

Hamburg, 1. Februar 2018

Investorenumfrage: Produktknappheit als Chance für Innovationen

- **Europäische Investoren erwarten Wendepunkt im Zyklus nicht vor 2020**
- **Investitionsklima für Büro und Einzelhandel gedämpft**
- **Größte Wertsteigerung bei Logistik erwartet**
- **Klimarisiken noch mit geringer Beachtung**

Not macht erfinderisch. Der Engpass an verfügbaren Immobilienprodukten zwingt die Branche zur Veränderung und stärkt ihre Innovationsfähigkeit. So könnte positiv formuliert die Formel für den Umbau lauten, der vielen Teilen der Immobilienwirtschaft bevorsteht. „Die anhaltende Produktknappheit wird die Entwicklung in den Unternehmen weiter vorantreiben, die durch die Megatrends Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Urbanisierung bereits Fahrt aufgenommen hat“, sagt Olaf Janßen, Leiter Research bei der Union Investment Real Estate GmbH. Dass die preistreibende Knappheit auf der Produktseite kein vorübergehendes Phänomen ist, hat die Branche über nunmehr neun Jahre lernen müssen. Und von einem Wendepunkt scheint der Immobilienzyklus noch immer weit entfernt zu sein. In der aktuellen Investitionsklimastudie von Union Investment verorten Zweidrittel der 151 in Deutschland, Frankreich und Großbritannien befragten Immobilieninvestoren den Wendepunkt in das Jahr 2020 oder später. Nach Einschätzung von 36 Prozent der befragten Investoren werden die Anfangsrenditen für Immobilien in Europa frühestens in drei Jahren wieder steigen. Je nach Renditeerwartung der Anleger kann die Investmentstrategie die Inkaufnahme höherer Risiken oder das Akzeptieren einer geringeren Rendite beinhalten. Ein höheres Risiko für gleiche Renditen sind der Union Investment-Umfrage zufolge derzeit 37 Prozent der Investoren bereit einzugehen. Der mit 56 Prozent weitaus größere Anteil ist jedoch nicht bereit, seine Risikostrategie neu zu justieren, und will sich stattdessen mit niedrigeren Renditen zufriedengeben.

Passend hierzu geben in der Umfrage rund 50 Prozent der Investoren zu Protokoll, dass sie die selbst gesteckten Renditeziele nicht zu erreichen glauben – weder im Zeithorizont von drei noch in fünf Jahren. Gestützt wird dies durch die konstant hohe Sicherheitsorientierung der Profiinvestoren, die in der Studie zum Ausdruck kommt. Für 30 Prozent der interviewten Investoren bleibt Sicherheit der wichtigste Aspekt bei Anlageentscheidungen, für 15 Prozent ist Liquidität am wichtigsten, Rendite – wie bereits in der Vorjahresbefragung - für 54 Prozent. Eine

stärkere Risikoausrichtung als bei der letzten Befragung im Frühjahr 2017 ist einzig in der Gruppe der französischen Investoren auszumachen.

„Damit sind die gängigsten Wege aus dem Investorendilemma vorgezeichnet. Ein dritter, noch wenig beschrittener Weg zwischen Attentismus und überhöhtem Risiko führt über mehr Innovationen mit kalkulierbareren Risiken“, so Olaf Janßen.

UK-Investoren vertrauen auf Logistik

Noch dominieren jedoch Ausweichstrategien, die im Kern auf das Erschließen neuer Produktquellen jenseits der klassischen Marktsegmente ausgerichtet sind. Einen Fingerzeig, wo sich in Zukunft die Angebotspipeline weiter verengen wird, liefert die Einschätzung der Investoren, in welchen Nutzungsarten in den kommenden zwölf Monaten mit der größten Wertentwicklung zu rechnen sein wird. Für 53 Prozent der befragten Immobilienprofis liegt bei Logistikimmobilien das größte Potenzial, gefolgt von Büroobjekten mit 26 Prozent der Nennungen. Demgegenüber fallen die Erwartungen, welche die Investoren an Wertsteigerungen in den Segmenten Hotel und Einzelhandel in den kommenden zwölf Monaten haben, eher zurückhaltend aus. Lediglich 9 bzw. 8 Prozent der Investoren erwarten dort im Jahr 2018 signifikante Wertsteigerungen. Besonders groß ist das Vertrauen in das Logistiksegment bei den britischen Investoren. In der Betrachtung aller großen gewerblichen Nutzungen erwarten mehr als dreiviertel der UK-Investoren im Logistikbereich, inklusive der aufstrebenden Last-Mile-Logistik, in den nächsten zwölf Monaten die stärkste Wertentwicklung.

Bezeichnend ist die Breite der Einschätzung über alle Befragungsregionen, dass sich das Klima für Einzelhandelsinvestments in ihren jeweiligen Märkten in den kommenden zwölf Monaten weiter abkühlen wird. Etwas besser werden die Rahmenbedingungen für Büroinvestments beurteilt, wobei der EU-Austritt die Erwartungen an den britischen Büroimmobilienmarkt deutlich weniger dämpft als zu erwarten war. Von einer Verschlechterung des Klimas für Büroimmobilieninvestments in UK in den nächsten zwölf Monaten gehen nur 16 Prozent der lokalen Investoren aus. Wie der in UK ermittelte Investitionsklimaindex ausweist, hat sich die Stimmung unter den britischen Investoren nach dem Tief im Kontext des EU-Referendums wieder etwas aufgehellt. Trotz des leichten Aufwärtstrends liegt der UK-Index jedoch mit nur 63,6 Punkten weiterhin hinter den Indizes in Deutschland und Frankreich, die beide gegenüber der letzten Messung geringfügig nachgegeben haben. Mit 69,1 Punkten weist Frankreich in der dritten Messung in Folge das beste Stimmungsbild unter den drei größten europäischen Volkswirtschaften auf. Der Investitionsklimaindex in Deutschland pendelt sich mit 67,3 Punkten

auf einem niedrigen Niveau ein, in dem u.a. die verhaltenen Erwartungen der lokalen Investoren an Sourcingmöglichkeiten zum Ausdruck kommen.

„Vor dem Hintergrund des knappen Angebotes an hochwertigen Ankaufsobjekten bleibt es spannend zu beobachten, ob die Investoren den vorhandenen Spielraum für neue, kreative Produkte und Lösungen nutzen beziehungsweise Themen angehen, die komplexer und chancenreicher sind“, sagt Olaf Janßen. „Auch im Bereich Nachhaltigkeit liegt noch erhebliches Potenzial.“

Fahrplan zum klimaneutralen Gebäudebestand fehlt

Dass an Nachhaltigkeit kein Weg vorbeiführt, haben die Unternehmen zweifellos erkannt. Dennoch geht es vielerorts nur langsam voran. Ziele und Nachhaltigkeitsstrategien sind selten vollständig definiert. Immobilieninvestments, das belegt die Union Investment-Studie, folgen bei allen Nachhaltigkeitsüberlegungen weiterhin strikt dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. 81 Prozent der befragten Immobilieninvestoren geben an, ihr Immobilienportfolio nur dort unter dem Gesichtspunkt von Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln, wo es wirtschaftlich sinnvoll ist. Klimarisiken bleiben bei Investitionsentscheidungen noch weitgehend unberücksichtigt. Gerade einmal jedes dritte der befragten Immobilienunternehmen hat für sich einen festen Fahrplan entwickelt, der den Weg zu einer klimaschonenden Anlagepolitik weist.

Am wenigsten präpariert scheinen dabei die deutschen Immobilienprofis zu sein: Während in UK und Frankreich der Umfrage zufolge bereits 38 Prozent bzw. 44 Prozent der Investoren eine konkrete Strategie verfolgen, ihre CO₂-Emissionen schrittweise zu reduzieren, hat in Deutschland mit 24 Prozent nur jeder vierte Investor ein Programm zur Minderung seiner Treibhausgas-Emissionen in der Schublade oder in der Umsetzung.

„Wir sehen in der Branche gute und innovative Ansätze, Klimarisiken im Immobilienbestand sichtbar zu machen, zu bewerten und aktiv zu managen. Der Instrumentenkoffer für Risikoanalysen im Gebäudeportfolio ist deutlich größer geworden. Das Zeitalter klimaneutraler Gebäudebestände ist jedoch noch nicht angebrochen“, sagt Jan von Mallinckrodt, Leiter Nachhaltigkeit bei der Union Investment Real Estate GmbH. Trotz ambitionierter Klimaschutzziele der deutschen Bundesregierung: Für jeden dritten deutschen Investor hat das Thema Nachhaltigkeit dem eigenen Vernehmen nach „derzeit keine besondere Bedeutung“. Auffällig ist demgegenüber die hohe Bedeutung von Branchenstandards und Nachhaltigkeitsratings in Großbritannien, an denen sich signifikant mehr Investoren orientieren

beziehungsweise beteiligen als in den anderen beiden Befragungsregionen. Besonders hoch sind die Unterschiede im Ratingbereich. In UK geben immerhin 85 Prozent der befragten Investoren an, sich an Nachhaltigkeitsratings zu beteiligen. In Deutschland und Frankreich sind es der Umfrage zufolge gerade einmal 33 bzw. 44 Prozent. „Für die Zieldefinition sind internationale Benchmarks und Ratings unentbehrlich. Hier liegt einer der Schlüssel für zielgerichtete Investitionen in den Klimaschutz“, so von Mallinckrodt.

Über die Union Investment-Umfrage

Der Immobilien-Investitionsklimaindex von Union Investment wird seit 2005 (seit Frühjahr 2008 halbjährlich) unter den europäischen Immobilien-Investoren ermittelt. Der Index berechnet sich aus den vier Teilindikatoren „Marktstruktur“, „Rahmenbedingungen“, „Standortbedingungen“ und „Erwartungen“, die mit jeweils 25 Prozent gewichtet werden. Für den Index befragte das Marktforschungsinstitut Ipsos im Zeitraum November 2017 bis Januar 2018 insgesamt 151 Immobilienunternehmen und institutionelle Immobilienanleger in Deutschland, (n=63), Frankreich (n=62) und Großbritannien (n=26).

Pressekontakt:

Fabian Hellbusch

Leiter Immobilien Marketing, Kommunikation

Union Investment Real Estate GmbH

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg

Tel. + 49 40 / 34919-4160

eMail: fabian.hellbusch@union-investment.de

Internet: www.union-investment.de/realstate