

IMMOBILIEN FONDSNEWS

Der Newsletter der deutschen institutionellen Immobilienwirtschaft

AUSGABE März 2021

Durchblick bei Immobilienfonds?

Bei Real Estate Private Equity handelt es sich um eine sehr intransparente Anlageklasse, sowohl was Informationen zu den handelnden Akteuren als auch zu den investierbaren Fonds betrifft. Eine Umfrage von Wüest Partner bei mehr als 100 nationalen und internationalen Immobilien Investment Managern zu ihren für deutsche Investoren zeichnerbaren Anlageprodukten bringt Licht ins Fonds-Dunkel.

2020 wurden in Deutschland Immobilien im Wert von 79 Milliarden Euro gehandelt. Da könnte man meinen, dass bei so einem großvolumigen Markt ein Überblick über alle Immobilienfonds vorhanden sei. Dem ist jedoch nicht so. Um mehr Transparenz zu schaffen, hat das Bewertungshaus Wüest Partner im Zeitraum von Juni bis August 2020 eine Umfrage unter 100 nationalen und internationalen Fondsmanagern zu für deutsche institutionelle Investoren zeichnerbaren Anlageprodukten durchgeführt. Die Ergebnisse basieren auf einer Rücklaufquote von rund 70 Prozent.

Überraschend hohes Angebot für den asiatisch-pazifischen Raum

Insgesamt 264 Immobilienfonds sind für deutsche Anleger zeichnerbar. Geographisch betrachtet bilden Deutschland mit 68 Fonds und Europa mit 58 Fonds die wichtigsten Anlagedestinationen. An dritter Stelle folgenden die USA mit 50 Immobilienfonds. Jedoch reduziert sich das in den USA investierbare Fondsuniversum unter der Beachtung der Zuordenbarkeit von Investmentprodukten zur Anlageverordnung (AnIV) auf 17 Anlageprodukte. Überraschend hoch ist das Produktangebot für die Regionen Global und Asien/Pazifik mit 15 respektive 10 Fonds.

Diversifizierte Strategien dominieren das Angebot, in Deutschland ist Wohnen vorn.

Von den 264 zeichnerbaren Fonds verfolgt knapp die Hälfte (118) eine Strategie mit diversifizierten Nutzungsarten. Bei den auf ausschließlich eine

>> Fortsetzung Seite 2



INHALTSVERZEICHNIS

Durchblick bei Immobilienfonds? Umfrage bringt Licht ins Fonds-Dunkel	Seite 1
Südkoreanische Investoren und der deutsche Debt-Investmentmarkt Warten auf ein Ende der Corona-Krise	Seite 3
Boomklasse Logistik Flächenbedarf steigt auch nach der Krise weiter	Seite 5
IMHO! & FondsStatements Kommentare zu aktuellen Themen	Seite 7
Wohninvestments – quo vadis? Segment gilt zu Recht als sicherer Hafen	Seite 8
Immobilieninvestitionen in der Region Asien-Pazifik Darf es etwas mehr Rendite sein?	Seite 9
Darum gerade jetzt in Hotels investieren! Ein Streif am Horizont für eine gebeutelte Branche	Seite 11
Rückblick Auswahl an Pressemitteilungen	Seite 12
Interview mit Oliver Strumpf Geschäftsführer HEICO Investment Management und Initiator der FondsForum-Plattform	Seite 14



Boomklasse Logistik: Flächenbedarf steigt auch nach der Krise weiter

Pakete statt Shopping: Im Vergleich zu Retail und Hotel ist Logistik ein klarer Gewinner der Covid-19-Pandemie. Die hohe Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen erfährt durch den boomenden Onlinehandel einen zusätzlichen Schub. Trotz des Einbruchs des Welthandels wie auch des Wirtschaftswachstums in Deutschland haben sich Logistikimmobilien als krisenresistent und systemrelevant erwiesen. Mietstundungen und -ausfälle gab es kaum – und wenn, dann wurden sie häufig bis Jahresende wieder ausgeglichen. Als exportorientierte und wirtschaftsstarke Nation bleibt Deutschland, aufgrund der zentralen Lage, der guten Infrastruktur, der hohen Innovationskraft und der diversifizierten Nutzerstruktur, der mit Abstand größte Markt für Logistikimmobilien in Europa.

Entsprechend zog Logistik in den vergangenen Monaten ein nochmals

verstärktes Investoreninteresse auf sich. 2020 beliefen sich allein die Investitionen in deutsche Logistik-, Unternehmens- und Industrieimmobilien laut RCA auf über 6,1 Milliarden Euro. Auf den wachsenden deutschen und europäischen Logistikimmobilienmärkten sind inzwischen unterschiedlichste nationale und internationale Investorengruppen aktiv. Nachgefragt sind dabei möglichst passgenaue Investmentprodukte, die klar definierte Anlagekriterien aufweisen. Parallel zur Nachfrage nach Logistikflächen nimmt auch auf Seiten des Investmentmarktes die Differenzierung stetig zu. Institutionellen Anlegern stehen heute unterschiedlichste Investmentvehikel und individuelle direkte und indirekte Anlageprodukte zur Verfügung.

„Flaschenhals“ für Anleger und Nutzer ist allerdings die Entwicklung neuer Logistikimmobilien. Der „modern stock“

Bestand von rund 72 Millionen Quadratmetern (Cushman & Wakefield 2018) kann die steigende Nachfrage bei weitem nicht abdecken. Bis 2030 beträgt der Neubauflächenbedarf in Deutschland laut einer Schätzung von Bulwiengesa von 2019 – jährlich – 6,5 bis 7 Millionen Quadratmeter, er übersteigt das Angebot weiterhin deutlich. Häufig hat Logistik gegen andere Nutzungsarten wie Gewerbe und Wohnen insbesondere in Ballungszentren das Nachsehen. Es wird zwar viel entwickelt, doch das deckt bei weitem nicht die stetig steigende Nachfrage. Zudem: Wenn die Grundversorgung der Gesellschaft sichergestellt und die Abhängigkeit von internationalen Lieferketten reduziert werden soll, ist eine Ausweitung genehmigter Logistikflächen seitens der Kommunen unumgänglich.

>> Fortsetzung Seite 6



Quelle: Garbe

Pakete statt Shopping: Logistik ist ein klarer Gewinner der Covid-19-Pandemie.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich Logistikimmobilien gegenüber anderen Assetklassen weiter verteuern werden, besonders in den Metropolregionen. Die Renditen sind weiterhin unter Druck, liegen aber höher als bei anderen Immobilienanlageklassen. Die Renditeerwartungen dürften zwischen der Rendite von Wohn- und Büroimmobilien liegen. Das Mietniveau wird, nach vielen Jahren stabiler Miete, aufgrund der knappen verfügbaren Logistikflächen erkennbar anziehen. Es ist zudem weniger volatil als in anderen Assetklassen.

Fazit: Logistikimmobilien kristallisieren sich in Zeiten der Pandemie als Stabilitätsfaktor heraus. Wir sind überzeugt, dass die ohnehin hohe Nachfrage nach Logistikflächen auch nach der Krise nicht nachhaltig einbrechen wird. Vor allem

aus zwei Gründen: Zum einen wird sich die Akzeptanz des E-Commerce weiter erhöhen, zum anderen werden Unternehmen ihre Lagerbestände erhöhen, um unabhängig von internationalen Lieferketten zu sein. Der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien wird weiterhin durch eine große Flächennachfrage, einen geringen Leerstand, einen Engpass an geeigneten Baugrundstücken und ein knappes Angebot an investierbaren Objekten geprägt sein. Das garantiert langfristig wertgesicherte und stabile Cashflows und wird auch zukünftig für ein großes Investoreninteresse sorgen.

Jan-Dietrich Hempel,
Geschäftsführer
GARBE Industrial Real Estate




USA CONFERENCE

Leading event in Germany
for investment in US real estate

16 June 2021
Falkenstein Grand Hotel, Königstein

Information and tickets: www.USA-Conference.de

