

Interesse institutioneller Investoren an Real-Estate-Private-Equity-Fonds steigt

01.02.2007

Spielten Investitionen in Real-Estate-Private-Equity-Fonds (REPE-Fonds) für deutsche institutionelle Investoren in der Vergangenheit nur eine relativ geringe Rolle, so interessiert sich inzwischen mehr als ein Viertel von ihnen für diese Asset-Klasse. Das ergab eine Umfrage der Feri Rating & Research GmbH unter 143 institutionellen Investoren, darunter Versicherungen, Banken, Altersvorsorgeeinrichtungen, Industrie- und industrienaher Unternehmen sowie Kirchen und Stiftungen. Insgesamt repräsentieren die Befragten ein Gesamtvermögen von rund 990 Milliarden Euro, davon 65 Milliarden Euro Immobilienvermögen. Dabei handelt es sich um die umfangreichste und detaillierteste Studie ihrer Art, die alle zwei Jahre Marktstrukturen und Entwicklungstendenzen analysiert sowie die Positionierung der in- und ausländischen Assetmanager im Wettbewerbsumfeld beschreibt.

28 Prozent der Befragten gaben an, sie seien grundsätzlich an Investitionen in REPE-Fonds interessiert. Das größte Interesse unter den einzelnen Investorengruppen bekundeten die Versicherer, von denen 45 Prozent grundsätzliches Interesse an Investitionen in REPE-Fonds haben. Der mögliche Anteil von REPE-Fonds am gesamten Portfolio wurde im Schnitt mit 2,3 Prozent angegeben. Mit 87 Prozent ist eine klare Mehrheit der Befragten der Meinung, REPE-Fonds seien nicht nur für institutionelle Investoren, sondern auch für vermögende Privatanleger von Interesse.

Marktsegment etabliert sich langfristig

Die derzeitigen Aktivitäten von REPE-Fonds in Deutschland und deren Erwerbe von Immobilienportfolios sind nach Einschätzung der Umfrageteilnehmer keineswegs nur eine vorübergehende Erscheinung. Vielmehr stimmten 72 Prozent der Meinung zu, dies sei ein sich langfristig etablierendes Marktsegment im erhöhten Risikobereich. Dass bislang vor allem Fonds aus dem angelsächsischen Raum das Geschehen am REPE-Markt prägen, wird von den Befragten offenbar nicht als unveränderliche Situation betrachtet. 78 Prozent von ihnen halten es für denkbar, dass sich künftig auch deutsche Anbieter mit ähnlicher Strategie als Käufer am Markt engagieren.

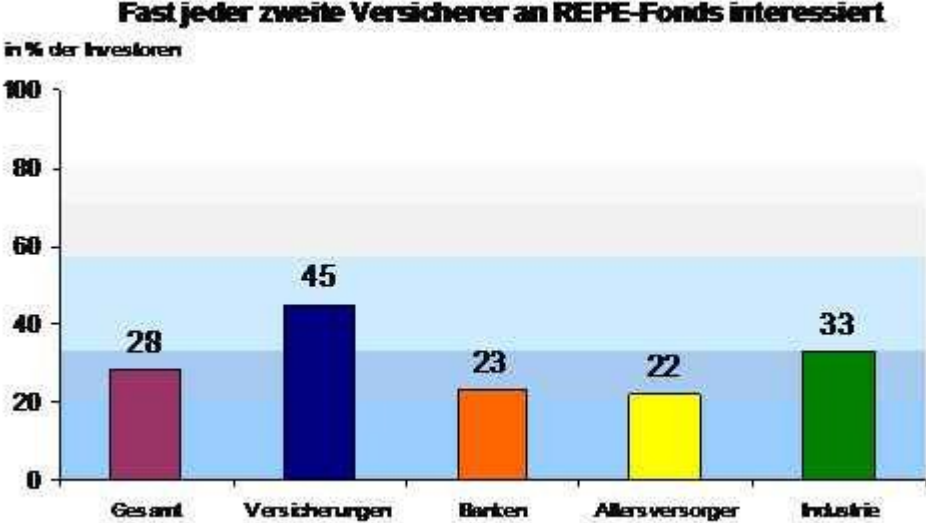
Portfoliokäufe können Marktprobleme verstärken

Mehrheitlich kritisch beurteilen die institutionellen Investoren allerdings die Auswirkungen der aktuellen Portfoliokäufe auf den Immobilienmarkt. Während nur 35 Prozent der Meinung sind, die aktuellen Portfoliokäufe führten zu einer Marktberreinigung, vertreten 65 Prozent die Auffassung, sie würden bei Verkäufen Marktprobleme eher verstärken.

Wichtigste Investitionskriterien sind Sicherungsvermögensfähigkeit und Steuerkompatibilität

Auf die Frage, welche Voraussetzungen bei Investitionen in einen REPE-Fonds erfüllt sein müssen, wurde am häufigsten die Sicherungsvermögensfähigkeit (66 Prozent der Nennungen) genannt. Dies, so Feri, erklärt sich vor allem dadurch, dass es sich bei einem großen Teil der institutionellen Investoren in Deutschland um Versicherungsunternehmen und Altersvorsorgeeinrichtungen handelt. An zweiter Stelle (59 Prozent der Nennungen) nannten die Befragten die Steuerkompatibilität der Anlage. Hinsichtlich des Anlagefokus entfielen jeweils rund ein Drittel der Nennungen auf Deutschland/Europa (36 Prozent der Nennungen).

beziehungsweise auf einen internationalen Anlagefokus (31 Prozent der Nennungen). Investitionsschwerpunkte in Nordamerika oder im asiatisch-pazifischen Raum erhielten 15 beziehungsweise elf Prozent der Nennungen. (rmk)



Quelle: FONDS professionell