

Der Immobilienmarkt boomt! Weltweit, aber vor allem in deutschen Städten wird an jeder Ecke gebaut. Gleichzeitig steigen die Mietpreise immer weiter. Eine Chance für jeden Anleger?



ARTUR WUNDERLE  
Der Finanz Berater

Unsere aktuelle Allokation im Immobiliensektor ist der Leading Cities Invest. Aus der Historie heraus kennen wir die KVG KanAm Grund seit vielen Jahren und schätzen deren Immobilien-Kompetenz. Der Leading Cities Invest hat durch sein Auflagendatum Mitte 2013 nur Anleger, die nach den neuen Regularien die Mindesthaltedauer und Kündigungsfrist beachten müssen. Bei anderen Fonds gibt es beispielsweise einen großen Teil von Anlegern, die unter den alten Regularien agieren. Beim Leading Cities Invest ist das anders, deswegen ist er unser Top-Pick. Aktuell kommen generell sehr viele Asset Manager auf den Markt für Immobilienfonds und wollen sich dort stärker positionieren. Das wachsende Angebot ist sicherlich nicht negativ. In unseren Vermögensverwaltungs-Mandaten haben wir zwischen null und maximal zehn Prozent allokiert. Wir möchten auch nicht, dass Immobilien als Anleihe- oder Geldmarkt-Ersatz fungieren. Diesen Fehler haben schon viele gemacht. Dass Immobilienfonds die besseren Anleihen sind, ist Unsinn. Das sieht man aber auch erst, wenn es ernst wird und hart auf hart kommt. Eine Lücke gibt es noch bei auf Deutschland fokussierten Immobilien-Aktien-Fonds. Weltweit gibt es das bereits, aber nur für den deutschen Markt fehlt dort ein gutes Angebot. Immobilien-Aktien aus Deutschland wären eine sehr gute Beimischung für das Portfolio.

## Investitionen in IMMOBILIEN- FONDS

Viele Investoren kriegen vermutlich immer noch Gänsehaut, wenn sie das Wort Immobilienfonds hören. Zu frisch sind die Erinnerungen an 2008 und die große Immobilienkrise in den USA. Nichtsdestotrotz boomt der globale Immobilienmarkt und Anleger können direkt vom Bau neuer Immobilien profitieren. Auch die vielerorts immer weiter steigenden Mieten in deutschen Großstädten sind eine Chance.

Aber auch bei Immobilien-Investments gibt es die Qual der Wahl: Geschlossene oder offene Immobilienfonds? REITs oder Direkt-Investments? Welche Option verspricht die größte Rendite? Und wie decken Vermögensverwalter und Fonds-Selektoren den Bereich der Immobilien-Investments in ihren Portfolios ab? Schließlich können Investments in Immobilien als Beimischung das Portfolio zweifelsfrei stabilisieren.





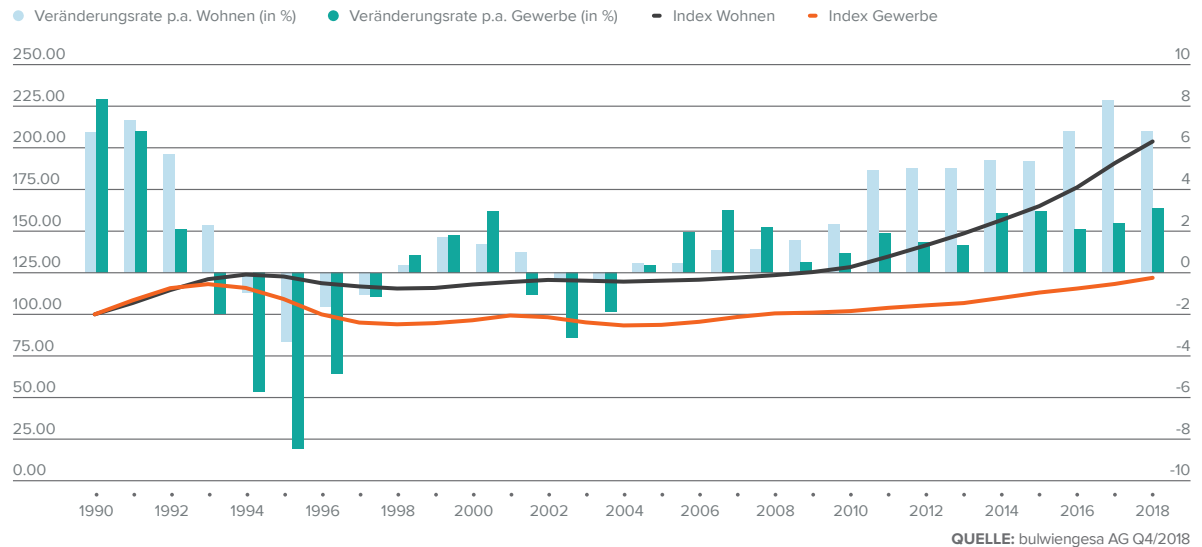
ANDREAS BRANDT  
Lunis Vermögensmanagement

Klassische Immobilienfonds haben in den vergangenen Jahren bei Lunis aufgrund der eingeschränkten Liquidität deutlich an Bedeutung verloren. Im Bereich der illiquiden Alternativen stehen Private-Equity-Investments klar im Fokus.

Zur Diversifikation werden allerdings vereinzelt Immobilienaktien als Einzelinvestments oder auch als Fondslösung eingesetzt. Sie bieten im Niedrigzinsumfeld unverändert eine attraktive Renditemöglichkeit mit soliden Dividendenzahlungen, da die anfänglichen Mietrenditen zwar weiter zurückgegangen sind, aber zumindest in Europa noch immer über dem aktuellen Zinsniveau liegen. Grundsätzlich finden wir Wohn- und Büroimmobilien oder Themen wie Greenbuilding attraktiv. Vorsichtig sind wir bei Einzelhandelsflächen, da der Online-Handel weiter an Bedeutung gewinnen wird. Derzeit sind wir jedoch zunehmend vorsichtig, da Immobilienaktien wegen der „Zinserhöhungspause“ in den vergangenen Monaten bereits deutlich an Wert gewonnen haben und dies bereits eingepreist zu sein scheint. Ein Umfeld steigender Zinsen würde belastend wirken. Als aussichtsreicher erachten wir als Beimischung und Portfolio stabilisierung in diesem Zusammenhang im aktuellen Marktumfeld Mezzanine-Kapital. Unserer Ansicht nach ist der Markt für Immobilienprojektentwickler und Bauträger weiter eine attraktive Nische. Durch den Einsatz von Mezzanine-Kapital reduziert sich der Eigenkapitaleinsatz der Projektentwickler und es lassen sich überdurchschnittliche Eigenkapitalrenditen erwirtschaften. Über ein Investmentkonzept stellen unsere Kunden breit diversifiziert mittelständischen Projektentwicklungsgesellschaften Kapital mit befristeter Laufzeit und einem attraktiven Chancen-Risiko-Verhältnis zur Verfügung.

## IMMOBILIENPREISINDEX

Aufgeschlüsselt nach Wohnen und Gewerbe in Deutschland



ULRICH LINGNER  
Helaba Invest

Wir sehen ein weiteres Wachstum der einzelnen Produktbereiche über die nächsten fünf Jahre. Dies betrifft sowohl Ein- und Mehr-Anleger-Dachfonds jeweils für die Assetklasse Immobilien und Infrastruktur. Weiterhin ist geplant, Folgeprodukte der Secondaries- sowie Länder (Asien)-Fonds zu konzipieren. Wir möchten die Helaba Invest als die Plattform für Investitionen in indirekte Immobilienanlagen und indirekte Infrastrukturanlagen für institutionelle Investoren in Deutschland etablieren. Immobilien und Immobilienfonds verzeichnen seit mehreren Jahren eine steigende Nachfrage. Laut einer internationalen Studie der Beratungsgesellschaft Hodes Weill & Associates lag die Zielquote für den Anteil von Immobilieninvestments am Gesamtportfolio institutioneller Investoren bei 10,4 Prozent. 2013 lag dieser Wert noch bei 8,9 Prozent. Für das kommende Jahr wird mit einem weiteren leichten Anstieg der Zielquote gerechnet. Immobilien(-fonds) sind inzwischen ein fester Bestandteil in institutionellen Portfolios. Für deutsche

institutionelle Investoren lag der Anteil von Immobilieninvestments am Gesamtportfolio im Jahr 2017 zwischen fünf Prozent bei Banken und elf Prozent bei Altersversorgern. Bei Pensionskassen mit langfristigen Verpflichtungen sind auch höhere Zielquoten zu beobachten. Viele kleinere Kunden haben über die HI-Immobilien-Multi Manager-Fondsreihe der Helaba Invest die Möglichkeit, sich an einem breit diversifizierten Immobilienportfolio zu beteiligen. Die meisten



Investoren investieren aufgrund der langfristigen Cashflow-Orientierung sowie der Diversifikationseffekte in Immobilien(-fonds). Ergänzend werden verschiedene kurzfristige Strategien, zum Beispiel opportunistische Investments, von Teilen ebenso genutzt wie Investments in REITs. Hier sind die Größe der bestehenden Immobilienportfolios sowie die Erfahrung der Investoren in dieser Assetklasse wichtig. Insbesondere größere institutionelle Kunden mit entsprechenden Volumina ihrer Immobilienportfolios nutzen auch Immobilieninvestments mit höheren Performance-Zahlen. Dies zeigt sich beispielsweise an höheren Exposures in Asien.