

Absolutreport

Neue Perspektiven für
institutionelle Investoren

Beitrag in Ausgabe 04 | 2022

Kommentar

AXEL VESPERMANN Universal Investment

Die „Nische“ ist gekommen,
um zu bleiben

Die „Nische“ ist gekommen, um zu bleiben



AXEL VESPERMANN Head of Real Estate, Universal Investment, Frankfurt am Main

So schnell ändern sich die Zeiten: Was steigende Anleihen- und Kreditzinsen Anfang des Jahres bereits vorweggenommen haben, ist spätestens durch die Zinsanhebung der EZB im Juli Realität geworden. Die Zinswende ist da und konfrontiert die Immobilieninvestmentbranche mit einer komplexen Situation aus höheren Zinsen, Inflation und unsicherer gewordenen Konjunkturperspektiven.

Einerseits üben steigende Finanzierungskosten Druck auf die Nettorenditen aus, andererseits können Fonds mit ihren Liquiditätsreserven auch Geld verdienen, statt Negativzinsen zahlen zu müssen. Sofern indexierte Mietverträge abgeschlossen wurden, kann die Inflation zeitverzögert an die Mieter weitergegeben werden. Vor allem aber gewinnen liquide Assets wie etwa Anleihen wieder an Attraktivität. Sinkende Kapitalzuflüsse in die Immobilienmärkte sowie höhere Ankaufrisrenditen könnten die Folge sein – und damit technisch bedingt relativ sinkende Bewertungen.

Das dürfte sich vor allem bei jenen Nutzungsarten auswirken, die in der Niedrigzinsphase als Zinssubstitute geschätzt wurden und ebenfalls eine

starke Renditekompression erfahren haben, wie z. B. Core-Objekte aus den Bereichen Wohnen und Büro. Auf der Suche nach etwas mehr Rendite hatten sich zuletzt auch die eher trägen Anlagegewohnheiten institutioneller Investoren langsam verändert, zeigt unsere im Herbst 2021 durchgeführte Investorenfrage: Die vermeintliche Nische rückte ins Rampenlicht, manches Teilsegment hat sich zu einer eigenständigen Asset-Klasse gemausert. Was bedeutet die Kehrtwende im Investmentumfeld für diese Anlage-segmente?

Tatsächlich lassen sich aus den Ergebnissen unserer Umfrage Erkenntnisse ableiten, die über die Zinswende hinausweisen. Warum konnten sich einstige Nischen erfolgreich als Alternative zu den „Klassikern“ etablieren? Das lag in erster Linie an ihrem attraktiven Rendite-Risiko-Profil.

Aufsteigersegmente wie Logistik-, Sozial- und Gesundheitsimmobilien verdanken ihren Erfolg jedoch nicht allein einer Rolle als reine Finanzderivate aus Beton zur Generierung regelmäßiger Cashflows. Sie profitierten vielmehr von langfristigen Megatrends wie Digitalisierung,

Urbanisierung, Individualisierung und demografischer Entwicklung – die sich pandemiebedingt z. T. sogar noch beschleunigt haben.

Beispielsweise ist gegenüber der Vorjahresumfrage der Anteil der Investoren, die den Kauf einer Gesundheitsimmobilie planten, von 50 auf 58 % gestiegen. Einen noch größeren Schub verzeichnete das Co-Living-Modell, das 50 % der Befragten anvisierten – nach nur 14 % im Jahr zuvor. Das mag auch damit zusammenhängen, dass in der EU neben der ökologischen die soziale Taxonomie Gestalt annimmt und somit das „S“ in ESG an Bedeutung gewinnt. Weitere Megatrend-Profiteure sind Life-Science-Immobilien mit ihrer Mischung aus Büro-, Labor- und Lagerflächen, spezialisierte Logistikflächen wie die Last-Mile-Logistik, Rechenzentren oder sogar Mobilfunkmasten.

Für all diese Beispiele gilt, dass ihr Wachstum und Erfolg in den vergangenen Jahren nicht allein auf der Niedrigzinsphase und der Anlagenot von Investoren auf der Suche nach regelmäßigen Cashflows basiert. Gewiss spielte die Suche nach Rendite eine gewisse Rolle, aber eben auch die langfristige Wachstums- und Erfolgsstory, die in den allermeisten Fällen nach wie vor intakt ist. Entsprechend war die Renditekompression auch nicht so stark ausgeprägt wie bei Core-Wohnen oder -Büro. Deshalb bin ich überzeugt, dass sich diese Segmente auch angesichts der Zinswende weiter robust entwickeln werden und ihre Beliebtheit bei Investoren nicht leiden wird.

Das Rad der vermeintlichen Nischen jedoch wird sich nicht zurückdrehen.

»Nischensegmente profitieren von Megatrends – wie Digitalisierung, Urbanisierung, Individualisierung und demografischer Entwicklung –, die sich pandemiebedingt teilweise noch beschleunigt haben.«

inhalt 04/2022



kommentare

DR. FRANK GRUND Exekutivdirektor BaFin
AXEL VESPERMANN Universal Investment

artikel

Paradigmenwechsel im Pension-Asset-Management

WOLFGANG MURMANN | Insight Investment

Unternehmens-Schuldscheindarlehen: Nischensegment auf Wachstumskurs

MARTIN HATTWIG | Warburg Invest

Infrastruktur: Investitionsoportunitäten durch Energy Transition

UWE FLEISCHHAUER, CLAUDIO GHISU | YIELCO Investments

Portfoliokonstruktion im inflationären Umfeld

JEREMY ALBERS | Aviva Investors

Immobilien in Zeiten steigender Inflation und Zinsen

THOMAS KOTYRBA | BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany

Die Besteuerung von Kapitalausschüttungen in (ausländischen) Fonds- und Kapitalanlagestrukturen

MARCO SIMONIS | Clifford Chance

standpunkt

Geoökonomische Zeitenwende

DR. HEINZ-WERNER RAPP | Vorstand und CIO, FERI
PROF. DR. SEBASTIAN HEILMANN | Universität Trier

drei fragen an

STEFAN HENTSCHEL

Head of Treasury & Pension Asset Management, Evonik Industries AG

Ja, ich möchte den Absolutreport 04/2022
als **kostenloses** Leseexemplar anfordern.

Ja, ich möchte mich für Absolutnews,
den wöchentlichen Newsletter, anmelden.

Bitte senden oder faxen an:
info@absolut-research.de
+49 40 303779-15

Absolut Research GmbH
Große Elbstraße 277a, 22767 Hamburg

Datenschutzrichtlinien: www.absolut-research.de/datenschutz

Vorname/Nachname

Bereich/Funktion

Unternehmen

Straße/Nr.

PLZ/Ort

Tel./Fax

E-Mail