

Institutionelle Immobilienfonds

Ein Marktüberblick



Institutionellen Investoren steht aktuell ein breites Angebot an Immobilienfonds zur Verfügung: Mindestens 107 Alternative Investment Fonds sind derzeit investierbar. Das geplante Eigenkapitalvolumen der Fonds summiert sich auf 43,3 Mrd. Euro.

Scope Investor Services hat das Angebot an Immobilienfonds, in die Institutionelle derzeit investieren können, erhoben und analysiert. Insgesamt 38 Asset Manager haben an der Umfrage teilgenommen und Auskunft über ihr aktuelles Angebot an indirekten Immobilienanlagen für deutsche Investoren gegeben:

Rund ein Drittel der 107 untersuchten Fonds hat einen breiten Investitionsfokus auf Westeuropa. Ein weiteres Drittel konzentriert sich rein auf deutsche Immobilien. Mit deutlichem Abstand folgen Fonds mit dem Investmentziel USA oder Großbritannien. Lediglich zwei Fonds investieren global.

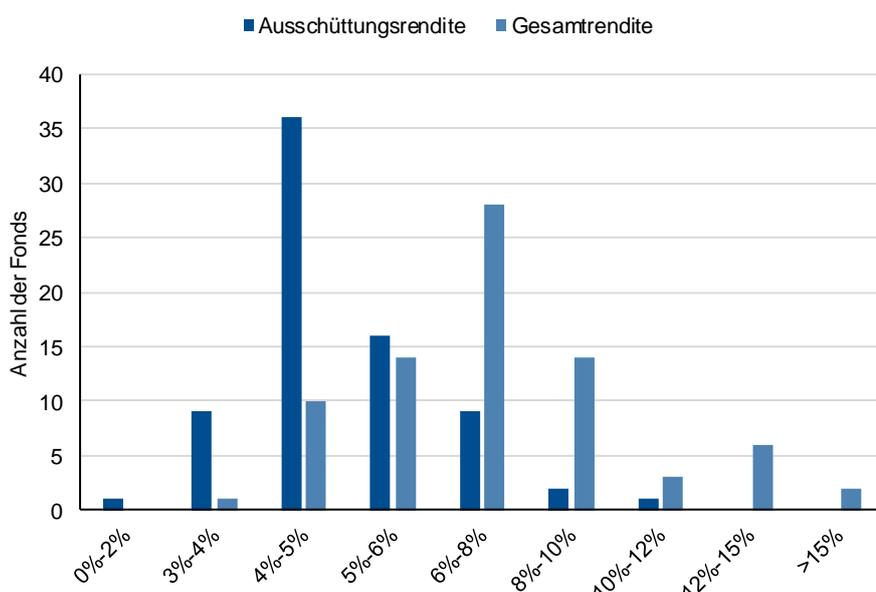
Gegenwärtig investieren etwa 85% der Fonds in die risikoarmen Risikoklassen „Core“ und „Core plus“. Nur 15% der Fonds kaufen Objekte mit den Risikoprofilen „Value Added“ oder „Opportunistisch“.

Rund die Hälfte der Fonds, die eine Angabe zu den erwarteten Renditen gemacht haben, planen eine jährliche Ausschüttungsrendite zwischen 4% und 5%. In Bezug auf die Gesamtrendite stellt das Gros der Fonds jedoch 6% bis 8% p.a. in Aussicht.

Aus der Tatsache, dass die erwartete Gesamtrendite die Ausschüttungsrendite übersteigt, lässt sich schließen, dass Fondsmanager zusätzliche Wertschöpfungskomponenten einplanen – insbesondere Wertzuwächse der Fondsimmobilen.

Das vielfältige Angebot ist aus Investorensicht zum einen erfreulich, zum anderen jedoch auch mit erhöhtem Aufwand im Zuge der Fondsselektion verbunden. Scope Investor Services wird die im Folgenden dargestellte Auswertung von nun an regelmäßig aktualisieren und die Ergebnisse veröffentlichen.

Abbildung 1: Renditeerwartungen institutioneller Immobilienfonds



Quelle: Scope Investor Services GmbH

Analyst

Robin Haber
+49 69 6677389 66
r.haber@scopeinvestors.com

Business Development

Thomas Auschill
+49 69 6677389 79
t.auschill@scopegroup.com

Redaktion / Presse

André Fischer
+49 30 27891 147
an.fischer@scopeanalysis.com

Scope Investor Services GmbH

Neue Mainzer Straße 66-68
60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 6677389 65
Fax +49 69 6677 389 99

Headquarters

Lennéstraße 5
10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0
Fax +49 30 27891 100

info@scopeinvestors.com
www.scopeinvestors.com



Bloombera: SCOP

Nur zwei von 107 Fonds investieren global

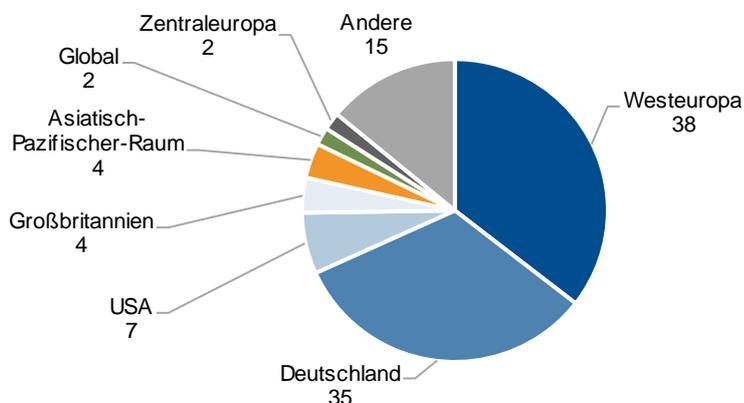
Regionale Allokation

Rund ein Drittel der untersuchten Fonds hat einen breiten Investitionsfokus auf Westeuropa. Ein weiteres Drittel konzentriert sich rein auf deutsche Immobilien. Mit deutlichem Abstand folgen Fonds mit dem Investmentziel USA oder Großbritannien.

Global investierende Fonds hingegen sind ein Randphänomen (siehe Abbildung 1). Ein Grund: Die Länderallokation wird regelmäßig von Investoren selbst vorgenommen. Für die einzelnen Regionen wird dann in spezialisierte Fonds investiert.

Bei der Auswahl der Fonds ist für Investoren vor allem die Erfahrung der Asset Manager in den jeweiligen Jurisdiktionen relevant. Darüber hinaus ist das Vorhandensein lokaler Teams ein wichtiges Auswahlkriterium. Dies gilt sowohl für Objektankäufe als auch für das Asset Management.

Abbildung 2: Aufteilung nach Regionen



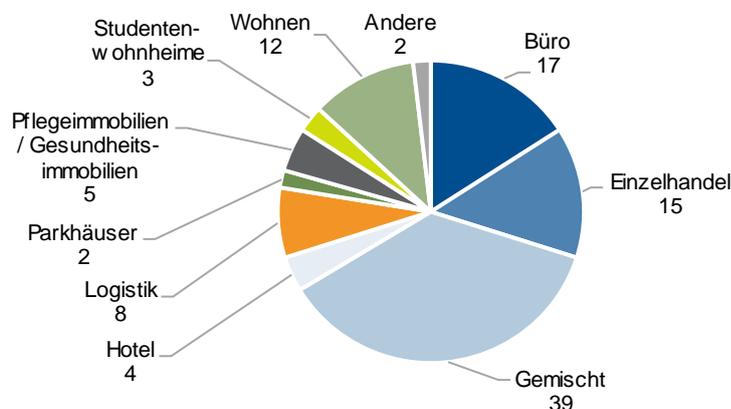
Quelle: Scope Investor Services GmbH

Knapp 30% der Fonds investieren in mehrere Nutzungsarten

Sektorale Allokation

Bei den Nutzungsarten der Fondsimmobilen gibt es ein breites Spektrum: Knapp 30% der 107 Fonds investieren in mehrere Nutzungsarten. Jeweils rund 15% der Fonds investieren fokussiert nur in Büro- oder in Einzelhandelsimmobilien. Dem Trend-Thema Wohnimmobilien widmen sich immerhin rund 11% der investierbaren Fonds. Auf Logistikimmobilien spezialisiert sind derzeit rund 7% der Fonds.

Abbildung 3: Aufteilung nach Nutzungsarten



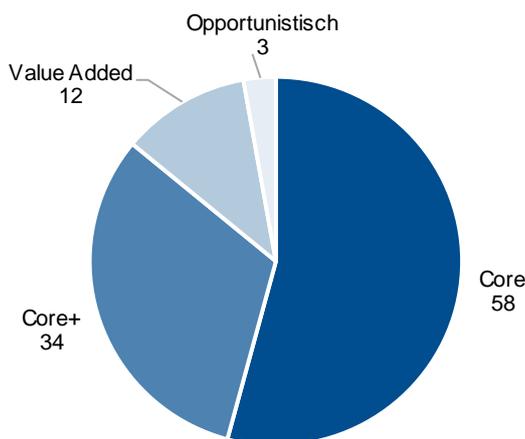
Quelle: Scope Investor Services GmbH

Core und Core+ Fonds dominieren weiterhin das Angebot

Allokation nach Risikoklassen

Investitionen in Core und Core+ Objekte bilden seit jeher den Schwerpunkt der Portfolios institutioneller Investoren. Daran wird sich auch künftig wenig ändern. Gegenwärtig investieren etwa 85% der Fonds in die risikoarmen Risikoklassen „Core“ und „Core plus“. Nur 15% der Fonds kaufen Objekte mit den Risikoprofilen „Value Added“ oder „Opportunistisch“.

Abbildung 4: Aufteilung nach Risikoklassen



Quelle: Scope Investor Services GmbH

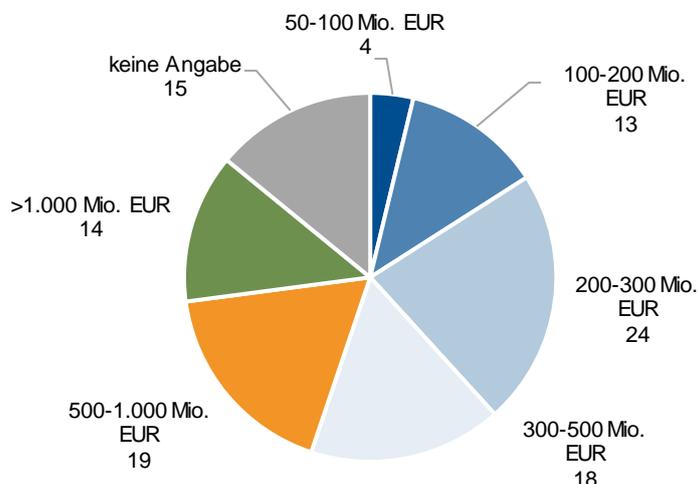
Jeder achte Fonds mit mehr als einer Mrd. Euro Eigenkapitalvolumen

Größenklassen

Eine hinreichende Diversifikation und ein ökonomisch vernünftiges Management sind nur ab einer bestimmten Fondsgröße realisierbar. Es verwundert daher nicht, dass nur eine geringe Anzahl von Fonds ein geplantes Eigenkapitalvolumen von weniger als 100 Mio. Euro aufweist.

Darüber hinaus zeigt sich eine ausgewogene Verteilung der Fonds in die einzelnen Größenklassen. Auffällig ist allerdings, dass rund jeder achte Fonds ein geplantes Eigenkapitalvolumen von mehr als einer Milliarde Euro hat. Insgesamt summiert sich das geplante Eigenkapitalvolumen der 107 Fonds auf 43,3 Mrd. Euro.

Abbildung 5: Geplantes Eigenkapitalvolumen



Quelle: Scope Investor Services GmbH

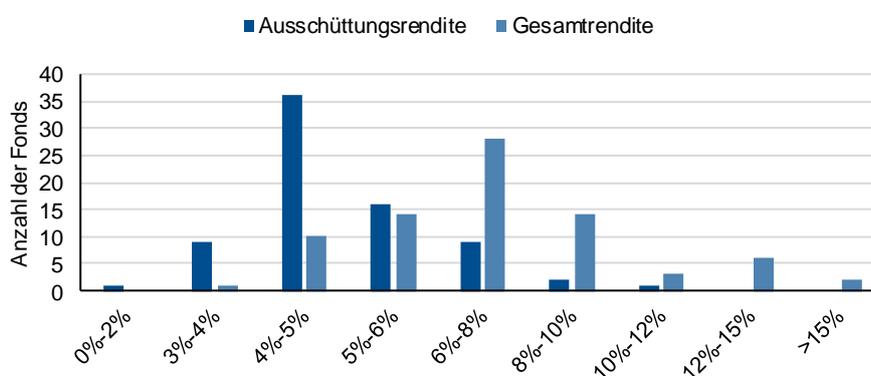
Erwartete Gesamtrendite liegt über Ausschüttungsrendite

Renditeerwartungen

Rund die Hälfte der Fonds, die eine Angabe zu den erwarteten Renditen gemacht haben, plant eine jährliche Ausschüttungsrendite zwischen 4% und 5%. In Bezug auf die Gesamtrendite stellt das Gros der Fonds jedoch 6% bis 8% p.a. in Aussicht.

Aus der Tatsache, dass die erwartete Gesamtrendite in der Tendenz die Ausschüttungsrendite übersteigt, lässt sich schließen, dass Fondsmanager eine zusätzliche Wertschöpfungskomponente einplanen – insbesondere Wertzuwächse der Fondsimmobilen. Ob und in welchem Umfang dies in der aktuellen Marktsituation möglich ist, darf hinterfragt werden.

Abbildung 6: Renditeerwartungen



Quelle: Scope Investor Services GmbH

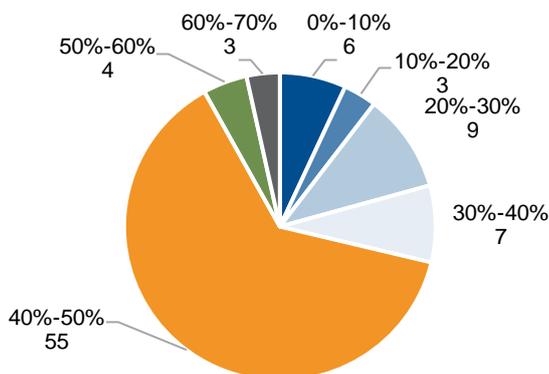
Schwerpunkt bei 40%-50% Fremdkapital

Fremdkapital und Investitionsvolumen

Der Einsatz von Fremdkapital ist und bleibt wesentlicher Bestandteil der Fondskonstruktion. Rund die Hälfte der 107 Fonds weist maximale Finanzierungsquoten zwischen 40% bis 50% auf. Ein Viertel der Fonds plant einen niedrigeren Einsatz von Fremdkapital. Nur 3% der Fonds sind als reine Eigenkapitalfonds konzipiert.

Setzt man ein durchschnittliches Fremdkapital von 40% an, ergibt sich bei dem vorher beschriebenen geplanten Eigenkapitalvolumen von 43,3 Mrd. EUR ein geplantes Investitionsvolumen von rund 72,2 Mrd. Euro. Zur Einordnung: Gemäß Jones Lang Lasalle betrug das globale Investitionsvolumen im Jahr 2017 fast 700 Mrd. US-Dollar.

Abbildung 7: Aufteilung nach Finanzierungsquoten



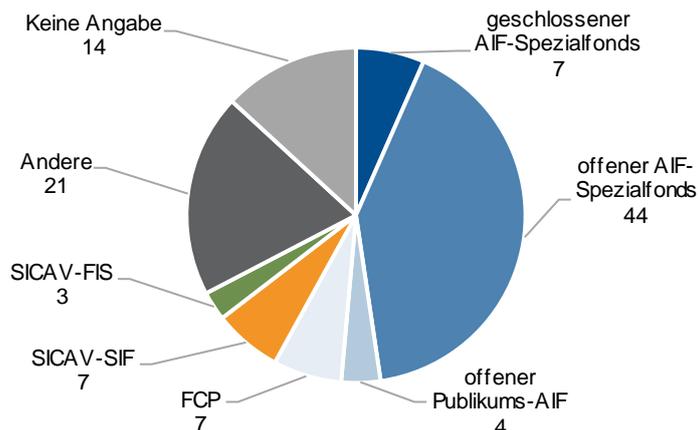
Quelle: Scope Investor Services GmbH

Offener Spezial-AIF dominiert das Fondsangebot

Fondsvehikel

Rund 50% der 107 untersuchten Fonds haben eine deutsche Rechtsform nach dem KAGB gewählt. Der Großteil davon ist als offener AIF-Spezialfonds konzipiert. Rund 15% der Fonds haben eine Luxemburger Rechtsform (FCP, SICAV-SIF oder SICAV-FIS) gewählt.

Abbildung 8: Aufteilung nach Rechtsformen



Quelle: Scope Investor Services GmbH

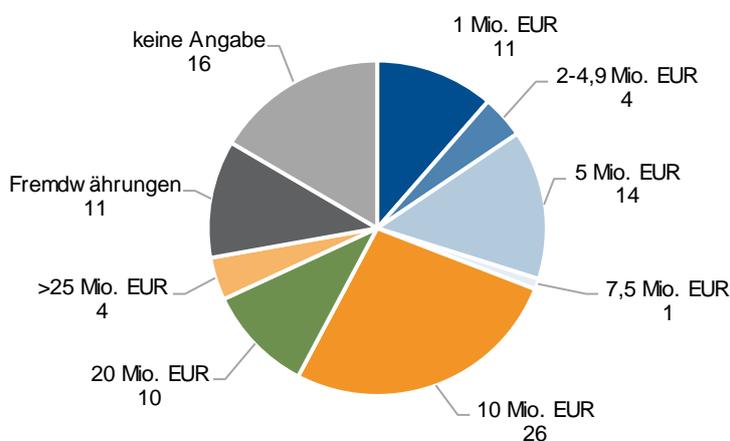
Ein Drittel der Fonds mit Mindestanlagesummen unter 10 Mio. Euro

Mindestanlage

Eine Mindestanlagesumme kommt bei den meisten Fondsgesellschaften zum Einsatz, um einerseits eine homogene Investorengruppe mit vergleichbaren Interessen in einem Fonds zu haben und andererseits die Anzahl der Investoren im Fonds überschaubar zu halten.

Aktuell weist rund ein Drittel der Fonds Mindestanlagesummen von weniger als 10 Mio. Euro auf. Die derzeit häufigste Mindestanlagesumme beträgt exakt 10 Mio. Euro. Lediglich 4% der Fonds verlangen Mindestanlagen von 25 Mio. Euro und darüber.

Abbildung 9: Mindestanlagesummen



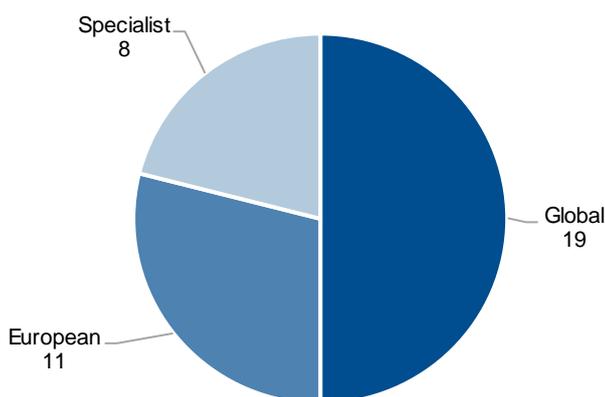
Quelle: Scope Investor Services GmbH

Die Hälfte der Asset Manager ist global tätig

Asset Manager

Die 107 Fonds stammen von insgesamt 38 Asset Managern. Von diesen ist die Hälfte global aktiv. Knapp ein Drittel der Asset Manager ist auf die europäischen Immobilienmärkte fokussiert. Als Spezialist werden Asset Manager kategorisiert, die nur in eine Nutzungsart investieren oder ihre Tätigkeit auf ein spezielles Land beschränken. Dies trifft in dieser Untersuchung auf jeden fünften Asset Manager zu.

Abbildung 10: Tätigkeitsbereiche der Asset Manager



Quelle: Scope Investor Services GmbH

Fondsangebot entspricht Investorenbedarf

In der Immobilienstudie 2016 / 2017 hat Scope 90 institutionelle Immobilieninvestoren unter anderem zu ihren künftigen Anlagepräferenzen befragt. Die in der damaligen Studie geäußerten Präferenzen entsprechen in weiten Teilen dem aktuellen Angebot.

Zum Beispiel in Bezug auf die regionale Allokation: Gemäß der Scope Immobilienstudie haben institutionelle Investoren beabsichtigt, ihren Anlageschwerpunkt bis 2019 auf Deutschland, Westeuropa und Nordeuropa auszurichten. Dies spiegelt sich im aktuellen Fondsangebot durchaus wider.

Auch in Bezug auf die Renditeerwartungen herrscht Übereinstimmung: Rund die Hälfte der Fonds plant eine Ausschüttungsrendite zwischen 4% und 5%. Damit liegen sie im Zielkorridor der von den Investoren artikulierten Renditeerwartungen.

Über Scope Investor Services GmbH

Die Scope Investor Services ist Teil der Scope Group, mit Sitz in Berlin. Die Scope Investor Services unterstützt Investoren bei der Selektion von Asset Managern und Investmentprodukten und konzipiert Portfoliostrategien für indirekte Anlagen.

Ziel ist es, durch Multi-Asset-/Multi-Manager-Strategien eine risikoadjustierte Outperformance zu erreichen. Scope Investor Services liefert somit passgenaue Lösungen für Investoren um Risiken optimal zu erfassen, Erträge zu sichern und Investmentprozesse effizienter zu gestalten.

Die hier dargestellte Umfrage zu den investierbaren Immobilienfonds für institutionelle Investoren wird von der Scope Investor Services regelmäßig durchgeführt und veröffentlicht.



Institutionelle Immobilienfonds

Breites Spektrum indirekter Immobilienanlagen

Scope Investor Services GmbH

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0

Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 66 77 389 0

info@scopeinvestors.com

www.scopeinvestors.com

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2018 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Analysis GmbH, Scope Investor Services GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen und die damit verbundenen Recherchen und Kreditbewertungen begleiten, stammen aus Quellen, die Scope als verlässlich und genau erachtet. Scope kann die Verlässlichkeit und Genauigkeit der Informationen und Daten jedoch nicht eigenständig nachprüfen. Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen oder damit verbundene Recherchen und Kreditbewertungen werden in der vorliegenden Form ohne Zusicherungen oder Gewährleistungen jeglicher Art bereitgestellt. Unter keinen Umständen haftet Scope bzw. haften ihre Direktoren, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und andere Vertreter gegenüber Dritten für direkte, indirekte, zufällige oder sonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die sich aus der Verwendung von Scope's Ratings, Rating-Berichten, Rating-Beurteilungen, damit verbundenen Recherchen oder Kreditbewertungen ergeben. Ratings und andere damit verbundene, von Scope veröffentlichte Kreditbewertungen werden und müssen von jedweder Partei als Beurteilungen des relativen Kreditrisikos und nicht als Tatsachenbehauptung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Wertpapieren angesehen werden. Die Performance in der Vergangenheit prognostiziert nicht unbedingt zukünftige Ergebnisse. Ein von Scope ausgegebener Bericht stellt kein Emissionsprospekt oder ähnliches Dokument in Bezug auf eine Schuldverschreibung oder ein emittierendes Unternehmen dar. Scope publiziert Ratings und damit verbundene Recherchen und Beurteilungen unter der Voraussetzung und Erwartung, dass die Parteien, die diese nutzen, die Eignung jedes einzelnen Wertpapiers für Investitions- oder Transaktionszwecke selbständig beurteilen werden. Scope's Credit Ratings beschäftigen sich mit einem relativen Kreditrisiko, nicht mit anderen Risiken wie Markt-, Liquiditäts-, Rechts- oder Volatilitätsrisiken. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.