

## Umfrage: Institutionelle Anleger halten deutsche Immobilienmärkte für teuer

- **Nordamerika liegt bei Neuinvestitionen auf Platz 2**
- **Büros verlieren, Einzelhandel und Logistik legen zu**
- **Drei Viertel der Immobilienanleger bevorzugen Master-KVG bei Neuanlagen**
- **Erwartungen an Cashflow-Rendite gehen wegen Preissteigerungen weiter auf vier Prozent zurück**

**Frankfurt am Main, 23. Mai 2017.** Nach der von Universal-Investment durchgeführten vierten Jahresumfrage zum Verhalten institutioneller Anleger sehen viele Befragte insbesondere die Preisniveaus für Neuinvestitionen im Inland als deutlich angespannt. Geografisch gewinnt Nordamerika in der Anlegergunst überproportional hinzu. Bei den Nutzungsarten für Neuinvestitionen bleiben Büroimmobilien weiter schwach. Bei der Rendite ist die laufende Verzinsung von entscheidender Bedeutung und drei Viertel der Investoren wollen bei Neuinvestitionen auf eine Master-KVG setzen. An der Umfrage haben sich institutionelle Investoren mit einem verwalteten Gesamtvermögen von rund 50 Milliarden Euro beteiligt. Das Immobilienkapital der Befragten liegt bei 5,4 Milliarden Euro.

### **37 Prozent halten Immobilienpreise in Deutschland für nicht mehr akzeptabel**

Rund die Hälfte der Befragten halten die Immobilienpreise in Deutschland für hoch aber gerade noch akzeptabel. Weitere 37 Prozent betrachten die Preise als übersteuert. Für die übrigen europäischen Märkte ist die Lage deutlich entspannter, nur ein Viertel der Befragten hält die Preise für inakzeptabel. Außerhalb von Europa betrachten sogar nur 12,5 Prozent die Immobilienpreise als unangemessen hoch. Analog zur Einschätzung der Preise für Neuinvestitionen verliert Deutschland in der Gunst der Anleger. Nur noch 45 Prozent der Neuanlagen sollen hier investiert werden (Vorjahr: 67,5 Prozent). Der Rest von Europa bleibt weiterhin beliebt und legte leicht auf 25 Prozent zu (Vorjahr: 22,5 Prozent). Deutlich hinzugewinnen konnte hingegen Nordamerika. 19 Prozent der Neuanlagen wollen die Befragten hier investieren wollen (Vorjahr: 5,7 Prozent). Auch Asien legt von 1,8 Prozent auf acht Prozent zu. „Dieser Trend deckt sich mit den Analysen der realen Immobilienbestände auf unserer Plattform. In den vergangenen zwölf Monaten ist der Anteil nordamerikanischer Immobilien bereits um ein Drittel angestiegen“, so Alexander Tannenbaum, der als Geschäftsführer das Immobiliengeschäft von Universal-Investment verantwortet.

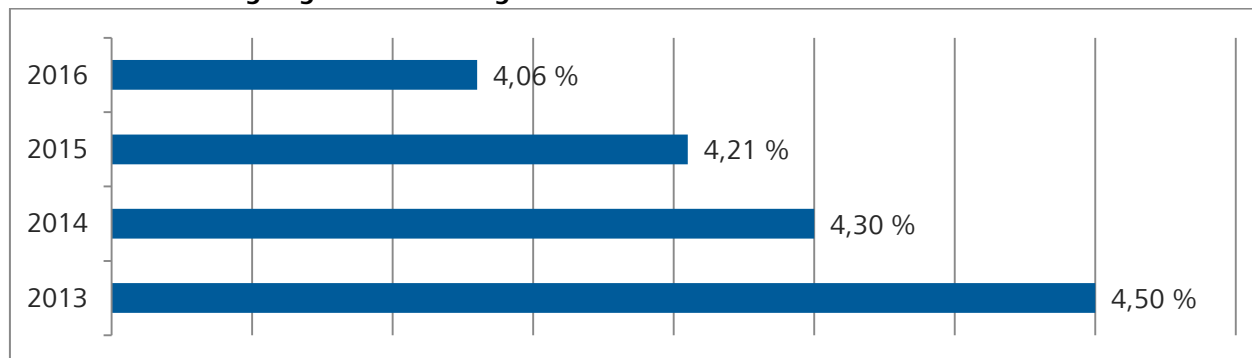
Neuinvestitionen in Büroimmobilien sollen gemäß der Umfrage nicht überproportional ausgebaut werden. Mit 37 Prozent der Befragten, die in diesem Segment bei Neuanlagen investieren möchten, bleibt der Anteil nahezu unverändert. Zulegen konnten bei geplanten Neuinvestitionen Einzelhandelsimmobilien von rund 21 Prozent im Vorjahr auf nunmehr rund 25 Prozent. Erhöht hat sich das Interesse am Segment Logistik. Hier stieg die Bereitschaft für Neuinvestitionen von rund 8 Prozent im Vorjahr auf rund zwölf Prozent. Wohnen verliert von rund 34 Prozent im Vorjahr auf rund 19 Prozent. „Institutionelle Investoren diversifizieren auch ihre Immobilienportfolios richtigerweise immer stärker über Sektoren und Märkte“, so Tannenbaum.

### **75 Prozent wollen über Master-KVG-Lösungen in Immobilien investieren**

„Wir erleben bereits seit einigen Jahren einen deutlichen Trend hin zur Master-KVG. Im Bereich der Wertpapierfonds werden bereits deutlich über 70 Prozent der institutionellen Fonds über Master-KVGs gemanagt. Dieser Trend setzt sich zunehmend auch bei Immobilienanlagen fort“, erklärt Tannenbaum. Nach der Umfrage wollen drei Viertel der Befragten in den nächsten zwölf Monaten eine Master-KVG nutzen (Vorjahr: 36 Prozent). „Insgesamt steht bei der Master-KVG für die Anleger vor allem die größere Flexibilität bei der Auswahl der jeweils besten Asset Manager sowie die höhere Transparenz gegenüber Lösungen, die alles aus einer Hand bieten, im Vordergrund“, so Tannenbaum weiter.

Die befragten Investoren legen mit rund 62,5 Prozent (Vorjahr: 82 Prozent) weiterhin einen Schwerpunkt auf die laufende Ertragsausschüttung (Cashflow-Rendite). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit der Anteil mit einem Fokus auf die Gesamrendite (IRR) bei einem gewinnbringenden Verkauf von Immobilien auf rund 37,5 fast verdoppelt (Vorjahr: 18,2 Prozent). Die Umfrageteilnehmer haben ihre Erwartungen bezüglich des Cashflows weiter gedämpft und gehen von einer Mindestverzinsung von 4,1 Prozent aus (Vorjahr: 4,2 Prozent).

## Cashflow-Erwartungen gehen im Niedrigzinsumfeld zurück



Quelle: Universal-Investment

### Trend hin zu indirekten Immobilienanlagen verstärkt sich weiter

Die befragten institutionellen Anleger setzen immer stärker auf indirekte Immobilienanlagen bei den Neuinvestitionen. Rund 87 Prozent der Neuanlagen sollen in den kommenden zwölf Monaten über Fondsanlagen erfolgen. Direkte Immobilienanlagen fallen weiter auf 13 Prozent ab. Damit hat sich der Trend hin zu indirekten Anlagevehikeln verfestigt. Denn in der Vorjahresumfrage lag der Wert zugunsten der indirekten Alternative bereits bei 55 Prozent. Bei der Wahl des bevorzugten indirekten Anlagevehikels für Neuanlagen stehen aktuell die offenen Immobilienspezialfonds nach deutschem Recht (Spezial-AIF nach KAGB) weit oben in der Gunst, die Mehrheit aller Neuanlagen sollen in die Immobilienspezialfonds nach deutschem Recht fließen. Die restlichen indirekten Anlagevehikel werden weniger nachgefragt. Direkt investiert werden sollen rund 12,5 Prozent. „Indirekte Anlagevehikel werden immer beliebter. Das merken wir auch bei der Nachfrage im eigenen Hause. Interessant ist, dass der Immobilien-Spezialfonds weiterhin so stark im Mittelpunkt der Anlagevehikel steht“, so Tannenbaum.

\* \* \*

### ÜBER UNIVERSAL-INVESTMENT

Universal-Investment ist mit rund 310 Milliarden Euro verwaltetem Vermögen, davon 260 Milliarden Euro in eigenen Vehikeln sowie etwa 51 Milliarden Euro u. a. im Insourcing, weit über 1.000 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. Seit dem 2011 erfolgten Einstieg in das Immobiliengeschäft entwickelte sich Universal-Investment zur größten KVG für Immobilienspezialfonds. (Stand: 30. April 2017).

Mehr Informationen unter [www.universal-investment.com](http://www.universal-investment.com)

### Ihr Ansprechpartner bei Universal-Investment

Bernd Obergfell

Pressesprecher

+49 69 71043-575

[bernd.obergfell@universal-investment.com](mailto:bernd.obergfell@universal-investment.com)