

# Institutionelle Investoren halten Betongold die Treue

Laut einer Umfrage des Münchener CFin will ein Drittel das Engagement auf dem Immobilienmarkt ausbauen

Börsen-Zeitung, 31.10.2023  
Frankfurt – Der Preisverfall infolge des rasanten Zinsanstiegs in den vergangenen Monaten hält institutionelle Investoren offenbar nicht davon ab, in Immobilien zu investieren. Das geht aus einer Umfrage hervor, die das Münchner Research Center for Financial Services CFin mit Unterstützung des Beratungsunternehmens Solutio bei 121 Banken, Versicherungen und Pensionskassen durchgeführt hat.

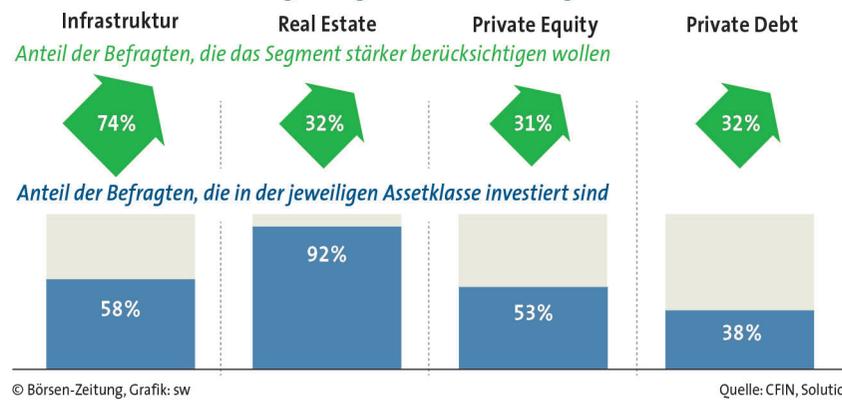
Die Untersuchung, deren Ergebnisse der Börsen-Zeitung vorliegen, geht der Frage nach, in welchen alternativen Assetklassen institutionelle Anleger investiert sind, welche Renditeerwartungen sie an Immobilien, Infrastruktur, Private Equity und Private Debt knüpfen und in welche Anlageformen die Anlageprofis künftig investieren wollen.

## Auch Infrastruktur gefragt

Mit 92% waren fast alle Teilnehmer der Umfrage in Immobilien investiert, 55% der Befragten gaben an, dass sie die Anlageklasse für „sehr attraktiv“ oder „attraktiv“ halten. Bei dieser Frage schnitten nur Infrastruktur-Investments besser ab. Diese wurden von 70% der Befragten als „sehr attraktiv“ oder „attraktiv“ bewertet.

## Institutionelle Investoren bekommen nicht genug von Immobilien

„Welche der folgenden alternativen Assetklassen möchten Sie in den kommenden Jahren in Ihren Eigenanlagen stärker berücksichtigen?“



Allerdings ist hier auch noch deutlich Luft nach oben, denn nur 54% der befragten Teilnehmer gaben an, Infrastrukturprojekte im Portfolio zu haben.

Bei Private Equity engagierten sind den Angaben zufolge mit 53% beinahe ebenso viele Investoren wie in Infrastruktur. Etwa ein Drittel der Befragten gab an, diesen Bereich ausbauen zu wollen. Das Gleiche gilt für Private Debt, wobei hier nur etwa 38% der Befragten investiert sind.

Befragt nach den Rendite-Erwartungen an die Assetklassen, ergibt sich folgendes Bild: Bei Immobilien erwarten die befragten Investoren im Durchschnitt 5% Rendite, bei Infrastruktur 7%. Die erwarteten Renditen liegen den Angaben zufolge bei Private Debt mit 8% und bei Private Equity sogar bei 10%. „Ganz offensichtlich ist also die Rendite nicht das einzige Kriterium, das die Attraktivität einer alternativen Geldanlage ausmacht“, heißt es.

Offensichtlich ist auch, dass die meisten Teilnehmer nicht mit einer baldigen Trendwende am Immobilienmarkt rechnen. So gaben 65% von ihnen an, dass der Wert von Immobilien in den kommenden ein bis zwei Jahren tendenziell sinken werde. 23% der Befragten gehen sogar davon aus, dass es kurzfristig zu starken Wertverlusten kommt. Ein Viertel rechnet dagegen mit einem stabilen Markt.

## Langfristig lohnend

In der mittel- bis langfristigen Betrachtung ändert sich die Einschätzung. Für die kommenden drei bis fünf Jahre rechnen 40% Prozent der Umfrageteilnehmer mit Wertgewinnen und 39% mit einem stabilen Markt. In der Perspektive sechs bis zehn Jahre erwarten sogar 81% der Befragten steigende Immobilienpreise. 11% gehen von einer stabilen Bewertung aus und nur 3% denken an einen Wertverfall.

Als wichtigsten Werttreiber in den kommenden fünf Jahren macht eine Mehrheit von 68% die Entwicklung der Mietrenditen aus. Bei den Objektwerten erwarten 60% einen Stillstand, 13% gehen von einer mittelfristigen Steigerung aus. Wegen steigender Leitzinsen überdenken institutionelle Investoren ihre Risikobereitschaft bei Immobilieninvestitionen.