

Hamburg 17. April 2018

KOMMENTAR ZUR INREV INVESTMENT INTENTIONS SURVEY 2018: JOINT-VENTURES UND CLUB-DEALS BEI INVESTOREN 2018 DIE BELIEBTESTEN VEHIKEL

- ◆ Institutionelle wollen 2018 rund 51 Mrd. Euro in Immobilien investieren
- ◆ Vereinigtes Königreich, Frankreich und Deutschland sind die wichtigsten Investment-Destinationen in Europa
- ◆ Spanien holt auf
- ◆ Zwei Drittel der Investoren planen Investments in Logistik

2018 sollen erneut große Summen von institutionellen Investoren weltweit in Immobilien fließen. Die INREV erwartet laut „Investment Intentions Survey 2018“, dass in diesem Jahr rund 51,1 Mrd. Euro in Immobilien investiert werden. Von den 51 Mrd. Euro fließt der größte Teil nach Europa (rund 41,2 Prozent), gefolgt von den USA (31,7 Prozent). Die Region Asien-Pazifik (17,4 Prozent) landet auf dem dritten Platz.

Über welche Vehikel fließen die Gelder nach Europa? Ein Großteil der geplanten Investmentsumme wird über Joint-Venture- und Club-Deal-Strukturen fließen. 55,8 Prozent der Investoren gaben an, Joint-Ventures und Club-Deals ausbauen zu wollen. Auf dem zweiten Platz kommen mit 48,8 Prozent nicht-börsennotierte Fonds. Es folgen Individualmandate (39,6 Prozent) und Direktinvestments (39,5 Prozent).

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft (INTREAL), kommentiert: „Diese Angaben decken sich mit unserer Marktwahrnehmung. Indirekte Immobilieninvestments werden aktuell bei den meisten Investoren stärker nachgefragt als Direktinvestments. Viele Investoren wünschen sich zudem, im kleinen Kreis (Club-Deal) oder zusammen mit nur einem weiteren Investor (Joint-Venture) zu investieren.“

Vereinigtes Königreich, Frankreich und Deutschland sind die wichtigsten Märkte

Wo fließt das Geld innerhalb Europas hin? Es gibt bei den Investoren eine ganz klare Favoriten-Gruppe. Bestehend aus dem Vereinigten Königreich, Frankreich und Deutschland. Am stärksten nachgefragt ist – trotz aller Brexit-Turbulenzen – das Vereinigte Königreich, das von 66,1 Prozent der Investoren genannt wird. Frankreich (62,5 Prozent) und Deutschland (60,1 Prozent) folgen auf den Plätzen zwei und drei. Den vierten Platz auf der Liste der beliebtesten Investitionsdestinationen teilen sich die Niederlande und Spanien mit jeweils 33,9 Prozent. Vor allem Spanien ist in den vergangenen beiden Jahren rasch aufgestiegen. 2016 lag es noch auf Platz neun. Auf dem letzten Platz liegt die Türkei mit 3,5 Prozent der Investoren.

Schneider dazu: „Sehr überraschend ist, dass der Brexit keine größeren negativen Auswirkungen auf das Investoreninteresse am Vereinigten Königreich hat. Insbesondere der als sehr transparent und fungibel qualifizierte Londoner Immobilienmarkt zeigt sich so auch in einem kritischen Umfeld stabil. Des Weiteren ist erfreulich, dass das Interesse an Spanien relativ stark gestiegen ist. Dies dürfte auf die fortschreitende Erholung der spanischen Wirtschaft und damit auch des Immobilienmarktes zurückzuführen sein. Neben

KONTAKT

Rueckerconsult: Daniel Sohler, T +49 30 28 44 987 49, M sohler@rueckerconsult.de

Deutschland erweitert sich das Investoreninteresse somit zumindest um einzelne weitere Alternativstandorte.“

Fast zwei Drittel der Investoren wollen in Logistik investieren

Welche Nutzungsarten sind bei Investoren 2018 gefragt? 89,3 Prozent der Befragten erwarten Investitionen in Büroimmobilien. Es folgen Einzelhandel mit 75,0 Prozent, Wohnen mit 73,2 Prozent und Logistik mit 64,3 Prozent. Auf den Plätzen fünf und sechs folgen Projektentwicklungen und Student Housing, die von 33 bzw. 25 Prozent der Investoren genannt wurden.

Schneider dazu: „Logistik ist aktuell sehr stark nachgefragt. Man kann – neben Büro, Handel und Wohnen – derzeit fast von den großen vier Nutzungsarten sprechen. Dies zeigen übrigens auch die Transaktionszahlen zum deutschen Logistikimmobilienmarkt für das Jahr 2017. Wir administrieren derzeit drei Logistikimmobilien-Spezialfonds sowie weitere Fonds, die auch in Logistikobjekte und -projekte investieren. Wir rechnen mit weiteren Fondsiniciativen in diesem Segment.“

Bei den Risikoklassen zeigt sich für 2018 eine Verschiebung hin zu mehr Risiko. Der Bereich „Value-Added“ liegt mit 56,5 Prozent der Investoren ganz vorne. An zweiter Stelle folgt die Klasse „Core“ mit 52,9 Prozent. Rund ein Drittel (28,2 Prozent) der Investoren ist offen für Opportunistic-Investments. „Auch hier sehen wir, wie sich eine Entwicklung, die schon seit Jahren sichtbar ist, fortsetzt. Zwar verfolgen auch viele Investoren Core-Strategien, aber die Risikoneigung nimmt zu“, so INTREAL-Chef Schneider. „Dies ist zum einen sicherlich getrieben durch die unveränderte „Yield Compression“ in allen Immobilienmarktsegmenten. Auf der anderen Seite sind vielfach risikoreichere Investments – mit dem richtigen Managementpartner – auch gegenüber früher als Core Investments qualifizierten Transaktionen sehr attraktiv.“

Die INREV befragte für ihre am 16. Januar 2018 veröffentlichte Investment Intentions Survey 2018 insgesamt 320 Teilnehmer. Darunter befanden sich 107 Investoren, 206 Fondsmanager und sieben Dachfondsmanager. Von den 107 Investoren stammen 46 aus Nordamerika, 40 aus Europa und 21 aus dem Raum Asien-Pazifik.

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen INTREAL gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Über INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert werden. Mit 211 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 114 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 18,6 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand 31. Dezember 2017).

KONTAKT

INTREAL ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, Hamburg, und Teil der HIH Real Estate Gruppe.