INSTITUTIONAL ASSET MANAGEMENT – IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

WIE INVESTIEREN INSTITUTIONELLE IMMOBILIENANLEGER UND WAS PLANEN SIE FÜR DIE ZUKUNFT?

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich seit der Jahrtausendwende immer weiter professionalisiert. Das gilt insbesondere auch für die verfügbaren Marktdaten. Die Transparenzunterschiede zu den großen Investmentmärkten in Paris, London oder den USA sind kaum noch erwähnenswert. Auch das Anlegerverhalten wird immer stärker untersucht und Datenmaterial ist zunehmend verfügbar. Davon ausgenommen bleibt hingegen die wichtige Gruppe der institutionellen Immobilienanleger. Egal, ob Pensionseinrichtungen, Versicherungen, Familienvermögensverwaltungen, Stiftungen oder auch Banken für ihr Eigengeschäft: Zu den institutionellen Investoren sind die Informationen mehr als rar. Licht ins Dunkel bringt hier die jährliche Umfrage von Universal-Investment bei institutionellen Investoren. Red.

Inzwischen wurde zum sechsten Mal die Jahresumfrage zum Verhalten institutioneller Immobilieninvestoren abgeschlossen. An der Umfrage 2018 beteiligten sich institutionelle Investoren mit einem Gesamtvermögen von rund 48,8 Milliarden Euro und einem Immobilienkapital von rund 4,45 Milliarden Euro.

Rückläufiges Interesse an Nordamerika

90,9 Prozent der Befragten halten die Immobilienpreise in Deutschland für hoch, aber gerade noch akzeptabel, während die restlichen 9,1 Prozent die Preise als nicht mehr akzeptabel betrachten. Das europäische Ausland wird etwas positiver eingeschätzt. Rund 70 Prozent sehen die Preise als hoch aber noch akzeptabel ein, 20 Prozent sogar als nur mittelhoch und akzeptabel, nur 10 Prozent bewerten das Preisniveau als nicht akzeptabel.

Anders in Nordamerika: 66,5 Prozent (Vorjahr: rund 25 Prozent) der Befragten schätzen die Preise als inakzeptabel ein. Die Einschätzung der Immobilienpreise in Verbindung mit den heute vorhandenen Zins- und Konjunkturerwartungen zeigt, dass institutionelle Investoren das Preisniveau zwar kritisch, gleichzeitig aber auch differenziert betrachten.

DER AUTOR

STEFAN ROCKEL

Geschäftsführer, Universal-Investment-Gesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Quelle: Universal-Investment

Deutschland und Europa weiter im Fokus

Auch aktuelle politische Entwicklungen werden als Grund für das rückläufige Interesse an Nordamerika genannt (rund 33,3 Prozent). Gleiches gilt für den britischen Immobilienmarkt. Denn erstmals haben wir die Frage gestellt, ob die Investoren aufgrund politischer Entwicklungen einige Märkte meiden würden. 54,6 Prozent bejahten die Frage und sprachen sich neben den USA und Großbritannien zu 22,2 Prozent auch kritisch über osteuropäische Länder aus.

Die institutionellen Anleger legen mit 70,2 Prozent (Vorjahr: 46,8 Prozent) einen gestiegenen Investitionsschwerpunkt auf Deutschland. Der Rest von Europa blieb mit 28,2 Prozent kaum verändert (Vorjahr: 30,8 Prozent). In Nordamerika wollen in Zukunft nur noch 0,8 Prozent investieren (Vorjahr: 18,9 Prozent). Ähnlich sieht es auch in der Asien-Pazifik-Region aus: Hier ist der Anteil auf 0,8 Prozent (Vorjahr: 3,5 Prozent) gesunken.

Büros wieder stärker gefragt – sinkendes Interesse am Einzelhandel

In Wachstumsmärkte (beispielsweise Brasilien, Russland, Indien, China) wollen die Immobilienanleger weiterhin nicht investieren. Der Fokus auf Deutschland und Europa entspricht auch den realen Beständen auf unserer Plattform und zeigt die Konzentration auf etablierte Märkte. Das zeigen die Analysen der Portfoliobestandsdaten unserer Kunden recht eindeutig.

Die Anleger wollen zu 52,3 Prozent (Vorjahr: 30,4 Prozent) in Büroimmobilien investieren. Das Interesse der Anleger an Wohn- und Logistikimmobilien blieb nahezu unverändert: Neuinvestitionen sollen zu 14,1 Prozent (Vorjahr: 14,5 Prozent) in Wohnimmobilien und zu 10,9 Prozent (Vorjahr analog) in Logistikimmobilien fließen. Investitionen in den Einzelhandel sollen nur noch zu 12,3 Prozent (Vorjahr: 21 Prozent) erfolgen. Auch der Sektor Hotel sank in der Anlegergunst auf 7,7 Prozent (Vorjahr: 14,5 Prozent).

Nischensegmente wie Gesundheitsimmobilien, Industrieimmobilien oder auch Studentenwohnungen und Parkhäuser spielen bei den Anlegern nach wie vor nur als Beimischung eine gewisse Rolle zu den klassischen Hauptsegmenten, Büro, Einzelhandel und Wohnen. Der Anteil geplanter Neuanlagen in den vorgenannten Nischensegmenten sank von 8,7 Prozent im Vorjahr auf 2,7 Prozent.

Sorge vor Blasenbildung in einigen Sektoren

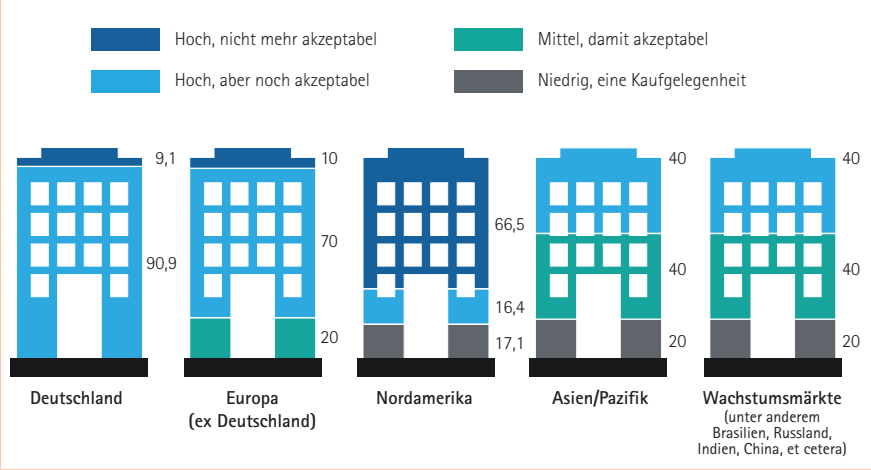
Einer der Gründe für die stärkere Zurückhaltung bei Neuinvestitionen in einigen Sektoren könnte die Sorge vor einzelnen Immobilienblasen sein. Denn 36,4 Prozent der Befragten erwarten beispielsweise in den nächsten zwölf Monaten für Hotels eine Immobilienblase. Für die Bereiche Einzelhandel und Wohnen lag der Anteil bei jeweils 27,3 Prozent. Für Büro und Logistik wird das Blasenrisiko als sehr gering gesehen, 80 beziehungsweise 90 Prozent schließen hier eine Blasenbildung aktuell aus.

Die investorenseitig erwartete Blasengefahr, insbesondere für den Bereich Hotel spiegelt sich auch unmittelbar auf die Investitionsneigung in dieser Nutzungsart wider. Es ist zu beobachten, dass die befragten Investoren verstärkt auf die klassische Nutzungsart Büro setzen möchten. Deshalb könnten die künftigen Investitionen in Büroimmobilien vor allem weiter zulasten der Bereiche Hotel und Einzelhandel erfolgen.

Die Renditeerwartung an den laufenden Cashflow geht weiter zurück und liegt in-

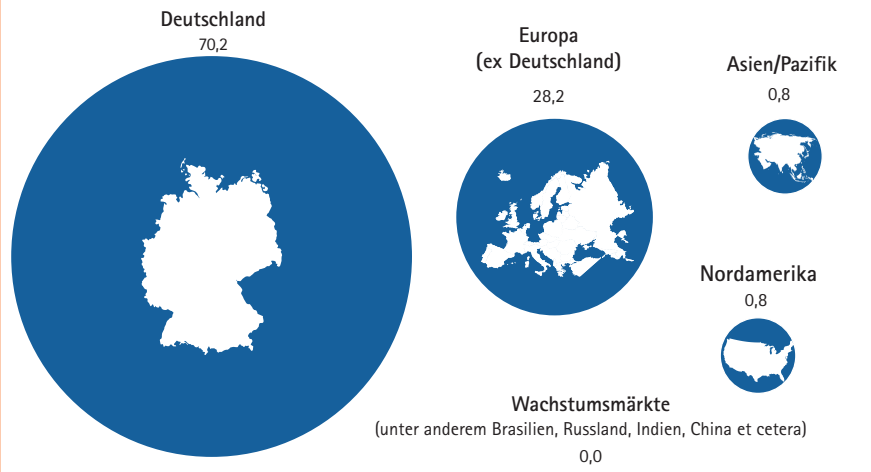
Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

Abbildung 1: Bewertung der aktuellen Immobilienpreise (Angaben in Prozent)



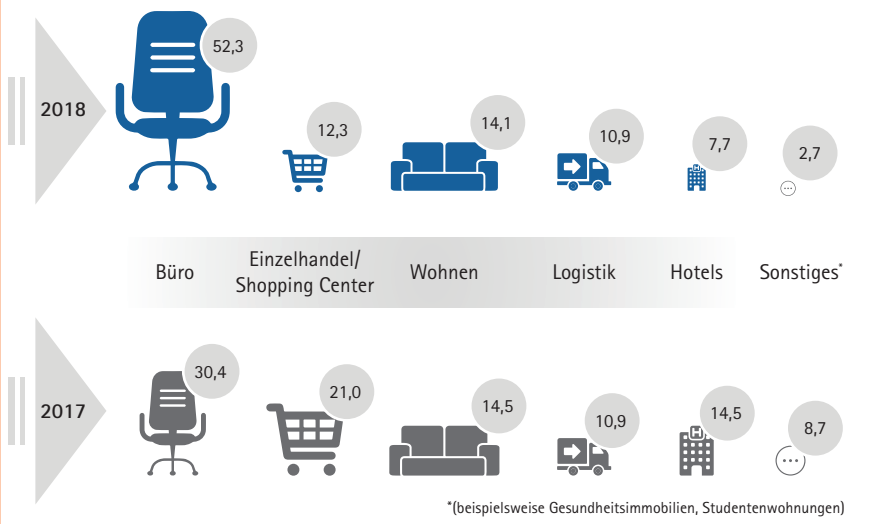
Quelle: Universal-Investment

Abbildung 2: Geplante Neuinvestitionen nach geografischer Verteilung (Angaben in Prozent)



Quelle: Universal-Investment

Abbildung 3: Geplante Neuinvestitionen nach Nutzungsarten (Angaben in Prozent)



Quelle: Universal-Investment

zwischen bei 3,96 Prozent (Vorjahr: 4 Prozent). 72,7 Prozent sehen hier den Renditeschwerpunkt. Bei der realisierten Gesamtrendite erwarten die Anleger 5,25 Prozent (Vorjahr: 4,72 Prozent). Nahezu unverändert blieben die Anforderungen bei der nicht realisierten Gesamtrendite: Sie liegt bei durchschnittlich 4,66 Prozent. Im Vorjahr erwarteten die Anleger 4,57 Prozent.

Renditeerwartungen weiter rückläufig, Core-Immobilien im Fokus

Interessant war auch die Frage nach den bestehenden Risikoklassen sowie der Verteilung für Neuinvestitionen. Im Bestand liegt der Schwerpunkt zu 69,8 Prozent auf Core und zu 27,1 Prozent auf Core+, Value-add spielt mit 3,1 Prozent fast keine Rolle, opportunistisch waren die Teilnehmer der Umfrage nicht engagiert. Mit Blick auf die Neuinvestitionen gibt es kaum Unterschiede zum Bestand. 68,2 Prozent sollen in Core, 27,3 Prozent in Core+ sowie 4,5 Prozent in Value-add investiert werden.

Die Antworten zu den Risikoklassen zeigen: Die institutionellen Immobilieninvestoren weichen aufgrund sinkender Nettoanfangsrenditen bei Neuinvestitionen mitnichten auf höhere Risikoklassen aus. Die langfristige Qualität und ein damit verbundenes möglichst niedriges Risikoprofil bleiben ein wichtiger Kern in der Anlagestrategie der Investoren.

Deutscher Immobilien-Spezialfonds ist das beliebteste Anlagevehikel

Im Detail wurde auch nach spezifischen Risiken gefragt. Danach würden mit 36,3 Prozent noch die meisten Investoren am ehesten Projektrisiken akzeptieren. Auch kürzere Mietvertragslaufzeiten sehen 27,3 Prozent als annehmbar an. Absolut nicht akzeptieren würden alle Umfrageteilnehmer Lagerisiken oder auch Mieter mit einer schlechten Bonität. Veränderbare Risikoaspekte werden damit offenbar durchaus angenommen. Von außen nicht unmittelbar beeinflussbare Parameter wie die Lage- oder Mieterqualität werden aus nachvollziehen Gründen hingegen gemieden.

Für Neuinvestitionen wollen alle Befragten nach wie vor auf die offenen Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Recht (KAGB) setzen, gefolgt von offenen Immobilienfonds nach Luxemburger Recht (62,5 Prozent) und den ebenfalls von dort kommenden SCS und SCSp (33,3 Prozent). Bei

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

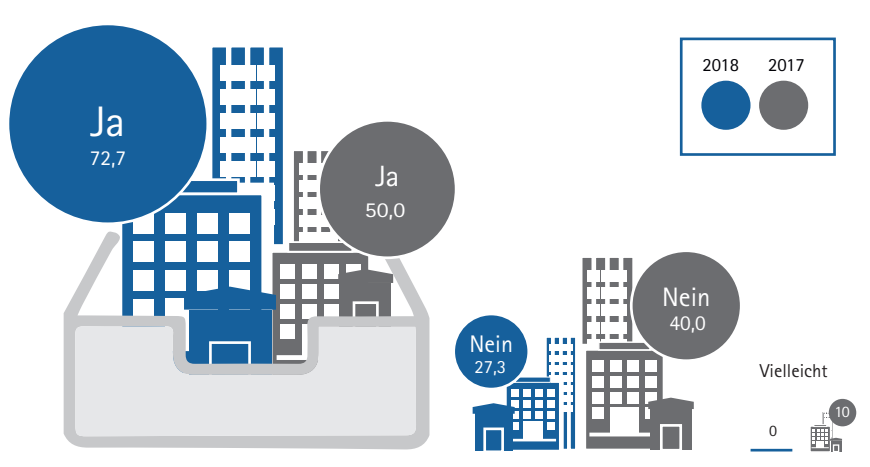
REITs beträgt der Anteil 11,1 Prozent und bei KAGB-Investment-KGs 22,2 Prozent. Die Befragten sind bereits zu 66,8 Prozent in deutschen Immobilien-Spezialfonds und zu 9,7 Prozent in dessen Luxemburger Pendant investiert.

Master-KVG findet großen Anklang

Der in der Welt der Wertpapieranlagen seit langem fest etablierte Trend hin zu Master-KVG-Anbietern ist inzwischen auch in der Immobilienwelt endgültig angekommen. Im Bereich der Wertpapierfonds werden bereits über 70 Prozent der institutionellen Fonds über Master-KVGs gemanagt. Nach der aktuellen Immobilien-Umfrage wollen 72,7 Prozent der Befragten in den nächsten zwölf Monaten eine Master-KVG nutzen (Vorjahr: 50 Prozent). Insgesamt stehen bei der Master-KVG für die Anleger vor allem die größere Flexibilität bei der Auswahl der jeweils besten Asset Manager im Vordergrund sowie die höhere Transparenz gegenüber Lösungen, die alles aus einer Hand bieten.

Gefragt wurde auch, welches Dienstleistungsangebot von den institutionellen Investoren bei einer Master-KVG erwartet wird. Jeweils alle Anleger sehen die Strukturierungsmöglichkeiten sowie das Reporting als besondere Pluspunkte. Aber auch die Administrationsmöglichkeiten beziehungsweise die Trennung von Asset Manager und Administrator betrachten 66,7 Prozent als besonders vorteilhaft. Die Master-KVG bleibt damit ein Erfolgsmodell. Denn bereits seit Jahren hält der Trend hin zu den Masterfonds, an.

Abbildung 4: Geplante Nutzung einer Service-AG (Angaben in Prozent)



Quelle: Universal-Investment

Institutionelle bleiben ihrer langfristigen Anlagestrategie treu

Die institutionellen Immobilieninvestoren sind durchaus auf der Höhe der Zeit. Sowohl geografisch als auch sektoral haben sie ihren Anlagehorizont in den vergangenen Jahren stetig erweitert. Dieses Ergebnis zeigt die aktuelle Jahresumfrage. Beim Thema Sicherheit des Anlagevehikels wie auch bei der Stetigkeit der laufenden Erträge und der Vermeidung nicht direkt beeinflussbarer Risiken gehen sie allerdings weiterhin keine Experimente ein.

Die Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern und Kunden gebietet das völlig zu Recht. Dennoch findet eine laufende Optimierung der Bestände statt und auch Nischeninvestments bleiben nicht völlig außen vor. Auch Investitionen über eine Master-KVG stehen weiter ganz oben auf der Tagesordnung.

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH