

Stefan Rockel

## Umfrage: Immobilienanleger machen Preis-Rallye nicht mehr überall mit

Zum inzwischen sechsten Mal hat Universal-Investment mit einer Umfrage das Verhalten institutioneller Immobilienanleger untersucht. An der Umfrage beteiligten sich institutionelle Investoren mit einem Gesamtvermögen von rund 48,8 Milliarden Euro und einem Immobilienkapital von rund 4,45 Milliarden Euro. Zu den wichtigsten Ergebnissen der Umfrage gehört, dass die etablierten Märkte fast unverändert im Fokus stehen. Allerdings sehen die Investoren die gestiegenen Preise an den Märkten durchaus kritisch. Nordamerika ist sowohl mit seinen hohen Preisen als auch aufgrund der aktuellen politischen Entwicklungen für viele nicht mehr akzeptabel. Das lang anhaltende Konjunkturhoch lenkt die Investitionen vermehrt in die klassischen Segmente. Das Erfolgs-Modell Master-KVG erfreut sich weiterhin bei den Neuinvestitionen ungebremster Beliebtheit.

### Deutschland und Europa weiter im Fokus

Deutschland ist in der Gunst der institutionellen Anleger gestiegen: 70,2 Prozent (Vorjahr: 46,8 Prozent) sehen hier ihren Investitionsschwerpunkt. Der Rest von Europa bleibt 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. In Wachstumsmärkte (beispielsweise Brasilien, Russland, Indien, China) wollen die Immobilienanleger weiterhin nicht investieren.

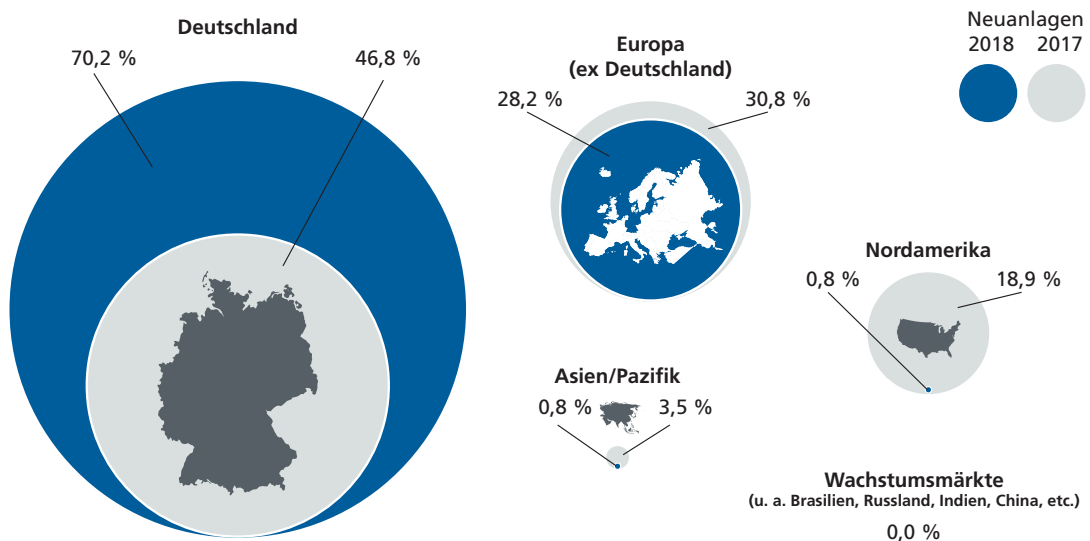
### Europa gilt als teuer aber noch akzeptabel – USA hingegen als überteuert

Rund 70 Prozent schätzen die Preise in Europa als hoch, aber noch akzeptabel ein. Anders in Nordamerika: 66,5 Prozent (Vorjahr: rund 25 Prozent) der Befragten finden, dass die Preise inakzeptabel sind. 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. Auch aktuelle politische Entwicklungen – dies wurde zum ersten Mal erfragt – werden als Grund für das rückläufige Interesse an Nordamerika genannt (rund 33,3 Prozent), gleiches gilt für den britischen Immobilienmarkt.

### Büros wieder stärker gefragt – sinkendes Interesse an Einzelhandelsinvestitionen

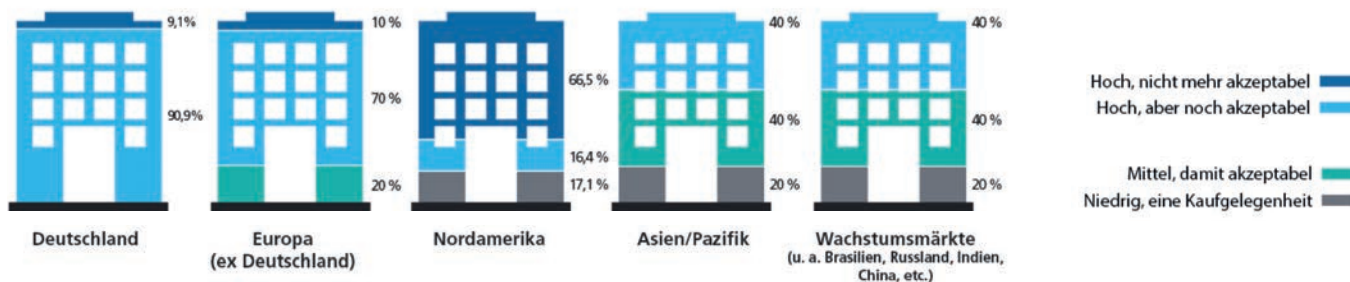
Büroimmobilien werden von den Anlegern wieder stärker nachgefragt (52,3 Prozent, Vorjahr: 30,4 Prozent). Das Interesse der Anleger an Wohn- und Logistikimmobilien bleibt nahezu unverändert: Neuinvestitionen sind zu 14,1 Prozent (Vorjahr: 14,5 Prozent) in Wohnimmobilien geplant. Unverändert zum Vorjahr sollen wieder 10,9 Prozent in Logistikimmobilien fließen. Investitionen in den Einzelhandel sollen nur noch zu 12,3 Prozent (Vorjahr: 21 Prozent) erfolgen. Auch der Sektor Hotel sinkt 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 Rolle. Hier geht der Anteil geplanter Neuanlagen von 8,7 Prozent im Vorjahr auf 2,7 Prozent zurück. Es zeigt sich,

### Geplante Neuinvestitionen nach geografischer Verteilung

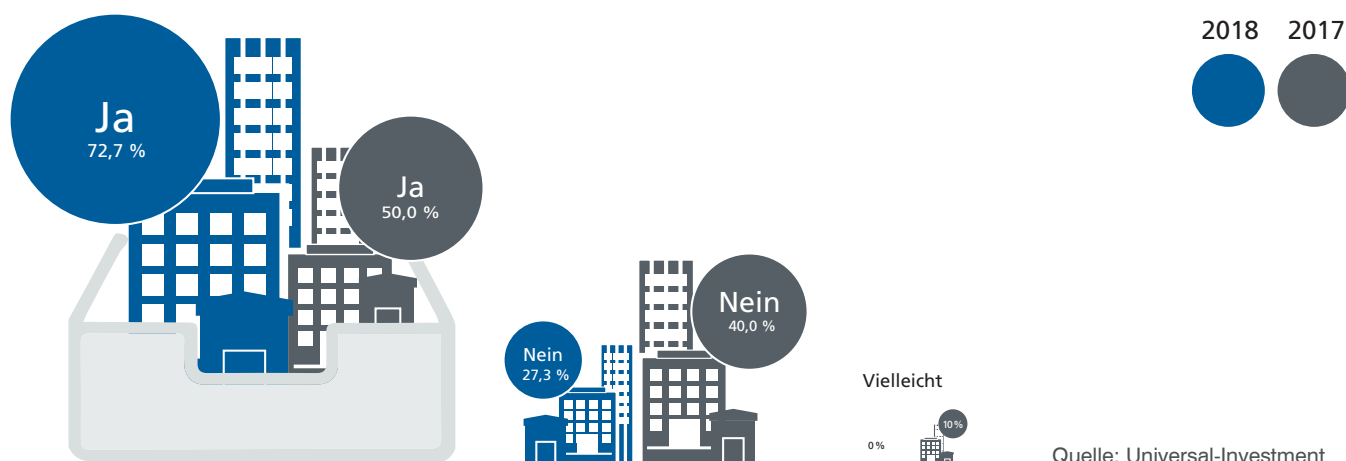


Quelle: Universal-Investment

## Bewertung der aktuellen Immobilienpreise



## Geplante Nutzung einer Service-KVG



dass das historisch betrachtet ungewöhnlich lang anhaltende Konjunkturoptimismus einige Anleger mit Sorge in die Zukunft blicken lässt. Das erklärt, warum in dieser Phase wieder verstärkt auf klassische Segmente.

### Renditeerwartungen gehen weiter zurück

Die Renditeerwartung an den laufenden Cashflow geht weiter zurück und liegt inzwischen bei 3,96 Prozent (Vorjahr: 4 Prozent). 72,7 Prozent sehen hier den Renditeschwerpunkt. Bei der realisierten Gesamrendite erwarten die Anleger 5,25 Prozent (Vorjahr: 4,72 Prozent). Nahezu unverändert bleiben die Anforderungen bei der nicht realisierten Gesamrendite: Sie liegt bei durchschnittlich 4,66 Prozent.

### Core+ und Core weiter im Anleger-Fokus

Bei der Frage nach der Risikoverteilung setzen 69,8 Prozent auf Core und 27,1 Prozent auf Core+. Value-add Immobilien spielen hingegen so gut wie keine Rolle (3,1 Prozent).

### Deutscher Immobilienspezialfonds ist Favorit der Anlagevehikel

Für Neuinvestitionen wollen alle Befragten nach wie vor auf die Offenen Immobilienspezialfonds nach deutschem Recht (nach 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 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 Immobilienspezialfonds und zu 9,7 Prozent in dessen luxemburger Pendant investiert.

### Drei Viertel wollen über Master-KVG-Lösungen in Immobilien investieren

Nachdem im Vorjahr rund 50 Prozent für Neuanlagen in den kommenden zwölf Monaten eine Service-KVG nutzen wollten, steigt der Anteil 2018 auf 72,7 Prozent. Durchgängig positiv honorieren alle institutionellen Anleger insbesondere ein gutes Reporting sowie die Strukturierungsfähigkeit bei Vehikeln als Dienstleistung



**Stefan Rockel**  
Geschäftsführer  
Universal-Investment-Gesellschaft mbH

Weitere Angaben zum Unternehmen S.112