



Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.

Zusammenfassung

Investor Espresso

18. Juni 2024

Die Themen im Überblick

Zu diskutieren

Wie kann ich meine Infrastrukturanlagestrategie mit dem Produktangebot am Markt abbilden?

Dachfonds-Bündelungsvehikel: Kann ich mir hiermit als Anleger – gerade in dieser Marktphase – sinnvolle Optionen zur Steuerung meiner indirekten Anlage schaffen?

Diskutiert

Leistungsstörungen beim Asset Manager bewältigen: Welche Handlungsansätze und Optionen stehen zur Verfügung?

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen: Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den Immobilienmärkten hinter uns?

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Leistungsstörungen beim Asset Manager bewältigen: Welche Handlungsansätze und Optionen stehen zur Verfügung?

71%

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen: Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den Immobilienmärkten hinter uns?

14%

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

14%

Wie kann ich meine Infrastrukturanlagestrategie mit dem Produktangebot am Markt abbilden?
0%

Dachfonds-Bündelungsvehikel: Kann ich mir hiermit als Anleger – gerade in dieser Marktphase – sinnvolle Optionen zur Steuerung meiner indirekten Anlage schaffen?
0%

#1

Leistungsstörungen beim Asset Manager bewältigen:
Welche Handlungsansätze und Optionen stehen zur Verfügung?

Eingangsfrage:

Wer von den Teilnehmern hatte bereits mit Leistungsstörungen beim Asset Manager zu tun? **Etwas mehr als ein Drittel der Teilnehmer.**

Diskussion (Stichpunkte):

- Ein Teilnehmer berichtet von aktuellen Überlegungen, den Asset Manager eines Luxemburger Vehikels nicht allein aufgrund schlechter Ergebnisse, sondern tatsächlich aufgrund schlecht bewerteter Leistung ggf. komplett auszutauschen.
- Grundsätzlich gäbe es zwei Wege:
 - Eine gemeinsame Lösung mit dem Manager finden
 - Eine juristische Lösung gemeinsam mit den anderen Beteiligten gegen den Manager
- Das Luxemburger Konstrukt mache den Wechsel nicht eben einfacher. Der Weg dürfte wohl über eine Generalversammlung gehen, bei der die Mehrheit überzeugt werden müsse. Ein deutsches Konstrukt sei hier das einfachere Vehikel.
- Ergänzt wird, dass der Luxemburgische Markt eher den Asset Manager als Dienstleister adressiere. So würde der Komplementär in Luxemburg regelmäßig vom Manager gestellt werden. Die entsprechenden Verträge wären genau zu prüfen, da diese Haken und Ösen bereithalten könnten, die einen Austausch des Komplementärs oder Managers erschweren.
- Bereits vor diesem finalen Schritt wurde über einen längeren Zeitraum eskaliert und z.B. auch über die Generalversammlung Druck ausgeübt.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Leistungsstörungen beim Asset Manager bewältigen: Welche Handlungsansätze und Optionen stehen zur Verfügung?

71%

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen: Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den Immobilienmärkten hinter uns?

14%

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

14%

Wie kann ich meine Infrastrukturanlagestrategie mit dem Produktangebot am Markt abbilden?

0%

Dachfonds-Bündelungsvehikel: Kann ich mir hiermit als Anleger – gerade in dieser Marktphase – sinnvolle Optionen zur Steuerung meiner indirekten Anlage schaffen?

0%

#1

Leistungsstörungen beim Asset Manager bewältigen:
Welche Handlungsansätze und Optionen stehen zur Verfügung?

Fortsetzung:

- Eine weitere Teilnehmerin berichtet von ihrer Erfahrung mit dem Austausch einer Asset Management-Gesellschaft in einem Wohnfonds, nachdem das für den Fonds zuständige Team nahezu geschlossen die Gesellschaft verlassen hatte.
- Vorteilhaft erwies sich das Konstrukt eines „Separate Account“, weshalb die Anlegerin weitgehend frei agieren und am Ende das entsprechende Wohnportfolio auf zwei neue Asset Manager aufteilen konnte.
- Prinzip der Dopplung mit zwei Managern hat sich für diese Anlegerin bewährt, so dass bei Problemen immer eine Alternative da ist und man leicht wechseln kann. Solange die Objekte bei derselben KVG blieben, könnten diese hin und hergeschoben werden, wie es am sinnvollsten ist. Das mache natürlich Arbeit, aber am Ende hätte es die Struktur verbessert. Man mache sich auf jeden Fall weniger abhängig von einzelnen Managern.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Leistungsstörungen beim Asset Manager bewältigen: Welche Handlungsansätze und Optionen stehen zur Verfügung?

29%

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen: Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den Immobilienmärkten hinter uns?

57%

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

14%

Wie kann ich meine Infrastrukturanlagestrategie mit dem Produktangebot am Markt abbilden?
0%

Dachfonds-Bündelungsvehikel: Kann ich mir hiermit als Anleger – gerade in dieser Marktphase – sinnvolle Optionen zur Steuerung meiner indirekten Anlage schaffen?
0%

#2

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen:
Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den
Immobilienmärkten hinter uns?

Eingangsfrage:

Wer geht von einer aktuellen Bodenbildung auf den Immobilienmärkten aus?

Ein Viertel der Teilnehmer meldet sich.

Diskussion (Stichpunkte):

- Grundsätzlich wird von den Teilnehmern die Meinung vertreten, dass das in den Medien und insbesondere von Managern gezeichnete Bild der Stabilisierung der Märkte differenzierter zu betrachten sei.
- In der Boomphase habe man bereits gesehen, wie die Spreads zusammengelaufen sind. Die Frage sei nun, auf welchem Niveau kommt die Stabilisierung und wann kommt die Unterscheidung zwischen den einzelnen Nutzungsarten und Risikoklassen: Wenn eine Core-Immobilie beispielsweise zum 17fachen angeboten wird, was ist dann eine CorePlus-Immobilie wert? Die Schwierigkeit liege in der Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Angebote.
- Ein Teilnehmer geht davon aus, dass das Schlimmste in vielen Märkten bereits hinter uns liegt, aber es durchaus noch in Teilen weiter nach unten gehen kann. Er sieht erst eine sehr langsame Wiederaufnahme der Aktivitäten auf dem Markt, 2024 sei quasi verloren, 2025 müsse man sehen.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Leistungsstörungen beim Asset Manager bewältigen: Welche Handlungsansätze und Optionen stehen zur Verfügung?

29%

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen: Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den Immobilienmärkten hinter uns?

57%

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

14%

Wie kann ich meine Infrastrukturanlagestrategie mit dem Produktangebot am Markt abbilden?

0%

Dachfonds-Bündelungsvehikel: Kann ich mir hiermit als Anleger – gerade in dieser Marktphase – sinnvolle Optionen zur Steuerung meiner indirekten Anlage schaffen?

0%

#2

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen:
Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den
Immobilienmärkten hinter uns?

Fortsetzung:

- Die Stabilisierung erfolge abhängig von der Lage: in Toplagen schneller als in C- und D-Lagen. Den größten Teil der Korrektur habe man bereits gesehen, es fehle aber noch der letzte Ausverkauf, dass die Value Add-Angebote, die „Special Situations“ noch stärker sichtbar werden.
- Viele Verkäufer hielten noch durch, während die Käufer noch zurückhaltend wären, so dass der Markt noch keine Fahrt aufnimmt.
- Ein Teilnehmer stellt fest, dass sich in allen Anlageklassen in Deutschland außer Büro die Spitzenanfangsrenditen im ersten Quartal stabil entwickelt haben und Signale wiederbeginnender Transaktionsaktivitäten sowie zum Teil sogar Aufwertungen bei Fonds zu sehen waren.
- Nachdem der Spread zwischen Spitzenanfangsrenditen im Bürobereich und 10-Jahres-Bundesanleihen zur Jahreswende 2023/2024 zwischenzeitlich auf 200 Basispunkte angestiegen ist, was als Risikoprämie langfristig akzeptabel sei, seien die langfristigen Zinsen aufgrund der beharrlichen Inflation in den letzten Monaten jedoch wieder signifikant gestiegen, so dass sich die Risikoprämie von Immobilien deutlich reduziert hat. Daher frage man sich, ob nicht auch im Spitzensegment noch einmal ein weiterer Schub hinsichtlich Renditedekompression kommen muss.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Leistungsstörungen beim Asset Manager bewältigen: Welche Handlungsansätze und Optionen stehen zur Verfügung?

29%

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen: Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den Immobilienmärkten hinter uns?

57%

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

14%

Wie kann ich meine Infrastrukturanlagestrategie mit dem Produktangebot am Markt abbilden?
0%

Dachfonds-Bündelungsvehikel: Kann ich mir hiermit als Anleger – gerade in dieser Marktphase – sinnvolle Optionen zur Steuerung meiner indirekten Anlage schaffen?
0%

#2

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen:
Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den
Immobilienmärkten hinter uns?

Fortsetzung:

- Ein Problem sei die Refinanzierung. Insbesondere im Bürobereich oder im Handelsbereich erwarte man noch einen Schlag, während es im Logistikbereich auf der Refinanzierungsseite schon relativ gut aussehe.
- Erwartet wird auch hier eine deutliche Differenzierung zwischen dem Spitzensegment und den Durchschnittsimmobilen, bei letzteren sicherlich noch weitere Wertkorrekturen, während in dem ein oder anderen Spitzensegment es bereits zu einer Stabilisierung kommen könne.
- Ein Teilnehmer fragt sich hinsichtlich Preisfindung und Wertkorrektur, woher nach 10 Jahren massiver Zuflüsse weitere Liquidität in den Markt kommen solle. Ein anderer bestärkt diesen Punkt und unterstreicht, dass es in der Phase bis 2021 kaum Anlagealternativen gegeben habe, das wäre nun anders. Insofern glaube er nicht, dass es noch einmal so viel Nachfrage geben werde.
- Besonders kritisch sieht er Refinanzierungsrisiken bei Portfolios mit hohen Fremdkapitalquoten von 45 oder 50 %. Woher solle da bei Finanzierungsauslauf Eigenkapital kommen? Was geschieht dann mit den Bewertungen?
- Bodenbildung wäre im Wohnsegment schon zu sehen, da auch die Nachfrage da sei, die Mieten stiegen und weniger gebaut würde. Anders wäre das im Bürosegment, wo es insbesondere aufgrund der fehlenden Liquidität enger würde.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen: Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den Immobilienmärkten hinter uns?
0%

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

60%

Wie kann ich meine Infrastrukturanlagestrategie mit dem Produktangebot am Markt abbilden?

40%

Dachfonds-Bündelungsvehikel: Kann ich mir hiermit als Anleger – gerade in dieser Marktphase – sinnvolle Optionen zur Steuerung meiner indirekten Anlage schaffen?
0%

#3

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

Eingangsfrage:

Etwas mehr als ein Drittel der Teilnehmer zeigt grundsätzlich akutes Interesse an einer Investition in Rechenzentren.

Diskussion (Stichpunkte):

- Die Teilnehmer bezeugen grundsätzliches Interesse, beschreiben aber auch ein heterogenes Produktangebot, was genau zu prüfen sei. Infrastruktur-Objekte sähen oft vielversprechend aus, aber die Anleger zeigen sich zurückhaltend und abwartend. Man will nicht als Erster in diesen Markt gehen.
- Es zeigt sich ein Dilemma: Perspektive und Renditeaussicht seien interessant, aber man könne das Thema ESG in diesem Segment noch nicht richtig einschätzen. Klar wäre, dass KI derzeit gehypt würde, aber auch unser Leben langfristig vereinfachen würde. Dafür wären Rechenzentren mit entsprechender Rechenleistung unabdingbar. Angesichts des enormen Energiebedarfs stelle sich jedoch die Frage, wie das mit Blick auf ESG-Aspekte darstellbar sei.
- Ein Teilnehmer ergänzt, dass Rechenzentren sowohl aus der Immobilien- als auch Infrastruktur-Perspektive betrachtet werden könnten und es auch viele Produkte mit ganz unterschiedlichen Ansätzen gäbe. Darunter Hyperscaler wie große Rechenzentren mit Amazon als Mieter und auch Produkte in Nordamerika, die sehr spannend seien und eine hohe Renditeerwartung hätten.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen: Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den Immobilienmärkten hinter uns?
0%

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

60%

Wie kann ich meine Infrastrukturanlagestrategie mit dem Produktangebot am Markt abbilden?

40%

Dachfonds-Bündelungsvehikel: Kann ich mir hiermit als Anleger – gerade in dieser Marktphase – sinnvolle Optionen zur Steuerung meiner indirekten Anlage schaffen?
0%

#3

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

Fortsetzung:

- Ein wesentliches Thema neben ESG sei auch die Bewertung: Was ist ein fairer Marktwert gerade in einem Hype? Gibt es unabhängige Bewertungen oder sind das Bewertungen, die von dem GP dann aufgrund einer internen Annahme einfach fortgeführt und durch Wirtschaftsprüfer nochmal bestätigt werden.
- Auf der anderen Seite biete das Thema der Infrastrukturfonds sehr viel Produkt, auch gerade bei Mischfonds, die neben den Hyperscalern dann auch Tower, also digitale Infrastruktur, böten und sehr spannend seien. Diese zielten eher auf den Unternehmenswert ab und brächten hier interessante Objekte oder Assets aus unternehmerischer Sicht ein.
- Eine Herausforderung in der Produktprüfung ist die Transparenz, da müsse man unter Umständen tief graben.
- Bezgl. Energiebedarf ergänzt ein Teilnehmer, dass hier einerseits Bestandsobjekte eine Lösung seien könnten, weil die Energiesicherheit dort gegeben sei. Andererseits sei der technologische Fortschritt in diesem Segment enorm, z.B. würden die Racks immer weiter verdichtet und dadurch die Anforderungen an Belastbarkeit und Kühlung zunehmen.
- Unterschieden werden müsse darüber hinaus zwischen Produkt- und Immobilienverfügbarkeit. Moderne Rechenzentren seien eigentlich nur über Neubauten zu bekommen.

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung (2 Stimmen pro Teilnehmer)

Anzeichen der Stabilisierung der Spitzenanfangsrenditen: Liegen die schlimmsten Wertkorrekturen an den Immobilienmärkten hinter uns?
0%

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

60%

Wie kann ich meine Infrastrukturanlagestrategie mit dem Produktangebot am Markt abbilden?

40%

Dachfonds-Bündelungsvehikel: Kann ich mir hiermit als Anleger – gerade in dieser Marktphase – sinnvolle Optionen zur Steuerung meiner indirekten Anlage schaffen?
0%

#3

Boom im Rechenzentren-Segment: Ist das für mich eine lohnende Investmentalternative?

Fortsetzung:

- Ein weiteres Problem stellten die großen Volumina in den Produkten dar, da diese zu Klumpenrisiken führten.
- Infrastrukturprodukte hätten oft Kooperationen mit Betreibern, so dass über diese das Objektangebot gegeben sei. Andere Fonds hätten dagegen das Problem, dass sie ein Portfolio kleinteilig aufbauen müssten und dann auf Neubau und ggf. spekulativen Neubau zurückgreifen müssen.

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 3. Quartal 2024 geplant. Eine persönliche Einladung geht Ihnen rechtzeitig zu.

Weitere Informationen und Videos zum Format finden Sie auf zip.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

© Copyright

v01|18|06|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.**