

Alexander Tannenbaum

## Umfrage: Institutionelle Anleger setzen auf Risikostreuung statt Cluster-Risiken

Im September 2017 haben wir die mittlerweile fünfte Jahresumfrage zum Anlageverhalten institutioneller Investoren durchgeführt. An der Umfrage haben sich institutionelle Investoren beteiligt, die insgesamt über 60,5 Milliarden Euro verwalten. Das Immobilienanlagekapital der Befragten liegt bei rund 5,1 Milliarden Euro. Die Umfrage deckt damit über 10 Prozent des gesamten Marktes für Immobilienspezialfonds ab.

### Institutionelle Anleger konzentrieren sich weiter auf Deutschland und den Rest von Europa sowie Nordamerika

Die institutionellen Anleger wollen weiterhin in Deutschland investieren. Mit 46,8 Prozent (Vorjahr: 45,0 Prozent) bleibt der Anteil kaum verändert. Der Rest von Europa konnte hingegen auf 30,8 Prozent zulegen (Vorjahr: 25 Prozent). Nordamerika folgt danach nahezu unverändert mit 18,9 Prozent auf einem weiterhin hohen Niveau (Vorjahr: 19 Prozent). Verlierer ist Asien/Pazifik. Dort wollen nur noch 3,5 Prozent investieren (Vorjahr: 8,0 Prozent). In die Wachstumsmärkte wie Brasilien, Russland, Indien und China wollen die institutionellen Immobilienanleger derzeit nicht investieren (Vorjahr: 3,0 Prozent).

### Geplante Neuinvestitionen nach Nutzungsarten



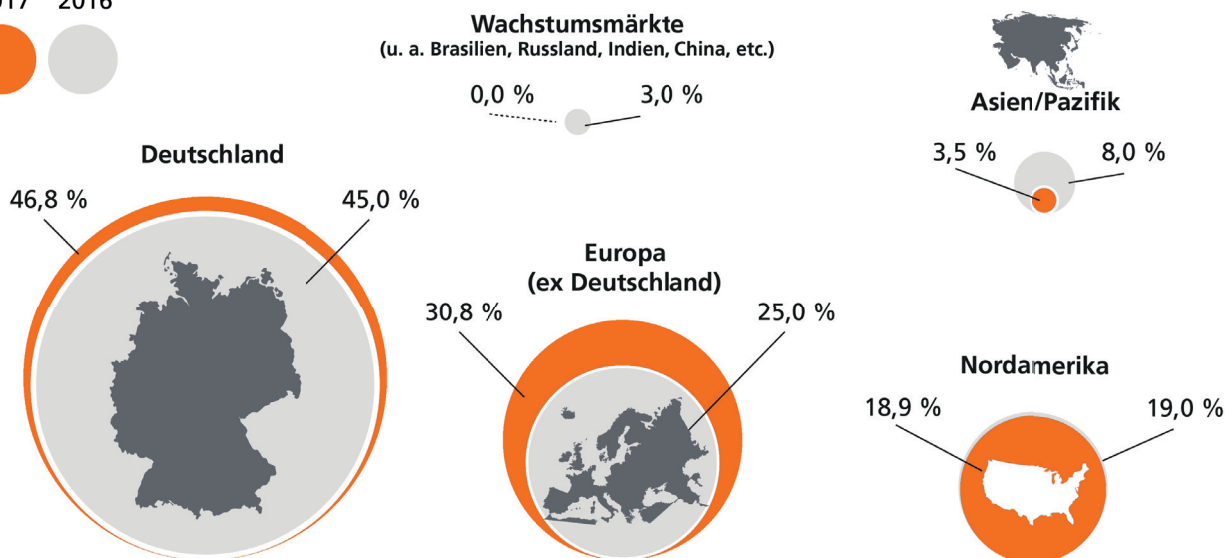
Quelle: Universal-Investment; <sup>1</sup>(bspw. Gesundheitsimmobilien, Studentenwohnungen)

### Geplante Hotelinvestitionen legen kräftig zu

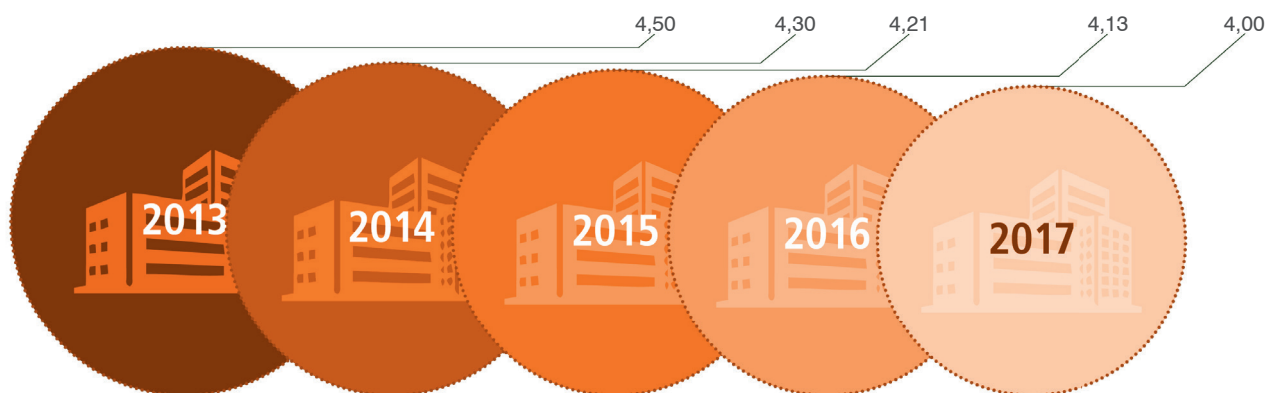
Wie bereits in den Vorjahren haben sich die geplanten Investitionen in Büroimmobilien um rund sieben Prozentpunkte weiter auf nunmehr 30,4 Prozent abgeschwächt. Auch der Einzelhandel wird als weniger attraktiv eingeschätzt und schwächt sich leicht auf 21 Prozent ab. Auf den Sektor Wohnen trifft dies ebenfalls zu. Wir erleben bereits seit einigen Jahren geradezu eine Renaissance der Wohnimmobilie in den Fonds-Portfolios der institutionellen Anleger. Das hohe Preisniveau in diesem Segment hat inzwischen jedoch zu einer gewissen Zurückhaltung bei Neuinvestitionen geführt. Investitionen sollen in diesen Bereich nur noch zu 14,5 Prozent (Vorjahr: 19 Prozent) erfolgen. Deutlich hinzugewinnen können Hotels. Der Anteil der geplanten Neuinvestitionen hat sich hier auf 14,5 Prozent verdoppelt. Logistik ging leicht auf 10,9

### Geplante Neuinvestitionen nach geografischer Verteilung

Neuanlagen  
2017 2016



Quelle: Universal-Investment



Renditeerwartungen an den laufenden Cashflow bzw. die Ausschüttungsrendite  
Quelle: Universal-Investment

Prozent zurück. In Nischensegmente wie Gesundheitsimmobilien oder auch Studentenwohnungen sollen 5,2 Prozent der Neuanlagen gehen. Neben den steigenden Preisen in den klassischen Segmenten Büro, Einzelhandel und Wohnen, spielt bei Investitionen in Nischen wie dem Segment Gesundheitsimmobilien gerade auch die sektorale Diversifikation eine wichtige Rolle.

### Renditeerwartungen gehen weiter zurück

Die Renditeerwartungen an den laufenden Cashflow bzw. die jährliche Ausschüttungsrendite geht weiter zurück und liegt inzwischen bei 4 Prozent (Vorjahr: 4,13 Prozent). Bei der realisierten Gesamtrendite nach dem gewinnbringenden Verkauf einzelner oder aller Immobilien gehen die Anleger von einer Rendite in Höhe von 4,72 Prozent aus. Von der jährlichen Gesamtrendite nach bspw. der BVI-Berechnungsmethode erwarten die Anleger 4,57 Prozent.

### Immobilienfondsspezialfonds und Masterfonds sind die Favoriten

Bei der Wahl des geeigneten Vehikels stehen weiter die Immobilienspezialfonds nach KAGB im Fokus. Der unangefochtene Spitzenreiter soll für 62,5 Prozent der Befragten das Vehikel künftiger Investitionen sein. Der deutsche Immobilienspezialfonds setzt sich damit noch stärker gegenüber dem Luxemburger Pendant durch. Der große Gewinner sind die Masterfonds. In dieses Vehikel sollen 37,5 Prozent der neuen Mittel fließen. Der starke Trend hin zur Master-KVGs hält weiter an, bereits heute wird bei rund einem Viertel des Spezialfondsvolumens das Asset Management ausgelagert. Auch unter den drei größten Immobilienfondsmanagern für institutionelle Anleger befinden sich inzwischen gleich zwei Master-Kapitalverwaltungsgesellschaften. Das Potenzial für Master-KVGs im Immobilienbereich ist groß, bei Wertpapier-Spezialfonds werden aktuell rund 70 Prozent nach dem Masterfonds-Prinzip gesteuert. Gefragt wurde erstmals auch nach der Form der Anlage mit Blick auf eventuell gemeinsame Investitionen. Doch rund 70 Prozent der Anleger ziehen einen Individualfonds vor. Nur 30 Prozent präferieren einen Gemein-

schaftsfonds. Mit Blick auf den Fremdfinanzierungsanteil wurde auch nach geplanten Veränderungen in diesem Bereich gefragt. Doch rund 70 Prozent wollen den Anteil unverändert lassen, 10 Prozent wollen ihn erhöhen und 20 Prozent wollen ihn absenken.

### Immobilienanteil soll weiter steigen, Reporting-Art ist wichtig

Nicht ganz überraschend ist ein geplanter weiterer Anstieg des Immobilienanteils. Er soll von 13 auf 13,2 Prozent steigen. Von den für Neuanlagen geplanten Geldern sollen 70 Prozent in Fondsanlagen fließen und rund 30 Prozent in direkte Immobilienanlagen. Erstmals gefragt wurde nach den Reporting-Präferenzen, hier wünschen sich die Befragten vor allem eine zumindest grundlegende Standardisierung, quartalsweise IRR-Angaben für Unterinvestments und detaillierte Informationen zu den einzelnen Renditebestandteilen.

### Fazit: Institutionelle Investoren diversifizieren immer stärker

Die institutionellen Immobilien-Investoren in Deutschland diversifizieren ihre Immobilienportfolien immer stärker. Noch vor wenigen Jahren gab es einem klaren Schwerpunkt auf den klassischen Segmenten, Büro, Wohnen und Einzelhandel bzw. Shopping-Center. Nun finden hingegen auch Logistik- und Hotelimmobilien, Gesundheitsimmobilien und Studentenwohnungen einen Eingang in die Bestände. Der Trend ist klar: Weg von einer Nutzungskonzentration und hin zu einer risikoadjustierten Diversifikation, die Cluster-Risiken deutlich reduziert und gleichzeitig Renditechancen von Nischenprodukten nutzt.



**Alexander Tannenbaum**  
Geschäftsführer  
Universal-Investment-Gesellschaft mbH

Weitere Angaben zum Autor S.76  
Weitere Angaben zum Unternehmen S.94