

Alexander Tannenbaum

Immobilienbestände der institutionellen Anleger unter der Lupe: Wo sind die Profi-Anleger tatsächlich investiert?

Die Transparenz bei institutionellen Immobilienanlagen steigt schrittweise. So werden regelmäßig Umfragen zum Anlageverhalten von Institutionellen mit Blick auf Neuinvestitionen und bevorzugte Anlagevehikel durchgeführt. Doch Analysen, wie es tatsächlich in den Bestandsportfolien aussieht sind mehr als rar. Wie ist nun die geografische und sektorale Zusammensetzung der Portfolien, wo sind die institutionellen Anleger investiert und gibt es erste Veränderungen über die letzten Jahre? Genau diesen Fragen ist Universal-Investment jetzt nachgegangen. Mit einem neu geschaffenen Analyse-Tool wurden für die letzten drei Jahre Immobilienportfolien von Kunden mit einem Gesamtvolumen von über fünf Milliarden auf Einzelimmobilienebene untersucht und detailliert ausgewertet.

Institutionelle Immobilieninvestoren werden im Bestandsmanagement immer aktiver

Die Auswertung der Bestandsimmobilien brachte gleich mehrere Überraschungen. Das Wichtigste zuerst: Institutionelle Immobilieninvestoren sind weit aktiver im strategischen Portfoliomanagement als bisher angenommen. Sicher sind einige Veränderungen und Verschiebungen im Zeitreihenvergleich auf Neuinvestitionen zurückzuführen. Verkäufe und damit eine aktive Gestaltung der Portfolien spielen jedoch ebenfalls eine zunehmend steigende Rolle. Die althergebrachte Strategie des Buy-and-Hold-Ansatzes gilt nicht mehr als Standard.

Trotz oder auch gerade wegen des steigenden Performance-Drucks über alle Asset-Klassen hinweg, werden nun auch verstärkt Rendite-Optimierungen bei den Immobilien-Bestandsportfolien vorgenommen. Offenbar geschieht das auch über den Verkauf von weniger rentierlichen Immobilien bzw. die Umschichtung in lukrativere Standorte. Zusätzlich greifen Institutionelle als langfristig orientierte Anlegergruppe vermehrt Trends und Marktentwicklungen auf. Das zeigen insbesondere Veränderungen in den Portfolien beim Thema Handelsimmobilien. Einschätzungen über die zukünftigen Entwicklungen nationaler und regionaler Immobilienmärkte finden ebenfalls Einzug.

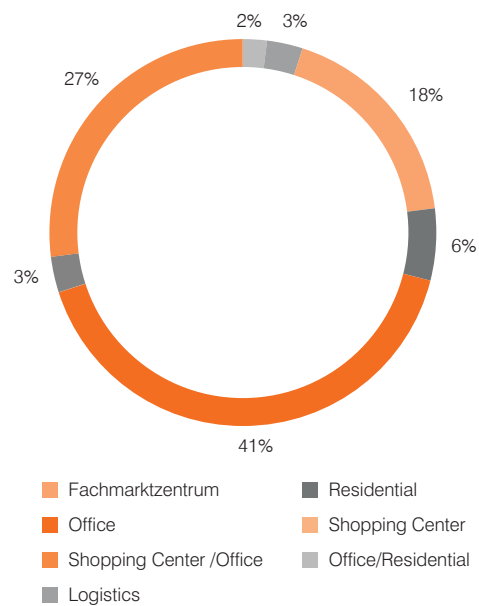
Wohnimmobilienanteil steigt – Büroanteil sinkt

Die untersuchten Portfolien geben mit einem Gesamtvolumen bis zu rund 5,4 Milliarden Euro eine relativ gute erste Indikation für Schlussfolgerungen und Annahmen, speziell im Zeitreihenvergleich. Bei der Zeitreihe wurden Daten vom Mai 2014 bis zum Mai 2016 analysiert. Unabhängig von einzelnen Konzentrationen im Ausgangsbestand, sind es vor

allem die Veränderungen, die einen Aufschluss darüber bieten, wie sich die Gesamtstrategien der Anleger darstellen.

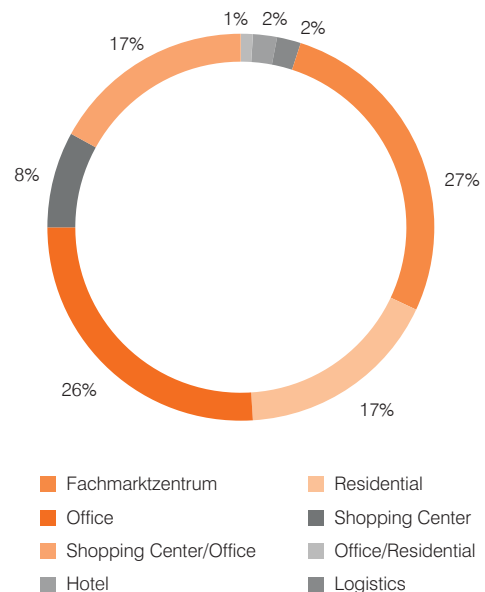
In der sektoralen Betrachtung lagen im Mai 2014 Büroimmobilien mit einem Anteil von 41 Prozent noch klar an der

Sektorale Immobilienallokation Mai 2014: Sektorale Verteilung nach Volumen



Quelle: Universal-Investment, Volumen per 05/2014=2,01 Mrd. EUR

Mai 2016: Sektorale Verteilung nach Volumen



Quelle: Universal-Investment, Volumen per 05/2016=5,43 Mrd. EUR

Spitze. Zwei Jahre später waren es im Mai 2016 nur noch 26 Prozent, allerdings bei gleichzeitig gestiegenem Gesamtvolumen des Immobilienbestandes. Offenbar aufgebaut wurde das Engagement in Wohnimmobilien. Lagen sie bisher bei 6 Prozent, so machen sie aktuell über 17 Prozent aus.

Deutlich gesunken ist die Zahl der Bestände in Shopping-Centern inklusive Büroanteil – von 27 Prozent auf 17 Prozent. Interessant ist aber auch, dass Institutionelle ihr Engagement in Fachmarktzentren von 18 Prozent auf nunmehr 27 Prozent erheblich ausgeweitet haben.

Deutschland-Anteil weiter stark, Asien verliert

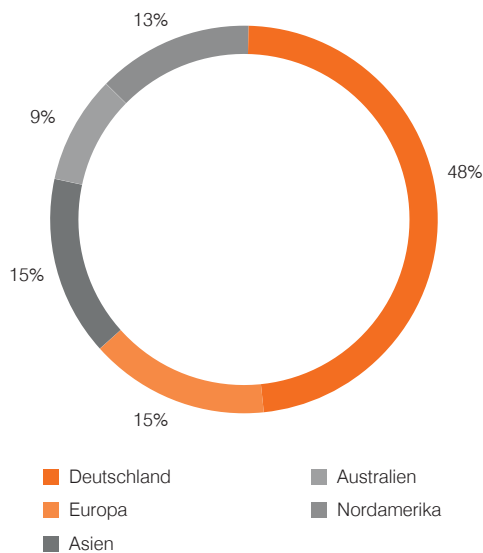
Regional sind ebenfalls deutliche Verschiebungen der Bestände zu verzeichnen. Immobilien in Deutschland blieben größtenteils nach wie vor die erste Wahl und machen unverändert etwa die Hälfte der Gesamtportfolien aus. Anders stellt sich die Situation mit Investitionen in Asien dar. Entgegen der allgemeinen Meinung über Zukunftsmärkte haben die Anleger hier ihr Engagement

von ehemals 15 Prozent auf 6 Prozent zurückgefahren. Angesichts zum Teil wirtschaftlich volatilerer Märkte mit höherem Währungsrisiko setzen Institutionelle offenbar stärker auf den derzeit attraktiven Heimatmarkt bzw. vor allem auf vergleichsweise stabile Immobilienmärkte

Institutionelle Investoren investieren und optimieren gleichzeitig

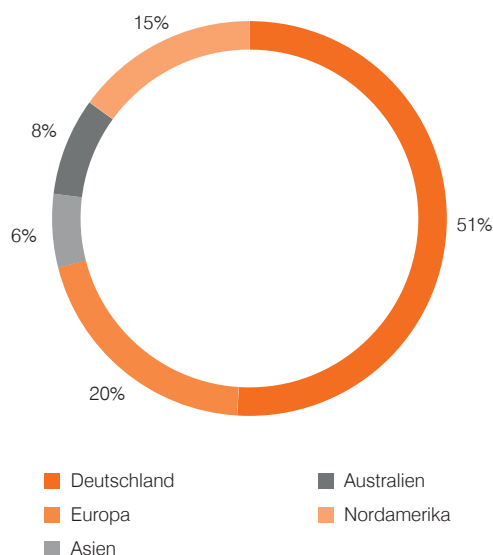
Auch in Deutschland reagieren die institutionellen Immobilieninvestoren immer schneller auf die sich laufend verändernden Marktgegebenheiten – sektoral wie geografisch. Dabei ist es bereits eine Herausforderung mit Augenmaß und Bedacht Neuinvestitionen in solide Immobilien mit gutem Cashflow zu tätigen. Niedrig- bis Negativzinsen bei Anleihen und Liquiditätsanlagen bieten hier seit geraumer Zeit im Bereich risikoarmer Assets kaum noch Alternativen. Gleichzeitig steigt damit der Anlagedruck in Immobilien. Dennoch gehört zu einer langfristig erfolgreichen Immobilieninvestition in einem von Wettbewerb geprägten Umfeld gerade auch die laufende Optimierung der Allokation. Ein Spagat, den institutionelle Investoren offenbar mit steigendem Erfolg lösen.

Regionale Immobilien-Allokation Mai 2014:
Regionale Verteilung nach Volumen



Quelle: Universal-Investment,
Volumen per 05/2014=2,01 Mrd. EUR

Mai 2016:
Regionale Verteilung nach Volumen



Quelle: Universal-Investment,
Volumen per 05/2016=5,43 Mrd. EUR



Alexander Tannenbaum

Geschäftsführer
Universal-Investment

Weitere Angaben zum Autor S.54
Weitere Angaben zum Unternehmen S.68