

Länder außerhalb Europas werden für Spezialfonds interessanter

Hans-Dieter Martin

Der heimische Immobilienmarkt ist institutionellen Investoren nicht mehr genug. Sie suchen zunehmend im Ausland nach Anlagemöglichkeiten, wobei Europa und hier insbesondere der Euro-Währungsraum (noch) klar bevorzugt werden.

Allerdings verzeichnet der Autor auch ein steigendes Interesse an indirekten Immobilienanlagen in den USA und ausgewählten asiatischen Ländern. Dabei komme es den Investoren jedoch weniger auf hohe Renditen an, vielmehr sei ihnen an einer möglichst breiten Diversifikation über Regionen und Nutzungsarten gelegen, die sie aber selbst gestalten wollen. (Red.)

Der Trend zu ausländischen Investments nimmt bei Immobilien-Spezialfonds zu. Laut der aktuellen Kandler-Studie befindet sich mittlerweile etwa ein Drittel ihrer Liegenschaften im Ausland. Aber während dabei noch vor wenigen Jahren der Fokus institutioneller Anleger speziell auf Europa lag, nehmen heute auch außereuropäische Märkte stark an Bedeutung zu – insbesondere Asien und Amerika. Diese Entwicklung hat gerade erst begonnen – sie wird sich in den kommenden Jahren noch deutlicher bemerkbar machen. Hintergrund ist in erster Linie der zunehmende Wunsch nach mehr Diversifikation im Portfolio.

Diversifikation als entscheidender Faktor für die Anlageentscheidung

Eine Umfrage der LB Immo Invest hat gezeigt, dass der Faktor Diversifikation – neben Management, Sicherheit und Exitmöglichkeit – für institutionelle Anleger mittlerweile entscheidend für ein indirektes Immobilienprodukt ist. Eine möglichst hohe Rendite spielt dagegen eine weit weniger wichtige Rolle. Das hängt damit zusammen, dass es sich bei den typischen Anlegern, die in Spezialfonds investieren, nicht um spekulativ eingestellte Investoren handelt, sondern es sind hauptsächlich Pensionsfonds, Unterstützungskassen, Versorgungswerke und Versicherungen – letztere machen einen Anteil von mehr als 50 Prozent am Gesamtinvestitionsvolumen der Spezialfonds aus. Diesen Investoren ist eine möglichst sichere Anlage wichtiger als die Maximierung von Renditen. Auslandsinvestitionen sind daher in erster Linie aufgrund von Diversifikationswünschen gefragt.

Während Spezialfonds europaweit zum Teil schon recht breit gestreut investieren, gibt es bislang nur wenige Fonds mit Immobilien außerhalb Europas. Gleichwohl interessieren sich immer mehr Institutionelle dafür, da sie ihr Portfolio zunehmend auch unter Währungsaspekten diversifizieren möchten. Regionen außerhalb Europas, die für Investitionen interessant sind, sind in erster Linie Asien und die USA. Dabei haben die USA den Vorteil, dass sie sich schon als Immobilienmarkt etablieren konnten, während es sich bei Asien um einen zwar vielversprechenden, aber noch jungen Immobilienmarkt mit den entsprechenden Risiken handelt.

Gerade im Spezialfondsbereich wäre es falsch, übereilig Investitionen zu tätigen. Von der Marktbeobachtung bis zur Konzeption eines Fonds sind Vorlaufzeiten von ein bis drei Jahren üblich – um so sämtliche Risiken und Chancen genau prüfen zu können.

USA trotz Finanzkrise interessant

An erster Stelle bei den außereuropäischen Immobilienmärkten stehen bei Spezialfonds derzeit die USA. Daran hat auch die Finanzkrise nichts ändern können. Vielmehr begreifen viele deutsche institutionelle Investoren die derzeitige Situation sogar als Chance für einen Einstieg in den amerikanischen Immobilienmarkt.

Die meisten von ihnen glauben, dass sich die Situation mittelfristig beruhigen und die Krise letztendlich zu einer Marktbereinigung beitragen wird. Etwa jeder dritte Institutionelle plant, sein Engagement am amerikanischen Markt auszubauen oder dort neu einzusteigen, ergab die Umfrage der LB Immo Invest. Rund die Hälfte setzt ihr Engagement unverändert fort.

Begünstigt wird der Einstieg in den US-Markt durch das Verhältnis Euro zu Dollar. Aufgrund des starken Euro ist die Situation derzeit sehr günstig für Investitionen auf Euro-Basis. Zudem sind die Wirtschaftsdaten grundsätzlich positiv. Das Wirtschaftswachstum lag in den vergangenen zehn Jahren bei durchschnittlich rund drei Prozent. Die Arbeitslosenquote ist zwar gestiegen – liegt aber mit etwa fünf Prozent noch deutlich unter dem Wert vieler anderer wichtiger Industriestaaten.

Deutliches Bevölkerungswachstum in den USA

Die demografische Entwicklung verläuft ebenfalls positiv: Seit 1980 ist die Einwohnerzahl in Amerika um mehr als 70 Millionen Personen gestiegen, das entspricht 85 Prozent der Bevölkerung Deutschlands. Und auch in den nächsten 18 Jahren wird die amerikanische Bevölkerung noch einmal knapp um geschätzte 50 Millionen Einwohner wachsen. Die Einwohnerzahl in den Vereinigten Staaten erhöht sich damit jährlich um etwa drei Millionen Menschen.

Ein weiterer Faktor, der zur hohen Beliebtheit des US-Marktes beiträgt, ist seine hohe Transparenz. Beim aktuellen Immobilien-Transparenz-Index des internationalen Immobilienberatungunternehmens Jones Lang Lasalle, für den 56 Länder untersucht werden, führt Amerika zusammen mit Australien das Ranking an.

Insgesamt ist der Gewerbeimmobilienmarkt in Amerika jedoch sehr uneinheitlich. Interessant für institutionelle Investoren sind vor allem bestimmte Nischenmärkte. Ein Trend geht zu Investitionen in moderne Bürogebäude, die von Regierungsbehörden und anderen staatlichen Einrichtungen der Vereinigten Staaten langfristig angemietet wurden. Diese zeichnen sich regelmäßig durch Standorte in interessanten Regionen und etablierten Lagen aus, sind verkehrstechnisch hervorragend angebunden und bieten eine langfristig hohe

Der Autor

Hans-Dieter Martin ist Geschäftsführer der LB Immo Invest GmbH, Hamburg.

Einnahmesicherheit. Zudem reagiert dieser Zielmarkt unelastisch auf die Entwicklungen am US-Hypothekenmarkt.

Breiteres Angebot an Spartenfonds

Die Asset-Allokation ihres Portfolios wollen Anleger heute zunehmend selbst vornehmen, also selbst die Schwerpunkte für bestimmte Nutzungsarten oder Regionen setzen und bei Bedarf auch ändern können. Aus diesem Grund liegen sogenannte Bausteinfonds im Trend. Sie sind auf bestimmte Nutzungsarten oder Regionen fokussiert und stehen mehreren Anlegern offen.

Institutionelle können in mehrere dieser Fonds investieren und selbst entscheiden, welches Gewicht sie welcher Nutzungsart und welcher Region geben möchten. Und anders als bei einem Individualfonds können sie die Zusammensetzung ihres Immobilienportfolios ganz einfach ändern – indem sie beispielsweise Anteile an einem Fonds verkaufen, der in Handelsimmobilien in Europa investiert, und dafür Anteile an einem Spezialfonds mit Büroimmobilien in den USA erwerben.

Würde der Anleger über einen Individualfonds investieren, müsste er Immobilien verkaufen und kaufen, um die Asset-Allokation ändern zu können. Individualfonds eignen sich daher eher für Institutionelle, die ihr Portfolio nur selten umschichten wollen. Ein weiterer

34 Prozent der Immobilien in Spezialfonds liegen im Ausland

Die Anzahl der von Immobilien-Spezialfonds gehaltenen Liegenschaften erreichte in der aktuellen Kandlbinder-Studie von 2007 mit 1 666 Objekten einen neuen Höchststand. Bezogen auf die Anzahl der Objekte betrug der Anteil der Auslandsinvestitionen 34 Prozent. Nach Quadratmetern ergab sich ein Auslandsanteil von gut 38 Prozent. Das heißt, dass die Auslandsobjekte im Durchschnitt eine größere Nutzfläche als in Deutschland aufweisen.

Die Auslandsimmobilien sind sehr unterschiedlich auf die einzelnen Sondervermögen verteilt: 37 Fonds besitzen überhaupt keine und 22 Fonds ausschließlich ausländische Grundstücke, die meisten Fonds – insgesamt 45 – verfolgen allerdings eine gemischte Anlagestrategie.

Vorteil von Bausteinfonds: Sie sind bereits in sich diversifiziert, weil sie in viele verschiedene Immobilien eines Typs investieren – was den Sicherheitsaspekt für die Investoren weiter erhöht.

Weitere Nutzungsarten sind gefragt

Für solche Fonds werden neben einer breiteren internationalen Palette auch neue Nutzungsarten nachgefragt. Zwar nehmen Büro- und Einzelhandelsimmobilien weiterhin die deutlich höchste Bedeutung innerhalb der Portfolios der Spezialfonds ein. Aber die Anlagewünsche und -möglichkeiten gehen mittlerweile deutlich weiter. So gewinnen unter anderem die Bereiche Infrastruktur, Logistik und Seniorenimmobilien an Bedeutung – wobei Seniorenimmobilien vor allem für Deutschland eine Rolle spielen. Logistikimmobilien und Hotels

nehmen dagegen auch international eine zunehmend wichtigere Rolle ein.

Laut der Umfrage von LB Immo Invest glauben jeweils knapp ein Viertel der Befragten, dass Handels- und Büroimmobilien in den kommenden drei Jahren bei Investitionen im Vordergrund stehen werden. Auf den Plätzen drei bis fünf folgen mit zwölf, elf beziehungsweise neun Prozent Infrastruktur, Logistik und Seniorenimmobilien. Auf Wohnimmobilien setzen nur acht Prozent der Befragten.

Die aktuelle Kandlbinder-Studie belegt ebenfalls, dass das Interesse an Wohnimmobilien bei Spezialfonds bei weitem nicht so hoch ist, wie die großen Paketverkäufe in vergangenen Jahren vermuten ließen. Berechnet nach Flächen ist der Wohnungsanteil bei den Spezialfonds von 2005 auf 2006 von 7,6 auf 7,3 Prozent zurückgegangen. ■