

FRAGE AN THIES CLEMENZ:

## WELCHE TRENDS ZEICHNEN SICH AM MARKT FÜR IMMOBILIENFONDS IN DEUTSCHLAND AB?

Investitionen in Immobilien und Immobilienfonds spielen für institutionelle Anleger im Niedrigzinsumfeld auch künftig eine wichtige Rolle. So zeigt die aktuelle Netto-Vermögensübersicht des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (1/2019) bezüglich Immobilienfonds ein stetiges Wachstum seit 2010. Es ist noch immer recht viel Liquidität im Markt, die direkt und indirekt in Immobilien investiert werden soll, wengleich das Angebot an attraktiven Produkten eher abnimmt.

Insgesamt liegen vor allem Büroimmobilien weiter im Trend, besonders in den Ballungsräumen Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und München. Auch Wohnimmobilien bleiben stark nachgefragt, gerade in Berlin, Hamburg sowie Leipzig und Dresden. Einzelhandelsimmobilien entwickeln sich dagegen eher rückläufig, zumindest dann, wenn sie sich nicht in Erlebniswelten einfügen, die der Kunde auch zur Freizeitgestaltung nutzt.

### Vielfältige Auswirkungen der Digitalisierung

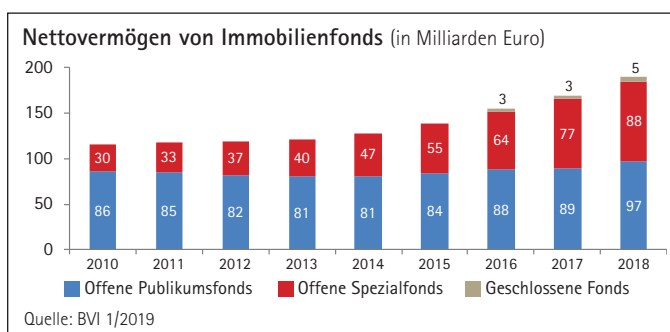
Die Auswirkungen der Digitalisierung auf die Investitionsobjekte sind unterschiedlich. Zum einen benötigt die Digitalisierung selbst eine Infrastruktur – etwa in Form von Serverfarmen. Außerdem werden künftig auch dezentrale Bürostand-

orte in den Mittelpunkt rücken. Räumlichkeiten für Coworking werden ebenfalls stärker nachgefragt werden. Modelle der reinen Immobilienverwaltung wandeln sich zu Betreibermodellen, bei denen der Mieter Zusatzservices unkompliziert mit in Anspruch nehmen kann. Dieser Trend geht gleichzeitig mit einer Flexibilisierung der Vertragslaufzeiten einher.

Ähnliches gilt für Serviced Apartments oder Micro Apartments, die zunehmend von digitalen Nomaden genutzt werden. Inwiefern der Onlinehandel künftig zulasten des stationären Handels aufgrund fortschreitender Digitalisierung

wahrstellenrundschreibens der BaFin). Besonders wünschen sie sich technische Innovationen, etwa die automatische Übernahme von Ankaufsverträgen und -beträgen in eine eigene Verwahrstendatenbank.

Große Bedeutung hat auch die Responsivität: So erwarten die Kunden sofort oder binnen weniger Stunden eine Antwort auf ihre Anfragen, etwa hinsichtlich Ankaufszustimmungen, NAV-Bestätigungen oder Auslegungsfragen. Technische Innovationen wie beispielsweise Robotics sind gefragt, um Personal für komplexere Tätigkeiten am Kunden zur Verfügung zu stellen.



zunimmt, muss differenziert betrachtet werden – die Gründe für die Entwicklung von Einzelhandelsflächen sind recht vielschichtig. Smart-Real-Estate-Technologien erlauben über Sensoren das Prinzip der vorausschauenden Wartung, die für mehr Effizienz, Nachhaltigkeit und Kostenreduktion sorgt.

### Steigende Erwartungen an die Verwahrstelle ...

Die gesetzlichen Verwahrstellenaufgaben sind stark reguliert – hier haben die Kunden einen hohen Anspruch an die Ausführungsqualität. Zusätzlich erwarten sie von der Verwahrstelle eine Diversifikation gegenüber Wettbewerbern (Expertise, Qualität, Responsivität und Kundenorientierung) sowie Mehrwertleistungen. Aktuell interessieren sich viele Immobilienfonds-Kunden für das sogenannte Activ-Accounting (Modell 2 des Ver-

Hinsichtlich der Kundenorientierung wissen viele Kunden den Service der Verwahrstelle am Standort Deutschland zu schätzen – ein Near- oder Offshoring lehnen sie häufig ab. Beispielsweise würde ein ausgelagerter Legal Support kritisch gesehen werden – bei Auslegungsfragen der Verwahrstelle zum Kapitalanlagegesetz (KAGB) oder bei Transaktionen würde die Reaktionsgeschwindigkeit vermindert.

### ... und die Fondsadministration

Auch hier erwarten Kunden vom Insourcing-Partner hinsichtlich der Fondsadministration beste Qualität und Schnelligkeit im Tagesgeschäft. Dazu gehören natürlich vollumfängliche regulatorische sowie Investoren-Reportings. Idealerweise gibt es für Kapitalverwaltungsgesellschaften auch ein Online-Reporting-Tool mit umfangreichen Möglichkeiten für flexible Datenauswertungen und Analysen.

Die institutionelle Nachfrage nach Immobilienfonds wird auf hohem Niveau anhalten. Immobilien Asset Manager konzentrieren sich zunehmend auf ihre Kernkompetenzen – entsprechend fragen sie Verwahrstellen- und Fondsadministration-Services aus einer Hand nach. ■

DER AUTOR

**THIES CLEMENZ**

Managing Director,  
CACEIS Bank S.A.,  
Germany Branch,  
München

