

**Dr. Christoph Schumacher**

Geschäftsführer, Union Investment Institutional Property GmbH

## Comeback der Globalfonds

In den Jahren vor der Finanzkrise flossen große Kapitalmengen aus Deutschland und Europa in außereuropäische Immobilien – vor allem in die USA und nach Südostasien. In der Krise zeigte sich, dass diese Märkte teilweise deutlich volatiler reagierten als die europäischen und speziell der deutsche Markt. In einer Art Schockzustand konzentrierten sich die Investoren in der Folge auf die heimischen Märkte. Global agierende Fonds schienen plötzlich ein Auslaufmodell zu sein. Ein Dauerzustand kann die Deutschlandfokussierung allerdings nicht sein. Neben dem deutlich gestiegenen Preisniveau sprechen vor allem demografische und wirtschaftliche Langfristprognosen für erneute Investitionen außerhalb von Deutschland.

Die Entwicklung der Vergangenheit lässt sich sehr gut an den Offenen Immobilienfonds ablesen. Von 2002 bis 2008 stieg der außereuropäische Anteil an den Portfolios laut der Rating-Agentur Scope deutlich an – von 3,5 Prozent auf 14,2 Prozent. Dann stagnierte der Global-Anteil mehrere Jahre. Erst 2012 wagten sich die Fonds wieder nach Übersee. Rund 400 Millionen Euro flossen 2012 in zwei US-amerikanische Objekte – das sind laut Scope weniger als zehn Prozent des gesamten Investitionsvolumens der Offenen Immobilienfonds 2012, das bei rund 4,5 Milliarden Euro lag.

Dieser Trend hin zu mehr Investments außerhalb Europas wird sich nun wieder verstärken. Dafür spricht eine Reihe von Gründen:

Ein wichtiges Argument ist die höhere wirtschaftliche Dynamik. Für die Eurozone erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) beispielsweise zwischen 2014 und 2019 ein durchschnittliches jährliches Wirtschaftswachstum von 1,4 Prozent. Die Wachstumsprognosen für viele Überseemärkte sind im selben Zeitraum deutlich höher: So soll die US-Wirtschaft im selben Zeitraum um 2,7 Prozent pro Jahr zulegen, für Singapur werden im Schnitt 3,6 Prozent erwartet, für Korea 3,7 Prozent<sup>1</sup>. Für die Schwellenländer Indien und China liegen die Wachstumsraten sogar noch deutlich höher – allerdings stehen diese beiden Länder bislang nur sehr eingeschränkt auf den Akquisitionslisten europäischer Investoren.

In den ersten fünf Monaten 2014 investierten europäische Investoren laut dem Beratungshaus Cushman & Wakefield rund 11,1 Milliarden US-Dollar in die amerikanischen und asiatischen Märkte – eine Steigerung um rund 25 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Davon flossen 2,3 Milliarden US-Dollar in die

<sup>1</sup> Alle Zahlen zum BIP-Wachstum: IMF World Economic Data Outlook 2014



Die jüngsten internationalen Ankäufe von Union Investment.

Region Asien-Pazifik. Die wichtigste Investitionsdestination war mit 8,8 Milliarden US-Dollar die USA. Die USA verfügt – wie andere außereuropäische Märkte – über eine positive demografische Langfristprognose. Auf lange Sicht ist die Demografie einer der wichtigsten Werttreiber von Immobilien, da mit zunehmender Bevölkerung die Nachfrage nach Immobilien aller Nutzungsarten steigt. So soll die US-Bevölkerung von derzeit etwa 321 Millionen Menschen auf 399 Millionen Menschen im Jahr 2050 steigen – ein Anstieg um fast 25 Prozent<sup>2</sup>. Dem stehen Deutschland und andere europäische Märkte mit ihrer schrumpfenden oder stagnierenden Bevölkerung gegenüber. Außerdem steht der hohen Nachfrage nach Core-Immobilien in Europa aktuell nur ein sehr begrenztes Angebot gegenüber. Dies lässt die Preise schon seit Jahren deutlich ansteigen. Oftmals ist das Ausweichen auf außereuropäische Märkte die einzige Möglichkeit, noch eine für Investoren akzeptable Rendite zu erzielen.

Neben diesen Makrotrends spricht vor allem die höhere Diversifikation, die ein weltweit gestreutes Portfolio bietet, für internationale Investments – und damit auch für Globalfonds. Die Abhängigkeit von

<sup>2</sup> Source: U.S. Census Bureau, Population Division



einzelnen Volkswirtschaften oder Regionen kann so reduziert werden.

Außerdem haben sich in den vergangenen Jahren sowohl Anbieter als auch Nachfrager von Immobilien-Asset-Management-Leistungen professionalisiert: Einerseits existieren immer mehr gut aufgestellte, global agierende Immobilien-Asset-Manager, die Zugänge zu zahlreichen außereuropäischen Märkten haben. Laut einer Umfrage von Property Funds Research gab es 2013 allein 14 global aufgestellte Asset-Manager mit Assets under Management von mehr als 30 Milliarden Euro<sup>3</sup>. Dieses Angebot trifft auf Investoren, die oft mit einem deutschen Portfolio begonnen haben, dieses dann sukzessive europäisch ergänzt haben und jetzt nach außereuropäischen Investments suchen.

Alle diese Gründe sprechen für ein deutlich stärkeres globales Engagement deutscher Investoren in den kommenden Jahren. Allerdings wird es kein Zurück zu den Zuständen vor der Finanzkrise geben. Denn: Das Finanzierungsverhalten von Immobilieninvestoren ist deutlich konservativer geworden. Die Käufer

agieren mit mehr Eigenkapital. Fremdfinanzierungen, die mehr als 65 Prozent des Verkehrswertes einer Immobilie ausmachen, sind heute extrem selten.

Veröffentlicht am 15. August 2014 in Immobilien&Finanzierung

<sup>3</sup> SOURCE: PROPERTY FUNDS RESEARCH, Oktober 2013