

## Pressemitteilung

### **Institutionelle Immobilienanlage: Experten erwarten steigende Immobilienquote und Normalisierung des Transaktionsmarktes**

- Steigende Kaufpreise und erhöhte Nachfrage für institutionelle Produkte prognostiziert
- Investoren zeigen sich in Corona-Krise risikoavers und fokussieren sich auf Core-Produkte
- Nutzungsarten Hotel sowie High-Street Einzelhandel stehen auch 2021 weiterhin unter Vorbehalt
- Sekundärmarkt: Geschätztes Marktvolumen steigt bis 2025 auf insgesamt 15 Milliarden Euro
- ESG-Strategien noch in der Konzeptionsphase

**Hamburg / München / Ludwigsburg, 14. Dezember 2020.** - 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

#### **Rückfragen**

RUECKERCONSULT GmbH | Dr. Ulrich Nagel | [nagel@rueckerconsult.de](mailto:nagel@rueckerconsult.de) | +49 (0)221 29 29 56-30

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

## Rückfragen

angesichts sinkender Renditen zu hohe Preise auf. Kümme 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.“

### **Über die Real Exchange**

Die Real Exchange AG (REAX) ist 2018 gegründet worden und ist ein unabhängiges Finanzdienstleistungsunternehmen. Sie vermittelt Immobilienfondsanteile zwischen institutionellen Investoren auf dem Sekundär- und Primärmarkt – unabhängig, vertraulich und stets transparent. Das Expertenteam mit jahrelanger Erfahrung im institutionellen Immobiliengeschäft berät, strukturiert und vermittelt nach individuellen institutionellen Ansprüchen. Die Real Exchange AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Hamburg. Weitere Informationen finden Sie im Internet: [www.real-exchange.de](http://www.real-exchange.de)

### **Über die Real I.S. Gruppe**

Die Real I.S. Gruppe ist seit mehr als 25 Jahren der auf Immobilieninvestments spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB. Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Asset-Managern am deutschen Markt. Neben alternativen Investmentfonds (Spezial-AIF und geschlossene Publikums-AIF) und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals und Joint Ventures. Das Unternehmen hat über 10 Milliarden Euro Assets under Management. Die Real I.S. Gruppe verfügt über zwei lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) nach KAGB und Tochtergesellschaften bzw. Niederlassungen in Frankreich, Luxemburg, Spanien, den Niederlanden und Australien. Weitere Informationen unter [www.realisag.de](http://www.realisag.de)

### **Rückfragen**

RUECKERCONSULT GmbH | Dr. Ulrich Nagel | [nagel@rueckerconsult.de](mailto:nagel@rueckerconsult.de) | +49 (0)221 29 29 56-30