



Investor Espresso

Kurz. Stark. Auf den Punkt.

Zusammenfassung

Investor Espresso

24. September 2024

Zu diskutieren

Diskutiert

Meine Infrastrukturfonds bewerten Assets/Anlagen ohne externe Gutachter! Worauf muss ich dann achten?

Welches Renditeniveau für Immobilienneuinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

Ausfall des Asset Managers: Welche Optionen habe ich als Anleger?

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema? Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?!
Könnte das was für mich sein?

Themenabstimmung

Meine Infrastrukturfonds bewerten Assets/Anlagen ohne externe Gutachter! Worauf muss ich dann achten?

Welches Renditeniveau für Immobilienneueinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

Ausfall des Asset Managers: Welche Optionen habe ich als Anleger?

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema?
Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?! Könnte das was für mich sein?

#1

Meine Infrastrukturfonds bewerten Assets/Anlagen ohne externe Gutachter! Worauf muss ich dann achten?

Diskussion (Stichpunkte):

- In vielen Infrastrukturfonds erfolgt die Bewertung der Assets ohne Einbindung eines unabhängigen Gutachters. Die Bewertung der einzelnen Anlagen beruht auf den Annahmen des Asset Managers, die vom AIFM und am Ende vom Wirtschaftsprüfer validiert werden.
- Relevant wird dies insbesondere, wenn die laufende Vergütung des Managers auf Basis des NAVs erfolgt. Der Anleger hat wenig Transparenz und „Komfort“ darüber, ob der Wert ggf. zu hoch und nachhaltig ist.
- Für Anleger, die etwas mehr Transparenz und Komfort wünschen, empfehlen sich Fonds, bei denen ein externer und unabhängiger Gutachter bei der Wertermittlung eingebunden ist.
- Praxistipp: Bei der Prüfung eines Fonds können historische Bewertungsergebnisse mit tatsächlichen Exitpreisen verglichen werden. So lassen sich über hinreichend viele Fälle Trends erkennen.
- Ein Teilnehmer berichtet, dass Dachfondsmanager in einem Vehikel eher dazu neigten, während der Laufzeit niedriger zu bewerten und erst zum Exit mit einem höheren Ergebnis stille Reserven zu heben.

> **Fortsetzung nächste Seite**

Themenabstimmung

Meine Infrastrukturfonds bewerten Assets/Anlagen ohne externe Gutachter! Worauf muss ich dann achten?

[Redacted]

Welches Renditeniveau für Immobilienneueinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

[Redacted]

Ausfall des Asset Managers: Welche Optionen habe ich als Anleger?

[Redacted]

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema? Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

[Redacted]

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?! Könnte das etwas für mich sein?

[Redacted]

#1

Meine Infrastrukturfonds bewerten Assets/Anlagen ohne externe Gutachter! Worauf muss ich dann achten?

Fortsetzung:

- Als den Discounted Cash Flow (DCF) und NAV beeinflussende Faktoren sind z.B. der Diskontierungsfaktor und - bei Renewables - künftige Strompreisannahmen mit Interpretationsspielräumen versehen.
- Strompreiserwartungen können durch Vorliegen von Power Purchase Agreements ziemlich genau definiert sein. In einigen Fällen haben solche Agreements eine gewisse Merchant-Komponente, die wiederum schwerer langfristig zu prognostizieren ist.
- Mit all diesen Variablen kann modelliert werden und so ergibt sich die Frage, wieviel Freiraum der Asset Manager diesbezüglich erhält. Ein externer Gutachter wäre in jedem Falle ein zusätzliches Korrektiv.

Themenabstimmung

Ausfall des Asset Managers: Welche Optionen habe ich als Anleger?

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?! Könnte das etwas für mich sein?

Welches Renditeniveau für Immobilienneuinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema? Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

Meine Infrastrukturfonds bewerten Assets/Anlagen ohne externe Gutachter! Worauf muss ich dann achten?

#2

Ausfall des Asset Managers:
Welche Optionen habe ich als Anleger?

Eingangsfrage:

Wer hat bereits in der Vergangenheit Erfahrungen mit diesem Szenario gesammelt? **Die Hälfte der Teilnehmer meldet sich.**

Diskussion (Stichpunkte):

- Ein Anleger berichtet, dass die Situation für den Investor einigermaßen komfortabel ist, wenn er eine separate Master-KVG beauftragt hat, die als rechtlicher Eigentümer für ihn „die ganze Arbeit macht und den Ärger hat“. Als Anleger wählte man dann strategiekonform einen neuen Asset Manager aus, der die Objekte übernimmt. Das nehme sicher eine gewisse Zeit und Aufwand in Anspruch, sei aber letztlich nicht viel mehr, als einen Namen im Organigramm zu tauschen. Auch wenn es bei den Objekten zu einem Übergangsprozess kommt, wo es schon mal in der Verwaltung etwas holpert, sei dies nur eine vorübergehende Phase, die in der langfristigen Betrachtung kaum ins Gewicht falle.
- In der gemeinsamen Sicht von KVG und Anleger ist der Zugriff auf Daten des Asset Managers bzw. der Objekte wesentlich. Hier gibt es Unterschiede zwischen Individualmandaten, in denen der Datenhaushalt mehr auf den Investor zugeschnitten ist, und Mehranlegerkollektiven. Gerade bei letzteren sei die Frage entscheidend, wo die Daten lägen: beim insolventen Asset Manager und dessen Property Manager oder bei einer als Investorenplattform eingesetzten KVG.

> Fortsetzung nächste Seite

Themenabstimmung

Ausfall des Asset Managers: Welche Optionen habe ich als Anleger?

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?! Könnte das etwas für mich sein?

Welches Renditeniveau für Immobilienneueinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema? Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

Meine Infrastrukturfonds bewerten Assets/Anlagen ohne externe Gutachter! Worauf muss ich dann achten?

#2

Ausfall des Asset Managers:
Welche Optionen habe ich als Anleger?

Fortsetzung:

- Aus KVG-Sicht ist es in Abstimmung mit dem Anleger wichtig, eine Standortbestimmung durchzuführen und insbesondere in den Fällen, in denen Asset Manager auch Wertschöpfung aus Property Management angeboten haben, die Entflechtung von Asset Manager und Objektverwaltung schnell zu gewährleisten. Es gilt den Betrieb sicherzustellen, die Objekte zu stabilisieren und dafür sei der Zugriff auf die Daten wesentlich.
- Der zweite Schritt sei dann, die Zukunft zu gestalten. Im Markt zu beobachten waren Angebote von Asset Managern, die Probleme über eine NewCo zu lösen oder einen Verbund von Asset Managern als Alternative in den Fonds zu bringen. Hier müsse genau geprüft werden, wie verhandlungsbereit man sein wolle.
- Bei Verhandlungen mit Insolvenzverwaltern sei immer zu bedenken, dass dieser Sonderkündigungsrechte habe. Vereinbarungen auf Grundlage eines bestehenden Vertragswerkes könnten daher u.U. keinen Bestand haben.
- Insbesondere bei der Auswahl des neuen Partners sollte auf Stabilität geachtet werden, um einen erneuten Ausfall zu vermeiden.

Themenabstimmung

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema?
Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?! Könnte das etwas für mich sein?

Welches Renditeniveau für Immobilienneuinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

Ausfall des Asset Managers: Welche Optionen habe ich als Anleger?

#3

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema? Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

Eingangsfrage:

Die Hälfte der Teilnehmer zeigt akutes Interesse an einer Investition in Projektentwicklungen.

Diskussion (Stichpunkte):

- Anleger investieren weiter, prüfen aber Bonität der Projektentwickler im Vorfeld genauer. Forward Commitments sind im Moment trotzdem nicht durchzusetzen. Es wird weiter nach Baufortschritt gezahlt.
- Es wird darauf geachtet, dass andere Baufirmen vor Ort das Projekt im Notfall fertigstellen und Anleger abgesichert sind, dass ausreichend Geldreserve für die Fertigstellung zur Verfügung steht.
- Grundsätzlich gäbe es keinen Grund, grundsätzlich nicht in Projektentwicklungen zu investieren.
- Ein anderer Teilnehmer hofft, dass die Marktberreinigung nun abgeschlossen ist. Man müsse aber nach wie vor nach der IRR gucken, weil auch nach Cash on Cash-Renditen war es technisch schwierig Projektentwicklungen darzustellen. Man komme aber jetzt vielleicht wieder in die Phase, wo Projektentwicklung im Bürosegment wieder Sinn machen. Spitzenmieten sehe man weiter steigend.

> Fortsetzung nächste Seite

Die Time-Boxen (5 min.)

Themenabstimmung

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema?
Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?! Könnte das etwas für mich sein?

Welches Renditeniveau für Immobilienneueinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

Ausfall des Asset Managers: Welche Optionen habe ich als Anleger?

#3

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema? Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

Fortsetzung:

- Es wird berichtet, dass das Spektrum der verschiedenen Modelle von Projektentwicklungen breiter geworden sei. Gerade in der zurückliegenden exzeptionellen Phase habe man Projektentwickler gesehen, die mit einer Service KVG zusammen als Initiator agiert, Kapital gesammelt und nach dem Vorverkauf der Immobilie auch das laufende Management übernommen hätten.
- Es wird beobachtet, dass es immer mehr Entwickler gibt, die Interesse an Operator-Modellen hätten. Nicht zuletzt, weil man gesehen habe, wie Asset Manager, die eher Investmentmanager waren, relativ hohe Ankaufsgebühren durch die Übernahme vollvermieteter Projektentwicklungen verdient haben.
- Es wären Projektentwickler sogar zunehmend interessiert, direkt für die Investorenplattform und nicht als Initiator, sondern eher als Dienstleister direkt für den Fonds zu arbeiten und als Operator von laufenden Gebühren zu profitieren.
- Projektentwicklungen tragen grundsätzlich das Ausfallrisiko des Entwicklers und das Kostenrisiko, einen neuen Generalunternehmer oder Entwickler zu finden.

> **Fortsetzung nächste Seite**

Themenabstimmung

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema?
Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?! Könnte das etwas für mich sein?

Welches Renditeniveau für Immobilienneueinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

Ausfall des Asset Managers: Welche Optionen habe ich als Anleger?

#3

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema? Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

Fortsetzung:

- Ein Blick in den Businessplan eines konkreten Projekts im Wohnbereich zeigte, dass die Mietpreissteigerungsdynamik der letzten Jahre nach „vorn“ geschoben wurde, im Beispiel bei einer Fertigstellung im Jahr 2027 – da wäre recht viel Fantasie. Man müsse daher gerade bei dem begrenzten Angebot am Markt genau in die Zahlen schauen und den Businessplan validieren.
- Wer auf neuwertige Produkte Wert legt, kommt im aktuellen Investmentmarkt um Projektentwicklung nicht herum, weil die Investoren ihre hochwertigen Objekte tendenziell halten wollen. Beispiel Bürosektor: Sehen momentan diese Polarisierung zwischen modernen flächeneffizienten Gebäuden und älteren Objekten, die bei denen das Risiko droht, dass sie obsolet werden.
- Ein Teilnehmer berichtet von zwei Büro-Projekten in deutschen Metropolen, wo man davon ausgehe, dass der Segmentzuschlag abgewertet wurde und ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis erreicht habe. Seiner Einschätzung nach wurde in diesem Büromarkt zu extrem abgewertet, so dass in ausgesuchten Fällen wieder investiert werden könne. Tendenziall habe man in letzter Zeit aber eher Logistik gekauft. Im Direktbestand sei auch gefördertes Wohnen attraktiv.

Themenabstimmung

Welches Renditeniveau für Immobilienneuinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?! Könnte das etwas für mich sein?

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema?
Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

#4

Welches Renditeniveau für Immobilienneuinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

Diskussion (Stichpunkte):

- Ein Teilnehmer kalkuliert bezüglich risikoadäquatem Renditeniveau: Fremdkapitalkosten für das Objekt plus 100 bis 150 Basispunkte mehr. Mit den Schwankungen der Einstände schwanke auch die Vorstellung, was akzeptabel oder attraktiv sei.
- Ein anderer berichtet von einem beispielhaften Objekt in München mit einem Vervielfältiger von weit unter dem Zwanzigfachen – ein Preis, bei dem man habe zuschlagen müssen. Das mit einem langen Mietvertrag ausgestattete Objekt habe sicher Renovierungsbedarf, sei aber sicher noch nicht komplett gestrandet.
- Ähnliches sehe man auch in Einzelfällen an anderen Top-7-Standorten wie etwa Hamburg.
- Nach dem aktuellen Deal Flow gefragt, wird berichtet, dass im 2. Quartal 2024 eine Bodenbildung beobachtet wurde. Investmenttransaktionen gingen bei der Betrachtung eines rollierenden 12-Monats-Zeitraums wieder leicht nach oben.
- In bestimmten Segmenten wie etwa Logistik wird auch von den Maklern wieder verstärktes Interesse signalisiert. Hier würden auch wieder neue Produkte initiiert werden, was ein Indiz für eine gewisse Marktwende sein könnte.

> **Fortsetzung nächste Seite**

Themenabstimmung

Welches Renditeniveau für Immobilienneueinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

"Green Hydrogen-Investments" als Mega-Hype?! Könnte das etwas für mich sein?

Sind Projektentwicklungen aktuell überhaupt noch Investment-Thema?
Was ist bei einer Produktzeichnung kritisch zu betrachten?

#4

Welches Renditeniveau für Immobilienneueinvestments ist im aktuellen Marktumfeld für mich risikoadäquat?

Fortsetzung:

- Ein Teilnehmer sieht vermehrt Transaktionen im Logistik-Sektor, begründet diese aber vor allem durch die Tatsache, dass Fonds in diesem Bereich noch „Dry Powder“ gehabt hätten.
- Im Bürobereich sieht er gewisse Objekte schon längere Zeit auf dem Markt mit nachgebenden Preisen - dies auch in Top-7-Städten in guten Lagen.
- Insgesamt sei der Deal Flow keineswegs vergleichbar mit früher, die Anforderungen der Investoren hätten sich stark verändert. Vervielfältiger von über 20 lohnten sich nicht mehr, es müsse deutlich unter dem 20fachen sein. Bei derzeit wieder leicht gefallen Zinsen lohne sich vielleicht auch schon mal mit Leverage das 17- oder 18fache. Aber Investoren seien wählerischer geworden und auch ESG-Kosten müssten berücksichtigt werden.
- Man sehe aber in allen Nutzungsarten Opportunitäten. Letztlich würde weniger angeboten, aber auch weniger gemacht. Man sei viel selektiver als früher.

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 4. 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
Brüsseler Straße 1-3
D-60327 Frankfurt am Main

www.2ig.de

© Copyright

v01|24|09|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.**