Mailing zum Fragebogen

Betreff: Mitmachen und Gutes tun

INVESTORS MARKETING
MANAGEMENT CONSULTANTS

Wissenschaftliche Studie – „Kriterien zur optimalen Diversifikation von Immobilien aus Sicht von regionalen Kreditinstituten“

- Sie machen mit und wir spenden 100 Euro für jeden Teilnehmer -

Sehr geehrte(r) Frau/Herr xxx,

Immobilien sind bereits heute eines der bedeutendsten Geschäftsfelder der Banken und Sparkassen und auch ein wichtiges Beratungsfeld von Investors Marketing. Heute möchten wir Sie bitten, an einer von uns unterstützten empirischen Studie der TRIAGON in Kooperation mit der Privatuniversität Schloss Seeburg zu den Auswirkungen von Krisen und Trends auf die Diversifikation von Immobilien-Portfolien teilzunehmen. Ziel ist es, die entscheidenden Kriterien einer optimalen Diversifikation von Immobilien hinsichtlich Risiko- und Ertragsgesichtspunkten von Entscheidern aus Regionalbanken zu erhalten, um daraus Lösungsansätze für die Praxis abzuleiten.

Die Befragung erfolgt selbstverständlich anonym und dauert ca. 10-15 Minuten. Es ist möglich, bei den Fragen keine Angabe zu treffen oder das Interview zu einem späteren Zeitpunkt fortzusetzen. Der Fragebogen ist unter folgendem Link zu erreichen:

Jetzt an Befragung teilnehmen

Aus aktuellem Anlass und als Dank für Ihre Teilnahme werden wir für jeden vollständig ausgefüllten Fragebogen 100 EUR für humanitäre Hilfe in der Ukraine spenden. Darüber hinaus erhalten Sie auf Wunsch zentrale Ergebnisse der Befragung vor einer Veröffentlichung zugesendet - mehr dazu erfahren Sie am Ende der Befragung.

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Oliver Mihm
Vorsitzender des Vorstandes
Investors Marketing

Marcus Kraft
Doktorand
TRIAGON/Privatuniversität Schloss Seeburg

Fragebogen

Fragebogen von Marcus Kraft (Doktorant), TRIAGON Academy/Privatuniversität Schloss Seeburg, unterstützt von Investors Marketing.

Ihre Einladung zur Unterstützung in der Forschung zum Thema „Kriterien zur optimalen Diversifikation von Immobilien unter Berücksichtigung der Risikoneigung der Investoren aus Sicht von mittelständigen Kreditinstituten und weiteren Investoren“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kriterien zu einer optimalen Diversifikation sind ständigen Einflüssen durch kurz- und längerfristige Trends, aber auch durch unvorhersehbare Krisen ausgesetzt. Solch eine Krise stellte z. B. die Finanzkrise 2007-2010 dar. Auch die aktuelle Covid-19 Pandemie ist eine Krise mit dem Potential langfristige Veränderungen hinsichtlich der Kriterien einer optimalen Diversifikation zu bewirken. Weiterhin führt das Thema ESG zu nachhaltigen Einflüssen auf das Investorenverhalten. Von daher ist es wichtig für Portfolio- und Asset Manager die Kriterien immer wieder zu überprüfen und gegebenenfalls angesichts der eigenen Risikoneigung anzupassen.

Die Dissertation mit dem Thema **„Kriterien zur optimalen Diversifikation von Immobilien unter Berücksichtigung der Risikoneigung der Investoren aus Sicht von mittelständigen Kreditinstituten und weiteren Investoren“ befasst sich u. a. mit den Auswirkungen von Krisen und Trends auf die Diversifikation von Immobilien-Portfolien.** Ziel ist es, die entscheidenden Kriterien einer optimalen Diversifikation von Immobilien unter Berücksichtigung der Risikoneigung der Investoren hinsichtlich Risiko- und Ertragsgesichtspunkten von Experten aus mittelständigen Kreditinstituten zu erhalten.

Außerdem wird untersucht, welche Implikationen für einzelne Immobilien-Assetklassen am plausibelsten sind. Hierfür wurde ein Fragebogen konzipiert, um die Aussagen von Entscheidungsträgern mittelständischer Kreditinstitute zu erhalten.

Zur Einschätzung Ihrer Sichtweise zur optimalen Diversifikation im Hinblick auf die Entwicklung der Assetklassen laden wir Sie ein, diesen Fragebogen bis zum XX.XX.2022 zu beantworten:

→ Zum Fragebogen

Als Dank erhalten Sie auf Wunsch zentrale Ergebnisse der Befragung zugesandt; mehr dazu am Ende der Befragung. Die Ergebnisse werden anschließend in ein Kapitel der Dissertation einfließen. Für die anonyme Beantwortung benötigen Sie ca. 15 Minuten. Es ist möglich, bei den Fragen keine Angabe zu treffen oder das Interview zu einem späteren Zeitpunkt fortzusetzen.

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus Kraft, TRIAGON Academy/Privatuniversität Schloss Seeburg und Ihre Investors Marketing

Herzlich willkommen!

Liebe Teilnehmerin, lieber Teilnehmer,

diese Befragung ist Teil einer umfassenden Analyse der Kriterien einer optimalen Diversifikation von Immobilien, z. B. unter dem Einfluss von Krisen. Es geht hierbei um ein besseres Verständnis der zentralen Herausforderungen, Zielsetzungen und der potenziell wichtigsten Entscheidungen, um auch in Krisenzeiten eine optimale Diversifikation von Immobilien-Portfolien zu gewährleisten.

Ziel ist es auch, durch Ihre Mithilfe künftige Anpassungen in der Diversifikation von einzelnen Immobilien-Assetklassen während und nach einer Krise besser einzuschätzen. Als Dank erhalten Sie auf Wunsch die Ergebnisse der Befragung vor Veröffentlichung.

Das Forschungsvorhaben innerhalb der Dissertation wird von Investors Marketing unterstützt.

Für die Beantwortung der Fragen, die in 5 kürzere Kapitel aufgebaut sind, benötigen Sie etwa 15 Minuten.

Die Daten werden anonym erfasst. Es werden insbesondere keine Informationen an Dritte weitergegeben oder veröffentlicht, die unmittelbare Rückschlüsse auf die Zuordnung von Befragungsergebnissen zu Ihnen selbst oder Ihrem Unternehmen ermöglichen.

I. Klassifizierung des Portfolios / Allgemeine Angaben zum Portfolio (1/5)

1. Aus welcher Perspektive treffen Sie Ihre Immobilienentscheidung? Aus der Perspektive ….

- (●) Volksbanken/Raiffeisenbanken
- ( ) Sparkassen
- ( ) Privatbanken
- ( ) *Großbanken*
- ( ) Versicherungen
- ( ) Versorgungswerke, Pensionskassen
- ( ) Vermögensverwaltungen
- ( ) *Fonds*
- ( ) oder aus einer anderen Perspektive: _____

2. In der Immobilienwirtschaft (lt. Gondering, Handbuch für Studium und Praxis) unterscheiden wir bei den Immobilienarten zwischen Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien. Bei den Gewerbeimmobilien konzentriert sich dieser Fragebogen auf Büro-, Handels- und Logistikimmobilien. Bei den Sonderimmobilien stehen hier Seniorenimmobilien, Hotels und die Gastronomie im Vordergrund. Wenn Sie Ihren Immobilienbestand betrachten, wieviel Prozent davon sind (Schätzung) …

- (●) Wohnimmobilien
- ( ) Büroimmobilien
- ( ) Handelsimmobilien
- ( ) Logistikimmobilien
- ( ) Seniorenimmobilien
- ( ) Hotels
- ( ) Gastronomie
- ( ) Sonstige, welche _____
- (●) trifft nicht zu

3. Wie groß ist die Bilanzsumme Ihres Hauses (Angaben in Mio.€):

- ( ) < 1.000

- 1.000 – 2.999
- 3.000 – 4.999
- *5.000 – 10.000*
- > 10.000

4. Wie schätzen Sie die Risikoneigung Ihres Hauses bei Immobilien-Anlageentscheidungen ein?

Unterscheiden Sie zwischen einer risikoaversen Einstellung (Eingehen von geringen Risiken) und einer risikoaffinen Einstellung (Eingehen von hohen Risiken).

Bitte legen Sie die Bedeutung dieser Einstellung Ihrer Meinung nach fest, in dem Sie diese auf einer Skala von 1 bis 5 einwerten. Die 1 ist der niedrigste Wert und bedeutet „eine hohe Risikoaversität - Eingehen von geringen Risiken“, die 5 ist der höchste Wert und bedeutet „eine hohe Risikoaffinität - Eingehen von hohen Risiken“. Mit den Werten dazwischen können Sie Ihr Urteil abstufen.
Ihr Haus hat folgende Risikoneigung…

Risikoaversion ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Risikoaffinität ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

5. Wie hoch ist der ungefähre Marktwert des Immobilienportfolios, das Sie in Ihrem Bestand betreuen (Angaben in Mio.€)**:**

- < 500
- 500 – 999
- 1.000 – 1.999
- *2.000 – 3.000*
- > 3.000

6. Wie hoch ist das durchschnittliche jährliche Brutto-Transaktionsvolumen, d.h. An- und Verkäufe bzw. Investitionen gemessen an den Marktwerten? (Angaben in Mio. €)**:**

- (•) < 10
- 10 – 49
- 50 - 999

○ *1.000 – 2.000*

○ > 2.000

7. Glauben Sie, dass Covid 19 Auswirkungen auf Ihr Anlageverhalten hinsichtlich Ihrer aktuellen oder zukünftigen Assetklassenauswahl haben wird? Bei Nein geht es für Sie bei Frage 11 weiter.

a

Nein

ch bin mir unsicher

8. Wie lange wird es dauern, bis die Auswirkungen der Pandemie nachhaltig in der Immobilienbranche spürbar sind (z.B. Veränderungen in der aktuellen oder zukünftigen Assetklassenauswahl)?

Auswirkungen sind schon spürbar

< 1 Jahr

1-3 Jahre

>3 Jahre

Keine Auswirkungen

9. Welche Städte/Landkreise standen Ihrer Meinung nach vor der Pandemie im Fokus von Investoren?

Es werden A-, B-, C-, D-Städte und Landkreise unterschieden. Die genannten Städte und Landkreise stellen eine beliebige Auswahl dar. Eine Mehrfachauswahl ist möglich.

Abgrenzungskriterien der Städte entsprechen der bulwiengesa-Klassifikation:

7 A-Städte: wichtigste Zentren: Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt a.M., Düsseldorf

14 B-Städte: Großstädte mit nationaler/regionaler Bedeutung: Bonn, Dresden, Nürnberg, Essen

22 C-Städte: Wichtige Städte mit regionaler Bedeutung: Augsburg, Darmstadt, Lübeck, Rostock

84 D-Städte: Kleine, regional fokussierte Standorte: Bamberg, Chemnitz, Flensburg, Hagen, Ulm

400 Landkreise: München, Nordfriesland, Hildesheim, Olpe, Offenbach, Görlitz, Starnberg, Harz

☐ A-Städte

☐ B-Städte

- [ ] C-Städte
- [ ] D-Städte
- [ ] Landkreise

keine Angabe

10. Welche Städte/Landkreise standen Ihrer Meinung nach der Pandemie im Fokus von Investoren?

Es werden A-, B-, C-, D-Städte und Landkreise unterschieden. Die genannten Städte und Landkreise stellen eine beliebige Auswahl dar. Eine Mehrfachauswahl ist möglich.

- [ ] A-Städte
- [ ] B-Städte
- [ ] C-Städte
- [ ] D-Städte
- [ ] Landkreise

Keine Angabe

II. Assetklassen (2/5)

11. Mit welcher Immobilien-Assetklasse beschäftigen Sie sich in Ihrem Depot A am stärksten?

Sie können mehrere Assetklassen auswählen.

- ○ Wohnimmobilien
- ○ Büroimmobilien
- ○ Handelsimmobilien
- ○ Logistikimmobilien
- ○ Seniorenimmobilien
- ○ Hotels
- ○ Gastronomie
- ○ Sonstige, welche _____
- ○ trifft nicht zu

12. Welche Assetklassen standen vor der Pandemie im Fokus von folgenden Investorentypen?

Bitte wählen Sie jeweils eine oder mehrere Assetklassen je Investorentyp.

Risikoaffine Investoren

- [ ] Wohnen
- [ ] Büro
- [ ] Handel
- [ ] Logistik
- [ ] Seniorenimmobilien
- [ ] Hotel
- [ ] Gastronomie
- [ ] Sonstige _____

Risikoaverse Investoren

- [ ] Wohnen
- [ ] Büro
- [ ] Handel
- [ ] Logistik
- [ ] Seniorenimmobilien
- [ ] Hotel
- [ ] Gastronomie
- [ ] Sonstige _____

13. Welche Assetklassen standen nach der Pandemie im Fokus von folgenden Investorentypen?
Bitte wählen Sie jeweils eine oder mehrere Assetklassen je Investorentyp.

Risikoaffine Investoren

- [ ] Wohnen
- [ ] Büro
- [ ] Handel
- [ ] Logistik
- [ ] Seniorenimmobilien
- [ ] Hotel
- [ ] Gastronomie
- [ ] Sonstige _____

Risikoaverse Investoren

- [ ] Wohnen
- [ ] Büro
- [ ] Handel
- [ ] Logistik
- [ ] Seniorenimmobilien

- [ ] Hotel
- [ ] Gastronomie
- [ ] Sonstige _____

Zurück

III. Kriterien zur optimalen Diversifikation von Immobilien (3/5)

14. Welche allgemeinen volkswirtschaftlichen Einflussfaktoren berücksichtigen Sie für Ihre Immobilien-Asset Allocation?

Mehrfachauswahl möglich.

- [ ] Kapitalmarktzinsen
- [ ] Inflation
- [ ] BIP
- [ ] Mikro- und Makrolage
- [ ] Steuerliche Rahmenbedingungen
- [ ] Weitere Faktoren
- [ ] Keine Angabe

15. Welche der folgenden allgemeinen volkswirtschaftlichen Einflussfaktoren können ein Immobilienportfolio quantitativ am stärksten beeinflussen?

Mehrfachauswahl möglich.

Bitte die Zahlen 1-5 angeben. 1 steht für die schwächste und 5 für die stärkste Beeinflussung

- [ ] Kapitalmarktzinsen
- [ ] Inflation
- [ ] BIP
- [ ] Steuerliche Rahmenbedingungen
- [ ] Weitere Variablen
- [ ] keine Angabe

16. Wo liegen Ihrer Meinung nach nachfolgende Marktbarometer am 31.12 2023?

Hypothekenzinsen 10 Jahre (aktuell bei ca. 2,3%, 04/22)

Bundesanleihe 10 Jahre (aktuell bei ca. 0,90%, 04/22)

Inflationsrate Deutschland (aktuell bei ca. 7,4%, 04/22)

Folgende Schritte angeben:

< 0%, 0-0,99%, 1-1,99%, 2-2,99%, 3-3,99%, 4-4,99%, 5-5,99%, 6-7,99%, 8-9,99%, > 10%

- ☐ Hypothekenzinsen im 10-jährigen Bereich
- ☐ Bundesanleihe 10 Jahre
- ☐ Inflationsrate Deutschland

17. Im Folgenden werden einige volkswirtschaftliche und immobilienspezifische Kriterien sowie regionale Rahmenbedingungen genannt, die Einfluss auf den Erfolg einer Immobilieninvestition haben können. Bitte legen Sie die Bedeutung dieser Kriterien Ihrer Meinung nach fest, in dem Sie diese auf einer Skala von 1 bis 5 einwerten. Die 1 ist der niedrigste Wert und bedeutet „hat keine Bedeutung“, die 5 ist der höchste Wert und bedeutet „hat eine sehr hohe Bedeutung“. Mit den Werten dazwischen können Sie Ihr Urteil abstufen.
Welche Bedeutung für den Erfolg einer Immobilieninvestition haben …

die Mieteinnahmen	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
die Wertentwicklung	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
das BIP	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
die Immobilien-Assetklasse	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
die Kapitalmarktzinsen	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
die Kaufpreise	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
die steuerliche Rahmenbedingungen	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
die Größe des Ballungsraumes (Stadt/Land)	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐