

FOR**family office report***Gespräche, Hintergründe und Fakten***NOVEMBER/DEZEMBER 2020****Nr. 18**

Seite 2

Das Jahr 2020 bringt menschliche Verirrungen in Krisenzeiten zu Tage

Wieder ist ein Jahr vergangen, und was für eines. Die COVID-19-Pandemie ist ein Jahrhundertereignis, das Eingang in die Schul-, Wissenschafts- und Wirtschaftslehrbücher finden wird, so wie die Spanische Grippe vor rund 100 Jahren. ...

Seite 5
Schlechte Nachrichten treiben europäische Staatsanleihen an

Seite 6
Living dominiert indirekte Immobilieninvestments

Seite 7
Institutionelle Immobilienanlage: Was die Experten erwarten

IMPRESSUM**Herausgeber:**

Stiftung Finanzbildung gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt)

Verlag/Anzeigenvertrieb:

epk media GmbH & Co. KG
 Altstadt 296, 84028 Landshut
 Tel.: +49 (0)871 43 06 33-0
 Fax: +49 (0)871 43 06 33-11
 E-Mail: sekretariat@epk24.de

Redaktion:

Edmund Pelikan (ep) verantwortlich,
 Nicolette Oeltges (no),
 Tanja Christl (tc)

Autoren und Interviewpartner dieser Ausgabe:

entsprechend Quellenangaben

Grafik, Layout:

Ellen Kotzbauer

Erscheinungsweise:

alle 2 Monate

Verlagsveröffentlichung:

18. Ausgabe

Foto-Quellen:

www.shutterstock.com, Wikimedia,
 www.pixelio.de, www.pixabay.de

Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Genehmigung des Herausgebers erlaubt.**Beiträge und Autoren**

In den mit Autorennamen gekennzeichneten Beiträgen wird die Meinung der Autoren wiedergegeben. Diese muss nicht unbedingt mit der des Herausgebers übereinstimmen.

Risikohinweise / Disclaimer

Die Redaktion bezieht Informationen aus Quellen, die sie als vertrauenswürdig erachtet. Eine Gewähr hinsichtlich Qualität und Wahrheitsgehalt dieser Informationen besteht jedoch nicht. Indirekte sowie direkte Regressansprüche und Gewährleistung wird für jegliche Inhalte kategorisch ausgeschlossen. Leser, die aufgrund der in diesem Report veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen, handeln auf eigene Gefahr, die hier veröffentlichten oder anderweitig damit im Zusammenhang stehenden Informationen begründen keinerlei Haftungsobliegenheit. Ausdrücklich weisen wir auf die erheblichen Risiken hoher Wertverluste hin. Dieser BeteiligungsReport darf keinesfalls als Beratung aufgefasst werden, auch nicht stillschweigend, da wir mittels veröffentlichter Inhalte lediglich unsere subjektive Meinung reflektieren.

Lieber Leser des FOR family office reports

Ein Kommentar von Edmund Pelikan, Hrsg. „FOR-familyoffice report und Hrsg. „BeteiligungsReport“



Wieder ist ein Jahr vergangen, und was für eines. Die COVID-19-Pandemie ist ein Jahrhundertereignis, das Eingang in die Schul-, Wissenschafts- und Wirtschaftslehrbücher finden wird, so wie die Spanische Grippe vor rund 100 Jahren.

Das Jahr 2020 hat u.a. überdeutlich die Verirrungen der menschlichen Natur in Krisenzeiten gezeigt. Warum gerade Toilettenpapier der Renner von Hamsterkäufen war und ist, kann nur damit erklärt werden, dass Corona fälschlich als Darm- statt Lungenkrankheit wahrgenommen wurde? Aber auch so mancher „Querdenker“, der die heutige Zeit mit dem Dritten Reich vergleicht und sich selbst mit Sophie Scholl oder Anne Frank, outet sich als Geschichtsalphabet. Es gibt auch die andere Seite einer spürbaren Fehlentwicklung: Wenn ein Julien Reitzenstein in der WELT von der „komfortabelsten Krise aller Zeiten“ spricht, sollte er sich mal die Sorgen eines Soloselbstständigen oder einer berufstätigen alleinerziehenden Mutter anhören. Es gibt nicht nur jammernde Beamte, sondern zahlreiche Betroffene mit großen existenziellen Nöten durch Corona.

Wirklich Sorgen mache ich mir über ein mir schleierhaftes Demokratieverständnis vieler Menschen (im Übrigen jung und alt) welches die Coronakrise offengelegt hat. Ich meine einer-

seits die Tatsache, dass viele in der Verantwortung stehende Politiker die Verbote und Anordnungen als Wähler begeisterndes Element entdeckt haben und andererseits die rechten wie linken Verschwörungstheoretiker, visualisiert durch den Aluhut, die Seite an Seite gegen Freiheitseinschränkungen auf die Straße gehen und das mit freiheitsverachtenden Parolen. Wir sind weit weg von einer Coronadiktatur, wie man manchmal hört, aber wir müssen mit unserer Freiheit bei immer mehr Coronaregeln (meist sinnvoll und manchmal unsinnig) achtsam sein.

Richtig ist, dass es zur Zeit keine einfachen Antworten gibt. Ich gebe zu, derzeit nicht in der politischen Verantwortung stehen zu wollen. Richtig ist aber auch, dass ich persönlich vieles anders entscheiden würde und dies auch offen sagen werden. Die heute vorherrschende political correctness und die Tendenz zu Denk- und Redeverbot empfinde ich als schwierig. Sicher ist dies auch eine Folge der sozialen Medien, in denen sich jeder berufen fühlt, alles zu kommentieren - und das auch trotz erkennbarem fehlenden Sachverstand. Aber allein beim Verfassen solcher Argumente befindet man sich schon auf hauchdünnem Eis. Natürlich meine ich nicht eine Rhetorik à la Trump, sondern vielmehr faktenbasierte konstruktive

ve Kritik. Als Mensch, der der Überzeugung ist, dass Wirtschaftskennntnis und Finanzbewusstsein in allen Lebenslagen von Bedeutung sind, wundere ich mich über die nahezu kritiklosde hingegenommene explodierende Staatsverschuldung mit der gleichzeitiger Narkotisierung zahlreicher Wirtschaftszweige. Wir wünschen uns alle, dass viele Leben gerettet werden. Sicher ist aber, dass zahlreiche Unternehmen deshalb sterben werden. Ein Vergleich der nicht erlaubt ist. Aber wohl ein Preis, den wir erst später – nach der Bundestagswahl 2021 – wahrnehmen werden.

Mut macht mir, dass einige Wenige mit brillanten Ideen in der Krise um die Ecke kommen. Diese Macher werden ordentlich Geld verdienen – und zwar mit Recht. Wir alle, auch wenn wir die Krise mit Althergebrachtem überleben werden, müssen solche neuen Wege gehen. In der Finanzwelt wird das Thema Vertrauen über allem stehen, trotz Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Und so entlasse ich Sie in ein hoffnungsvolles 2021. Wir als Verlag werden Mitte des kommenden Jahres erstmals das Deutsche FinanzbildungsForum für die Stiftung Finanzbildung ausrichten und in diesem Umfeld für den Finanzenverlag die Auszeichnung Sachwertbullen fachlich vorbereiten. Das Jahrbuch BeteiligungsKompass 2021 wird zum Real Asset Branch Book mit zahlreichen Analysen zu Marktteilnehmern weiterentwickelt. Und natürlich wird im Oktober 2021 wieder der Deutsche BeteiligungsPreis verliehen. Kurzum: Mein Team und ich lassen uns durch so eine Pandemie nicht unterkriegen. Sie hoffentlich auch nicht. In diesem Sinne:

Besinnliche Adventszeit – wenn nicht jetzt, wann dann. Frohe Weihnachten – im Kreise der Familie – mit staatlichen Patronat und einen erfolgreichen Start in das neue Jahr 2021 - es kann nur besser werden.

Ihr Edmund Pelikan ■

Deutsches FinanzbildungsForum jetzt am 05. Juli 2021

Finanzbildung ist und bleibt systemrelevant

Dreißig Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung und noch weitere Jahrzehnte nach Ludwig Erhard gelten die Marktwirtschaft – selbst die soziale – als schmutzig und der Kapitalismus als Widerspruch zur Demokratie. Neoliberalismus ist ein Schimpfwort geworden, und bei fast allen Problemen wird der Staat zu Hilfe gerufen. Deutschland hat sich zur Vollkasko-Gesellschaft entwickelt.



Eigenartig nur, dass 1989 die Mauer auch deshalb fiel, weil der „realexistierende Sozialismus“ seinen Bürgern mit seiner Planwirtschaft wenig Konsumbefriedigung verschaffte. Der Ruf der Straße lautete „entweder kommt die D-Mark zu uns oder wir kommen zur D-Mark“. Die Demonstranten wollten also nicht nur zur damals erstrebenswerten westdeutschen Demokratie, sondern auch zum kapitalistischen Wirtschaftssystem. Auch der zahlreiche Abschluss von Reisekrankenversicherungen inklusive Krankentransport ist eher ein Beweis dafür, dass man an das deutsche Gesundheitssystem glaubte und das entgegen aller häufig geäußerten Kritik. Zu guter Letzt noch folgender Gedanke: Selbstständige Ärzte, Künstler oder Handwerker – also der typische staatstragende Mittelstand – müssen neben ihren fachlichen Professionen auch finanzökonomische Fähigkeiten für den unternehmerischen Erfolg ausbilden. Auch hier greift die Forderung nach allgemeiner Finanzbildung.

Die Stiftung Finanzbildung

Genau dies will die **Stiftung Finanzbildung** mit diversen Aktivitäten anstoßen. Seit fast zehn Jahren führt diese bereits den jährlich stattfindenden Wettbewerb „**Jugend wirtschaftet!**“ an der bayerischen Oberstufe durch.

Ergänzt wird das Engagement durch individuelle Workshops an Schulen und Universitäten unter Einsatz von Streitschriften aus der „**edition geldstun.de**“. Die Aktivitäten werden flankiert durch das Newsportal **finanzbildungsforum.digital** – ehemals **economissimus.de**. Geplant ist zudem eine regionale Erweiterung der Stiftungsaktivitäten durch die Gründung von Länder-Clubs ähnlich der Struktur von Service-Clubs.

Das Deutsche FinanzbildungsForum

Aktuell wird mit dem „**Deutschen FinanzbildungsForum**“ eine bundesweite praxisnahe Veranstaltung mit Signalwirkung im Jahr 2021 geplant. Dieses Format verbindet **Wissenstransfer** durch aktuelle Studien und Forschungsergebnisse, **Karriereplattform** durch die Präsentation von Studenten sowie wissenschaftlichen Mitarbeitern der finanzökonomischen Lehrstühle sowie **Netzwerkarbeit** hochkarätiger Praktiker aus Finanzinstituten (Vermögensverwalter, Family Offices, Kapitalverwaltungsgesellschaften), Banken, Journalisten sowie Consultants mit der **Lehre**. Rund um die Veranstaltung richten die strategischen Partner und Sponsoren weitere Netzwerktreffen aus,

und die Stiftung Finanzbildung organisiert diverse Bildungsveranstaltungen für Schüler und Studenten.

Da man allein an diesem Programm merkt, dass persönliche Treffen und Austausch zwischen Menschen ein wichtiges Element des Formats sind, werden wir aufgrund der pandemischen Entwicklung rund um das Coronavirus das „**Deutsche FinanzbildungsForum**“ auf den 05. Juli 2021 verschieben.

Finanzbildung ist systemrelevant

In Vorbereitung der Veranstaltung wird ein Herausgeberband „FinanzbildungsForum – Das Buch“ mit Studien und Forschungsergebnissen aus der Lehre, um spannende Praxiserfahrungen und wichtige Einschätzungen von Finanzexperten zur Lösung der Corona-Krise ergänzt, veröffentlicht. Damit unterstützt die Stiftung die Idee des Forums im Frühjahr zusätzlich in Printform. Und schließlich werden wir – da die Defizite von Finanzbildung in der aktuellen Krise offen zu Tage treten – im 1. Halbjahr 2021 eine Advertorialinitiative in der WELT beziehungsweise der WELT am Sonntag über ein oder zwei Seiten initiieren.



Die aktuelle Krise zeigt, dass **Finanzbildung systemrelevant** ist und bleibt. Deshalb wird das Thema „Corona und seine monetären Folgen“ neben „Impact Investing und Nachhaltigkeit“ und „Digitalisierung – Zukunft der Finanzwirtschaft“ eines der Hauptthemen des „**Deutschen FinanzbildungsForums**“ sein. Die Stiftung freut sich auf Ihre Anmeldung, zu finden, direkt auf der folgenden Seite. ■

Verbindliche Anmeldung: Dt. FinanzbildungsForum am 05. Juli 2021 in Landshut

Firma | Name

Straße | Hausnummer

Postleitzahl | Ort

Deutsches FinanzbildungsForum: Wirtschaft braucht Fakten

Begrenztes Platzangebot

Dauer:

10:00 bis 17:30 Uhr

Tagungsort:

Landshut, Tagungszentrum Landshut, Bürgermeister - Zeiler - Straße 1, 84036 Landshut
alternativ: Hybridveranstaltung (Online | Präsenz)

Teilnahmegebühr:

Die **reguläre** Teilnahmegebühr pro Person beträgt 895 Euro zzgl. MwSt.
Als **Frühbucher - Rabatt** (Garantierte Buchung) bis zum 31. März 2021 gilt der Sonderpreis von 595 Euro zzgl. MwSt.
Für den **gesponserten Teilnehmerbetrag** für Studenten (max. 20) gilt der Sonderpreis von 395 Euro zzgl. MwSt.

Teilnehmer

Person 1

Person 2

Name | Vorname

E- Mail- Adresse

Gesponserter Teilnehmerbetrag für Studenten

Anzahl

Namen der Teilnehmer

Abweichende Rechnungsanschrift

Firma | Name

Straße | Hausnummer

Postleitzahl | Ort

Teilnahmebedingungen

Die Anmeldung ist verbindlich. Die Teilnehmergebühr zzgl. MwSt. pro Person ist nach Erhalt der Rechnung fällig. Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Bestätigung per E-Mail. Selbstverständlich ist eine Vertretung der angemeldeten Teilnehmer möglich. Mit der Registrierung erklären sich die Teilnehmer damit einverstanden, dass Video, Bild- und Tonaufnahmen von der Veranstaltung, die die eigene Person enthalten, für Marketingzwecke veröffentlicht werden dürfen.

Der Veranstalter behält sich inhaltliche, zeitliche und räumliche Programmänderungen vor. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, falls aufgrund behördlicher Regelungen eine Präsenzveranstaltung nicht möglich ist, wird eine Hybridveranstaltung Online | Präsenz angeboten wird.

Datenschutzerklärung

Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass ich damit einverstanden bin, dass meine Daten zur Bearbeitung des Auftrages gespeichert werden.

Datum | Unterschrift

Schlechte Nachrichten treiben europäische Staatsanleihen an



Ivan Mlinaric.- Geschäftsführer (MD),
Quant.Capital Management GmbH

Die US-Wahlen genau wie die steigenden Fallzahlen in der Corona-Pandemie verunsichern Investoren weltweit. Der Zins-Tracker (www.zins-tracker.de) zeigt eindrucksvoll, wie immer neue historische Tiefstände bei den Renditen von Staatsanleihen erreicht werden. „Die Zinsmärkte signalisieren ein hohes Maß an Sorge bei den Investoren“, sagt Ivan Mlinaric, Geschäftsführer der Quant.Capital Management GmbH.

Am Tag nach der Präsidentenwahl in den USA wurde für die Beobachter weltweit sichtbar, dass die Wahl Donald Trumps zum Präsidenten 2016 kein historischer Zufall war. „Auch wenn das offizielle Wahlergebnis noch aussteht, so ist bereits jetzt klar, dass der amtierende Präsident bei dieser Wahl insgesamt mehr Wähler davon überzeugen konnte für ihn zu stimmen als noch vor vier Jahren“, so Mlinaric. Die größte Volkswirtschaft und wichtigste militärische Macht der Welt ist tief gespalten, die Nation verunsichert.

Der aktuelle Präsident streut massive Zweifel am Wahlsystem und an der Legitimität politischer Institutionen. Wie Gari Kasparow am Mittwoch (04.11.2020) auf Twitter berichtete, verbreitet das russische Staatsfernsehen derzeit die Botschaft, Demokratie bedeute Chaos und Russland sei glücklich, dank Putin keine sol-

chen Zustände zu haben. Am gleichen Tag werden über 108.000 neue Covid-Fälle in den USA gemeldet, über 1.200 Menschen sterben daran und es ist kaum mehr eine Nachricht wert. „Die Einrichtung von Vorsichtsmaßnahmen unmittelbar nach der Wahl erscheint uns sehr wahrscheinlich, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Aktivität“, sagt Mlinaric.

Am Tag mit den meisten gemeldeten Corona-Toten weltweit seit Ausbruch der Pandemie steigen die Infektionszahlen auch in Europa anscheinend ungebremst weiter an. Die bereits begonnenen weitreichenden Vorsichtsmaßnahmen zur Einschränkung der Pandemie, der „Lockdown“, werden die wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone belasten, soviel scheint sicher. Auch eine weitere Verschärfung der Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. Deutschland musste am Donnerstag (05.11.2020) mit etwa 20.000 Neuinfektionen einen neuen Rekord vermelden. „Alle Projektionen für die

wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden 12 Monaten sind mit einer ausgesprochenen Unsicherheit behaftet“, so Mlinaric.

Mlinaric: „Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass Investoren sich verstärkt in Staatsanleihen flüchten. Die Renditen 10-jähriger Anleihen in den USA und in Europa waren rückgängig und die Renditen zahlreicher Euro-Länder weisen neue historische Tiefstände auf, wie der Zins-Tracker eindrucksvoll dokumentiert. Die Zinsmärkte signalisieren ein hohes Maß an Sorgen der Investoren.“

Quelle: Quant.Capital Management GmbH

mehr Informationen
zur Quelle finden Sie
hier:



QUANT.CAPITAL
MANAGEMENT

Der Zins-Tracker

Land	1.J.	2.J.	3.J.	4.J.	5.J.	6.J.	7.J.	8.J.	9.J.	10.J.	15.J.	30.J.
Deutschland	-0,73	-0,80	-0,85	-0,84	-0,82	-0,82	-0,76	-0,75	-0,70	-0,64	-0,46	-0,23
Schweiz	-0,96	-0,84	-0,85	-0,79	-0,76	-0,72	-0,67	-0,64	-0,59	-0,54	-0,39	-0,33
Niederlande	-0,69	-0,79	-0,79	-0,78	-0,76	-0,73	-0,69	-0,65	-0,59	-0,53	-0,46	-0,14
Dänemark	-0,59	-0,69	-0,70		-0,66		-0,59			-0,51		-0,07
Japan	-0,14	-0,13	-0,14	-0,12	-0,10	-0,11	-0,09	-0,07	-0,02	0,03	0,24	0,64
Österreich	-0,72	-0,78	-0,77	-0,74	-0,73	-0,67	-0,65	-0,59	-0,53	-0,46	-0,20	0,07
Finnland	-0,71	-0,80	-0,78	-0,77	-0,73	-0,70	-0,62	-0,57	-0,52	-0,45	-0,21	-0,07
Schweden	-0,15	-0,44			-0,37	-0,29		-0,21		-0,05		
Frankreich	-0,65	-0,73	-0,76	-0,74	-0,71	-0,63	-0,60	-0,51	-0,44	-0,36	-0,20	0,33
Belgien	-0,64	-0,79	-0,75	-0,74	-0,72	-0,66	-0,57	-0,54	-0,48	-0,41	-0,19	0,29
Slowakei		-0,82	-0,86	-0,85		-0,52	-0,51	-0,37	-0,40	-0,40		0,26
Irland	-0,65	-0,70	-0,71	-0,68	-0,66	-0,60	-0,52	-0,45		-0,29	-0,07	0,32
Slowenien		-0,66	-0,69	-0,59	-0,59	-0,53	-0,43	-0,39	-0,30	-0,25	0,01	
Spanien	-0,56	-0,60	-0,66	-0,45	-0,36	-0,36	-0,21	-0,16	-0,05	0,09	0,40	0,89
Portugal	-0,56	-0,64	-0,58	-0,54	-0,45	-0,37	-0,22	-0,15	-0,08	0,06	0,41	0,76
Griechenland	-0,12	0,04			0,26		0,50			0,65	1,07	
Bulgarien	-0,04	-0,41	-0,21	0,02		0,07				0,29		
Italien	-0,44	-0,39	-0,32	-0,07	0,11	0,19	0,33	0,44	0,57	0,68	1,05	1,33
USA	0,12	0,15	0,18		0,33		0,55			0,76		1,54
China	2,70	2,85	2,92	2,86	3,01		3,21		3,20	3,17		3,84
Großbritannien	-0,04	-0,08	-0,11	-0,11	-0,08	-0,06	0,02	0,07	0,16	0,20	0,43	0,76

Quant Capital Management GmbH
Stand 04.11.2020

Living dominiert indirekte Immobilieninvestments

Büro, Einzelhandel und Logistik folgen auf den Plätzen

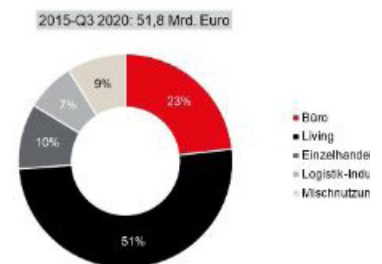


Indirekte Investments haben Konjunktur und wurden in den letzten fünf Jahren in nahezu allen Immobilienanlageklassen getätigt. Über den Gesamtzeitraum hinweg liegt der Anteil von Living, getrieben durch die großen Übernahmen der Wohnungsgesellschaften, mit 51 Prozent mit Abstand an der Spitze. „Die Dominanz dieser Assetklasse bei den Unternehmensübernahmen überrascht nicht, denn gerade im Wohnsegment ist der Aufwand enorm, durch direkte Immobilieninvestments in einzelne Immobilien das eigene Unternehmenswachstum voranzutreiben“, so Honoré Achille Simo, bei JLL Head of Business Development, Valuation & Transaction Advisory, EMEA. Bei der Rangliste der Assetklassen folgt Büro mit 23 Prozent vor Einzelhandel mit 10 Prozent. Aktivster Akteur im Bürobereich ist Blackstone. 2016 hatte das US-amerikanische Private-

Equity-Unternehmen das Officefirst-Büroportfolio der IVG übernommen, drei Jahre später erfolgte die Übernahme des hauptsächlich in Deutschland investierten kanadischen REIT Dream Global. Beide Transaktionen hatten einen Wert von je über 3 Mrd. Euro. Im Einzelhandelsbereich fanden nennenswerte Übernahmen 2019 durch die 50 Prozent-Übernahme des Warenhausunternehmens Galeria Karstadt Kaufhof durch die Signa-Gruppe von der Hudson's Bay Company (HBC) und bereits 2015 statt, als der französische Centerbetreiber Klépierre seinen niederländischen Konkurrenten Corio übernommen hatte. Auch 2020 gab es eine großvolumige Unternehmensübernahme, als Metro die Warenhaussparte Real an x+bricks und die SCP Group veräußert hat. Der Wert der Immobilien lag hier im hohen dreistelligen Millionen-Euro-Bereich. Doch selbst im Bereich Logistik-Industrie gab es - wenn auch selten - Plattform Deals. Der mit Abstand größte fand 2017 statt, als Blackstone seine Logistikplattform Logikor an die China Investment Corporation (CIC) verkauft hatte. Der Wert der Immobilien in Deutschland belief sich auf knapp 2 Mrd. Euro. „M&A-Deals im Immobiliensektor im Jahr 2020 setzen den Trend der Vergangenheit fort und zeigen trotz Covid-19 keine Ermüdungserscheinungen. Die

Relevanz der Motive besteht fort und vieles deutet sogar auf eine Verstärkung des Trends hin, da der Kurssturz an den Aktienmärkten zu Beginn der Pandemie günstige Einstiegsmöglichkeiten für opportunistische Investoren eröffnet hatte. Viele dieser Investoren haben einen kurz-beziehungsweise mittelfristigen Anlagehorizont. Eine Erholung am Kapitalmarkt werden sie nutzen, um die erworbenen Anteile mit Kursgewinnen zu veräußern“, so Ralf Kemper, Head of Valuation & Transaction Advisory JLL Germany. Für das Transaktionsgeschehen in Deutschland könne das Volumen indirekter Investments durch die Übernahme von Immobiliengesellschaften 2021 erneut einen Wert von über 10 Mrd. Euro erreichen“ ■

Transaktionsvolumen in Deutschland durch Unternehmensübernahmen



Quelle: JLL Pressemitteilung

Anzeige



Das Team der
Stiftung Finanzbildung
 wünscht besinnliche Weihnachten
 und einen guten Start ins neue
 Jahr.

Institutionelle Immobilienanlage: Experten erwarten steigende Immobilienquote und Normalisierung des Transaktionsmarktes

Institutionelle Anleger beabsichtigen, im kommenden Jahr noch stärker als vor der Corona-Krise in Immobilien zu investieren und werden so für eine rasche Normalisierung des Transaktionsmarktes sorgen. Core-Produkte in den Segmenten Logistik, Wohnen, Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung sowie Büro verzeichnen bei stabilen Anfangsrenditen und Kaufpreisen eine steigende Nachfrage. Generell tendieren Anleger verstärkt zu risikoaversen Investments, wobei Immobilien aufgrund ihres Renditeaufschlags gegenüber Staatsanleihen eine höhere Attraktivität aufweisen. Der Sekundärmarkt ist für Erwerber von Immobilien-Spezialfonds aufgrund des unmittelbaren Einstiegs in Bestandsfonds einer der Krisengewinner und wird bis 2025 ein geschätztes Transaktionsvolumen von insgesamt 15 Milliarden Euro aufweisen. Das Thema ESG findet in der Praxis vieler institutioneller Anleger bisher noch kaum Anwendung, entsprechende Strategien befinden sich größtenteils noch in der Entwicklungsphase. Dies sind die zentralen Ergebnisse einer Online-Presskonferenz von RUECKERCONSULT unter Beteiligung der Real Exchange AG (REAX), der Real I.S. und der Kreissparkasse Ludwigsburg.

Heiko Böhnke, Vorstand der REAX, führender Vermittler für Transaktionen auf dem Sekundärmarkt, erklärt: „Immobilien in Deutschland genießen unter institutionellen Anlegern weiterhin einen hervorragenden Ruf. Das Wachstum bei offenen Immobilien-Spezial-AIF ist trotz der Corona-Pandemie ungebrochen und liegt aktuell bei rund 130 Milliarden Euro. Seit 2016 übertreffen die Zuflüsse jedes Jahr die Abflüsse um mehr als 200 Prozent.“ Aufgrund der hohen Zuflüsse prognostiziert die REAX auch für den Sekundärmarkt bis 2025 ein deutlich ansteigendes Handelsvolumen auf kumulativ rund 15 Milliarden Euro. Böhnke erläutert: „Aktuell möchten Anleger verstärkt in populäre Nutzungsarten wie Wohnen, Gesundheitsimmobilien oder Logistik investieren. Über den Sekundärmarkt haben sie raschen Zugang zu erfolgreichen und vollinvestierten



Bestandsfonds. Dafür sind sie bereit, teilweise signifikante Aufschläge auf den Net Asset Value zu bezahlen.“

Core-Büroimmobilien, Logistik, Wohnen und Nahversorger stehen auch im Anlagefokus des Immobilien-Investmentmanagers Real I.S. AG. Bernd Lönner, stellvertretender Vorstandsvorsitzender, kommentiert: „Immobilien sind ein besonders krisenresistentes Produkt. Im Euroraum gab es für Core-Produkte bislang kaum Preiskorrekturen, in manchen Märkten sind die Preise sogar weiter angestiegen. Neben dem Kernmarkt Deutschland sieht die Real I.S. dabei auch Investitionsmöglichkeiten in den konjunkturell stärker betroffenen Ländern Frankreich und Spanien, wo beispielsweise Core-Logistikimmobilien weiterhin sehr gut laufen. Im nächsten Jahr werden wir noch einige Folgen der Corona-Pandemie erleben, doch zum Jahreswechsel 2021/22 werden wir in den meisten Märkten wieder das Vorkrisen-Niveau erreicht haben.“ Die Real I.S. rechnet zudem mit einem Anstieg ausländischer Investments, die in den vergangenen Jahren rund 40 Prozent des Transaktionsmarktes ausmachten. Lönner ergänzt: „Der deutsche Immobilienmarkt ist und bleibt zweifellos eine sichere Bank für institutionelle Anleger.“

Joachim Kumme, Leiter Eigenkapitalanlagen der Kreissparkasse Ludwigsburg, führt aus: „Der starke Renditerückgang, vor allem festverzinslicher Wertpapiere, teilweise mit negativen Renditen, wird mittelfristig weiter für einen Anlagenotstand sorgen. Diversifikation war und ist weiter zwingend. Immobilien mit ihren vergleichbar hohen Renditen sind weiter eine gesuchte Alternative. Aber die Risiken steigen mit den Preisen. Auch bei uns muss eine weitere Steigerung der Immobilienquote gut überlegt sein, da wir in einigen Bereichen Preisniveaus sehen, wo die Marktpreisrisiken nicht mehr richtig eingepreist werden.“ Der Markt der Asset- und Fondsmanager bietet zwar weiterhin eine hohe Produktvielfalt, aber weist laut Kumme angesichts sinkender Renditen zu hohe Preise auf. Kumme erklärt: „Mit etablierten Manager-Netzwerken versuchen wir weiterhin auf attraktive Produkte zurückzugreifen, die noch ein akzeptables Chance-/Risikoprofil ausweisen. Renditen von unter drei Prozent deuten aber vermehrt an, dass wir Anleger als Risikokapitalgeber nicht mehr adäquat bezahlt werden. Die Fondsmanager zahlen zwar die aktuell marktüblichen Preise, übernehmen aber keine Risiken.“ ■

Quelle: Real Exchange AG (REAX) und Real I.S. Gruppe