

Dezember 2013



Studie

# Bedeutung von Immobilieninvestments in institutionellen Portfolien

Ergebnisdokument

Herausgeber: Kommalpha AG  
„Bedeutung von Immobilieninvestments in institutionellen Portfolien“  
Zeitraum der Durchführung: September - November 2013

## Vorwort

Kommalpha bietet den Teilnehmern im institutionellen Kapitalmarkt regelmäßig Mehrwert bspw. durch Studien zu ausgewählten Finanzthemen und liefert damit einen echten Beitrag zu mehr Transparenz in der Industrie.

Die vorliegende Studie beschäftigt sich mit der Assetklasse Immobilien. Welche Bedeutung haben Immobilieninvestments in institutionellen Portfolien und wie finden sie ihren Einsatz? Kommalpha hat dazu Meinungen und Äußerun-

gen institutioneller Marktteilnehmer im Rahmen einer Blitzumfrage erhoben.

Ohne die großzügige Unterstützung von Agora Invest als Hauptsponsor und Deutsche Asset & Wealth Management sowie Bouwfonds Investment Management als Sponsoren wäre die Durchführung dieser Studie nicht möglich gewesen. Hierfür möchten wir uns herzlich bedanken.



Deutsche Asset  
& Wealth Management



**bouwfonds**  
investment management



## Inhalt

Vorwort	3
1 Executive Summary	6
2 Hintergrund & Ziel der Studie	8
3 Ergebnisse der Befragung	10
3.1 Bedeutung von Immobilieninvestments im Portfolio	12
3.2 Bestehende Anlageformen derzeitiger Immobilieninvestments	14
3.3 Zukünftige Immobilieninvestments	18
3.4 Auswahlkriterien für Immobilieninvestments	20
3.5 Recherche- und Selektionsmöglichkeiten	22
3.6 Serviceleistungen	24
3.7 Nachhaltigkeit - aktuelle und zukünftige Bedeutung	26
4 Fazit	28
5 Sponsoren der Studie	
5.1 Agora Invest GmbH	30
5.2 Deutsche Asset & Wealth Management	32
5.3 Bouwfonds Investment Management	33
Kommalpha AG	34
Ansprechpartner	35

## 1 Executive Summary

In der Vergangenheit hat sich Kommalpha bereits mehrfach mit Immobilieninvestments im institutionellen Kapitalmarkt beschäftigt. Die Bedeutung von Immobilieninvestments wurde dabei konkret zuletzt 2010 untersucht. Damals konnte Kommalpha ein Wachstum der Bedeutung von Immobilieninvestments feststellen.

Dieses Ergebnis wird auch in der vorliegenden Studie durch die Aussagen von über 100 institutionellen Marktteilnehmern bestätigt. Die absolute Mehrheit der Befragten gab an, in Immobilien investiert zu sein und auch in den nächsten drei Jahren eine wachsende bis stark wachsende Bedeutung von Immobilieninvestments zu sehen. Die Aussagen unterstreichen damit auch die aktuelle Relevanz dieser Studie.

### Direktanlagen und Spezialfonds stark

Beliebteste Anlageformen für Immobilieninvestments sind für die Befragten Direktanlagen und Spezialfonds. Über die Hälfte der Befragten besitzt aktuell Investments in diese beiden Vehikel. Spezialfonds werden im Volumen gesehen jedoch stärker allokiert. 36 Prozent des Gesamtvermögens institutioneller Immobilieninvestments sind in Immobilienspezialfonds investiert. In Direktanlagen halten institutionelle

Investoren im Vergleich 32 Prozent ihres Gesamtimmobilienvolumens. Diesen beiden Vehikeln sprechen die Befragten auch langfristig gesehen die höchste Relevanz zu. An Bedeutung weiter gewinnen werden nach Aussage der Umfrageteilnehmer Beteiligungen/Private Equity.

### Performance und Kosten entscheidend

In der Auswahl der Investments agieren die Befragten äußerst kostensensibel. Wie bereits 2010 ist die Performance das wichtigste Kriterium für die Auswahl. Diese wird von der Fragestellung begleitet, inwieweit Kosten im Vergleich zur erzielten Performance nachvollziehbar und angemessen sind. Die Anleger beschäftigen sich also sehr stark mit der Leistungsfähigkeit ihrer Anlage bzw. des Fondsmanagements.

### Weiche Faktoren gewinnen an Bedeutung

Um Anlagemöglichkeiten bzw. -lösungen zu recherchieren und zu selektieren, kommt der persönlichen Ebene die stärkste Bedeutung zu. Ein direkter Kontakt, zu dem eine vertrauensvolle und persönliche Ebene besteht, ist der Mehrheit wichtiger als qualitative Recherchen von In-house-Teams oder externe Informationsquellen und die Zuhilfenahme von Consultants.

Die persönliche Ebene spielt auch in den Serviceleistungen eine übergeordnete Rolle. Über drei Viertel der Befragten nehmen die direkte Kommunikation als wichtigste Leistung wahr. Die sogenannten „weichen Faktoren“ stellen demzufolge heute mehr als einfache „Hygienefaktoren“ dar - sie beeinflussen wesentlich die Investitionsentscheidungen.

#### Nachhaltigkeit ist das große Thema

Beispielsweise unter dem Stichwort „Green Building“ kommt der Nachhaltigkeit in der Auswahl von Immobilieninvestments eine immer stärker werdende Bedeutung zu. Dies erkannten bereits die Umfrageteilnehmer im Jahr 2010. Auch aktuell bewerten die Befragten das Thema Nachhaltigkeit bei der Auswahl ihrer Immobilieninvestments als wichtig - und dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern. In diesem Punkt sind sich die Befragten einig.

## 2 Hintergrund & Ziel der Studie

In den vergangenen Jahren haben sich Investitionen in Sachwerte -gegenüber dem volatilen Wertpapiermarkt- als äußerst stabil erwiesen. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Investitionen in Immobilien. Sie werden zusehends als interessante Alternative für zinstragende Investments gesehen.

Besonders nach den Finanzkrisen bieten Immobilieninvestments eine sinnvolle Möglichkeit zur Diversifizierung und Stabilisierung institutioneller Portfolien. Sie werden darüber hinaus der Risikotragfähigkeit verbindlichkeitsorientierter Anleger gerecht.

Den Beweis für die aktuell hohe Attraktivität von Immobilieninvestments liefert nicht zuletzt die zum 16. Mal stattgefundene EXPO REAL in München im Oktober 2013: 1.663 Aussteller aus 33 Ländern, 400 Referenten, neue Länder wie Bulgarien und Litauen sowie ein Besucherrekord sprechen eine deutliche Sprache.

Der Zuspruch an Immobilieninvestments lässt sich auch in der offiziellen Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank ablesen. Rund 41 Mrd. Euro sind in Deutschland in Immobilienspezialfonds investiert. Im Vergleich zum Gesamt-

volumen von Spezialfonds (1.021 Mrd. Euro) gilt diese Assetklasse im Volumen als kleineres Vehikel. Hinsichtlich des Nettomittelaufkommens lässt sich relativ gesehen jedoch ein stärkerer Zuwachs erkennen.

Aber ist diese Wahrnehmung auch richtig? Welche Bedeutung messen die Investoren der Assetklasse heute zu, wie sind sie investiert und wie werden sie zukünftig investiert sein? Gibt es signifikante Veränderungen in der Beurteilung der Assetklasse?

In diesem Studienergebnisdokument wird der Fokus auf folgende drei Bereiche gelegt:

- Veränderung der Bedeutung von Immobilieninvestments in institutionellen Portfolien von 2010 bis 2013
- Aktuelle und zukünftige Bedeutung von Immobilien in institutionellen Portfolien
- Relevanz einzelner Anlagemöglichkeiten/-formen im Bereich Immobilien

Die Erkenntnisse dieser Studie werden insbesondere für Fondseinkäufer und Emittenten von Fonds im Bereich Immobilien hohe Praxisrelevanz aufweisen.

#### Studienmethodik

Um aussagekräftige und repräsentative Aussagen zu Immobilieninvestments in institutionellen Portfolien zu erhalten wurde aus einer Grundgesamtheit des Datenbestandes von Kommalpha eine Stichprobe zu Befragender aus dem institutionellen Kapitalmarkt gezogen. Hierunter wurden Personen auf Entscheider- und Leitungsebene ausgewählt. Die Auswahl der Teilnehmer erfolgte aufgrund der Marktkenntnisse von Kommalpha.

Als Blitzumfrage wurden, separat voneinander, über 100 Entscheiderkontakte Mitte bis Ende September über die Bedeutung von Immobilieninvestments in ihren Portfolien befragt. Die Ergebnisse wurden mittels eines strukturierten Fragebogens erhoben. Kommalpha erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Ergebnisse, der Umfang wird jedoch als ausreichend repräsentativ beurteilt.

### 3 Ergebnisse der Befragung

Die Mehrheit der Befragten finden sich in der Gruppe der Asset Manager mit 36 Prozent, gefolgt von Banken/Depot-A-Geschäft mit 15 Prozent sowie Versicherungen mit 13 Prozent. Die übrigen Teilnehmer entfallen auf die Gruppen Vermögensverwalter (8 Prozent), Consultants (7 Prozent), Pensionskassen (4 Prozent), Family Offices (3 Prozent), Stiftungen (3 Prozent), Versorgungswerken (2 Prozent) und Sonstigen (10 Prozent).

Außerdem wurden die Teilnehmer gebeten, eine Aussage über das ihnen zur Verfügung stehende Anlagevolumen zu treffen. Über die Hälfte gaben hierbei an, mindestens über ein Anlagevolumen von 1 Mrd. Euro zu verfügen

(22 Prozent mehr als 10 Mrd. Euro, 32 Prozent 1 bis 10 Mrd. Euro). Die weiteren Teilnehmer entfallen auf die Klassen 500 Mio. bis 1 Mrd. Euro (7 Prozent), 100 bis 500 Mio. Euro (14 Prozent), 50 bis 100 Mio. Euro (6 Prozent) und weniger als 50 Mio. Euro (8 Prozent). 10 Prozent der Teilnehmer sind nicht investiert.

Um ein Bild über den Einsatz von Immobilieninvestments in institutionellen Portfolien zu bekommen, wurde weiter die Frage gestellt, inwieweit aktuell Investments in diese Assetklasse bestehen. Auf diese Frage antworteten insgesamt 83 Prozent der Teilnehmer, dass Immobilieninvestments in ihrem Portfolio bestehen.

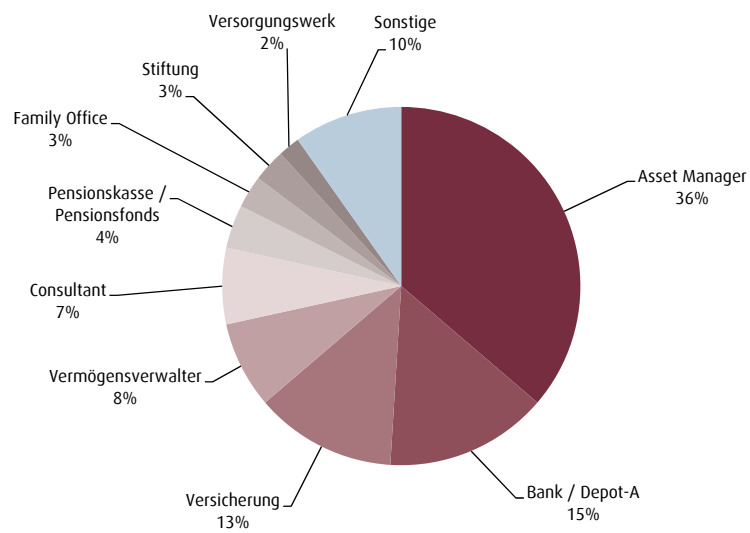


Abbildung 1: Demografie der Umfrageteilnehmer - Institution/Gruppe

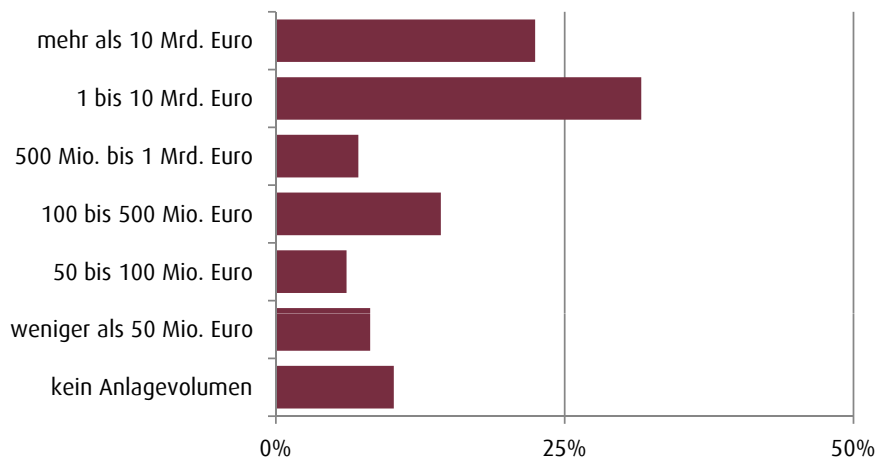


Abbildung 2: Demografie der Umfrageteilnehmer - Anlagevolumen

### 3.1 Bedeutung von Immobilieninvestments im Portfolio

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel erwähnt, hat mit 83 Prozent eine deutliche Mehrheit angegeben, dass sie aktuell über Immobilieninvestments in ihrem Portfolio verfügen. Diese Zahl an Nennungen weist bereits einzeln betrachtet die Bedeutung der Assetklasse Immobilien auf. Institutionelle Investoren sehen in Immobilien eine gute Möglichkeit zur Diversifikation ihrer bestehenden Anlage.

Die Bedeutung wird sich nach Aussage der befragten Marktteilnehmer in den nächsten Jahren weiter erhöhen. Über 60 Prozent der Befragten sieht eine wachsende bis stark wachsenden Bedeutung von Immobilieninvestments. Die Antwort auf die Frage inwieweit die Anbieter hierbei auf eine eventuell erhöhte Nachfrage eingehen müssen, bleibt an dieser Stelle offen. Kommalpha hat in der Studie zur „Altersvorsorge in der Asset Management Industrie 2013“ jedoch bereits festgestellt, dass gerade auch Vertreter von Pensionsvermögen eine steigende Bedeutung von Immobilieninvestments für die Altersvorsorge sehen. In dieser Studie ergab sich eine hohe Diskrepanz zwischen den Aussagen der Investoren und Anbieter. Während 61 Prozent der Investoren eine zukünftig steigende Bedeutung sehen, schätzen lediglich 38 Prozent der Anbie-

ter, dass sich die Bedeutung erhöhen wird. Gerade auch die Einschätzung von 20 Prozent der Anbieter, dass die Bedeutung abnehmen wird, hat Kommalpha zu der Schlussfolgerung eines zumindest vorübergehenden Nachfrageüberhangs kommen lassen.

Festzuhalten bleibt, dass Immobilieninvestments einen stabilisierenden Charakter auf das Portfolio aufweisen. Sie sollen weitere Investments nicht ersetzen, sondern lediglich ergänzen, um dem Inflationsschutz zu dienen. Für eine Substituierung der anderen Assetklassen bleiben die Renditen aus Immobilieninvestments zu gering.

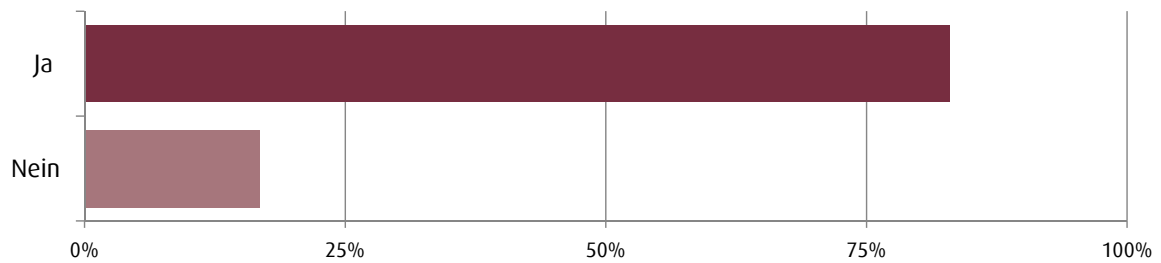


Abbildung 3: Haben Sie aktuell Immobilieninvestments in Ihrem Portfolio?

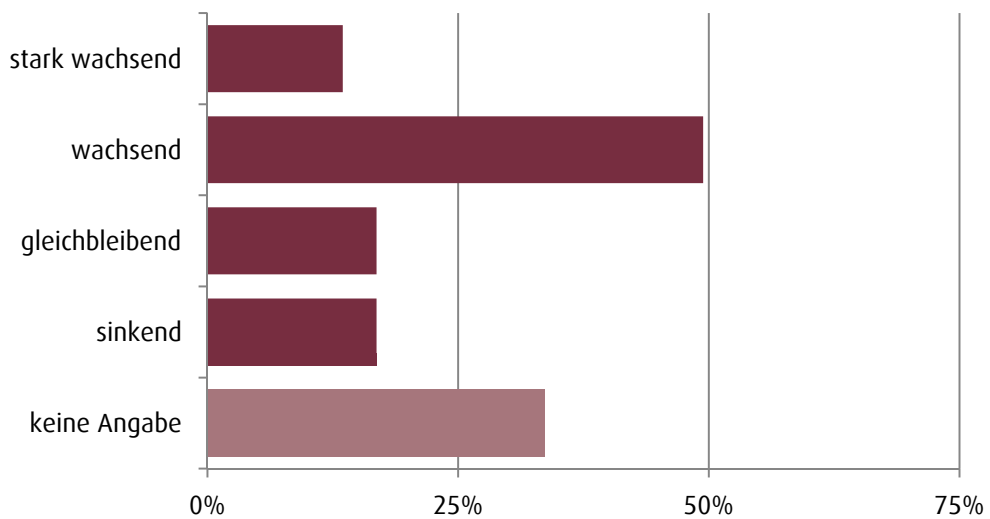


Abbildung 4: Wie ist die Bedeutung von Immobilieninvestments für Ihr Portfolio in den nächsten drei Jahren?

## 3.2 Bestehende Anlageformen derzeitiger Immobilieninvestments

Die Umfrageteilnehmer, bei denen derzeit Immobilieninvestments bestehen, wurden ebenfalls gebeten sich spezifizierter über die Anlageformen zu äußern, in die sie investiert sind. Ein allgemeiner Überblick zeigt, dass Direktanlagen und Immobilienspezialfonds die häufigsten Anlageformen sind: 59 Prozent der Befragten gaben an, ein Investment als Direktanlage im Portfolio zu haben, 57 Prozent investieren in Immobilien mithilfe von Spezialfonds. Beide Investmentvehikel können somit Kapital von über der Hälfte der befragten Investoren vorweisen.

Gefolgt werden beide Vehikel von Publikumsfonds. Mit 31 Prozent investiert rund ein Drittel der Investoren in Immobilien mithilfe der an Retailkunden orientierenden Produktart. Ein Viertel der Anleger investiert darüber hinaus als Beteiligung bzw. Private Equity in Immobilien (25 Prozent). Weniger Zustimmung erhalten dagegen Immobilienaktien (16 Prozent), Geschlossene Fonds (15 Prozent), Immobilienaktienfonds/REITS (10 Prozent) und sonstige Anlageformen (11 Prozent).

Ein etwas anderes Bild ergibt sich, wenn diese Ergebnisse gewichtet betrachtet werden. Hierfür haben sich die Befragten auch darüber ge-

äußert, zu welchen Anteilen sie in welche Anlageformen derzeit investiert sind. Spezialfonds sind mit 36 Prozent die Anlageform, in der Investoren die höchsten Anteile halten. Laut der Umfrage investieren rund 20 Prozent der befragten Anleger sogar ausschließlich über Spezialfonds in Immobilien.

Weiter werden 32 Prozent der Anteile an Immobilieninvestments in Direktanlagen gehalten. Mit 16 Prozent der Anteile sind Immobilienpublikumsfonds drittstärkste Anlageform. Immobilienaktien, Immobilienaktienfonds/REITS, Geschlossene Fonds, Private Equity und sonstige Anlageformen folgen mit geringeren Anteilen von 1 bis 4 Prozent auf den weiteren Plätzen.

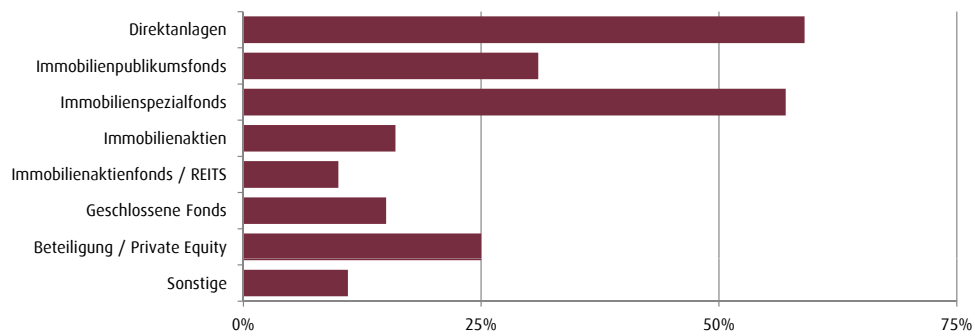


Abbildung 5: In welchen Anlageformen bestehen Ihre Immobilieninvestments derzeit? (ungewichtet)

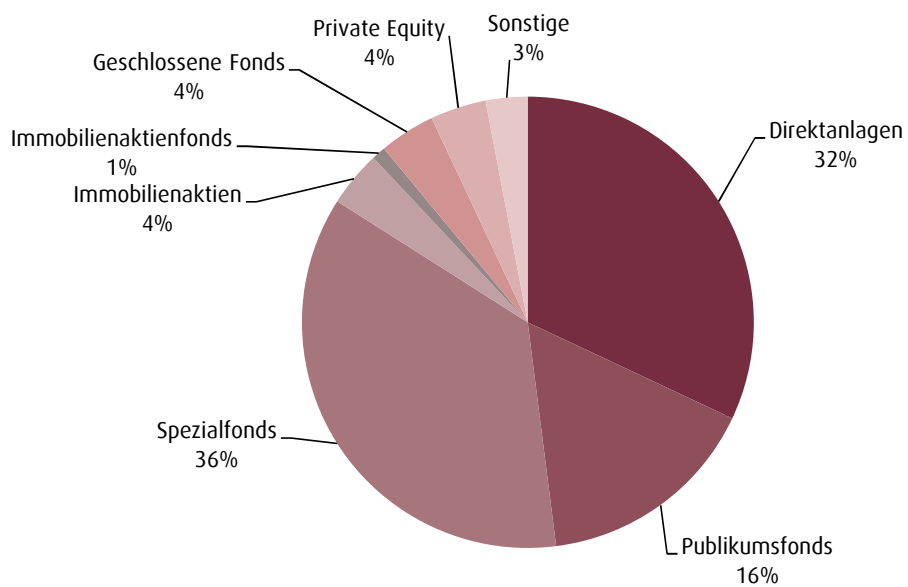


Abbildung 6: In welchen Anlageformen bestehen Ihre Immobilieninvestments derzeit? (anteilmäßig)

Im Detail betrachtet werden die einzelnen Gewichtungen der jeweiligen Anlageformen sichtbar (s. Abbildung 7). Wie bereits erwähnt, fallen die starken Gewichtungen in Spezialfonds, Direktanlagen aber auch offenen Publikumsfonds auf. Wie das Ergebnis aus Abbildung 6 bereits zeigt, gewichten die Anleger ihre Immobilieninvestments besonders stark in Spezialfonds und Direktanlagen. In dieser Darstellung wird jedoch auch die Bedeutung der Publikumsfonds deutlich. Rund 10 Prozent der Befragten decken ihre Anlage in Immobilien durch dieses Vehikel vollständig ab. Ein einzelner Umfrageteilnehmer gab darüber hinaus an, das komplette Immobilienportfolio durch geschlossene Investmentfonds abzudecken.

In der Gesamtheit sind sich die Befragten jedoch einig: besonders Immobilienaktien bzw. Immobilienaktienfonds/REITs sowie Beteiligungen nutzen sie größtenteils lediglich als Beimischung zu bestehenden Immobilieninvestments. Der größte Teil der Immobilieninvestments erfolgt durch Direktanlagen und Spezial- sowie Publikumsfonds.

Grundlegend werden hiermit die Ergebnisse der Umfrage aus 2010 bestätigt. Auch vor drei Jahren waren offene Immobilienfonds -sowohl Publikums- als auch Spezialfonds- die beliebtesten Anlageformen. Signifikant ist jedoch, dass die Anleger eine stärkere Gewichtung auf diese beiden Vehikel sowie auf Direktanlagen legen. Rund 40 Prozent der Befragten investieren derzeit ausschließlich in eine der drei Anlageformen. Im Vergleich hierzu: 2010 gaben nur rund 20 Prozent der Befragten an, ausschließlich in einer dieser Anlageformen investiert zu sein.

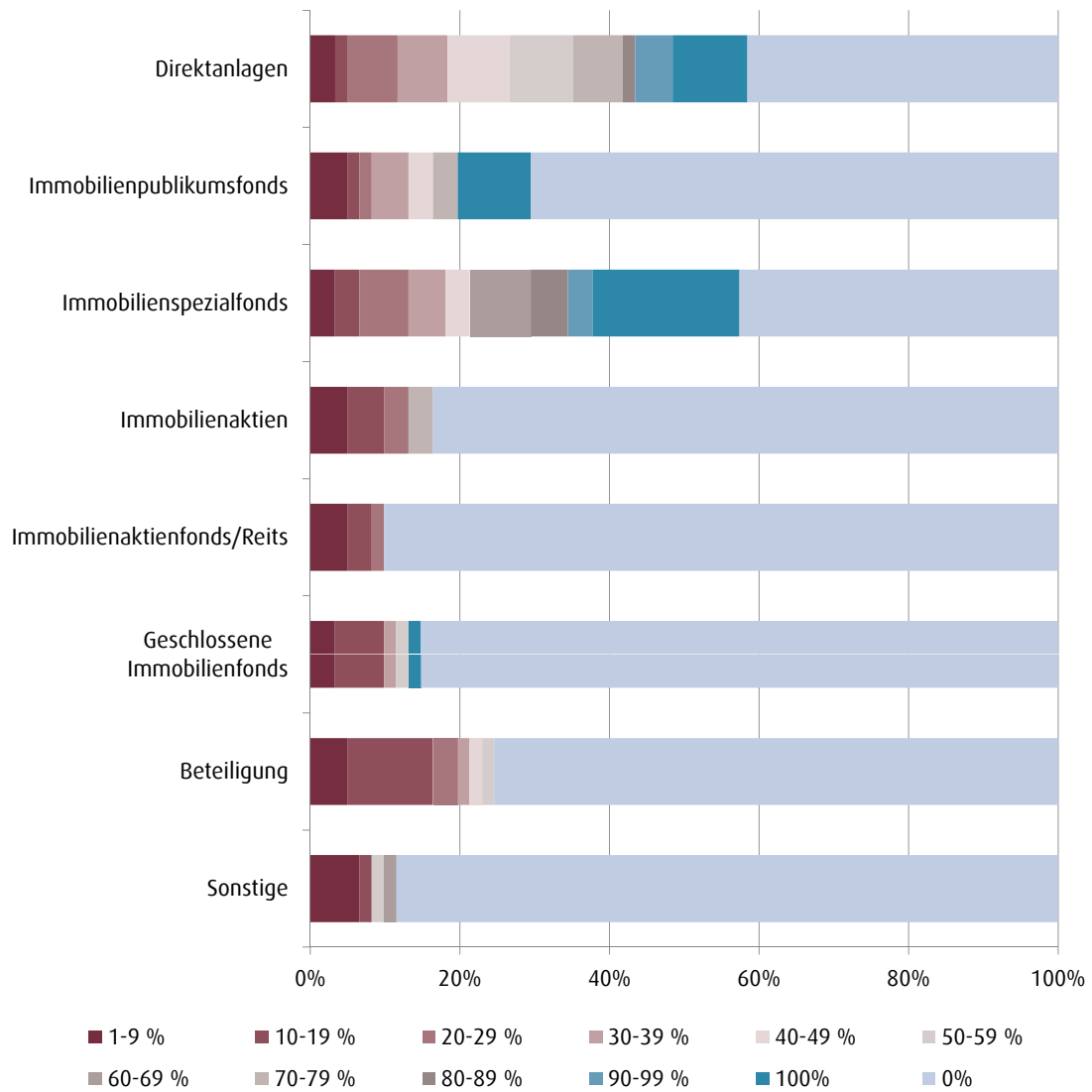


Abbildung 7: In welche Anlageformen investieren Sie zu welchen Anteilen in Immobilien?

### 3.3 Zukünftige Immobilieninvestments

Dass Immobilieninvestments mehrheitlich eine starke Bedeutung zugemessen wird, wurde bereits in Kapitel 3.1 deutlich. Doch welche Anlageformen sind für Investoren langfristig gesehen relevant? Auch hier sehen die Befragten wie in der aktuellen Bedeutung Immobilienspezialfonds (60 Prozent) und Direktanlagen (51 Prozent) vorne. Dies bestätigt also die aktuelle Anlagesituation.

Einen höheren Zuspruch als aktuell lässt das Umfrageergebnis in Zukunft bei anderen Anlageformen erwarten. Mit 36 Prozent werden Beteiligungen/Private Equity zukünftig höher bewertet als Publikumsfonds (23 Prozent).

Hierbei muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass auch vor drei Jahren die Anlagesituation anders aussah als die Prognose der Befragten. Gerade Immobilienaktienfonds/REITs wurde eine höhere Bedeutung für die Zukunft zugesprochen. Die aktuelle Situation beweist jedoch, dass diese Prognose (noch) nicht eingetreten ist. Gerade Direktbeteiligungen weisen derzeit einen höheren Zuspruch auf als ihnen vor drei Jahren vorhergesagt wurde (2010 gaben 35 Prozent an, dass Direktanlagen zukünftig für sie eine Rolle spielen werden).

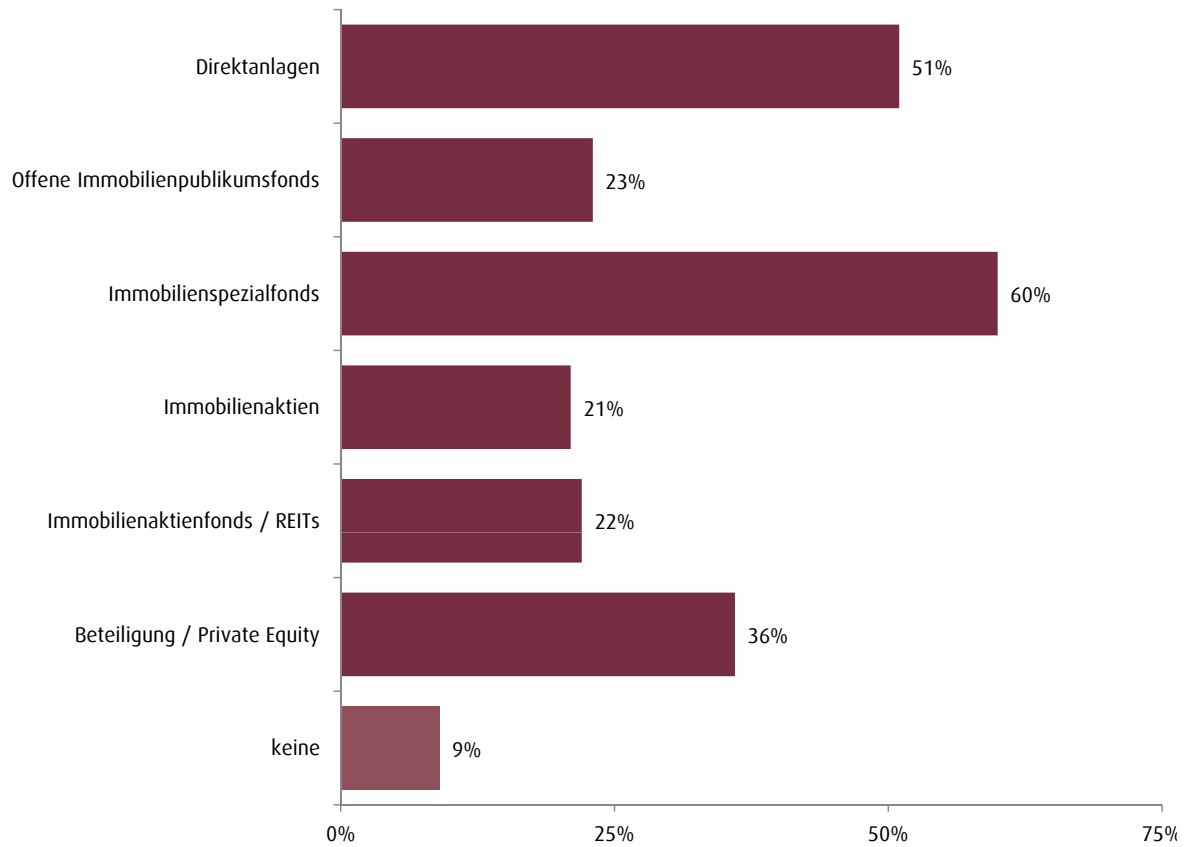


Abbildung 8: Welche Immobilieninvestments kommen langfristig für Sie in Frage?

### 3.4 Auswahlkriterien für Immobilieninvestments

Bei der Auswahl von Immobilieninvestments sind sich die Befragten einig, dass die Performance der Anlage besonders entscheidend ist: über drei Viertel der Teilnehmer gab an, dass dies das wichtigste Kriterium bei der Auswahl ist. Zu dieser Einschätzung kamen die Befragten auch bereits im Jahr 2010. Damals gaben 62 Prozent der Teilnehmer an, dass Performance für sie ein entscheidendes Auswahlkriterium ist.

Doch auch andere Kriterien genießen eine hohe Relevanz bei der Auswahl von Investments. Sowohl Kosten mit 67 Prozent (2010: 44 Prozent), als auch Aktives Management (59 Prozent, 2010: 34 Prozent), Risikomanagement (51 Prozent, 2010: 39 Prozent), Zeitnahes Reporting (42 Prozent, 2010: 29 Prozent) und Volumen (38 Prozent, 2010: 22 Prozent) konnten in der Relevanz deutlich zulegen.

Von geringerer Bedeutung sind für die Investoren dagegen besonders Passives Management mit 1 Prozent und Awards/Rating mit 3 Prozent.

Das Ergebnis bestätigt insgesamt die Erkenntnisse aus 2010. Auch hier war festzustellen, dass die Investoren zunehmend kostensensibel agieren. Das immer noch angespannte Marktumfeld hat dazu geführt, dass sich die Investoren stärker mit der Leistungsfähigkeit ihrer Anlage bzw. des Fondsmanagements beschäftigten. Die Auswahl der Investments wird jederzeit kritisch unter der Fragestellung, inwieweit die Kosten im Vergleich zur erzielten Performance nachvollziehbar und angemessen sind, kontrolliert.

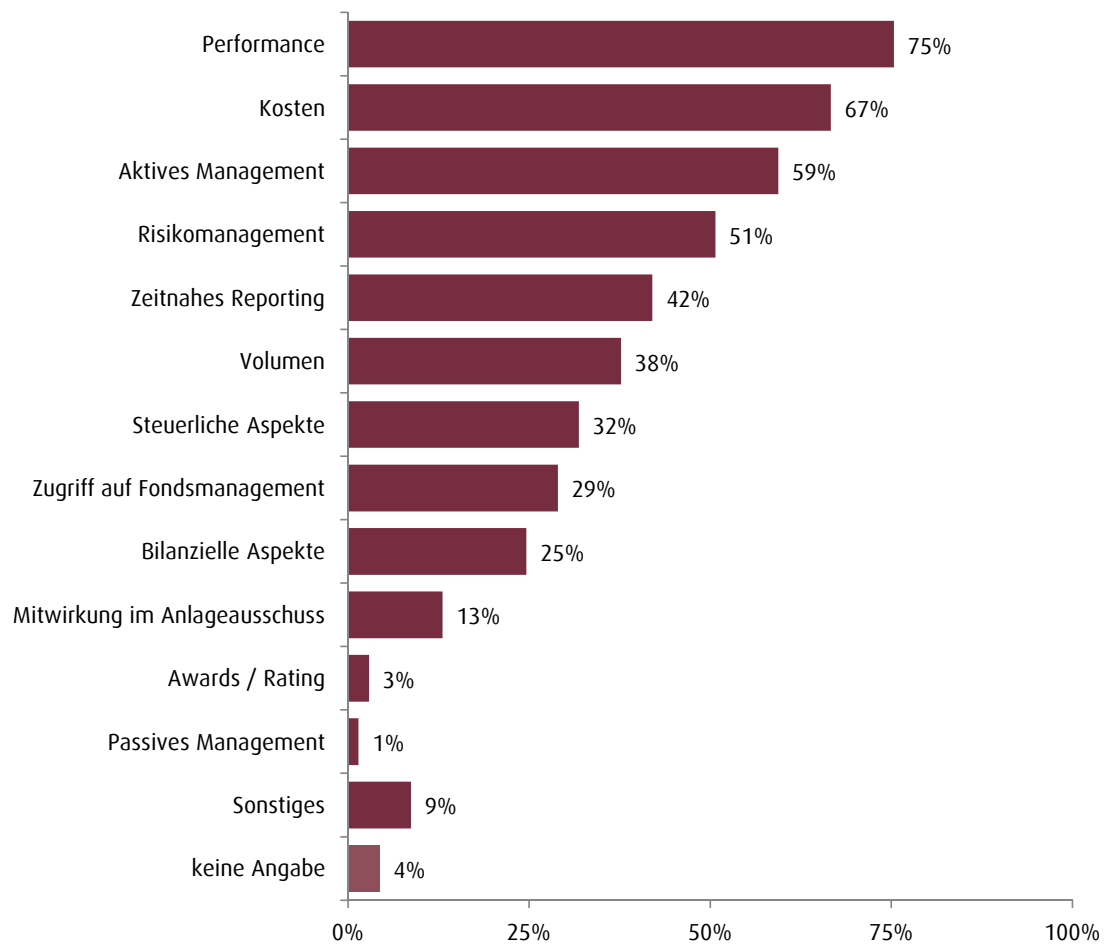


Abbildung 9: Welche Kriterien sind Ihnen bei der Auswahl von Immobilieninvestments wichtig?

### 3.5 Recherche- und Selektionsmöglichkeiten

Bei der Recherche und der Selektion der Anlagemöglichkeiten setzen die Investoren den Ergebnissen zufolge noch stärker auf persönliche Kontakte (67 Prozent). Sie spielen eine klar übergeordnete Rolle. Die qualitative Recherche (59 Prozent) und die Inanspruchnahme von In-house-Teams/Abteilungen (51 Prozent) sind als Recherche- und Selektionsmöglichkeiten dieser persönlichen Ebene nachgelagert.

Der Stellenwert der persönlichen Kontakte hat sich dabei im Vergleich zu 2010 deutlich erhöht. Auch 2010 wurde die persönliche Ebene als wichtigste Möglichkeit angesehen, jedoch nur von 45 Prozent der Befragten. Zurückzuführen

ist dieses Verhalten auf den Vertrauensverlust zu bis dato etablierten externen Informationsquellen. Dies sehen wir auch in der großen Differenz der Anzahl an Nennungen für persönliche Kontakte im Vergleich zu der Anzahl der Nennungen für Consultants oder Ratingagenturen.

Was jedoch auch zu erkennen ist: insgesamt gehen einer Investitionsentscheidung umfangreiche Informationsflüsse voraus. Die Investoren versuchen im Voraus viele Quellen auszuschöpfen, um eine möglichst fundierte Entscheidung treffen zu können. Transparenz und das vollständige Verstehen -auch komplexer Anlageformen- sind für den Investoren absolut entscheidend.

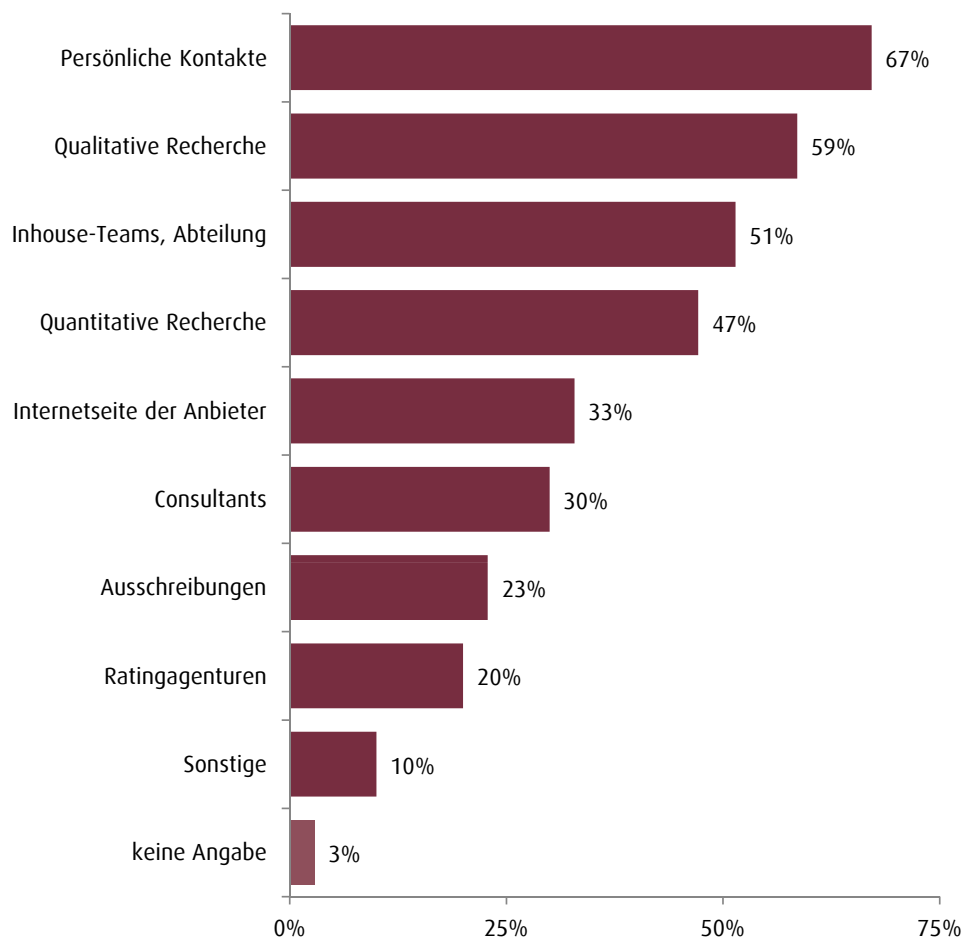


Abbildung 10: Welche Recherche- bzw. Selektionsmöglichkeiten setzen Sie bei der Auswahl von Immobilieninvestments ein?

### 3.6 Serviceleistungen

Analog zu den Recherche- bzw. Selektionsmöglichkeiten sind auch bei Serviceleistungen persönliche Kontakte für die befragten Marktteilnehmer unabdingbar. Über drei Viertel der Teilnehmer (76 Prozent) gaben an, die persönliche Kommunikation als wichtige Serviceleistung wahrzunehmen und zu schätzen.

Die Leistung mit den zweithäufigsten Nennungen ist für die Befragten ein dokumentiertes Risikomanagement (63 Prozent). Zugriff auf Fondsmanager (58 Prozent) sowie ein individuelles Reporting (49 Prozent) folgen auf den weiteren Plätzen. Detailgetreuem Standardreporting (45 Prozent), der Internetseite des Anbieters (25 Prozent) und sonstigen Leistungen (3 Prozent) messen die Befragten dagegen geringere Bedeutung bei.

Bereits 2010 stellte Kommalpha ein erhöhtes Interesse an konkreten, persönlichen Ansprechpartnern fest. Im Vergleich hat sich die Zahl der Nennungen jedoch rund um ein Drittel (also um 33 Prozent, im Vergleich 2010: 42 Prozent) erhöht. Gründe sind auch hier -wie bei den Recherchemöglichkeiten- in der gestiegenen Bedeutung von Vertrauen zu finden. Ebenso ausgeprägt ist das Interesse an ausführlichen und aktuellen Informationen. Diese sollten für den Anleger -individuell und auf seine Bedürfnisse zugeschnitten- ohne große Hürden zur Verfügung gestellt werden.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die sogenannten „weichen Faktoren“ zunehmend an Bedeutung gewinnen und heute weit mehr als einen „Hygienefaktor“ darstellen.

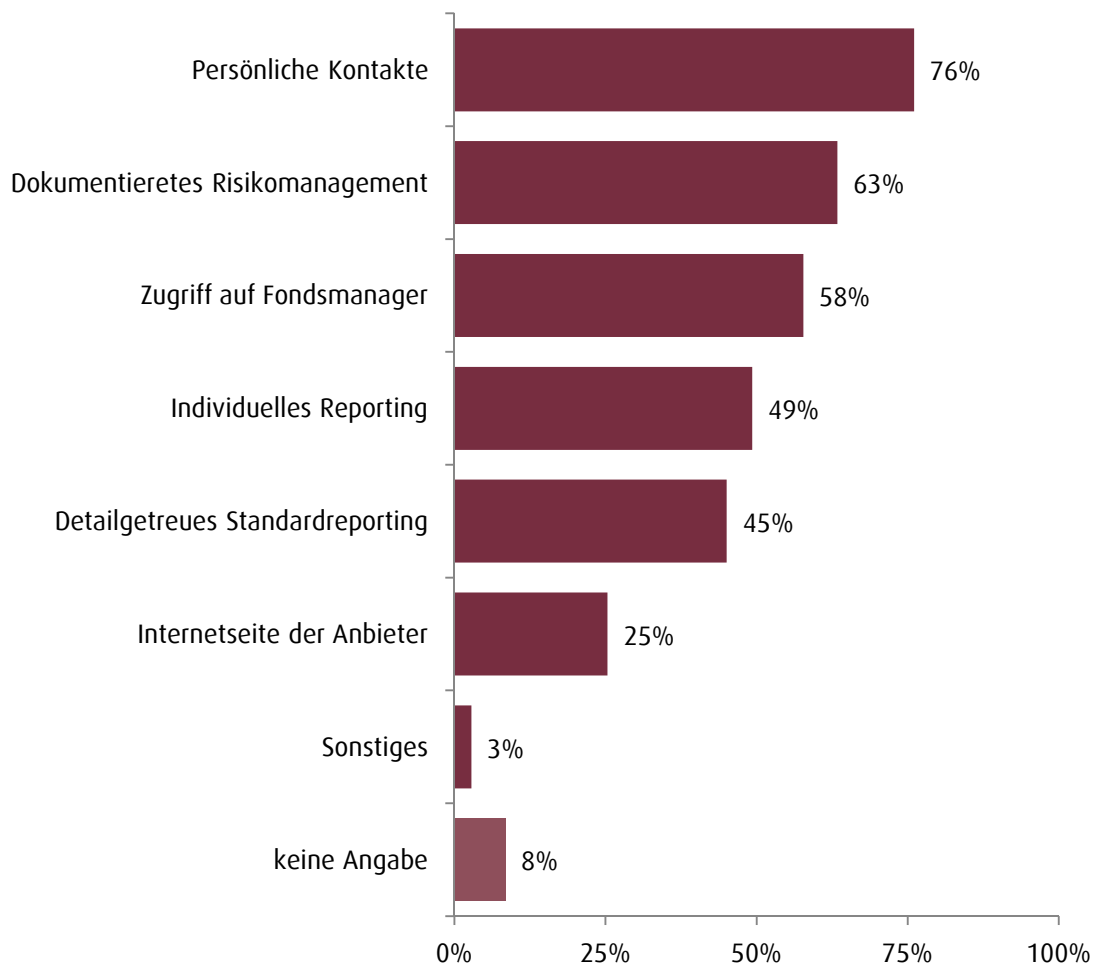


Abbildung 11: Welche Serviceleistungen der Anbieter von Immobilieninvestments sind für Sie unabdingbar?

### 3.7 Nachhaltigkeit - aktuelle und zukünftige Bedeutung

Dass das Thema Nachhaltigkeit in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat, ist in allen Branchen und Wirtschaftszweigen deutlich spürbar. Auch in 2010 sahen die Befragten eine steigende Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien auf den institutionellen Kapitalmarkt zukommen.

Unter der Prämisse, dass ein bedeutender Anteil des weltweiten Energieverbrauchs mit und durch Immobilien verursacht werden, hat die Immobilienbranche ihre Verpflichtung zu Einsparungen und Schonung der Ressourcen sowie der zukünftigen Gestaltung und Bewirtschaftung angenommen.

In der Vorgängerstudie sahen bereits über 80 Prozent der Befragten eine zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeit. Dieses Ergebnis stand vor drei Jahren noch in Diskrepanz zu der tatsächlichen Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Investmententscheidung. Nach der Grundaussage war keine klare Tendenz zu

erkennen: 33 Prozent der Befragten gaben 2010 an, dass Nachhaltigkeit weder eine wichtige noch unwichtige Rolle bei der Auswahl spielt. Dies hat sich heute deutlich geändert. 2013 nimmt Nachhaltigkeit bei der Auswahl von Investments eine größere Bedeutung ein. Rund 60 Prozent der Befragten geben an, dass Nachhaltigkeit mindestens wichtig bei ihrer Auswahl sei. Demgegenüber stehen 22 Prozent der Befragten, die dem Ganzen weder eine wichtige noch unwichtige Rolle beimessen. Lediglich 14 Prozent sehen die Bedeutung als eher unwichtig bis unwichtig ein.

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen. Über 85 Prozent der Befragten schätzen die Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien als mindestens zunehmend ein. Dagegen sehen 8 Prozent weder eine Zu- noch Abnahme. Signifikant ist jedoch, dass keiner der Umfrageteilnehmer zukünftig eine Abnahme der Bedeutung erwartet.

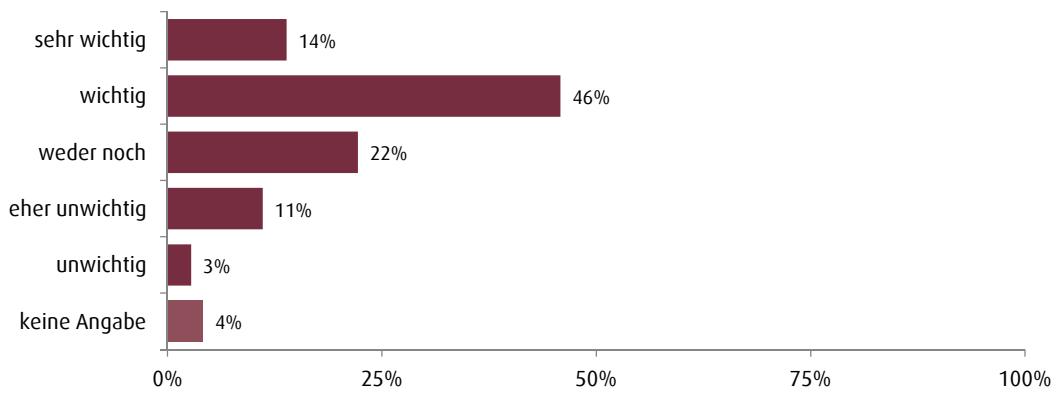


Abbildung 12: Wie wichtig sind Ihnen Kriterien der Nachhaltigkeit bei der Auswahl Ihrer Immobilieninvestments?

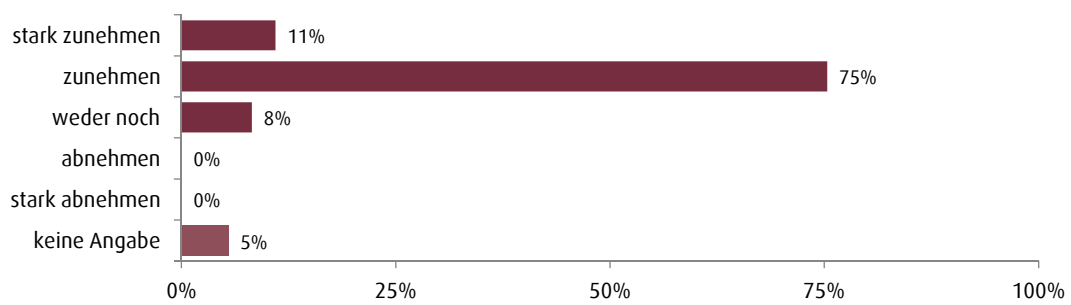


Abbildung 13: Wie wird sich die Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien zukünftig entwickeln?

## 4 Fazit

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Studie die hohe Bedeutung von Immobilieninvestments in institutionellen Portfolien beweist. Mit 83 Prozent der Befragten gab die Mehrheit an, in Immobilien investiert zu sein. Im Vergleich zu den Ergebnissen aus 2010 hat sich der Einsatz von Immobilien also um 13 Prozent erhöht. Angesichts der aktuellen Marktsituation dienen Immobilien verstärkt der Diversifizierung und geben dem Portfolio Stabilität. Inflationsschutz, Stetigkeit der Rendite und vergleichsweise geringes Risiko sind hier die wichtigsten Stichworte.

Wie die Kommalpha-Studie zur „Altersvorsorge in der Asset Management Industrie 2013“ zeigt, finden Immobilieninvestments dabei ihren Einsatz in (fast) allen Bereichen des institutionellen Kapitalmarktes. Im Bereich der Altersvorsorge konnte Kommalpha darüber hinaus feststellen, dass die Bedeutung von Immobilieninvestments durch die Anbieter noch nicht ausreichend erkannt wird. So ergibt sich aufgrund der gestiegenen Bedeutung für Investoren -zumindest kurzfristig- ein Nachfrageüberhang. Dass Immobilien auch für institutionelle Investoren weiter an Bedeutung gewinnen werden, war jedoch vorauszusehen. Bereits 2010 stellte Kommalpha

fest, dass die Hälfte der Marktteilnehmer eine wachsende Bedeutung erwarten. Dieses Ergebnis kann 2013 nicht nur bestätigt werden, sondern die Mehrheit der Befragten (62 Prozent) sieht Immobilieninvestments weiter an Bedeutung steigen.

Häufigste Anlageformen für Immobilieninvestments sind hierbei Immobilienspezialfonds und Direktanlagen. In über der Hälfte der Portfolien der Befragten werden diese beiden Vehikel eingesetzt. Die stärkste Gewichtung entfällt dabei auf Spezialfonds. Nach Meinung der Befragten werden diese beiden auch in Zukunft die größte Rolle spielen. Im Vergleich zu 2010 ist besonders die Zahl der Investitionen in Direktanlagen gestiegen. In Zukunft kann dagegen auch die Bedeutung von Beteiligungen/Private Equity hinzugewinnen.

Bei der Auswahl der Immobilieninvestments legen die Anleger die Priorität auf die Performance. Weitere Kriterien, die die Mehrheit der Befragten als wichtig einstuft, stellen Kosten, Aktives Management sowie Risikomanagement dar. Weniger wichtig sind ihnen externe Informationsquellen wie Ratings und Awards. Dies bestätigt sich auch bei den Recherche- und Se-

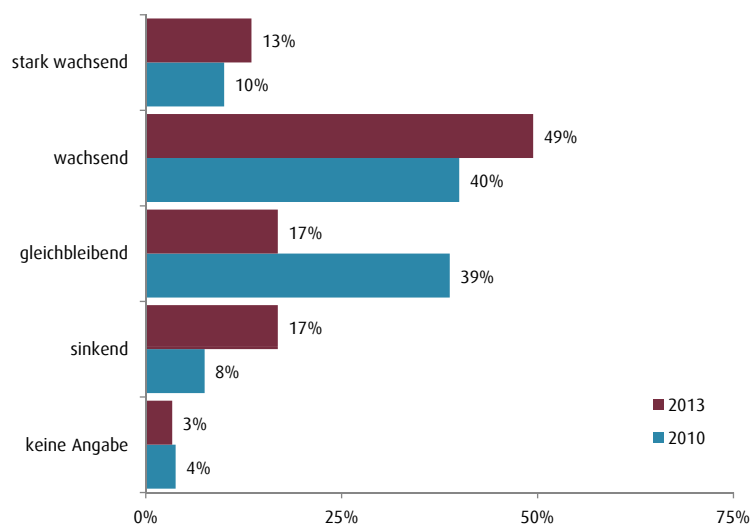


Abbildung 14: Bedeutung von Immobilieninvestments innerhalb der nächsten drei Jahre (Vergleich 2010 und 2013)

lektionsmöglichkeiten sowie bei den Serviceleistungen. Hier ist den Anlegern besonders eine vertrauensvolle, persönliche Ebene wichtig. Ein direkter Kontakt spielt jeweils eine übergeordnete Rolle. Dass ein individuelles Reporting, der Zugriff auf den Fondsmanager und ein dokumentiertes Risikomanagement ebenfalls wichtige Leistungen für den Anleger darstellen, bestätigt die Aussage, dass Vertrauen und Transparenz deutlich im Fokus stehen.

Ebenfalls im Fokus steht das Thema Nachhaltigkeit. Bereits 2010 gaben die Befragten an, dass Nachhaltigkeit zukünftig an Bedeutung gewinnen wird. Über die Hälfte der Befragten sehen das Thema dato als mindestens sehr wichtig an. Zukünftig wird allerdings eine noch stärkere Bedeutung auf die Branche zukommen. Signifikant ist: keiner der Befragten sieht die Bedeutung in Zukunft abnehmend.

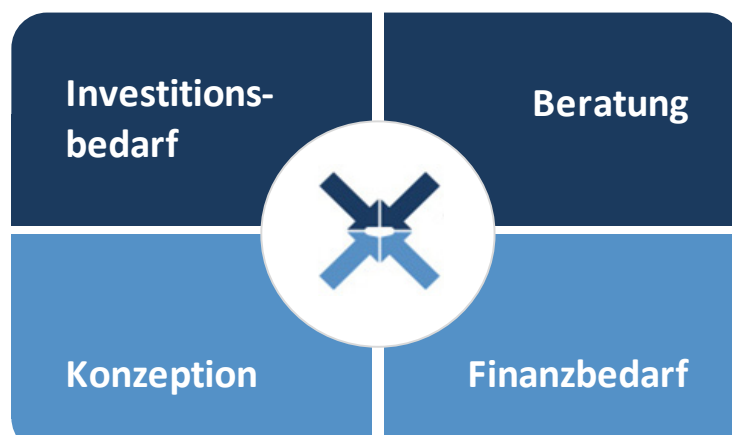
## 5.1 Agora Invest GmbH

### Kapitalmarktorientierte Mittelstands- und Produktberatung

Agora Invest GmbH ist ein unabhängiges, inhabergeführtes Beratungsunternehmen, das sich auf die Konzeption und Strukturierung von individuellen Anlagekonzepten für institutionelle und semi-institutionelle Investoren spezialisiert hat.

Agora Invest GmbH orientiert sich dabei ausschließlich an den Bedürfnissen und Anforderungen seiner Mandanten und bietet chancenorientierte Lösungen für die Assetklassen Immobilien, Infrastruktur und Alternative Investments an.

Dabei wird der Finanzierungsbedarf insbesondere von mittelständischen Unternehmen, Projekten und Spezialsituationen mit dem Kapitalanlagebedarf der Investorengruppen verbunden.





## Leistungen für Investoren

Investoren bietet Agora Invest -mit profundem Know-how in den jeweiligen Anlageklassen- Unterstützung bei der Auswahl und Konzeption von:

- renditestarken Anlagemöglichkeiten in den deutschen Mittelstand
- Alternative Investments, insbesondere aus den Bereichen Immobilien, Infrastruktur und Special opportunities
- professionell gemanagten, aufsichtsrechtlich genehmigten nationale/internationalen Anlageinstrumenten

Agora Invest konzentriert sich ausschließlich auf Investments, die auf die Bedürfnisse und Anforderungen institutioneller und semi-institutioneller Investoren ausgerichtet sind.

**Agora Invest GmbH**  
Kaiserswerther Str. 115  
40880 Ratingen

Telefon: +49 (211) 64904090 - 0  
Fax: +49 (211) 64904090 - 9  
E-Mail: [leitung@agorainvest.de](mailto:leitung@agorainvest.de)  
Online: [www.agorainvest.de](http://www.agorainvest.de)

### **Ansprechpartner:**

Burkhard Kurzeia  
Geschäftsführer

Telefon: +49 (211) 64904090 - 3  
Mobil: +49 (176) 72493576  
E-Mail: [b.kurzeia@agorainvest.de](mailto:b.kurzeia@agorainvest.de)



## 5.2 Deutsche Asset & Wealth Management

Deutsche Asset & Wealth Management – Alternative and Real Assets – Geschäftsbereich Real Estate („DeAWM Real Estate“) ist die für Immobilieninvestitionen und Immobilienmanagement zuständige Unternehmenseinheit der Deutsche Bank AG und Teil des Geschäftsbereichs Asset & Wealth Management. Weltweit ist DeAWM Real Estate einer der führenden Asset Manager für Investitionen in Immobilien, Immobilienaktien und Opportunistische Immobilienanlagen. Der Immobilienbereich beschäftigt mehr als 500 Mitarbeiter an 24 Standorten weltweit, um seine Anleger bei der Erfüllung vielfältiger Investitionsziele zu unterstützen. Zum 30. September 2013 verwaltete DeAWM Real Estate Vermögenswerte in Höhe von 34,9 Milliarden Euro.

In Deutschland verwaltet DeAWM Real Estate mit den Gesellschaften RREEF Management GmbH, RREEF Investment GmbH und RREEF Spezial Invest GmbH offene Immobilienfonds und in erster Linie für institutionelle Kunden konzipierte Immobilien-Spezialfonds sowie strukturierte Immobilien-Investmentvehikel.

[RREEF Investment GmbH](#)  
[RREEF Management GmbH](#)  
[RREEF Spezial Invest GmbH](#)

Mainzer Landstraße 178-190  
60327 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (69) 910 - 0  
Online: [www.rreef.com](http://www.rreef.com)



### 5.3 Bouwfonds Investment Management

Bouwfonds Investment Management ist der Geschäftsbereich für Real Asset Anlagelösungen innerhalb der Rabo Real Estate Group, eine der führenden Immobiliengesellschaften Europas.

Wir bieten innovative Investmentmöglichkeiten für institutionelle und private Anleger in Immobilien, Infrastruktur und natürliche Ressourcen. In diesen Kategorien konzentrieren wir uns auf fünf Sektoren: Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien, Parkhausimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur und Farmland.

Der Wert des verwalteten Gesamtportfolios beläuft sich auf 5,7 Mrd. €. Bouwfonds Investment Management unterhält regionale Geschäftsstellen in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien mit über 150 Vollzeitbeschäftigten.

#### **Bouwfonds IM Deutschland GmbH**

Potsdamer Straße 58  
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 590097 - 60  
Fax: +49 (30) 590097 - 89  
E-Mail: [im@bouwfonds.de](mailto:im@bouwfonds.de)  
Online: [www.bouwfondsim.de](http://www.bouwfondsim.de)

#### **Ansprechpartner:**

Martin Eberhard, FRICS  
Geschäftsführer

Telefon: +49 (30) 590097 - 60  
E-Mail: [M.Eberhardt@bouwfonds.de](mailto:M.Eberhardt@bouwfonds.de)

## Kommalpha AG

### Führende Strategieberatung für den professionellen Kapitalmarkt

Die Kommalpha-Gruppe ist ein ganzheitliches Beratungshaus für den institutionellen Kapitalmarkt im deutschsprachigen Raum. Wir beraten Anbieter wie Asset Manager, KAGen, Depotbanken, Vermögensverwalter sowie Investoren (z.B. Versicherungen, Pensionsvermögen), Dienstleister und IT-Lösungsanbieter.

Wir unterstützen die marktspezifische Positionierung unserer Kunden im institutionellen Geschäft. Durch zielgruppenorientierte Marktanalytik beschleunigen wir die strategische und operative Unternehmensentwicklung unserer Mandanten. Gemeinsam mit unseren Kunden entwickeln und implementieren wir Strategien zur Optimierung von Vertrieb, Marketing und Kommunikation. Unser Fokus liegt auf der individuellen Beratung zur Marken- und Imagebildung.

Langjährige Erfahrungen in leitenden Positionen der Finanzindustrie sowie kontinuierliches Wissensmanagement bilden die Grundlage unseres Beratungsansatzes. Kunden schätzen Kommalpha als vertrauenswürdigen strategischen Partner auf Augenhöhe, der besprochene Maßnahmen und Aktivitäten effizient umsetzt und damit verantwortlich zur Zielerreichung beiträgt.

Unsere Leistungen erbringen wir aus den Standorten Hannover und Zug (Schweiz).

### Drei überzeugende Gründe für Kommalpha

- Einzige auf die Optimierung der Ertragsseite fokussierte Strategieberatung im professionellen Kapitalmarkt. Dafür steht die Marke Kommalpha.
- Fundiertes Wissen und Daten über den professionellen Kapitalmarkt durch mehr als 150 Umfragen und Studien jährlich sowie durch mehr als 10.000 qualifizierte und persönliche C-Level Industriekontakte.
- Hohe Marktabdeckung mit mehr als 70 Kunden auf der Anbieter-, Nachfrager- und Dienstleister-Seite sowie tragfähigem Medien-Netzwerk.

### Ihre Vorteile mit Kommalpha

- Ertrags- und umsetzungsorientierte Beratung
- Wissensbasierte, analytische Beratungskonzepte
- Profundes institutionelles Experten Know-How
- Hohes Verständnis für Bedürfnisse der Marktteilnehmer im professionellen Kapitalmarkt
- Übersetzer zwischen Anbieter und Nachfrager
- Hohe Professionalität
- Sehr qualifiziertes und motiviertes Team

## Ansprechpartner

Sie haben Fragen zur Studie? Rufen Sie uns an!



Hans-Jürgen Dannheisig  
Vorstandsvorsitzender

Telefon: +49 511 3003468-8  
dannheisig@kommalpha.com



Jakob Koll  
Senior Consultant

Telefon: +49 511 3003468-43  
koll@kommalpha.com

Kommalpha AG  
Sophienstraße 6  
30159 Hannover  
Tel. +49 511 300 3468-0

Hans-Jürgen Dannheisig  
Vorstandsvorsitzender  
dannheisig@kommalpha.com

Clemens Schuerhoff  
Vorstand  
schuerhoff@kommalpha.com

Kommalpha (Schweiz) AG  
Baarerstraße 135  
CH-6301 Zug  
Tel. +41 41 763 508-5

[www.kommalpha.com](http://www.kommalpha.com)  
Sie finden uns auch bei facebook, Twitter, Xing  
und LinkedIn.

