

Historisches Zinstief lässt Erwartungen an Immobilienrenditen weiter sinken

Dr. Christoph Schumacher

Geschäftsführer der Union Investment Institutional Property GmbH, Hamburg



Für institutionelle Investoren wird es vor dem Hintergrund des historisch tiefen Zinsniveaus in Europa immer schwieriger, risikoarm auskömmliche Anlagerenditen zu erzielen. Insbesondere der Immobilienbereich profitiert derzeit von diesem Umstand, wie ein Blick auf den institutionellen Markt zeigt. Innerhalb der letzten Jahre hat das Transaktionsvolumen im gewerblichen Immobilienbereich erheblich zugenommen. Waren es 2012 noch etwas über 25 Mrd. Euro, so haben 2014 Immobilien im Wert von mehr als 35 Mrd. Euro den Besitzer gewechselt. Neben den klassisch deutschen Investoren hat sich insbesondere der Anteil ausländischer Investoren in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht und lag im letzten Jahr bei fast 40 %. Deutschland ist und bleibt damit einer der attraktivsten Immobilienmärkte in Europa, auch für ausländische Anleger.

Die europäischen Investoren geraten in Anbetracht der jüngsten Entwicklung der Geldpolitik immer mehr unter Druck, ihre präferierte Strategie neu zu justieren. Das historisch tiefe Zinsniveau lässt die Renditen risikoarmer Anlagen geringer ausfallen, sodass unter dem – einer aktuellen Investitionsklimastudie von Union Investment zufolge – dominierenden Aspekt der Sicherheit und des Wertverfalls der Immobilienanlagen nur noch jeder zweite der 164 in Deutschland, Frankreich und Großbritannien befragten Immobilieninvestoren glaubt, die selbst gesteckten Renditeziele in den nächsten drei Jahren zu erreichen. Die da-

durch entstehende Belastung der Anlageergebnisse zwingt Investoren, die Performance ihrer Anlagen vor weiteren Rückgängen zu schützen.

Der Fokus verstärkt sich bei Immobilien insbesondere auf Nischen- und Wachstumssegmente, in denen die Differenz zwischen risikofreier und Immobilienrendite von vielen Investoren als relativ interessant erachtet wird. Im Transaktionsmarkt hat sich dies im letzten Jahr vor allem über die Sektoren Logistik und Hotel sowie Unternehmensimmobilien gezeigt.

„Der Fokus verstärkt sich bei Immobilien insbesondere auf Nischen- und Wachstumssegmente.“

Vergleicht man das erste Halbjahr 2014 mit dem ersten Halbjahr 2013, zeigt sich, dass die Transaktionsaktivität von Hotel um über 100 % und die von Logistik um über 70 % zugenommen hat. Insbesondere im Hotelbereich konnte sich das Nischensegment als vollwertiges Segment etablieren und durch gute operative Zahlen an attraktiven innerstädtischen Standorten überzeugen. Neben den etablierten Nischen zeichnet sich ab, dass Bereiche wie Unternehmensimmobilien eine erhöhte Aufmerksamkeit erfahren. Die hohe Eigentumsquote von über

70 % bei Unternehmensimmobilien in Deutschland im Vergleich zu internationalen Märkten wie England und Amerika, wo Quoten von 30 % üblich sind, verdeutlicht das große Potenzial für einen sich institutionalisierenden Markt. Der Trend einer Öffnung dieser Märkte kann in den nächsten Jahren anhalten und eine Alternative im Immobilienbereich für viele institutionelle Investoren bedeuten. Die Investitionsklimastudie zeigt gegenüber der Vorjahresbefragung aber auch, dass die Bereitschaft der institutionellen Anleger gestiegen ist, beim Ankauf von Objekten kürzere Mietvertragslaufzeiten zu akzeptieren, sich über Projektentwicklungen etwas höhere Renditemöglichkeiten zu erschließen und hier auch geringere Vorvermietungsquoten zu akzeptieren.

Investitionen in außereuropäischen Märkten ziehen nur eine kleine Anlegergruppe in Betracht. Insgesamt verharrt der Anteil der Investoren, die infolge des Preisdrucks auf den europäischen Investmentmärkten höhere Risiken in Kauf zu nehmen bereit sind, mit 37 % auf dem Niveau von Mitte 2014. 52 % der Investoren sind nicht bereit, dem starken Konkurrenzdruck auszuweichen bzw. in andere Risikoklassen zu investieren. Die Investoren erhoffen sich von ihren Immobilieninvestments einen stabilen Performancebeitrag. Zwar sind die Preise derzeit hoch, doch zeigen sich die Mietmärkte in den meisten europäischen Kernländern derzeit in einer relativ guten Verfassung.

Inhalt 01 2015



kommentare

Letzte Weichenstellung für Solvency II

Dr. Axel Wehling, Mitglied der Hauptgeschäftsführung des GDV

Historisches Zinstief lässt Erwartungen an Immobilienrenditen weiter sinken

Dr. Christoph Schumacher, Geschäftsführer Union Investment Institutional Property GmbH

artikel

Multi-Smart-Beta mit paritätischen Faktoreigenschaften

Dr. Christian Jasperneite UND Dr. Ralf Budinsky, M.M.Warburg & CO

Mortgage-Backed Securities als Teil der Anleiherallokation von institutionellen Anlegern

Gary Singleterry, Tom Mansley und Daniel Durrer, GAM

Performance und Asset Allocation von Pensionskassen in Deutschland

Manfred Mönch, GAC Gesellschaft für Analyse und Consulting mbH

Wandelanleihen im institutionellen Portfolio

Maria Vogt, Fisch Asset Management

Ganzheitliche Evaluation der Nachhaltigkeit von Finanzanlagen

Prof. Volkmar Liebig, avesco Financial Services AG

Optimierung des Risikoreportings für Alternative Investmentfonds (AIF)

Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne, LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Prof. Dr.-Ing. Josef ZimmermanN, TU München

Vertrieb von ausländischen kollektiven Kapitalanlagen an qualifizierte Anleger in der Schweiz

WOLFGANG LANDL UND SIRO ZANOVELLO, OpenFunds Investment Services AG

LARS SCHLICHTING, KPMG

Die neue Anlageverordnung und ihre Auswirkungen auf Fondsanlagen

Achim Pütz, Dr. Benedikt Weiser UND Martin Hüwel, Dechert LLP

kompakt Der Spezialfondsmarkt in Deutschland, Clemens Schuerhoff, Kommalpha AG

analyse CoCo-Bonds und Subordinated Financials

drei fragen an Dr. Andreas Kretschmer, Ärzteversorgung Westfalen-Lippe

Ja, ich möchte den Absolutreport 01 2015 als kostenloses Leseexemplar anfordern.

Bitte senden oder faxen an:

info@absolut-report.de, 0049 (0)40 303779-15

Absolut Research GmbH

Große Elbstraße 277a, 22767 Hamburg

Pflichtangaben:

Vorname/Nachname

Bereich/Funktion

Unternehmen

Straße/Nr.

PLZ/Ort

Tel./Fax

E-Mail