

Investoren-Umfrage 2018 von Universal-Investment: Immobilienanleger machen Preis-Rallye nicht mehr überall mit

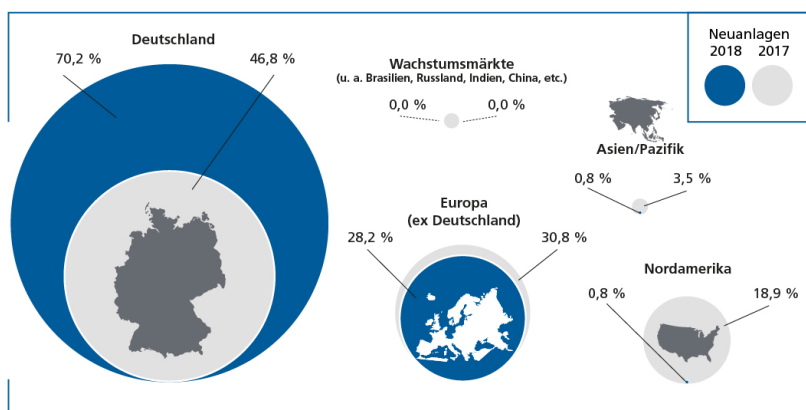
- Institutionelle Anleger setzen bei Neuinvestitionen auf Deutschland und Europa
- Büro und Wohnen bleiben gefragt, Interesse an Einzelhandel schwächt sich ab
- Europa gilt als teuer aber noch akzeptabel – USA hingegen als überteuert
- 72,7 Prozent wollen für Neuanlagen in Fonds auf eine Service-KVG setzen

Frankfurt am Main, 8. Oktober 2018. Im sechsten Jahr der von Universal-Investment durchgeführten Umfrage zum Verhalten institutioneller Immobilienanleger sieht der Großteil weiterhin das europäische Ausland und Deutschland als Anlageschwerpunkt seiner Neuinvestitionen. Die europäischen Immobilienpreise werden als teuer, aber noch akzeptabel bewertet. In Nordamerika sehen viele die Preise als nicht mehr akzeptabel. Gewachsen ist das Interesse an Büroimmobilien, für den Einzelhandel und Hotels schwächt es sich ab. Bei Neuinvestitionen wollen fast drei Viertel auf eine Service-KVG setzen. 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.

Deutschland und Europa weiter im Fokus

Die institutionellen Anleger legen mit 70,2 Prozent (Vorjahr: 46,8 Prozent) einen gestiegenen Investitionsschwerpunkt auf Deutschland. Der Rest von Europa blieb 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 (bspw. BRICS) wollen die Immobilienanleger weiterhin nicht investieren. Der Fokus auf Deutschland und Europa entspricht auch den realen Beständen auf unserer Plattform und zeigt die Konzentration auf etablierte Märkte“, erklärt Stefan Rockel, Geschäftsführer von Universal-Investment.

Geplante Neuinvestitionen nach geografischer Verteilung

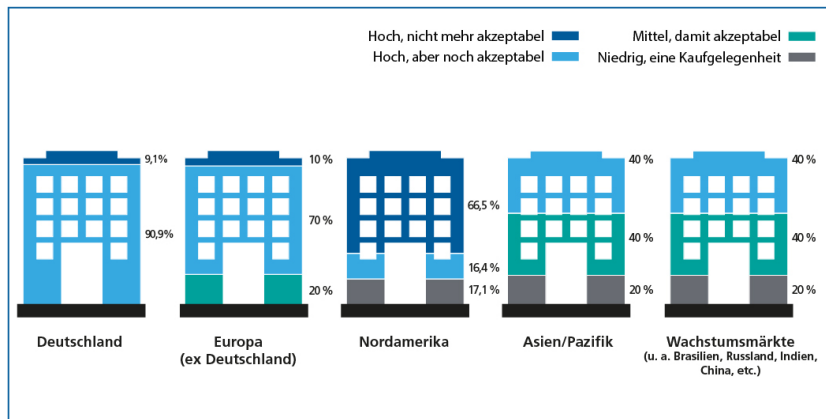


Preisniveau überschreitet Akzeptanzgrenzen

70 Prozent der Befragten schätzen die Immobilienpreise Europas als hoch, aber noch akzeptabel ein (Vorjahr: 50 Prozent). Für deutsche Immobilien stimmen wie im Vorjahr 90 Prozent dieser

Einschätzung zu. Anders in Nordamerika: 66,5 Prozent (Vorjahr: rund 25 Prozent) schätzen die Preise als inakzeptabel ein. „Die Einschätzung der Immobilienpreise in Verbindung mit den heute vorhandenen Zins- und Konjunkturerwartungen zeigt, dass institutionelle Investoren das Preisniveau kritisch, gleichzeitig aber auch differenziert betrachten. Darüber hinaus werden auch aktuelle politische Entwicklungen als Grund für das rückläufige Interesse an Nordamerika genannt (rund 33,3 Prozent), gleiches gilt für den britischen Immobilienmarkt“, so Rockel weiter.

Bewertung der aktuellen Immobilienpreise



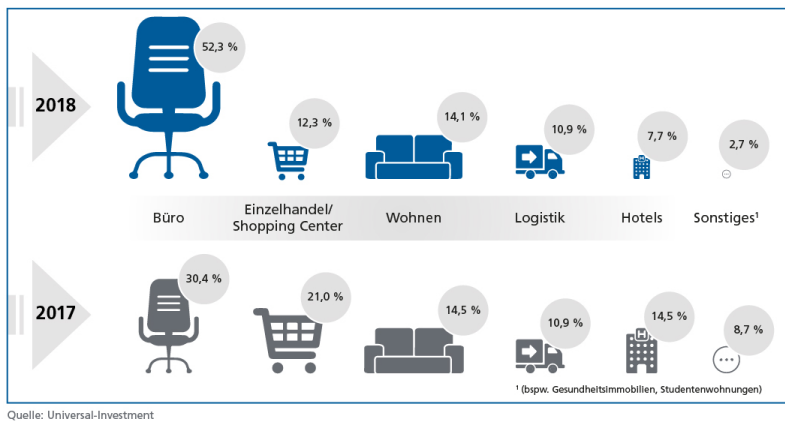
Quelle: Universal-Investment

Büros wieder stärker gefragt – sinkendes Interesse an Einzelhandelsinvestitionen

Die Anleger wollen zu 52,3 Prozent (Vorjahr: 30,4 Prozent) in Büroimmobilien investieren. Das Interesse der Anleger an Wohn- und Logistikimmobilien blieb nahezu unverändert: Neuinvestitionen sollen zu 14,1 Prozent (Vorjahr: 14,5 Prozent) in Wohnimmobilien und zu 10,9 Prozent (Vorjahr analog) in Logistikimmobilien fließen. Investitionen in den Einzelhandel sollen nur noch zu 12,3 Prozent (Vorjahr: 21 Prozent) erfolgen. Auch der Sektor Hotel sank in der Anlegergunst auf 7,7 Prozent (Vorjahr: 14,5 Prozent). Einer der Gründe könnte die Sorge einer Immobilienblase für diesen Sektor sein: 36,4 Prozent erwarten in den nächsten zwölf Monaten für Hotels eine Immobilienblase.

Für die Bereiche Einzelhandel und Wohnen lag der Anteil bei jeweils 27,3 Prozent. Für Büro und Logistik sehen 80 Prozent jedoch kein Blasen-Risiko. Nischensegmente stehen bei den Anlegern weiterhin nicht sehr hoch im Kurs. Hier sank der Anteil geplanter Neuanlagen von 8,7 Prozent auf 2,7 Prozent. „Die in der Umfrage investorensseitig erwartete Blasengefahr, insbesondere in der Nutzungsart Hotel, spiegelt sich auch unmittelbar in der Investitionsneigung in dieser Nutzungsart wider. Es ist zu beobachten, dass die befragten Investoren verstärkt auf die klassische Nutzungsart Büro setzen möchten. Deshalb könnten die künftigen Investitionen in die Nutzungsart Büro vor allem weiter zu Lasten der Nutzungsart Hotel, aber auch zu Lasten des Bereichs Einzelhandel erfolgen“, führt Rockel aus.

Geplante Neuinvestitionen nach Nutzungsarten



Renditeerwartungen gehen weiter zurück – Fokus auf Core bleibt

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 Gesamtrendite erwarten sie die Befragten 5,25 Prozent (Vorjahr: 4,72 Prozent). Nahezu unverändert blieben die Anforderungen bei der nicht realisierten Gesamtrendite: Sie liegt bei durchschnittlich 4,66 Prozent. Im Vorjahr erwarteten die Anleger 4,57 Prozent. 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).

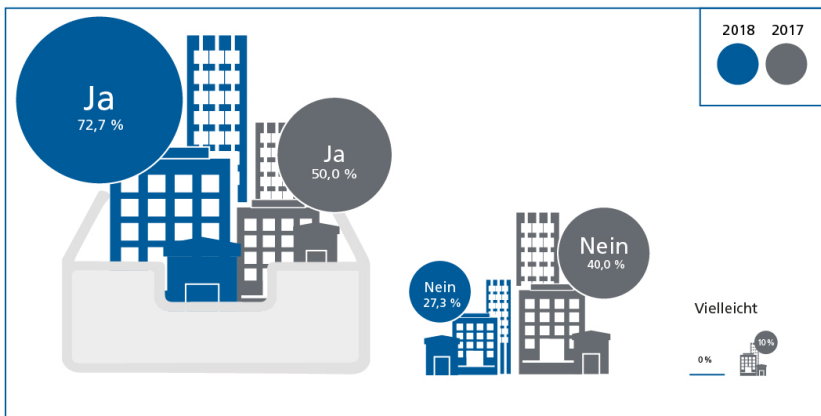
Deutscher Immobilienspezialfonds ist Favorit der Anlagevehikel

Für Neuinvestitionen wollen alle Befragten auch auf die Offenen Immobilienspezialfonds nach deutschem Recht (nach KAGB) setzen, gefolgt von Offenen Immobilienfonds nach Luxemburger Recht (63 Prozent) und den ebenfalls von dort kommenden SCS und SCSp (33,3 Prozent). Die Befragten sind bereits zu 66,8 Prozent in deutschen Immobilien-Spezialfonds und zu 9,7 Prozent in dessen Luxemburger Pendant investiert. Bei REITs beträgt der Anteil 11,1 Prozent und bei KAGB-Investment-KGs 22,2 Prozent.

Gutes Reporting und Strukturierungsfähigkeit bei Master-KVG im Fokus

Nachdem im Vorjahr rund 50 Prozent für Neuanlagen in den kommenden zwölf Monaten eine Master-KVG nutzen wollten, stieg der Anteil 2018 auf 72,7 Prozent. Durchgängig positiv honorieren alle institutionellen Anleger ein gutes Reporting sowie die Strukturierungsfähigkeit bei Vehikeln als Dienstleistung. „Die Master-KVG ist ein Erfolgs-Modell, bereits seit Jahren hält der Trend, hin zu den Masterfonds, an. Damit erklärt sich auch unser starkes Wachstum in diesem Segment“, unterstreicht Rockel. Laut der letzten BVI-Statistik ist Universal-Investment inzwischen einer der größten Immobilienfondsmanager für institutionelle Anleger in Deutschland.

Service-KVG



Quelle: Universal-Investment

* * *

ÜBER UNIVERSAL-INVESTMENT

Universal-Investment ist mit rund 400 Milliarden Euro verwaltetem Vermögen, davon 321 Milliarden Euro in eigenen Vehikeln sowie etwa 79 Milliarden Euro u. a. im Insourcing, weit über 1.100 Publikums- und Spezialfondsmandaten und rund 650 Mitarbeitern die größte unabhängige Investmentgesellschaft im deutschsprachigen Raum. Das Unternehmen konzentriert sich mit den drei Leistungsbereichen Administration, Insourcing und Risk Management auf die effiziente und risikoorientierte Verwaltung von Fonds, Wertpapieren, alternativen Investments und Immobilien. Die Investmentgesellschaft ist die zentrale Plattform für unabhängiges Asset Management und vereint das Investment-Know-how von Vermögensverwaltern, Privatbanken, Asset Managern und Investmentboutiquen. Die 1968 gegründete Universal-Investment-Gruppe mit Sitz in Frankfurt am Main sowie Töchtern und Beteiligungen in Luxemburg und Österreich gehört zu den Pionieren in der Investmentbranche und ist heute Marktführerin in den Bereichen Master-KVG und Private-Label-Fonds. Laut dem aktuellen PwC 2017 ManCo Survey ist Universal-Investment die größte AIFM-ManCo in Luxemburg; bei den Third-Party-ManCos rangiert Universal-Investment ebenfalls auf Platz 1. (Stand: 31. August 2018).

Mehr Informationen unter www.universal-investment.com

Ihr Ansprechpartner bei Universal-Investment

Bernd Oberfell

Head of Communications

Telefon: +49 69 7104 3575

Mobil: +49 151 5381 6803

bernd.oberfell@universal-investment.com