

Immobilieninvestments: Der Spezialisierungs- und Individualisierungsgrad nimmt zu



ALEXANDER EGGERT Managing Director, Warburg-HIH Invest Real Estate, Hamburg

Immobilieninvestments stehen bei deutschen institutionellen Investoren hoch im Kurs: 370 Fonds und 70 Mrd. Euro Anlagevolumina sind ein deutliches Zeichen. Je nach Bedarf bieten hierbei Individualfonds, Club Deals, Pool- und Dachfonds eine große Bandbreite an Möglichkeiten, die individuellen Interessen zu bedienen. Die nachhaltige Ausweitung der Immobilienanlage geht mit einigen interessanten Entwicklungen einher. So sind einerseits der Individualisierungs- und der Spezialisierungsgrad gestiegen, andererseits gibt es – dazu im Kontrast stehend – eine hohe Nachfrage nach breit gestreuten und risikodiversifizierten Anlageprodukten. Wie kommt es zu diesen beiden scheinbar gegenläufigen Effekten?

Die Individualisierung zeigt sich bei institutionellen Anlegern, die ein hohes Volumen in Immobilien investieren oder investiert haben. Die Produkte sind zunehmend auf deren individuelle Bedürfnisse und Allokationsziele ausgerichtet. Die Individualisierung beginnt bei der Investmentstrategie und endet bei Fonds- und Investmentstrukturen, die an die jeweilige Regulatorik-, Rechnungslegungs- und Besteuerungssituation angepasst werden.

Club Deals mit wenigen Investoren bieten sich an, wenn es um Investitionen in Premium Assets, einzelne Großprojekte oder auch spezielle Sektoren und Portfolios geht. Der exklusive Investorenkreis in Club Deals diversifiziert das Risiko eines derartigen, größeren Investmentobjektes und bewirkt Interessengleichheit, auch im Hinblick auf den Exit.

» Ob individuelle Investmentstruktur oder Poolfonds: im Fokus steht ein nachhaltiges und performanceorientiertes Immobilieninvestment.«

Auch die Kombination der beiden vorgenannten Entwicklungen kommt immer häufiger zur Anwendung, indem Individualfonds zur Bündelung der Club Deals und der weiteren direkten und indirekten Immobilienanlage eines Investors eingesetzt werden.

Die Spezialisierung ist als weiterer Trend insbesondere bei größeren institutionellen Investoren festzustellen. Die Volumina der Anlageportfolios erlauben und erfordern es, bei Fondsinvestments spezielle Anlagestrategien zu selektieren. Die Allokation erfolgt über eine Art Baukastensystem, um so die übergeordnete Investmentstrategie optimal zu ergänzen.

Während noch vor einigen Jahren breit diversifizierte Fondsstrategien den Markt dominierten, finden sich mittlerweile vermehrt spezialisierte Produkte in den Portfolios der Anleger wieder. Neben den bekannten paneuropäisch oder global gestreuten Fonds rücken nun Investitionen in spezielle Länder- und Nutzungsartenfonds in den Fokus der Investoren. Dies sind

Fonds mit eng definierter Strategie, wie bspw. Retail-Nahversorgungsfonds für nur ein Land, z. B. Deutschland, Fonds mit Fokus auf Länder, die bisher in der Allokation mangels professionellem Angebot unterrepräsentiert waren, wie bspw. Polen, sowie Fonds, die sich schwerpunktmäßig mit Projektentwicklungen beschäftigen.

Wie erklärt sich einerseits die hohe Nachfrage nach breit gestreuten und risikodiversifizierten Anlageprodukten und andererseits der Wunsch nach individuellen Strategien? Zugrunde liegt die Entwicklung der Anlegerschaft. Während einige Anleger bereits seit längerem ihr Anlagevolumen erhöhen, ist für andere Investoren mit insgesamt kleinerer Immobilienanlage eine hohe Risikodiversifikation und breite Streuung über Regionen und Nutzungsarten hinweg in einem Fonds wesentlich. Dies hat auch die oft totgesagten Poolfonds belebt. Über sie erhalten kleinere institutionelle Anleger den Zugang zu Investments in verschiedensten Regionen, Risikoklassen, Sektoren oder Themen. Neu an diesen Poolfonds sind eine meist sehr klar und enger definierte Investitionsstrategie, eine ausgefeilte Governance-Struktur sowie der Trend zu homogenen Anlegerstrukturen mit gleichgerichteten Interessen und Rahmenbedingungen.

Für institutionelle Investoren gleich welcher Größe gibt es passende Investmentmöglichkeiten. Wichtig ist und bleibt, dass Anbieter dieser Produkte die Bedürfnisse frühzeitig erkennen, entsprechend beraten und Möglichkeiten aufzeigen.

inhalt



kommentare

DR. THOMAS MANN Talanx Asset Management
ALEXANDER EGGERT Warburg-HIH Invest Real Estate

artikel

Trends bei langfristigen Immobilieninvestments

GABRIELE VOLZ WealthCap

Vermögensanlagen von Versicherern in Immobilienspezialfonds

FRANK HERRING Allen & Overy **DR. MARTIN KRAUSE** Norton Rose Fulbright

Strategien für nachhaltige Immobilieninvestments

ROGER BAUMANN, ENNO KÜHN Credit Suisse Real Estate

Real Assets in der Strukturierungspraxis

DR. SOFIA HARRSCHAR, THORSTEN SCHNEIDER Universal-Investment

Investments in Energieinfrastruktur

DR. ARMIN SANDHÖVEL, DR. OLIVER HEILAND AGI

Qualifizierte Infrastrukturinvestitionen für VAG-Investoren

JEGOR TOKAREVICH SOF Infrastructure Ltd
PROF. DR. JENS-ERIC VON DÜSTERLHO HAW Hamburg

Qualifying Infrastructure unter Solvency II

DR. JOACHIM KAYSER Dechert
JOY OTTO NEUGEBAUER PwC

Bewertung von Infrastrukturinvestments

DR. BERND KREUTER Palladio

drei fragen an

RAINER JAKUBOWSKI, BVV Real Assets in institutionellen Portfolios

Ja, ich bin institutioneller Investor* und möchte den Absolut|spezial Real Assets als **kostenloses** Leseexemplar anfordern.

Kein Investor? Gerne senden wir Ihnen Informationen zu unserem Jahresabonnement zu.

Bitte senden oder faxen an:
info@absolut-research.de
0049 (0)40 303779-15

Absolut Research GmbH
Große Elbstraße 277a, 22767 Hamburg

*Als institutionelle Investoren qualifizieren sich nur Unternehmen, die ausschließlich für eigene Zwecke investieren und die keine Produkte im institutionellen Asset Management anbieten.

Pflichtangaben:

Vorname/Nachname

Bereich/Funktion

Unternehmen

Straße/Nr.

PLZ/Ort

Tel./Fax

E-Mail