

Umfrage: Institutionelle Anleger setzen auf Master-KVG

- **64 Prozent der Immobilienanleger sehen Master-KVG positiv**
- **73 Prozent der Anleger wollen eng bei Anlageentscheidungen eingebunden sein**
- **Cashflow-Rendite ist das Hauptkriterium bei der Renditeform**
- **Anleger erwarten einen Cashflow von mindestens 4,2 Prozent**

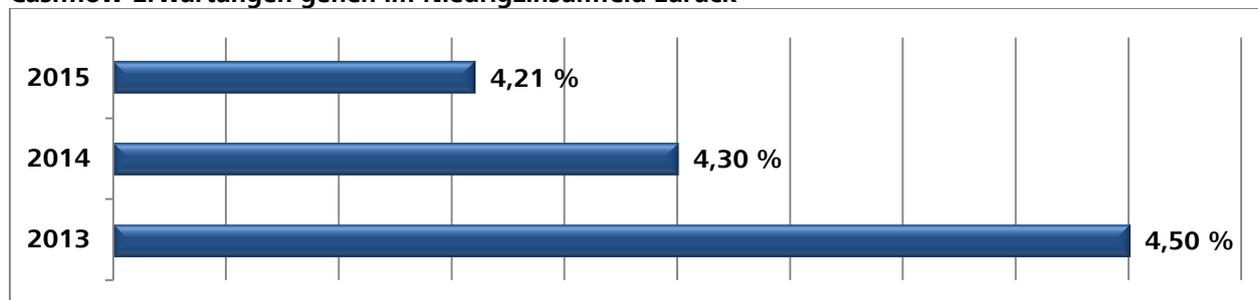
Frankfurt am Main, 21. März 2016. Nach der von Universal-Investment durchgeführten dritten Jahresumfrage zum Verhalten institutioneller Anleger hat sich die Master-KVG mit dem Prinzip der Trennung von Asset Management und Administration auch im Immobiliensektor bereits etabliert. Dabei wollen die Anleger eng in die Anlageentscheidungen eingebunden werden. Bei der Rendite ist die laufende Verzinsung von entscheidender Bedeutung. An der Ende 2015 abgeschlossenen Umfrage haben sich institutionelle Investoren wie Pensionseinrichtungen und Versicherungen mit einem verwalteten Gesamtvermögen von über 100 Milliarden Euro beteiligt. Das Immobilienkapital der Befragten liegt bei acht Milliarden Euro. Damit deckt die Umfrage etwa 18 Prozent des Gesamtmarktes für Immobilienspezialfonds ab.

Master-KVG setzt sich auch bei Immobilienanlagen durch

„Schon heute werden rund 70 Prozent der Wertpapieranlagen institutioneller Anleger über Master-KVGs nach dem Prinzip der Trennung von Asset Management und Administration gemanagt. Neu ist jedoch, dass dieser Trend sich zunehmend auch für Immobilienanlagen durchsetzt“, erklärt Alexander Tannenbaum, der als Geschäftsführer für das Immobiliengeschäft von Universal-Investment verantwortlich ist. Nach der Umfrage bewerten 64 Prozent der Befragten die Master-KVG positiv. 36 Prozent planen sogar innerhalb der nächsten zwölf Monate eine Master-KVG zu nutzen. „Die Anleger goutieren vor allem die höhere Transparenz gegenüber Lösungen, die alles aus einer Hand bieten. Auch die größere Flexibilität bei der Auswahl der jeweils besten Partner spielt eine Rolle und spricht für die Master-KVG“, so Tannenbaum weiter.

Die befragten Investoren legen mit rund 82 Prozent (Vorjahr: 60 Prozent) einen deutlichen Schwerpunkt auf die laufende Ertragsausschüttung und damit auf die Cashflow-Rendite. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich dem hingegen der Anteil mit einem Fokus auf die Gesamrendite (IRR) mit einem gewinnbringenden Verkauf von Immobilien auf rund 18 Prozent halbiert (Vorjahr: 40 Prozent). Die Umfrageteilnehmer haben ihre Erwartungen bezüglich des Cashflows etwas gedämpft und gehen von einer vergleichsweise moderaten Mindestverzinsung von 4,2 Prozent aus (Vorjahr: 4,3 Prozent). „Mit einem weiteren Anstieg der Preise an den Immobilienmärkten schwächt sich zumindest bei Neuinvestitionen auch der Cashflow ab. Insofern passen sich die Erwartungen der Anleger an die aktuelle Marktsituation an“, bewertet Tannenbaum das Verhalten der Investoren.

Cashflow-Erwartungen gehen im Niedrigzinsumfeld zurück



Quelle: Universal-Investment

Anleger wünschen sich indirekte Immobilienanlagen und aktive Einbindung

Institutionelle Anleger geben zudem der indirekten Immobilienanlage klar den Vorzug. Rund 63,6 Prozent wollen bei Neuanlagen die indirekte Variante gegenüber der Direktinvestition nutzen. Damit hat sich der Trend hin zu indirekten Anlagevehikeln verfestigt. Denn in der Vorjahresumfrage lag der Wert zugunsten der indirekten Alternative bereits bei 60 Prozent. Dabei wollen 73 Prozent der Investoren bei den Anlageentscheidungen eng eingebunden werden. Nur 27 Prozent wollen hier dem Asset-Manager bzw. der KVG alleine das Feld überlassen.

Bei der Wahl des bevorzugten indirekten Anlagevehikels für Neuanlagen haben die offenen Immobilienspezialfonds nach deutschem Recht (Spezial-AIF nach KAGB) mit an Wert verloren. Nur noch 18,2 Prozent der Neuanlagen sollen dem deutschen Klassiker vorbehalten bleiben (Vorjahr: 30 Prozent). An erster Stelle mit 27,3 Prozent (Vorjahr: 10 Prozent) stehen derzeit die SCS und SCSp – die luxemburgischen Varianten der deutschen Investment-Kommanditgesellschaft (Investment-KG). Mit einem Anteil von 36,4 Prozent soll weiterhin direkt in Immobilien investiert werden (Vorjahr 40 Prozent).

„Der Trend hin zu indirekten Anlageformen hat sich verstärkt. Ob die luxemburgischen Varianten der deutschen Investment-KG tatsächlich so hoch im Kurs der Investoren bleiben werden, muss sich noch zeigen. Zumindest scheint der offene deutsche Immobilienspezialfonds nicht mehr eine Alleinstellung zu besitzen. Die Investoren diversifizieren offenbar nicht nur zunehmend bei den Immobiliensegmenten und der geografischen Ausrichtung, sondern auch bei der Wahl des Immobilienanlagevehikels“, so Tannenbaum.

Weitere Ergebnisse der zweiten Immobilienumfrage finden Sie auf der [Website von Universal-Investment](#).

* * *

ÜBER UNIVERSAL-INVESTMENT

Universal-Investment ist mit einem verwalteten Vermögen von 258 Mrd. Euro, davon etwa 222 Mrd. Euro in eigenen Vehikeln, weit über 1.000 Publikums- und Spezialfondsmandaten und rund 600 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. Als Tochter renommierter Bankhäuser gehört die 1968 gegründete Universal-Investment-Gruppe mit Sitz in Frankfurt am Main sowie Töchtern und Beteiligungen in Luxemburg und Österreich zu den Pionieren in der Investmentbranche und ist heute Marktführerin in den Bereichen Master-KVG und Private-Label-Fonds. (Stand: 29.02.2016)

Mehr Informationen unter www.universal-investment.com

Ihr Ansprechpartner für Presseanfragen bei Universal-Investment

Bernd Obergfell

Pressesprecher

+49 69 71043-575

bernd.obergfell@universal-investment.com