr wichtig eingestuft; 2020 lag der Wert noch bei 66%
- Auf Anbieterebene fiel die Anzahl der Teilnehmenden, die ESG-Kriterien als wichtig oder sehr wichtig einstufen, von 47% auf 37%; 2020 lag dieser Wert mit 59% deutlich höher
- Im Vergleich sind ESG-Kriterien den Befragten auf Produktebene (Mittelwert 2,53) wichtiger als auf Anbieterebene (Mittelwert 2,84)



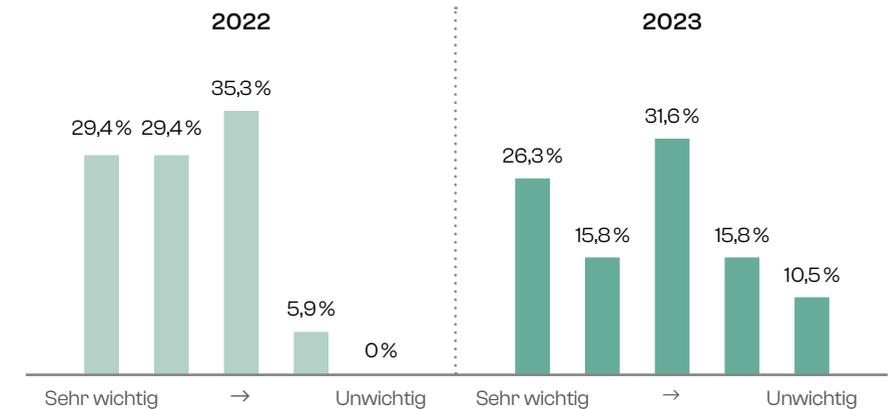
## Wie wichtig sind bei der Produktauswahl ESG-Kriterien?



## Grüne Zertifizierungen bedeutsam, verlieren im Vergleich zum Vorjahr an Relevanz

- Für 40% der Befragten sind grüne Zertifizierungen wichtig oder sehr wichtig, im Vorjahr waren dies mit 60% deutlich mehr
- Für lediglich 10% der Teilnehmenden 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 und/oder BREEAM?

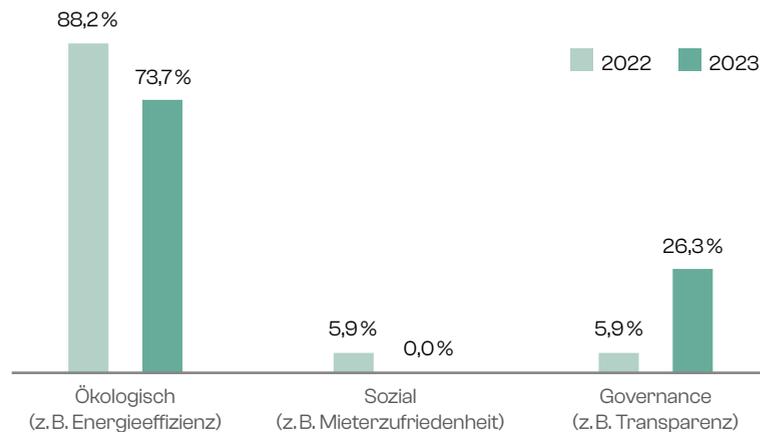


# Spezialthema: ESG

## Ökologische Aspekte bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage eindeutig am wichtigsten

- Bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage sind mit 74% klar die ökologischen Aspekte von ESG am wichtigsten
- Sprach sich 2022 lediglich jede:r Zwanzigste für Governance-Aspekte von ESG aus, so liegen diese 2023 bei einem Viertel der Befragten ganz vorne
- Spielten die sozialen Aspekte von ESG bereits in den Vorjahren eine untergeordnete Rolle, so spricht sich 2023 gar keine Expert:in dafür aus

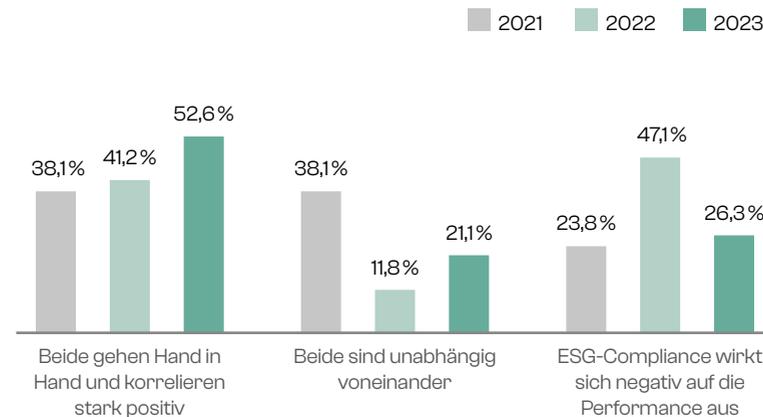
## Welcher Aspekt von ESG ist bei der Entscheidung für eine Immobilienanlage am wichtigsten?



## Mehrheit sieht positiven Einfluss von ESG-Compliance auf Produkt-Performance

- Die Frage nach der Wechselwirkung zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance zeigt im Gegensatz zu den Vorjahren ein klares Ergebnis
- 53% der Teilnehmenden sehen zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance eine starke Korrelation
- Sah im Vorjahr noch die Hälfte der Befragten eine negative Auswirkung der ESG-Compliance auf die Produkt-Performance, so ist dies 2023 lediglich jeder: Vierte
- Jede:r Fünfte sieht hier keinen Zusammenhang

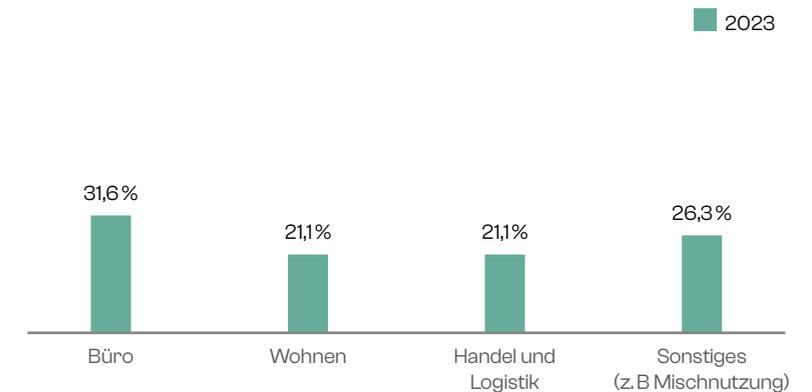
## Wie sehen Sie die Wechselwirkung zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance?



## ESG-Kriterien bei allen Nutzungsarten erfolgreich eingeführt

- Bei Betrachtung der Implementierung von ESG-Kriterien sehen die Expert:innen die Implementierung über alle Nutzungsarten gegeben
- Ein Drittel der Expert:innen spricht sich für eine Implementierung bei Büroimmobilien aus, ein Viertel für eine Implementierung bei sonstigen Immobilien wie beispielsweise Mischnutzungen
- 20% der Expert:innen sehen ESG-Kriterien in den Nutzungsarten Wohnen und Handel am besten implementiert

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



# Direktinvestments in Immobilien Deutschland

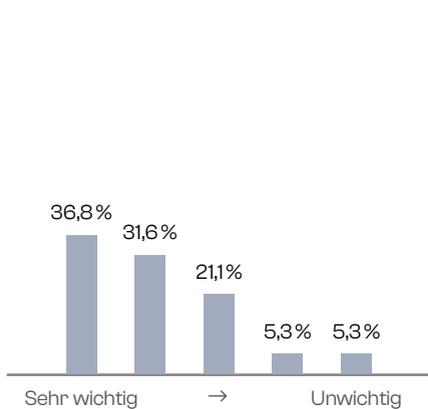
## Qualitätsmerkmale: Standortqualität vor Objektqualität

- Lage, Lage, Lage: Die Standortqualität wird am häufigsten als sehr wichtig für die Produktauswahl bezeichnet (84%)
- Als zweitwichtigstes Kriterium (79%) wird im Gegensatz zum Vorjahr Objektqualität (Vorjahr 47%) genannt
- Die Höhe der Ausschüttungen wird nicht als wichtiges Qualitätsmerkmal gewertet, auch während der letzten zehn Jahre gehörte die Ausschüttungshöhe zu den unwichtigsten Kriterien

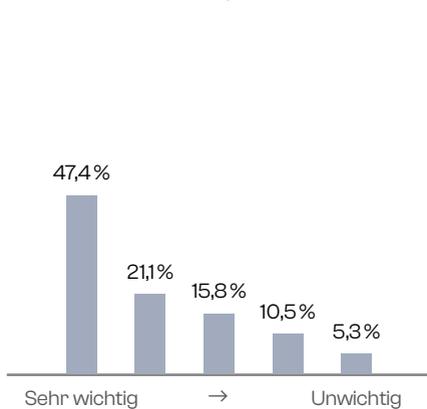
## Was ist bei der Auswahl eines geschlossenen deutschen Immobilienfonds besonders wichtig?



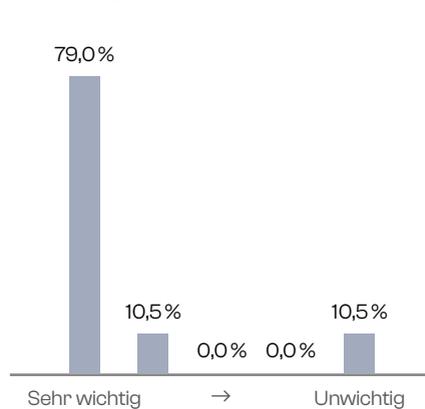
Historie der Anbieter:innen



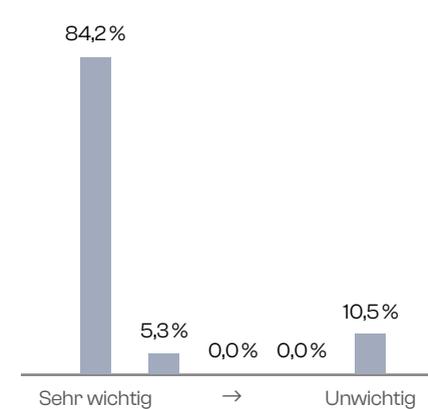
Höhe der prognostizierten Ausschüttungen



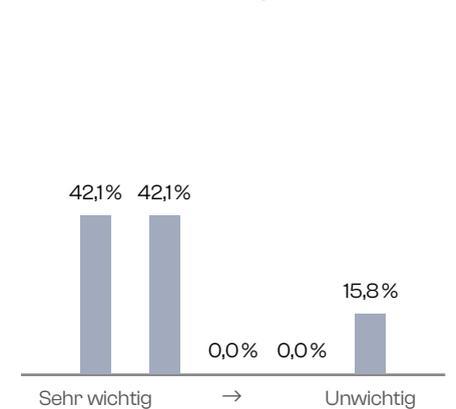
Objektqualität



Standortqualität



Mieter:innen und Mietvertragslaufzeit



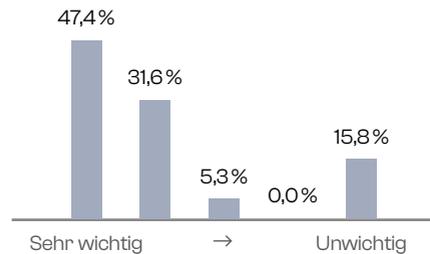
# Direktinvestments in Immobilien Deutschland

## Anlegervorteile: Risikodiversifizierung wird als wichtigstes Erwerbskriterium bewertet

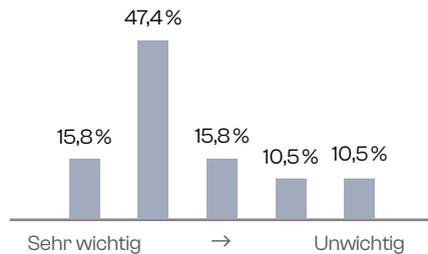
- Risikodiversifizierung wird am häufigsten (58%) als sehr wichtiges Erwerbskriterium bewertet
- An zweiter Stelle (47%) der Erwerbskriterien folgen Planbarkeit und Stabilität, beide gewinnen in unruhigen Marktphasen stets an Bedeutung
- Gehörte die Suche nach einem möglichen Inflationsschutz 2022 zu den wichtigsten Erwerbskriterien, so ist Inflationsschutz im Jahr 2023 das unwichtigste Erwerbskriterium

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

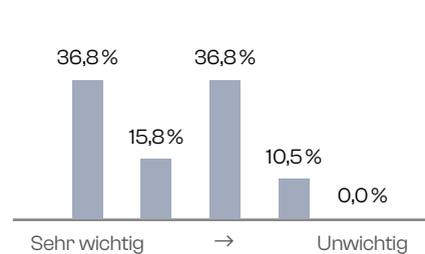
 **Stabilität und Planbarkeit**



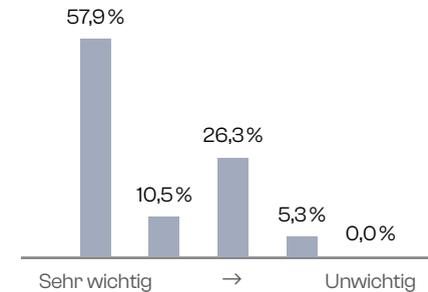
 **Weitgehender Inflationsschutz**



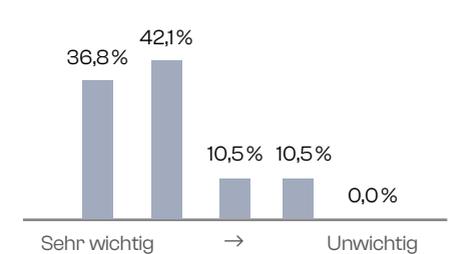
 **Kapitalmarkt-unabhängigkeit**



 **Risikodiversifizierung**



 **Zugang zu Immobilieninvestitionen**

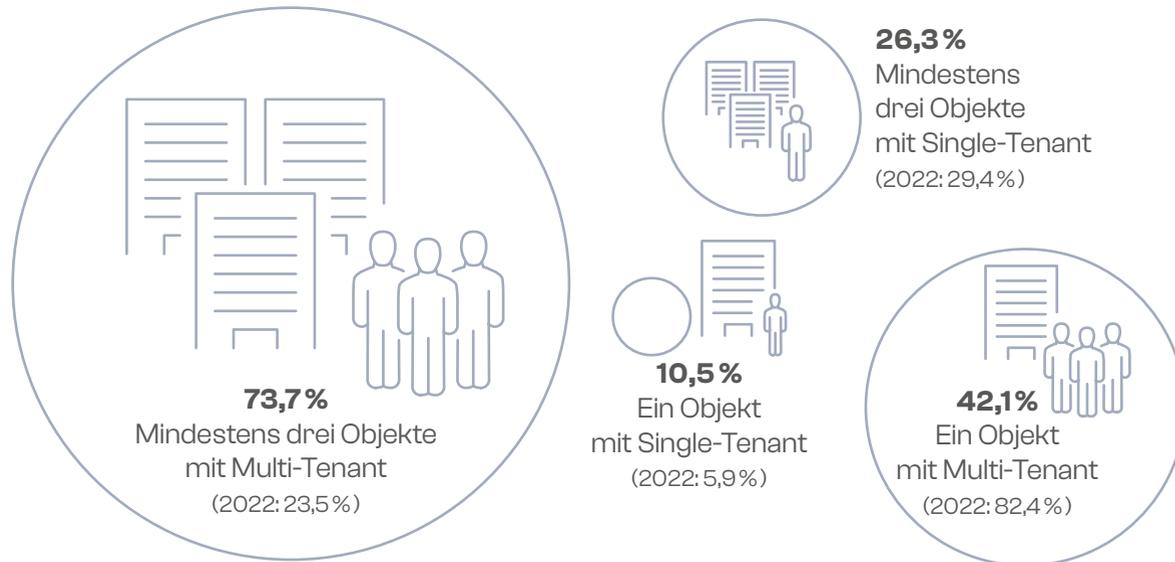


# Direktinvestments in Immobilien Deutschland

## Anzahl der Objekte und Mieter:innen: Streuung wird unverzichtbar

- Streuung ist wichtig – ob über Mieter:innen oder Anzahl der Objekte
- Lediglich 10 % präferieren noch ein einzelnes Objekt mit einem einzelnen Mieter oder einer einzelnen Mieterin, 2013 waren dies noch 40 %
- War 2022 noch ein Objekt mit Multi-Tenant mit über 80 % der klare Favorit, so gilt dies 2023 für drei Objekte mit Multi-Tenant

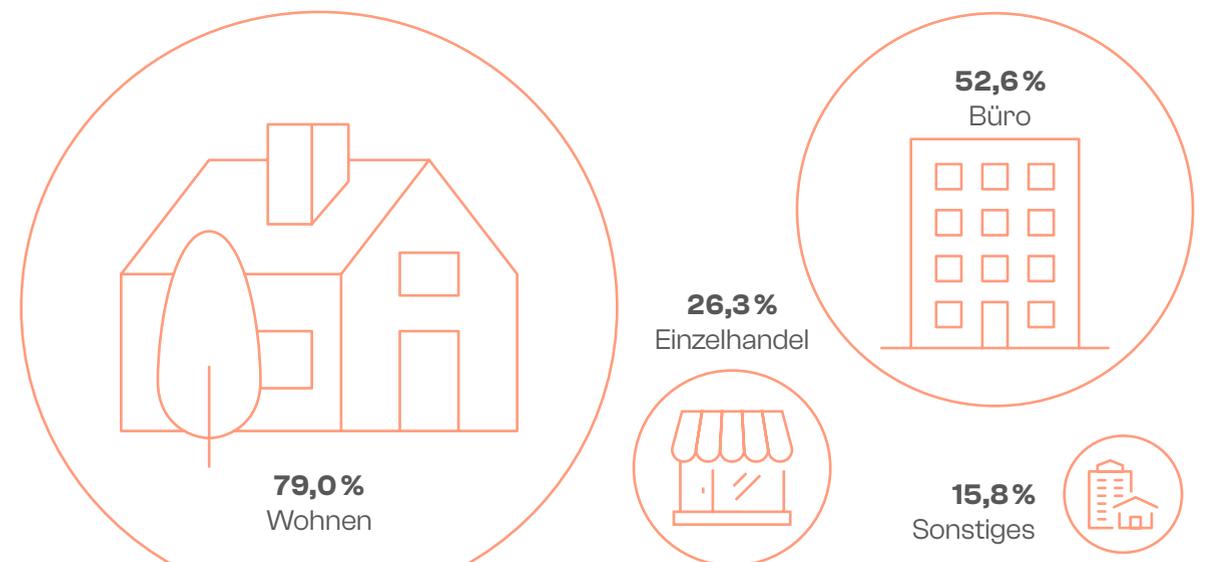
## In wie viele Objekte sollte ein geschlossener deutscher Immobilienfonds aus Ihrer Sicht idealerweise investieren? (Mehrfachnennungen möglich)



## Nutzungsarten: Büroimmobilien werden erneut von Wohnimmobilien in der Beliebtheit überholt

- Wohnen ist mit über drei Viertel der Antworten erneut die beliebteste Anlageklasse, 2013 waren es lediglich 28 %
- Büro hat erneut an Bedeutung verloren, belegt aber mit 53 % klar den zweiten Platz
- Wurde Einzelhandel vor zehn Jahren noch von mehr als der Hälfte der Befragten als beliebteste Nutzungsart genannt, verliert er seit 2018 die Gunst der Anleger:innen und erreicht 2023 lediglich 26 %
- Als sonstige beliebte Nutzungsarten wurden Mischnutzung und Logistik genannt

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

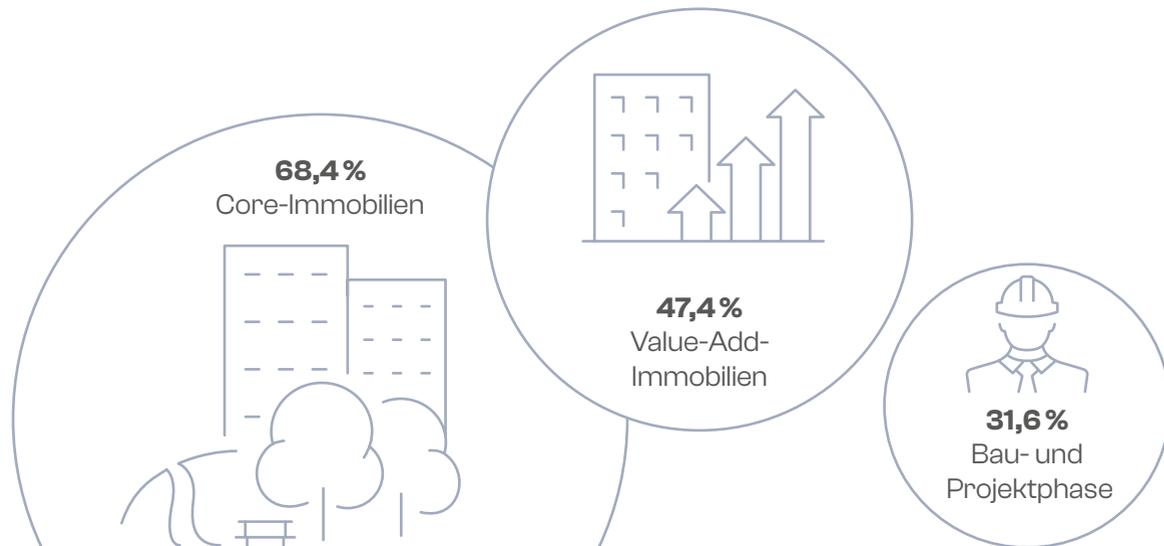


# Direktinvestments in Immobilien Deutschland

## Investitionslebenszyklus: Risikoarme Core-Strategie verliert an Bedeutung, bleibt aber beliebteste Strategie

- Core-Immobilien bleiben mit knapp 70% die beliebteste Strategie, auch wenn dies deutlich weniger als im Vorjahr ist (94%)
- Wie auch in den Vorjahren kann sich knapp die Hälfte der Befragten vorstellen, in Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial zu investieren
- Die Bereitschaft, in der Bau- und Projektphase zu investieren – im Vorjahr gab es sie gar nicht –, lag bei 32%, was eine gestiegene Risikobereitschaft signalisiert

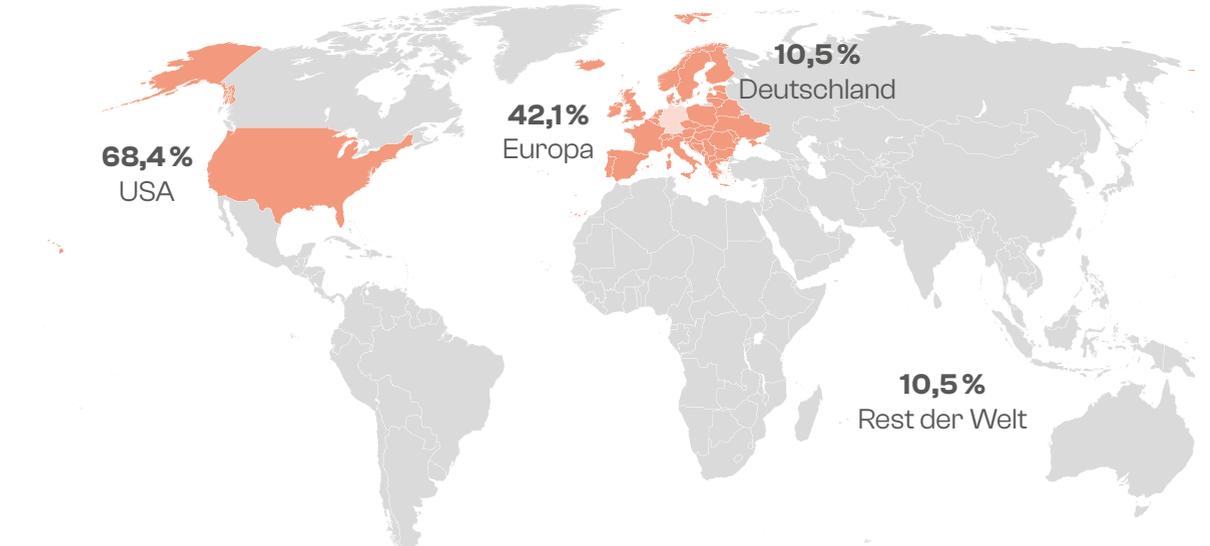
## In welchem Lebenszyklus einer Immobilie investieren Anleger:innen bevorzugt? (Mehrfachnennungen möglich)



## Immobilienmärkte: Lediglich knapp jede:r Neunte investiert ausschließlich in deutsche Immobilien

- 11% investieren ausschließlich in den deutschen Immobilienmarkt, im Vorjahr waren dies nur 5% der Befragten
- Außerhalb von Deutschland werden wie in den Vorjahren bevorzugt Investitionen in Europa und den USA getätigt
- Im Vergleich zu den Vorjahren wird jedoch mehr in Europa als in den USA investiert

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



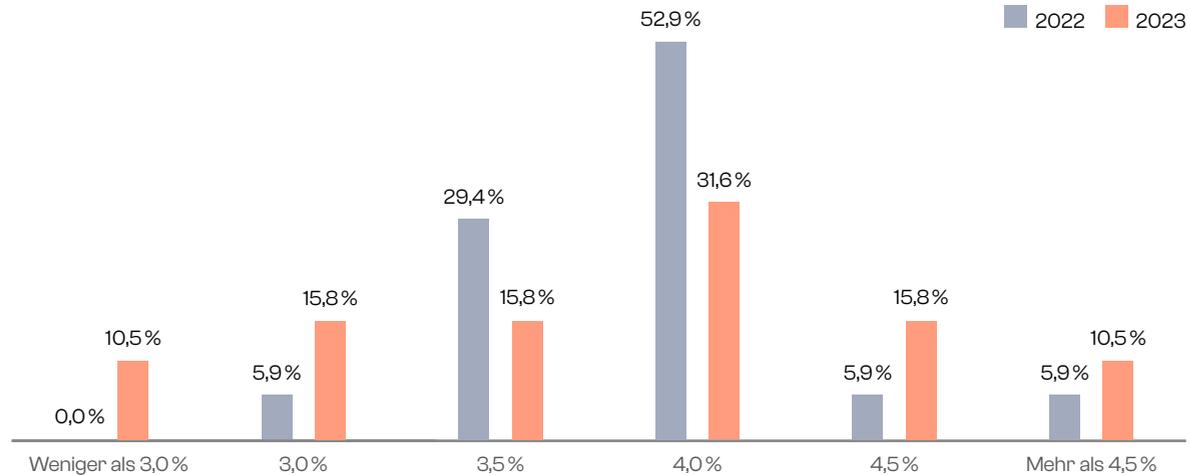
# Direktinvestments in Immobilien Deutschland

## Ausschüttungserwartungen: Erwartungen an Büroimmobilienfonds verzeichnen leichten Rückgang

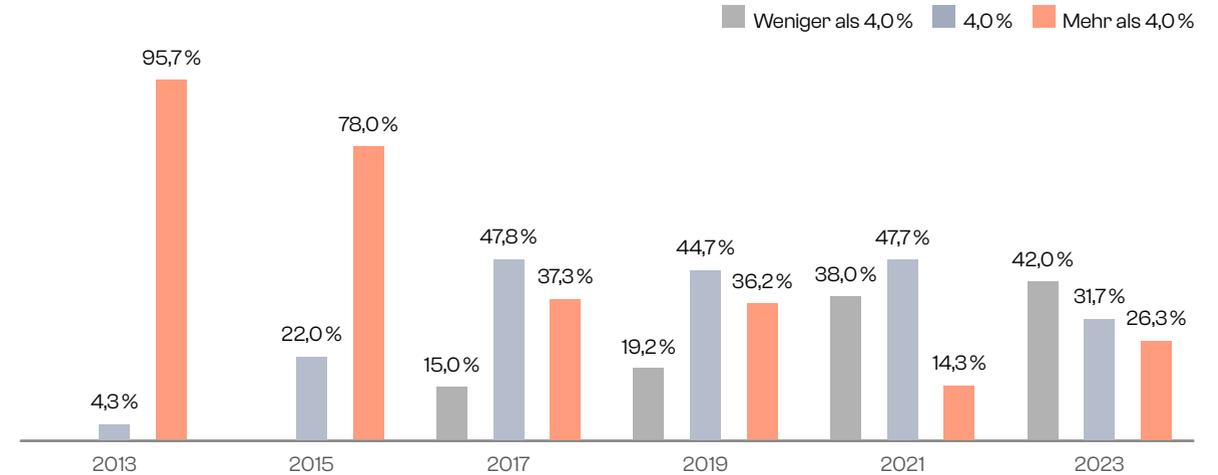
- Der Anteil der Befragten, der mit 3% oder weniger zufrieden ist, ist von 6% im Vorjahr auf 26% gestiegen
- Die Ausschüttungserwartungen liegen ähnlich den Vorjahren mehrheitlich bei 4% p.a. und mehr – im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang zu erkennen
- Im Vergleich der letzten zehn Jahre ist die Renditeerwartung kontinuierlich gesunken: Im Jahr 2013 wurden von 95% mehr als 4% Ausschüttung erwartet, von einem Fünftel der Teilnehmenden sogar 6% p.a. oder mehr gefordert – heute erwartet lediglich das anspruchsvollste Zehntel mehr als 4,5% p.a.

## Welche Ausschüttung (vor Steuern) pro Jahr erwarten Ihre Anleger:innen im Minimalfall von einem geschlossenen deutschen Büroimmobilienfonds (nach Kosten)?

Vergleich 2022 mit 2023



Vergleich der letzten zehn Jahre

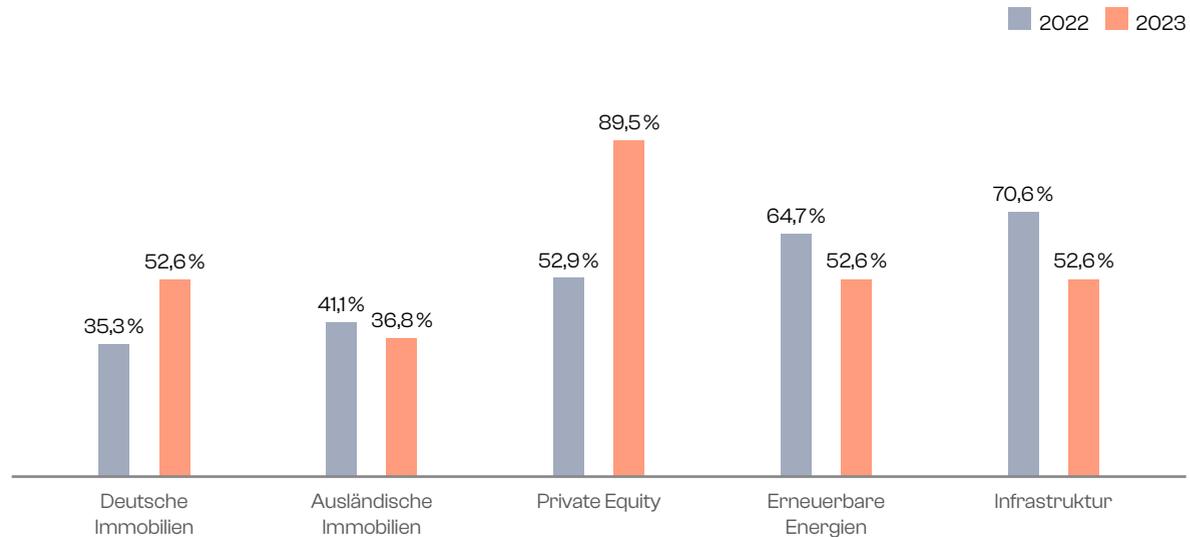


# Indirekte Investments über institutionelle Zielfonds

## Anlageklasse: Private Equity erstmals die attraktivste Anlageklasse

- Zugang zu Private Equity über Zielfonds wird erstmals als besonders attraktiv (knapp 90 %) eingestuft
- Rund die Hälfte der Befragten halten in Bezug auf Zielfondslösungen Erneuerbare Energien, Infrastrukturprojekte und deutsche Immobilien gleichermaßen für besonders attraktiv

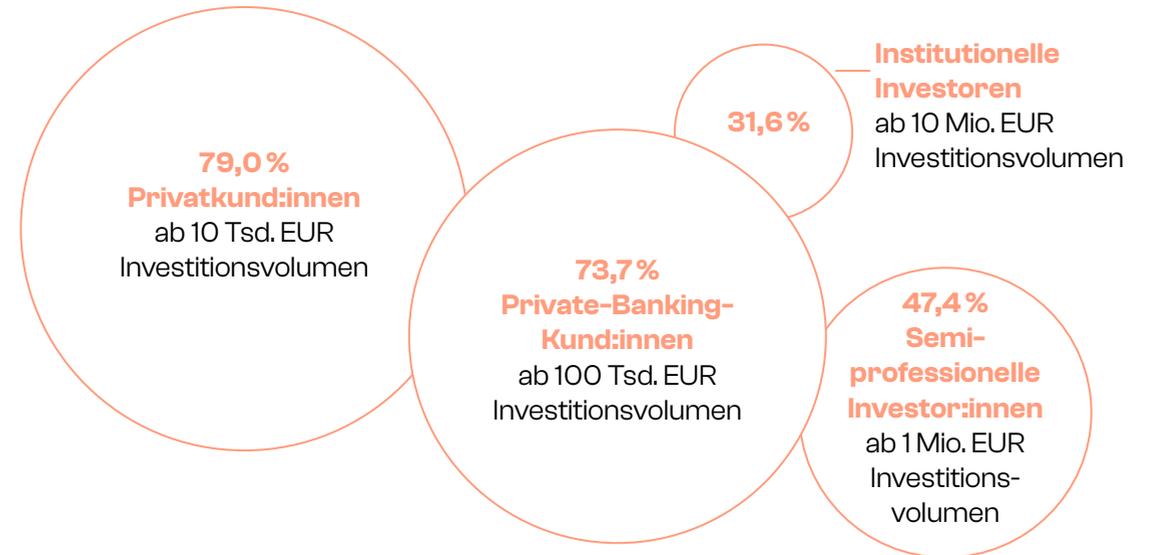
## Welche Anlageklassen halten Sie für Investitionen über Zielfonds für besonders attraktiv? (Mehrfachnennungen möglich)



## Investorengruppe: Private-Banking- und Privatkund:innen sind die wichtigsten Zielgruppen für Zielfondslösungen

- Über 70% der Expert:innen stufen Privatkund:innen und auch Private-Banking-Kund:innen für Zielfondslösungen als geeignet ein
- Knapp die Hälfte der Expert:innen sieht auch semiprofessionelle Investor:innen als geeignet an
- Institutionelle Investoren, die höhere Anlagebeträge investieren, werden lediglich von 32% 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)

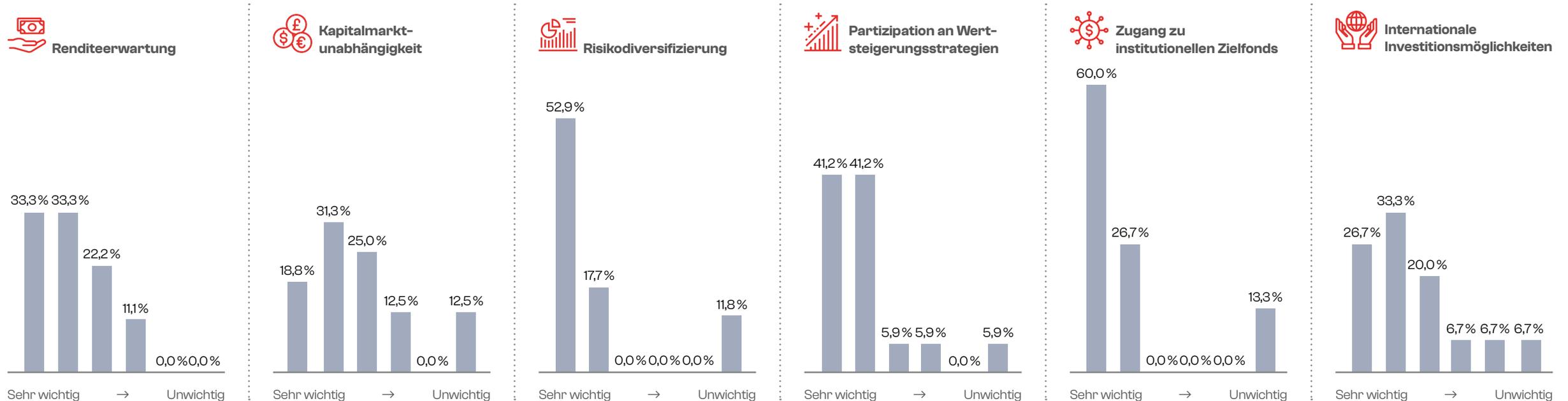


# Indirekte Investments über institutionelle Zielfonds

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

- War 2021 noch die Renditeerwartung das Top-Argument, steht mittlerweile im zweiten Jahr in Folge der Zugang zu institutionellen Zielfonds an erster Stelle (60%)
- Die Möglichkeit der Risikodiversifizierung ist für gut die Hälfte der Befragten sehr wichtig (53%)
- Den dritten Platz der Top-Argumente für die Investition in Zielfondslösungen erzielte mit 41% die Partizipation an Wertsteigerungsstrategien

## Was sind für Ihre Kund:innen die zentralen Argumente für den Erwerb einer Zielfondslösung? (Mehrfachnennungen möglich)



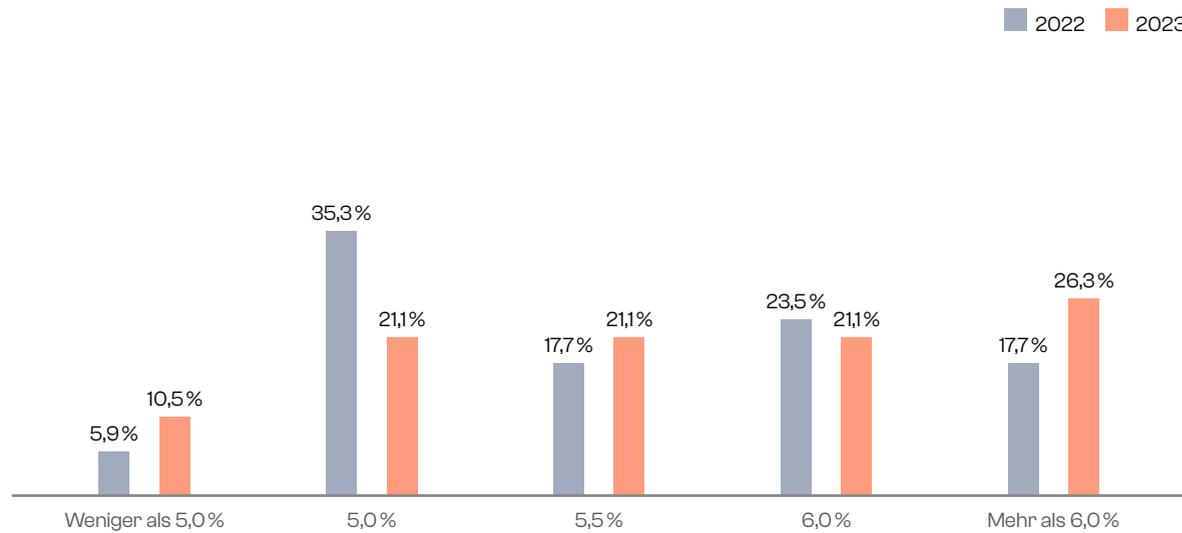
# Indirekte Investments über institutionelle Zielfonds

## Renditeerwartungen: Im Vergleich zum Vorjahr erneut höher, Fokus steigt auf mehr als 5 %

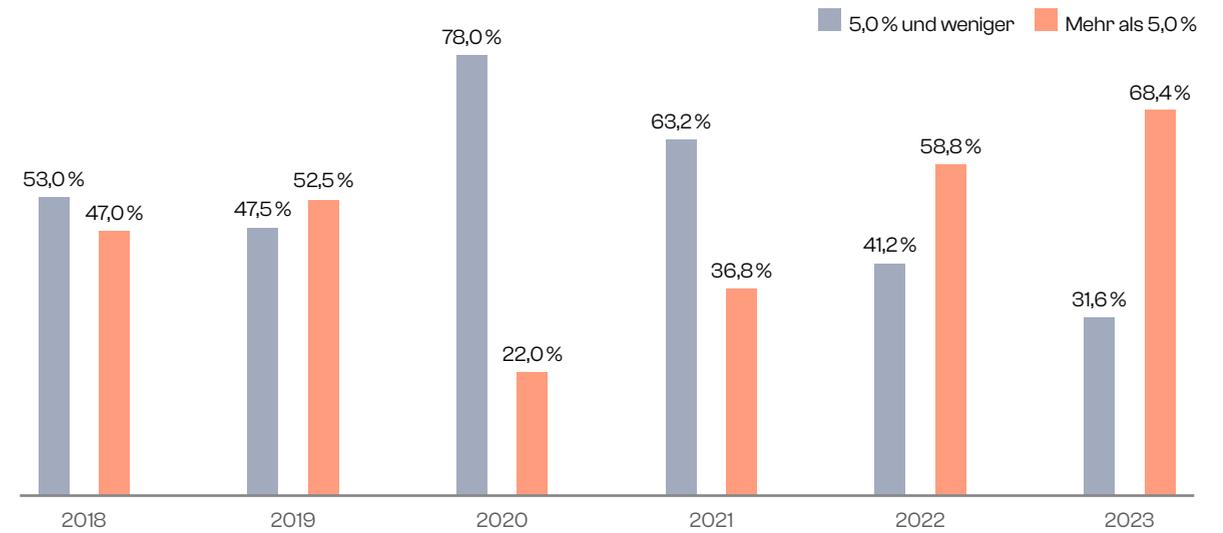
- Lagen die Renditeerwartungen in den Vorjahren mehrheitlich bei 5 % und weniger, erwarten 2023 mehr als die Hälfte der Befragten 5 % und mehr
- In den letzten vier Jahren stiegen die Renditeerwartungen jedes Jahr: Etwas mehr als ein Viertel der Expert:innen erwarten mittlerweile mehr als 6,5 %
- Der Anteil der Expert:innen, die sich mit weniger als 5 % zufriedengeben, hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt

## Welche Rendite (vor Steuern) pro Jahr erwarten Ihre Anleger:innen im Minimalfall von einer Zielfondslösung?

Vergleich 2022 mit 2023



Vergleich der letzten sechs Jahre



# Impressum und ergänzende Hinweise

## Impressum

### Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Bavariafilmplatz 8  
D-82031 Grünwald

Telefon +49 89 678 205 500  
Fax +49 89 389 896 41  
E-Mail [info@wealthcap.com](mailto:info@wealthcap.com)

### Geschäftsführung

Frank Clemens  
Dr. Rainer Krütten  
Sven Markus Schmitt

### Aufsichtsrat

Dr. Christoph Auerbach (Vorsitz)

### Handelsregister

Amtsgericht München HRB 209408

### Umsatzsteueridentifikationsnummer

USt-ID-Nr. DE293652261

### Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Marie-Curie-Straße 24-28  
60439 Frankfurt am Main  
[www.bafin.de](http://www.bafin.de)

### Verantwortlicher gemäß § 18 Abs. 2 MStV

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Florian Wiß  
Am Tucherpark 16  
80538 München

## Ergänzende Hinweise

### Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die Herausgeberin keine Gewähr. Alle Rechte vorbehalten, auch die der fotomechanischen Wiedergabe und der Speicherung in elektronischen Medien.

**Stand:** Juni 2023 (soweit nicht anders angegeben)