

Institutionelle forcieren alternative Investments

Studie des Branchenverbandes BAI prognostiziert steigende Allokation in Immobilien und in Debt Funds von Nichtbanken

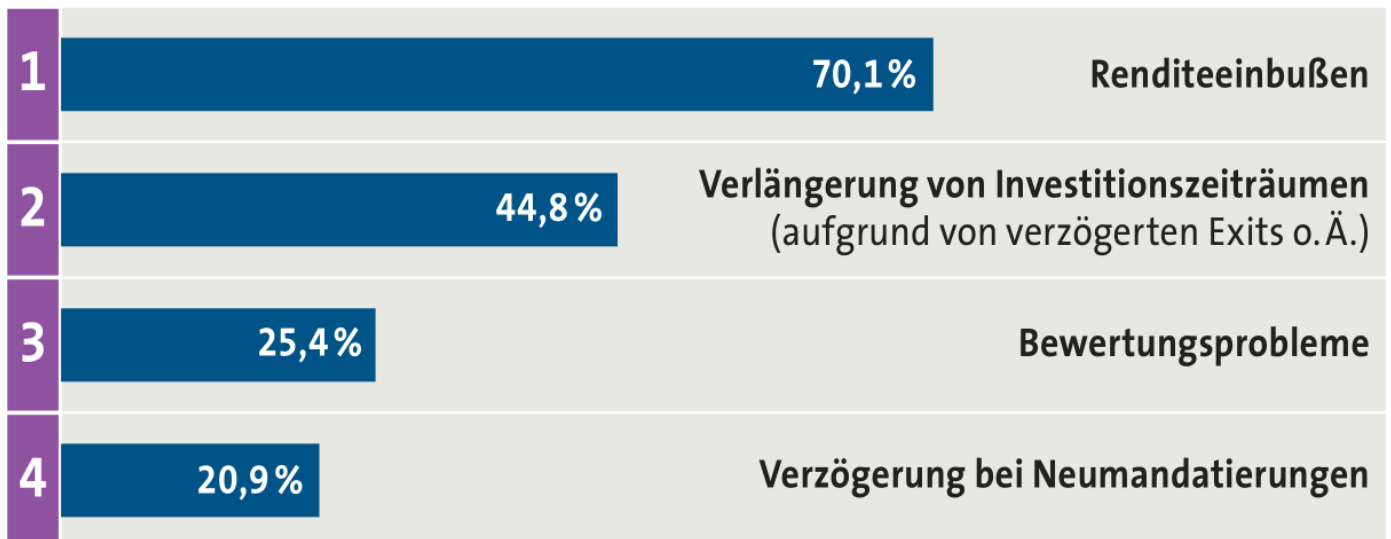
Frankfurt, 31.03.2021

[Karin Böhmert](#)

Gravierende Folgen



Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Investorenportfolios, Anteil der Befragten*



© Börsen-Zeitung

* Mehrfachnennungen

Quelle: BAI

kb Frankfurt – In der Altersvorsorge kommt alternativen Investments (AI) eine zunehmende Bedeutung zu. Für Versicherer, Pensionskassen oder Versorgungswerke sind sie ein „elementarer Portfoliobaustein“, wie – angesichts des Auftraggebers nicht überraschend – eine Studie des Bundesverband Alternative Investments (BAI), der zentralen Interessenvertretung der Alternative-Investments-Branche in Deutschland, zeigt.

Tendenz steigend

Ein wesentlicher Treiber, in AI zu investieren, sei es, eine bestmögliche Diversifikation zu erreichen. In institutionellen Portfolios sei die Assetklasse zwar bereits stark vertreten, unterstreicht BAI-Geschäftsführer Frank Dornseifer. So allokiere der durchschnittliche deutsche institutionelle Investor 10,5 % der Assets under Management (AuM) bereits in Immobilien, während Alternative Investments (inkl. Immobilien) insgesamt 21,7 % des Portfolios einnehmen – doch die Tendenz ist steigend. „Die Portfolioallokation in Immobilien wird in den nächsten drei bis fünf Jahren um ca. 5 % wachsen und damit auf durchschnittlich 11 % ansteigen. Davon entfallen voraussichtlich 9,6 % auf Equity und 1,4 % auf Debt Investments. Das ist angesichts des reifen und covidverschwerten Marktumfeldes eine beachtliche Entwicklung“, erklärt BAI-Vorstandsmitglied Andreas Kalusche.

Als größte Herausforderung betrachten die auf Altersvorsorge ausgerichteten befragten institutionellen Investoren die Covid-19-Pandemie. Mittelfristig und mit Blick auf beschleunigte Impfprozesse sollte Covid-19 zwar keinen erheblichen Einfluss auf den Investitionsprozess haben, so der BAI. Jedoch beschleunigte die Pandemie Trends, die bereits davor sichtbar waren. Investoren zeigen eine höhere Risikoaversion, neue Investoren treten in den Markt ein und zugleich nimmt die Zahl der Immobilien mit Core-Status ab, zählt der BAI die Trends auf. In der Folge habe zunehmender Wettbewerb um globale Core-Immobilien deren Preise in die Höhe getrieben.

Entsprechend korrigierten Investoren ihre erwartete Rendite je nach Nutzungsart (Commercial vs. Residential) nach unten. 70 % der Befragten verzeichnen bereits Renditeeinbußen infolge der Corona-Pandemie (siehe Grafik). Je nach Nutzungsart kam es der Umfrage zufolge zwischenzeitlich zu Bewertungsproblemen und (ungewollten) Verlängerungen von Investitionszeiträumen. Neumandatierungen seien insbesondere zu Beginn der Pandemie zurückgestellt worden.

Als wesentlichen Grund für alternative Investments nennen die befragten Investoren neben Portfoliodiversifikation (89,6 %) ein „gutes Rendite-Risiko-Verhältnis“ (82,1 %). Für knapp drei Viertel (73,1 %) der Befragten ist das Niedrigzinsumfeld ein Hauptmotiv für die Suche nach alternativen Renditequellen. Etwas mehr als die Hälfte (53,7 %) sieht in Private-Debt-Investments eine Alternative zu klassischen (Kupon-)Anleihen.

Stabile und regelmäßige Erträge vieler alternativer Assetklassen sind für 46,3 % der Befragten wichtig. So hätten Immobilien den Vorteil, durch potenzielle Wertsteigerungen sowie einer indirekten Inflationsabsicherung eine bessere Performance als Anleihen zu ermöglichen, erklärt der BAI. Zudem hätten Immobilien eine geringe Korrelation zu traditionellen Anlageklassen, sodass durch Beimischung von Immobilien-Investitionen Diversifikationspotenziale im Gesamtportfolio erschlossen werden könnten.

Eine besondere Bedeutung misst der BAI im Rahmen der Studie den Kreditfonds (Debt Funds) zu, die einen vergleichsweise neuen Trend im Immobilienfondsmarkt darstellten. So könnten Investitionen in Immobilien in Form von Eigenkapital (Equity) als auch Fremdkapital (Debt) erfolgen. Der BAI Investor Survey 2020 deutete jedoch bereits an, dass in den kommenden Monaten und Jahren mittels Debt Funds kein anderer Zugangsweg zum Immobilienmarkt stärker wachsen werde.

Zu wenig Eigenkapital

Treiber dieser Entwicklung seien die verschärften Eigenkapitalanforderungen an Banken und eine damit einhergehende Verknappung des Neugeschäftsvolumens. Das biete dem Markt für Kreditfonds, aufgelegt von Nichtbanken, auch in den kommenden Jahren ausreichend Wachstumspotenzial, prognostiziert der BAI. Zudem dürfte sich die Situation für Kreditinstitute ab 2023 noch verschärfen, wenn Banken im Zuge der Basel-III-Finalisierung zusätzliches Eigenkapital zur Unterlegung ihres Kreditgeschäfts vorhalten müssten, zählt der Branchenverband weiter auf. Ein weiterer Aspekt sei, dass sich Kreditinstitute zudem gerne auf risikoarme Bestandsimmobilien oder Projektentwicklungen mit hohem Vorverkaufs- oder Vorvermietungsstand fokussierten. Kreditfonds würden somit laut BAI eine bestehende Angebotslücke mit größerer Flexibilität bei der Laufzeit, Besicherung und beim Loan-to-Value bedienen.

Börsen-Zeitung