

Master-KVG etabliert sich

Institutionelle Investoren können sich auch im Immobiliensektor offensichtlich immer stärker mit dem Konstrukt der Master-KVG und damit mit dem Prinzip der Trennung von Asset Management und Administration anfreunden.

So beabsichtigen laut einer Untersuchung der Universal Investment rund 40 Prozent der befragten institutionellen Investoren, in Zukunft eine Master- beziehungsweise Service-KVG als Plattform für ihre Immobilieninvestments zu nutzen. Gemäß den Umfrageergebnissen sehen institutionelle Anleger dabei als größte Vorteile die höhere Transparenz gegenüber All-in-One-Lösungen durch Aufspaltung der Wertschöpfungsketten und die größere Flexibilität bei der Auswahl der Anbieter.

An der im Herbst 2014 abgeschlossenen Umfrage haben sich institutionelle Investoren wie Pensionseinrichtungen oder Versicherungen mit einem verwalteten Gesamtvermögen von über 50 Milliarden Euro beteiligt. Das Immobilienanlagekapital der Befragten liegt bei rund 6,1 Milliarden Euro. Das Prinzip Master-KVG hat sich in der Wertpapierwelt längst zur führenden Anlageform entwickelt. Über 800 Milliarden Euro oder rund 70 Prozent des Vermögens in Wertpapierspezialfonds

werden inzwischen über Master-KVGs verwaltet.

Neben der Art und Weise wie Anleger in Immobilien investieren, war auch die Frage nach der Allokation Teil der Umfrage. Auch künftig werden Büroimmobilien die Neuanlagen der befragten institutionellen Anleger dominieren. Aktuell beträgt der Anteil von Büroimmobilien im Bestand der Befragten rund 60 Prozent. Künftig soll er bei Neuinvestitionen nur noch 54 Prozent betragen. Die Anteile an Einzelhandelsimmobilien sollen auf 14 Prozent steigen (Bestand: 10,8 Prozent) und Wohnen auf 21 Prozent (Bestand: 19 Prozent). Der Anteil der Hotelimmobilien bleibt mit sechs Prozent stabil. Dem hingegen sollen Logistikimmobilien leicht von 5 auf 6 Prozent steigen.

Die befragten Investoren legen zwar weiterhin mit 60 Prozent einen Schwerpunkt auf die laufende Ertragsausschüttung und damit auf die Cashflow-Rendite. Doch der Anteil mit einem Fokus auf die Gesamtrendite (IRR) nach dem gewinnbringenden Verkauf von Immobilien beträgt immerhin 40 Prozent, Tendenz steigend. Die Umfrageteilnehmer erwarten mit Blick auf den Cashflow eine vergleichsweise moderate Mindestverzinsung von 4,3 Prozent. Red.