

## Investoren-Umfrage von Universal-Investment: Ärztehaus statt Hotel – Investoren nehmen Gesundheitsimmobilien ins Visier

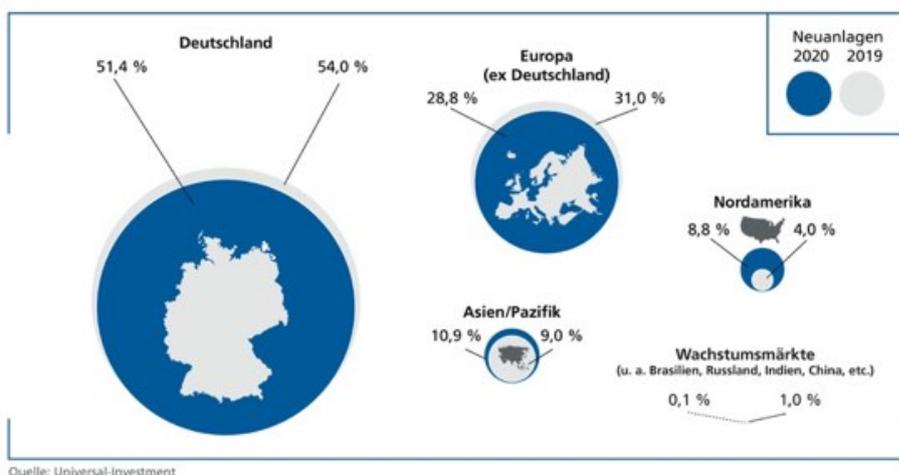
- Wohnen und Logistik bleiben gefragt, Büros und Hotels verlieren in der Gunst
- Rund zwei Drittel der Befragten verändern Investmentverhalten in Pandemiezeiten nicht
- Interesse an Asien-Pazifik steigt
- Value-Add-Investments deutlich weniger gefragt

Frankfurt am Main, 14. Oktober 2020. Laut der von Universal-Investment durchgeführten Umfrage investieren institutionelle Anleger mit gleicher Intensität in Immobilien. Dabei nehmen sie verstärkt die Asien- und Pazifik-Region für Neuinvestitionen ins Visier. Zudem gewinnen Luxemburger Vehikel weiter an Bedeutung. Die Immobilienpreise werden zwar als hoch aber noch akzeptabel bewertet. Gesunken ist das Interesse an Büros, für Hotels kam es vollständig zum Erliegen. Gewinner sind hingegen Wohnen sowie Logistik. An der mittlerweile achten Umfrage beteiligten sich institutionelle Investoren mit einem Gesamtvermögen von 225,7 Milliarden Euro und einem Immobilienportfolio von rund 40,6 Milliarden Euro.

### Wachsendes Interesse an Asien und Nordamerika

Mit 51,4 Prozent (Vorjahr: 54,0 Prozent) legt knapp jeder zweite Befragte den Investitionsschwerpunkt auf Deutschland. Andere europäische Länder bleiben ebenfalls interessante Investitionsstandorte mit 28,8 Prozent (Vorjahr: 31,0 Prozent). Verstärkt auf dem Radar sind die Regionen um Asien und den Pazifikraum. Hier wollen in Zukunft 10,9 Prozent der Befragten investieren (Vorjahr: 9,0 Prozent). Damit liegt dieser Markt in der Gunst der Anleger sogar noch vor Nordamerika mit 8,8 Prozent (Vorjahr: 4,0 Prozent).

Geplante Neuinvestitionen nach geografischer Verteilung

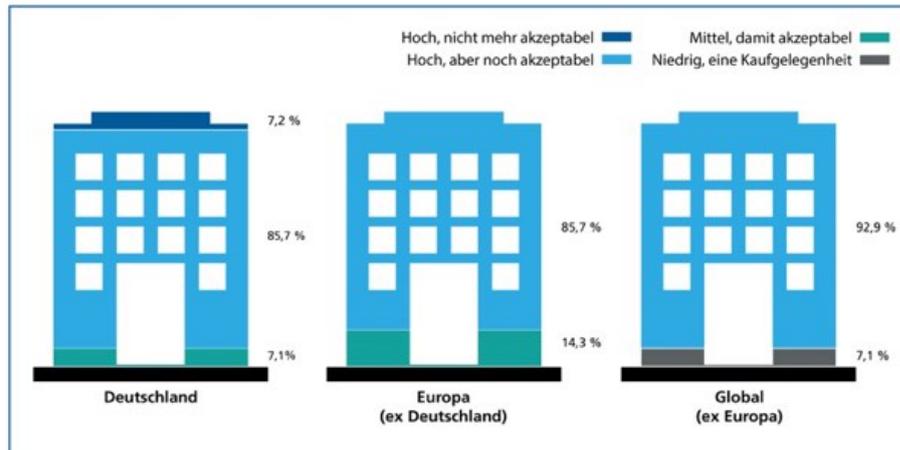


### Investoren arrangieren sich mit hohem Preisniveau

Die Mehrheit der Befragten hat sich mit dem Preisniveau auf dem deutschen und dem europäischen Immobilienmarkt arrangiert. 85,7 Prozent schätzen die Preise zwar als hoch, aber noch akzeptabel ein. Ähnlich fällt die Einschätzung der Preise an den außereuropäischen Immobilienmärkten aus. Hier kommen

sogar 92,9 Prozent zu dem Urteil, dass erreichte Niveau sei zwar hoch, aber ebenfalls noch akzeptabel. Interessanterweise ist der Anteil jener, die die Preisentwicklung als nicht mehr akzeptabel beurteilen im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Für Deutschlands Immobilienpreise stimmen nur noch 7,2 Prozent dieser Aussage zu, im Vorjahr waren es noch 29,4 Prozent.

#### Bewertung der aktuellen Immobilienpreise

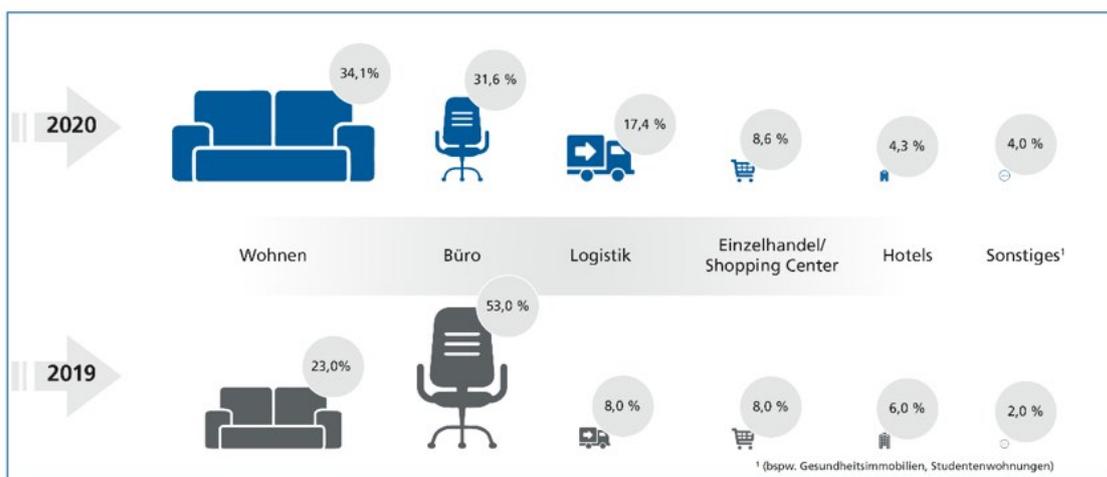


Quelle: Universal-Investment

#### Sprunghafter Nachfrageanstieg bei Logistik und Wohnimmobilien

Erstmalig seit der ersten Umfrage 2013 stehen nun Wohnimmobilien mit knappem Vorsprung an der Spitze der geplanten Neuinvestitionen. Rund jeder dritte Befragte (34,1 Prozent) will hier investieren (Vorjahr: 23,0 Prozent). Dagegen hat sich die Zahl der Anleger (31,6 Prozent), die in Büroimmobilien investieren, stark reduziert (Vorjahr: 53,0 Prozent). Auf Platz drei folgen mit 17,4 Prozent Logistikimmobilien (Vorjahr: 8,0 Prozent). Einzelhandelsobjekte liegen hingegen nach wie vor auf niedrigem Niveau (8,6 Prozent). Das Anleger-Interesse an Hotels ist erwartungsgemäß um knapp die Hälfte auf 4,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (8,0 Prozent) gesunken.

#### Geplante Neuinvestitionen nach Nutzungsarten



Quelle: Universal-Investment

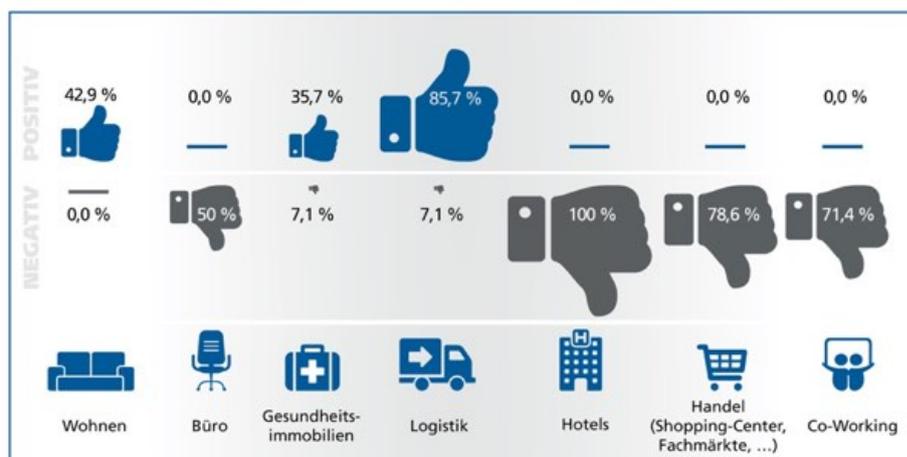
#### Gesundheitsimmobilien sind gefragter denn je

Neben den allgemeinen Sektoren, Wohnen, Büro und Einzelhandel sind bei den Neuinvestitionen in neuere Nutzungsarten Gesundheitsimmobilien für rund 50 Prozent interessant, dicht gefolgt von

Seniorenresidenzen mit 42,9 Prozent (Vorjahr: 17,7 Prozent). Den diesjährigen Spitzenwert erreichen Gebäude der öffentlichen Hand mit 57,1 Prozent. Das Segment der Unternehmensimmobilien spielt ähnlich wie im Vorjahr nur eine untergeordnete Rolle (35,7 Prozent).

Gefragt nach den Auswirkungen durch die Pandemie-Situation schauen die Anleger besonders pessimistisch auf das Segment Hotel. Hier befürchten alle Befragten negative Auswirkungen. Bei den negativ betroffenen Nutzungsarten folgen dann mit 78,6 Prozent Einzelhandelsimmobilien und insbesondere Shoppingcenter sowie Haupteinkaufstraßen. Auch Co-Working-Objekte werden mit 71,4 Prozent besonders kritisch betrachtet. Hingegen sehen die Anleger positive Effekte bei Logistik-Objekten (85,7 Prozent), gefolgt von Wohnimmobilien (42,9 Prozent) sowie Gesundheitsimmobilien (35,7 Prozent).

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Immobilien-Segmente (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: Universal-Investment

„Wohnen im Allgemeinen und Gesundheitsimmobilien im Besonderen sind nahezu komplett konjunkturunabhängig. Viele Marktteilnehmer tun sich hingegen schwer mit einer verlässlichen Einschätzung des künftigen Flächenbedarfs bei Büroimmobilien“, sagt Axel Vespermann, als Geschäftsführer von Universal-Investment verantwortlich für das Geschäftsfeld Real Estate. „Gerade mit Blick auf jene, die während der Krise gute Erfahrungen mit Homeoffice gemacht haben, könnte das wahrscheinlich Auswirkungen auf die künftigen Büro-Flächenbedarfe haben“, so Vespermann weiter.

Renditeerwartungen bleiben stabil – Immobilienquoten sollen weiter steigen

Mit Blick auf die weitere Pandemieentwicklung zeigt sich die Mehrheit der Befragten dennoch zuversichtlich bei den Renditeerwartungen. Über zwei Drittel der Befragten (71,4 Prozent) erwartet bei Neuinvestitionen in Immobilien mit erstklassiger Lage der deutschen Top-7-Städte eine Nettoanfangsrendite zwischen 3 und 3,5 Prozent. Das verbleibende Drittel (28,9 Prozent) der Befragten erwartet eine Nettoanfangsrendite von unter 3 Prozent (Vorjahr: 40 Prozent). Die Renditeerwartung an den laufenden Cashflow ist leicht gestiegen und liegt inzwischen bei 3,58 Prozent (Vorjahr: 3,41 Prozent). Dabei wollen die institutionellen Anleger ihre Immobilienquoten leicht auf 15,3 Prozent erhöhen (Vorjahr: 15,1 Prozent). „Die institutionellen Immobilieninvestoren haben ihre Renditeerwartungen dem Marktumfeld mit sehr realistischem Blick angepasst. Die weiter steigenden Immobilienquoten sind dabei Indizien für den Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten im sicherheitsorientierten Segment“, erläutert Vespermann.

Fokus weiter auf Core+, Interesse an Value-Add flaut ab

Die Befragten setzen nach wie vor mehrheitlich auf Core+ (85,71 Prozent), gefolgt von Core (57,14 Prozent). Im Vorjahr war diese Präferenz noch klarer: Ausnahmslos jeder Befragte wies Core+ aufs Siebertreppchen, 70,6 Prozent sprachen sich 2019 immerhin für Core-Objekte aus. „Auch hier erkennt man einen deutlichen Kriseneffekt, denn für alle Risikoklassen wird scheinbar mit einem Renditerückgang gerechnet. Sehr deutlich sehen wir das am rückläufigen Interesse für Value-Add-Objekte“, so Vespermann.

Luxemburger Vehikel holen auf

Offene Immobilienspezialfonds nach KAGB sind nach wie vor die beliebteste Anlageform der institutionellen Investoren, auch wenn die Präferenz auf 41,6 Prozent abgenommen hat (2019: 76,5 Prozent). Ein zunehmendes Interesse hingegen lässt sich für nahezu alle Luxemburger Anlagevehikel feststellen. Sowohl Offene Immobilienspezialfonds nach Luxemburger Recht (25 Prozent, 2019: 23,5 Prozent), SCS/SCSp (33 Prozent, 2019: 29,4 Prozent) als auch RAIF (16,6 Prozent, 2019: 0 Prozent) haben zugelegt.

Digitale Reports und Vor-Ort-Niederlassungen sind zentrale Anforderungen

Gefragt nach den wesentlichsten Anforderungen an neue Immobilienfondsanlagen sagen inzwischen fast drei Viertel der institutionellen Investoren, das digitale Reporting sei absolut zentral (71,4 Prozent). Damit ist die Bedeutung im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich gestiegen (2019: 43,7 Prozent). Ebenfalls eine Steigerung lässt sich bei der Anforderung nach Vor-Ort-Niederlassungen in den Zielmärkten feststellen (57,1 Prozent). Hier lag der Vorjahreswert noch bei 37,5 Prozent.

\* \* \*

ÜBER UNIVERSAL-INVESTMENT

Universal-Investment ist mit rund 528 Milliarden Euro verwaltetem Vermögen, davon 400 Milliarden Euro in eigenen Vehikeln sowie etwa 128 Milliarden Euro in Zusatzservices wie Insourcing, weit über 1.500 Publikums- und Spezialfondsmandaten und rund 750 Mitarbeitern die größte unabhängige Investmentgesellschaft im deutschsprachigen Raum. Die 1968 gegründete Universal-Investment-Gruppe mit Sitz in Frankfurt am Main sowie Töchtern, Niederlassungen und Beteiligungen in Luxemburg, Polen und Österreich gehört zu den Pionieren in der Investmentbranche und ist heute Marktführer in den Bereichen Master-KVG und Private-Label-Fonds. Auch im Immobilien-Bereich ist die Gesellschaft einer der führenden Akteure in Deutschland und administriert derzeit 25 Milliarden Euro Bruttofondsvermögen in rund 50 Investmentfonds nach deutschem und luxemburgischen Recht. Laut dem aktuellen PwC 2020 ManCo Survey ist Universal-Investment die größte AIFM-ManCo in Luxemburg; bei den Third-Party-ManCos rangiert Universal-Investment auf Platz zwei. (Stand: 31. Juli 2020).

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

Ihre Ansprechpartner für Presseanfragen  
Universal-Investment-Gesellschaft mbH

Bernd Obergfell  
Head of Communications  
T: +49 69 71043-575  
M: +49 151 5381 6803

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

Sascha Nottmeier  
Communications Manager  
T: +49 69 71043-5609  
M: +49 151 5381 6874

[sascha.nottmeier@universal-investment.com](mailto:sascha.nottmeier@universal-investment.com)