

Alexander Tannenbaum

Immobilienanlagen im Wandel: Institutionelle Anleger wollen stärker in Deutschland und Nordamerika investieren

Die Interessen institutioneller Anleger bei Kapitalanlagen wandeln sich, angetrieben von Finanzkrisen und Niedrigzinsen. Auch die Immobilienwelt ist davon nicht ausgenommen. Um diese Trends transparenter zu machen, hat Universal-Investment wieder institutionelle Investoren zu ihrem Anlageverhalten befragt.

An der im September 2015 abgeschlossenen Umfrage haben sich institutionelle Investoren beteiligt, die insgesamt über 100 Milliarden Euro verwalten. Das Immobilienanlagekapital der Befragten liegt bei rund acht Milliarden Euro. Die Umfrage deckt damit fast ein Fünftel des gesamten Marktes für Immobilienspezialfonds ab. Die Ergebnisse belegen einige bestehende Trends und Marktentwicklungen, überraschen aber bei den Vehikelpräferenzen.

Bei neuen Immobilienanlagen werden indirekte Formen bevorzugt

Indirekte Immobilienanlagen werden laut Umfrage endgültig zum Standard. Bislang waren rund 47,5 Prozent der Immobilienanlagen im Direktbestand und rund 52,5 Prozent über Fonds investiert. Bei Neuanlagen wollen die Investoren künftig deutlich über 60 Prozent auf indirekte Anlagevehikel setzen. Damit verstärkt sich der Trend hin zu indirekten Immobilieninvestitionen, der sich bereits in den Vorjahren abgezeichnet hat. Denn 2014 lag der Wert noch bei knapp 60 Prozent. Bei der aktuellen Umfrage sollen die Neuanlagen zu 18,2 Prozent in offene Immobilienspezialfonds (Vorjahr: 30 Prozent) nach deutschem Recht (Spezial-AIF nach KAGB) und zu 27,3 Prozent in SCS und SCSp (Prozent 10 Prozent), die luxemburgischen Varianten der deutschen Invest-

ment-Kommanditgesellschaft (Investment-KG), fließen. Etwas über ein Drittel der Neuanlagen soll weiterhin direkt in Immobilien investiert werden (Vorjahr 40 Prozent).

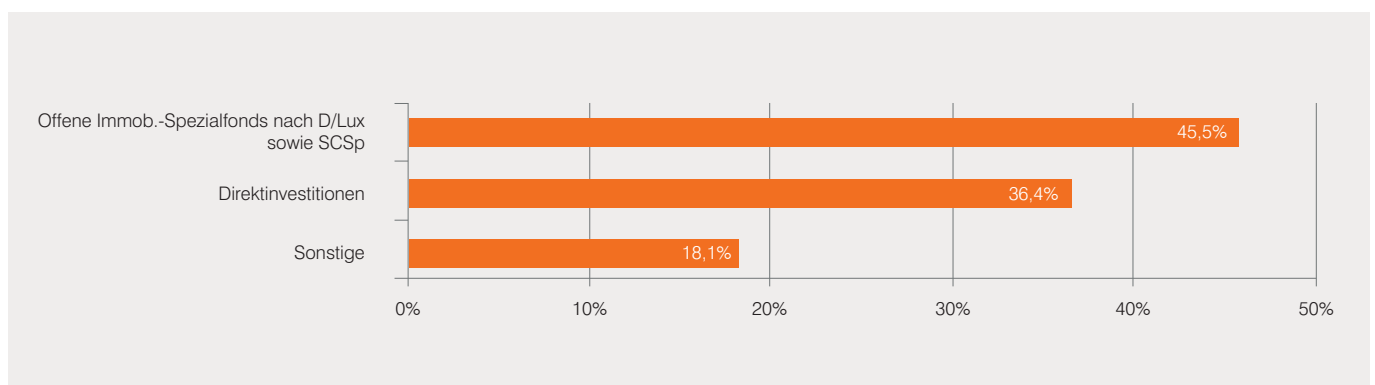
Damit verzeichnet der Markt nach wie vor einen Trend hin zu indirekten Anlageformen. In diesem Segment stehen wiederum ganz klar die regulierten Vehikel im Fokus. Der Dauerbrenner offene Immobilienspezialfonds erfreut sich weiterhin einer ungebrochenen Nachfrage. Neu im Fokus ist allerdings die hohe Wertschätzung für luxemburger Vehikel wie die SCS. Im Gegensatz dazu spielt die Investment-KG als junge deutsche Variante dieser Anlageform für Neuinvestitionen institutioneller Anleger aktuell noch eine untergeordnete Rolle.

Anstieg der Immobilienquote führt zu anhaltender Nachfrage für Fonds

Spannend ist und bleibt die Frage nach der aktuellen und zukünftigen Immobilienquote, ist sie doch Ausgangspunkt für alle weiteren Aktivitäten im Segment der Immobilienanlagen. Aktuell liegt die Immobilienquote unter den Teilnehmern der Umfrage bereits bei rund acht Prozent und soll weiter auf über zwölf Prozent steigen. Insofern handelt es sich im Marktvergleich zu anderen Studien um eher immobilienaffine Anleger. Dabei ist zu beobachten, dass schon seit geraumer Zeit institutionelle Investoren die anhaltende Niedrigzinsphase für eine Stärkung ihrer Immobilienquoten nutzen.

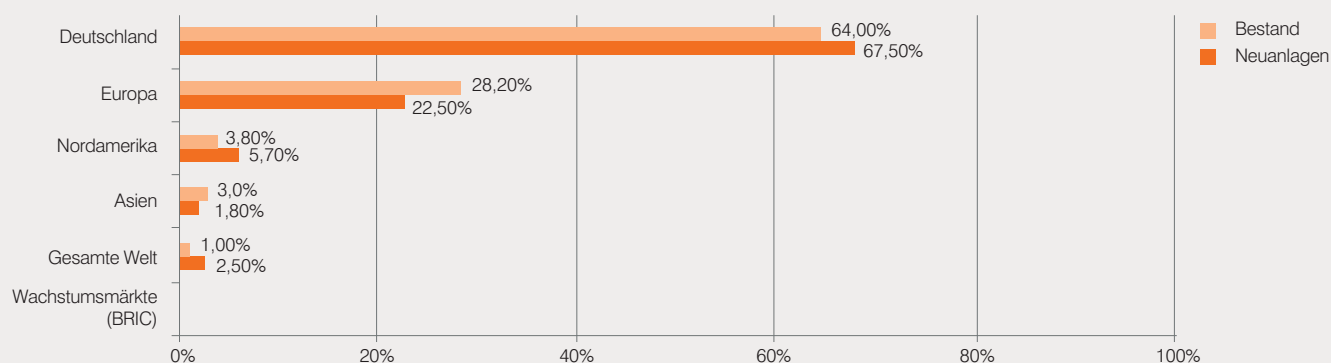
Fokus verschiebt sich zugunsten von Nordamerika und Deutschland

Das regionale Investorenverhalten ist analog zu den Wirtschaftszyklen und anderen Marktfaktoren laufenden Wandlungen unterzogen. Aktuell sind 64 Prozent (Vorjahr: 72 Prozent) der Immobilienbestände traditionell in Deutschland allokiert, der starke Home Bias heimischer Anleger bleibt also bestehen. Interessant ist auch hier wieder der Ausblick. Die Investoren wollen ihre Allokationen speziell in Nordamerika und Deutschland erhöhen. Der Rest von Europa ist dabei mehr als Ergänzung



Quelle: Universal-Investment

Internationale Anlageschwerpunkte sind Nordamerika und Europa



Quelle: Universal-Investment (Mehrfachnennungen möglich)

interessant und bei den asiatischen Märkten sind die befragten Anleger wieder etwas zurückhaltender, auch wenn die Anziehungskraft von Tokio, Singapur und Co. nach wie vor da ist.

Wohnimmobilien führen erstmals Wunschliste bei Neuinvestitionen an

Bei den geplanten Neuinvestitionen stehen vor allem Wohnimmobilien im Fokus. Ihr Anteil soll sich gegenüber einem Bestand von 18,5 Prozent mit geplanten 37,9 Prozent verdoppeln. Im Vorjahr lag der Bestand noch bei 19 Prozent und sollte moderat auf 21 Prozent angehoben werden. Gleichzeitig relativiert sich bei den Neuinvestitionen die historische Führungsposition von Büroimmobilien und somit liegen diese nur noch auf Platz zwei. Dass Wohnimmobilien als Investitionsart eine Renaissance erleben, ist nicht neu. Beachtenswert ist jedoch das Ausmaß der geplanten Neustrukturierungen in den Portfolios in Relation zu Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

Die institutionellen Immobilieninvestoren in Deutschland reagieren immer schneller auf die sich laufend verändernden Marktgegebenheiten. Das zeigt unter anderem die stärkere Zuwendung zu Wohnimmobilien. Hier gibt es nach Ansicht der Investoren unter anderem auch aus demografischen Gründen im Vergleich zu anderen Sektoren zunehmend Produkte am Markt und vor allem akzeptable Renditen, zumindest für den aktuellen Moment. Auch die stärkere Ausrichtung auf Europa und Nordamerika bei Neuanlagen unterstreicht die höhere Reaktionsgeschwindigkeit, mit der inzwischen institutionelle Portfolios verwaltet werden



Alexander Tannenbaum

Geschäftsführer
Universal-Investment-Gesellschaft mbH

Alexander Tannenbaum ist seit 2011 Geschäftsführer von Universal-Investment und verantwortet das stark wachsende Immobiliengeschäft der Universal.

Der 48-jährige Diplom-Kaufmann blickt auf eine mehr als 17-jährige Erfahrung in verantwortlichen Positionen der Immobilienwirtschaft zurück und war zuletzt als Geschäftsführer und Fondsmanager institutioneller Immobilienfonds für die Aberdeen Property Investors Deutschland GmbH sowie für die Commerz Grundbesitz Spezialfondsgesellschaft mbH (ehemalige Tochtergesellschaft der Commerz Real Gruppe) tätig.