

Institutionelle Investoren: Immobilien statt Staatsanleihen

Bei einer kürzlich durchgeführten Studie von Allianz Global Investors bei 155 europäischen institutionellen Investoren wurde gefragt: „Wo finden Sie Alternativen zu Staatsanleihen, um verlässliche und auskömmliche Renditen zu erzielen?“ Von zwölf Alternativen wurden am dritthäufigsten Immobilien genannt, und zwar von 31,3 Prozent der Investoren. Am häufigsten wurden Unternehmensanleihen genannt, am zweithäufigsten Schwellenlandanleihen. Aktien, Private Equity oder Rohstoffe wurden weitaus seltener als Immobilien angegeben.

Besonders beliebt sind Immobilien bei institutionellen Investoren aus Frankreich, wo sie mit einer Nennung von 57 Prozent sogar den zweiten Platz einnehmen. Auch in der Schweiz spielen Grundstücke mit einer Nennung von 47,6 Prozent durch institutionelle Investoren eine große Rolle. In Deutschland liegt die Nennung mit 38,1 Prozent etwas über dem Durchschnitt, in den Niederlanden dagegen mit 28 Prozent etwas unterhalb des Durchschnitts.

Wo und wie die institutionellen Investoren im Immobiliensegment investieren wollen, wurde allerdings im Rahmen der zitierten Allianz-Studie nicht ermittelt. Darauf gibt eine – ebenfalls kürzlich veröffentlichte – Befragung

von Feri Euro-Rating bei 103 deutschen institutionellen Investoren eine Antwort. Der Befragungszeitraum war übrigens ähnlich dem der Allianz-Studie – wobei Feri allerdings ausschließlich deutsche Institutionelle befragte.

Das Ergebnis der Feri-Studie: 24 Prozent der Befragten wollen stärker in Immobilien in Frankreich und den Benelux-Staaten investieren, ebenfalls 24 Prozent in Deutschland, Österreich und der Schweiz, jeweils 19 Prozent in Skandinavien und in Großbritannien und 16 Prozent in Osteuropa beziehungsweise Russland.

Interessant ist, dass nur drei Prozent der deutschen institutionellen Investoren beabsichtigen, Kapital in Asien anzulegen. Dabei gibt es hier einen erheblichen Nachholbedarf, denn derzeit befinden sich, so eine andere Zahl aus der Feri-Untersuchung, nur 0,6 Prozent der Immobilienanlagen deutscher institutioneller Anleger in Asien.

Dieser niedrige Wert verwundert, denn mit Blick auf Aktien- und Anleiheninvestments ist Asien bei dieser Investorengruppe durchaus beliebt. Die Allianz-Studie ergab, dass zwei Drittel der befragten europäischen Anleger in asiatischen Aktien investiert sind. Und immerhin fast 36 Prozent besitzen asiatische Rentenpapiere, in Deutschland sind es sogar 48 Prozent. Mit Blick auf die Zukunft rechnen sogar drei von fünf

Befragten mit einer Ausweitung ihres Engagements in Asien.

Warum investieren institutionelle Investoren so gerne in asiatische Aktien und Anleihen, machen aber einen großen Bogen um asiatische Immobilien? Der Grund mag darin liegen, dass direkte Engagements auf dem asiatischen Immobilienmarkt sehr schwierig sind. Es gibt zahlreiche rechtliche und steuerliche Hürden und der Markt ist für deutsche Investoren natürlich weitaus weniger vertraut als der Heimatmarkt oder als etwa der Immobilienmarkt in London und Paris.

Der sinnvollste Weg, in asiatische Immobilien zu investieren, führt daher ebenfalls über Aktieninvestments. In vielen asiatischen Ländern gibt es zahlreiche REITs, die steuerbegünstigte und stark regulierte Immobilienaktien, meist mit Fokus auf geografische Regionen und klar definierte Nutzungsarten. Dieser Markt ist in den asiatischen Ländern ungleich stärker und professioneller entwickelt als hierzulande. Allerdings machen REITs in den Immobilienportfolios deutscher Investoren laut Feri derzeit nur 0,3 Prozent aus und nur zwei Prozent wollen bis Ende 2015 stärker in diese Anlageform investieren.

*Helmut Kurz, Fondsmanager,
Bankhaus Ellwanger & Geiger KG,
Stuttgart*