



Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.

Zusammenfassung

Investor Espresso

05. März 2024

Zu diskutieren

Diskutiert

200 Basispunkte Risikoprämie gegenüber dem risikolosen Zins: Der richtige Zeitpunkt zum Wiedereinstieg in Immobilien?

Windpark in der Rhön, Fernwärmenetz in Spanien oder E-Ladenetz in der Slowakei? Wie kann ich das Risiko-/Rendite-Profil meiner Infrastruktur-Investments einschätzen?

Welche Daten benötige ich zwingend und welche wären darüber hinaus sinnvoll, um (im aktuellen Umfeld) ein Immobilien(fonds)portfolio wirksam zu steuern?

ESG: Alle reden über das E, aber wie kann ich das S in meiner Fondsstrategie berücksichtigen? Welche Instrumente gibt es für die soziale Komponente?

Vergütungs- und Anreizstruktur: Passen Transaktionsgebühren und Performancegebühren auf mein Fonds-Setup?

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

200 Basispunkte Risikoprämie gegenüber dem risikolosen Zins: Der richtige Zeitpunkt zum Wiedereinstieg in Immobilien?

73%

Welche Daten benötige ich zwingend und welche wären darüber hinaus sinnvoll, um (im aktuellen Umfeld) ein Immobilien(fonds)portfolio wirksam zu steuern?

18%

ESG: Alle reden über das E, aber wie kann ich das S in meiner Fondsstrategie berücksichtigen? Welche Instrumente gibt es für die soziale Komponente?

18%

Vergütungs- und Anreizstruktur: Passen Transaktionsgebühren und Performancegebühren auf mein Fonds-Setup?

9%

Windpark in der Rhön, Fernwärmenetz in Spanien oder E-Ladenetz in der Slowakei? Wie kann ich das Risiko-/Rendite-Profil meiner Infrastruktur-Investments einschätzen?

36%

#1

200 Basispunkte Risikoprämie gegenüber dem risikolosen Zins: Der richtige Zeitpunkt zum Wiedereinstieg in Immobilien?

Eingangsfrage:

Wer plant derzeit den Wiedereinstieg in Immobilien? **Zwei Votes.**

Diskussion (Stichpunkte):

- Eine Teilnehmerin berichtet, dass ihr Unternehmen tatsächlich nicht grundsätzlich aufgehört hat zu investieren, aber man habe das Tempo deutlich verlangsamt.
- Auch weil zum einen wenig gutes Angebot auf dem Markt sei, aber auch weil man noch genauer als zuvor prüfe.
- Andere berichten, dass man die Immobilienquote tendenziell durch eine abwartende Haltung eher „passiv“ reduziere und andere Sektoren dafür bei „wachsendem“ Vermögen ausbaue.
- Gesamtallokation wird strategisch und taktisch gesteuert: Die zuletzt erhöhte Immobilienquote wird derzeit bei wachsendem Portfolio durch den Fokus auf Alternativen relativ gesehen eher reduziert.
- Der risikofreie Zins spielt dabei bei der Bewertung der Attraktivität der Anlageklasse eher keine Rolle. Vielmehr schauen die Anleger auf die erzielbaren Renditen in anderen Assetklassen.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Ja!

33%

Nein, weiter mit dem Thema "Windpark in der Rhön, Fernwärmenetz in Spanien oder E-Ladenetz in der Slowakei? Wie kann ich das Risiko-/Rendite-Profil meiner Infrastruktur-Investments einschätzen?"

67%

#2

Windpark in der Rhön, Fernwärmenetz in Spanien oder E-Ladenetz in der Slowakei? Wie kann ich das Risiko-/Rendite-Profil meiner Infrastruktur-Investments einschätzen?

Eingangsfrage:

Wer beschäftigt sich derzeit mit Infrastruktur-Themen? Für wen sind Infrastruktur-Investments derzeit ein akutes Thema?

4 von 15 Teilnehmern.

Diskussion (Stichpunkte):

- Investoren definieren Gesamt-Allokation nach historischen Portfoliooptimierungsdaten
- Für Infrastruktur-Themen gibt ein Teilnehmer eine Zielquote von etwa 3% an. Das Ziel sei eine möglichst hohe und starke Diversifikation. Daher stünden insbesondere Dachfondskonstruktionen im Fokus.
- Diese deckten sowohl den Bereich der wirtschaftlichen als auch der sozialen Infrastruktur ab, aber auch regional breit gestreut. Schwerpunkt entwickelte Volkswirtschaften, Schwellenländer können gemischt werden, Schwerpunkt Brown Field, aber auch Greenfield.
- Einzelthemen wie erneuerbare Fonds können in der Regel nicht gespielt werden, sondern man versucht eher, über Dachfonds die Breite der Anlageklasse abzubilden.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung
(2 Stimmen pro Teilnehmer)

#2

Windpark in der Rhön, Fernwärmenetz in Spanien oder E-Ladenetz in der Slowakei? Wie kann ich das Risiko-/Rendite-Profil meiner Infrastruktur-Investments einschätzen?

Fortsetzung Diskussion (Stichpunkte):

- Drei zentrale Trends: Digitalisierung, Dezentralisierung, Dekarbonisierung.
- Spannend ist, in die einzelnen Anlagen im Detail zu schauen. Wie funktionieren PV-Anlagen, Windkraftanlagen etc.? Was sind die Risiken insbesondere bei Projektentwicklungen?
- Wie ist die Wertschöpfungskette? Am Ende ist die Manager-Auswahl wesentlich, da viel Vertrauen in den Manager notwendig ist.
- Positiv zu sehen, dass immer mehr diskretionäre Fonds-Produkte in den Markt kommen und nicht wie in der jüngeren Vergangenheit wenige Großinvestoren „am Markt vorbei“ Infrastruktur gesourct haben.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Ja!

50%

Nein, weiter mit dem Thema "Welche Daten benötige ich zwingend und welche wären darüber hinaus sinnvoll, um (im aktuellen Umfeld) ein Immobilien(fonds)portfolio wirksam zu steuern?"

50%

#3

Welche Daten benötige ich zwingend und welche wären darüber hinaus sinnvoll, um (im aktuellen Umfeld) ein Immobilien(fonds)portfolio wirksam zu steuern?

Eingangsfrage:

Wer hat bereits für sich ein festes Set an Daten, Kennzahlen, KPIs etc. bestimmt, was Sie auf Ihr Portfolio anwenden?

2 von 15 Teilnehmern.

Diskussion (Stichpunkte):

- Bei einigen Teilnehmern sind es insbesondere Nachhaltigkeitskennzahlen, für die feste Standards vorgegeben wurden und von Asset Managern zu liefern sind.
- Performancekennzahlen werden eher auf Basis des jährlichen Reportings erfasst und ausgewertet. Bei unterdurchschnittlich performenden Objekten kann die Minderleistung eigentlich immer erklärt werden, bei überdurchschnittlich guten Objekten lässt sich die Performance weit weniger gut erklären.
- Portfolios werden oft vor allem über die Risiken gesteuert. Benchmarkvergleiche werden in ein VaR-Modell überführt.
- Moderne Systeme ermöglichen die Modellierung von Szenarien: Was passiert im Portfolio, wenn die Zinsbelastung steigt?
- Daten müssen regelmäßig vom Asset Manager geliefert werden.
- Auswertung sollte nicht nur auf Einzelfondsebene, sondern über das gesamte Portfolio möglich sein und auch erfolgen.
- Verfügbarkeit konsistenter Daten ist dabei ein essenzielles Thema.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung

Ja!

36%

Nein, weiter mit dem Thema "ESG: Alle reden über das E, aber wie kann ich das S in meiner Fondsstrategie berücksichtigen? Welche Instrumente gibt es für die soziale Komponente?"

64%

#4

ESG: Alle reden über das E, aber wie kann ich das S in meiner Fondsstrategie berücksichtigen? Welche Instrumente gibt es für die soziale Komponente?

Eingangsfrage:

Wer hat bereits in Fonds bereits das „S“ explizit berücksichtigt?

1 von 15 Teilnehmern.

Diskussion (Stichpunkte):

- Fokus auf Segment Wohnen (direkt/indirekte Anlage) und dort über gefördertes Wohnen meist nur in einer geringen Quote abgebildet. Diese soll jedoch ausgebaut werden. Neben gefördertem Wohnen ist auch „bezahlbares“ Wohnen eine Alternative.
- Zum Teil planen Anleger auch nicht explizit den Ausbau des „S“ im Wohnsegment, sondern verfolgen eher einen grundsätzlich sozialen Umgang mit Mietern aus ethischer Sicht.
- Grundsätzliches Dilemma zwischen „sozialem“ Umgang mit Mietern (z.B. nur moderate oder gar keine Mieterhöhung, Verzicht auf Mietindexierung) und Verpflichtungen gegenüber Versorgungsempfängern, die ja ebenfalls unter der Inflation leiden und auf eine notwendige Rendite des eingezahlten Kapitals angewiesen sind.
- Umstellung auf „S“-Aspekte in laufenden Fonds u.U. schwierig und „träge“, z.T. müssen erst Fonds auslaufen, um mit Neu-Auflagen Implementationsmöglichkeiten zu schaffen.
- Weitere Assetklassen mit „S-Bezug“ sind: Gesundheitsimmobilien, soziale Infrastruktur wie Schulen, Kitas etc. oder aber auch Büroimmobilien mit dem Aspekt „Arbeitnehmer-Well-Being“.
- Ergänzung: S-Aspekt kann auch durch Zusatzdienstleistungen i.S. des Community Managements abgedeckt werden.

Die nächsten Termine

Vielen Dank, dass Sie teilgenommen haben! Wir freuen uns auf die nächsten Veranstaltungen mit Ihnen.

Der nächste Investor Espresso ist für das 2. Quartal 2024 geplant. Eine persönliche Einladung geht Ihnen rechtzeitig zu.

Weitere Informationen und Videos zum Format finden Sie auf 2ip.de/investorespresso (Passwort: Espresso).



Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.



Michael Benninghoff

Director
Head of Communication

phone +49 (0) 69 484 485 518
michael.benninghoff@2ig.de

Institutional Investment Group
Hamburger Allee 45
D-60486 Frankfurt am Main
www.2ig.de



Tina Gunther

Director
Business Transformation &
Organisational Innovation

phone +49 (0) 69 484 485 554
tina.gunther@2ig.de

Institutional Investment Group
Hamburger Allee 45
D-60486 Frankfurt am Main
www.2ig.de

© Copyright

v01|06|03|24

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland vom 9. September 1965 in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Zuwiderhandlungen können den Strafbestimmungen des Urheberrechtsgesetzes unterliegen.

Haftungsausschluss & Vertraulichkeit

Dieses Dokument wurde von der Institutional Investment Partners GmbH (im Folgenden "2IP") erstellt. Es enthält ausgewählte Informationen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Obwohl das Dokument mit Sorgfalt erstellt wurde, ist es nicht auszuschließen, dass es unvollständig ist oder Fehler enthält. 2IP, deren Geschäftsführer, Aufsichtsräte, leitende Angestellte oder Mitarbeiter haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Insbesondere haften sie nicht für die in den Informationen enthaltenen Aussagen, Planungen oder sonstigen Angaben über das Unternehmen, deren Beteiligungsgesellschaften, Strategien, wirtschaftliche Verhältnisse, Markt- und Wettbewerbssituationen, regulatorisches Umfeld usw. Etwaige Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten der Informationen begründen keine Haftung, weder für unmittelbare noch für mittelbare Schäden. Das Dokument darf nicht als Verkaufsangebot oder als Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren verstanden werden. Die in dem Dokument gemachten Aussagen können ohne Vorankündigung geändert werden.

Dieses Dokument und etwaige, darin enthaltene Aussagen zu rechtlichen und steuerlichen Sachverhalten, sind weder als Rechts- noch als Steuerberatung anzusehen. **Darüber hinaus weist 2IP darauf hin, dass das Dokument allein für die Teilnehmer des Investor Espresso-Formates bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf.**