

## Umfrage: Master-KVG etabliert sich bei institutionellen Immobilienanlegern

- **Bereits 40 Prozent wollen Master-KVG als Plattform für Immobilieninvestments nutzen**
- **Wohn- und Einzelhandelsimmobilien verstärkt auf Wunschzettel der Investoren**
- **Institutionelle Anleger erwarten moderate Cashflow-Rendite von 4,3 Prozent**

**Frankfurt am Main, 20. November 2014.** Nach der kürzlich von Universal-Investment durchgeführten zweiten Jahresumfrage zum Verhalten institutioneller Anleger wird sich die Master-KVG mit dem Prinzip der Trennung von Asset Management und Administration auch im Immobiliensektor immer stärker etablieren. Gemäß den Umfrageergebnissen sehen institutionelle Anleger dabei als größte Vorteile die höhere Transparenz gegenüber All-in-One-Lösungen und die größere Flexibilität bei der Auswahl der besten Anbieter. Bei der sektoralen Ausrichtung der Immobilienanlagen dominieren nach wie vor Büro-Investments, Anlagen in Wohnen und Einzelhandel sollen dagegen zunehmen. An der im Herbst 2014 abgeschlossenen Umfrage haben sich institutionelle Investoren wie Pensionseinrichtungen oder Versicherungen mit einem verwalteten Gesamtvermögen von über 50 Milliarden Euro beteiligt. Das Immobilienanlagekapital der Befragten liegt bei rund 6,1 Milliarden Euro.

### Master-KVG wird auch im Immobilienbereich immer stärker gefragt

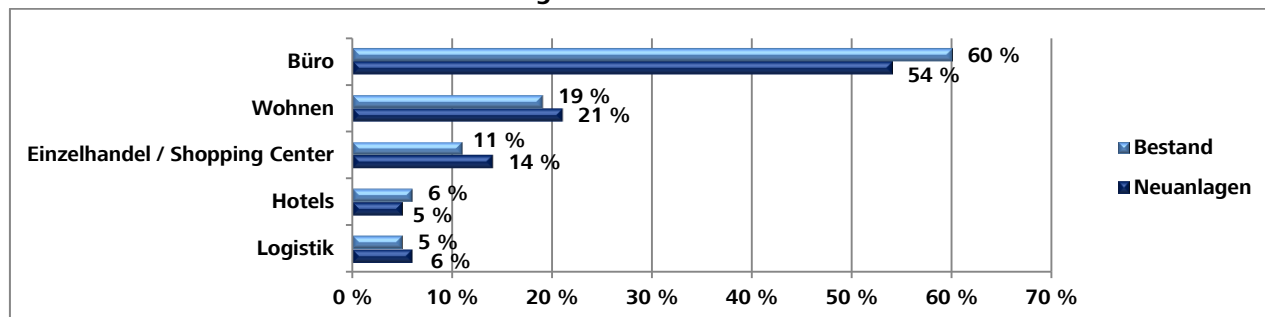
40 Prozent der befragten institutionellen Investoren beabsichtigen, in Zukunft eine Master- bzw. Service-KVG als Plattform für ihre Immobilieninvestments zu nutzen. Damit wird sich voraussichtlich das Prinzip der Master-KVG nach seiner 2011 durch Universal-Investment erfolgten Einführung auch im Immobiliensektor immer stärker etablieren. Bei der Master-KVG können Anleger ihre Gesamtanlagen auf einer Administrationsplattform bündeln. Diese übernimmt unter anderem die Strukturierung, Auflage sowie Fondsbuchhaltung und somit die gesamte Administration. Außerdem bindet sie die Asset Manager an, die der institutionelle Investor für die unterschiedlichen Segmente und Strategien ausgewählt hat.

Dieses Prinzip hat sich in der Wertpapierwelt zur führenden Anlageform entwickelt. Über 800 Milliarden Euro oder rund 70 Prozent des Vermögens in Wertpapierspezialfonds werden inzwischen über Master-KVGs verwaltet. „Die Master-KVG wird durch die klaren Vorteile auch im Immobilienbereich mittelfristig zu einer der zentralen Anlageformen werden“, so Alexander Tannenbaum, der als Geschäftsführer das Immobiliengeschäft von Universal-Investment verantwortet. Befragt nach den erwarteten Effekten einer Trennung von Administration und Asset Management, erwarten 50 Prozent der Umfrageteilnehmer eine höhere Transparenz durch die Aufspaltung der Wertschöpfungskette. Weitere 40 Prozent rechnen mit einer größeren Flexibilität durch die vereinfachte Auswahl der Asset Manager und der Administrationsplattform. „Die gegenseitige Kontrolle von Asset Manager und Administrator bietet eine zusätzliche Kontrollinstanz für den Investor“, so Tannenbaum.

### Büros dominieren – Wohnen und Einzelhandel sollen zunehmen

Neben der Art und Weise wie Anleger in Immobilien investieren, war auch die Frage nach der Allokation Teil der Umfrage. Auch künftig werden Büroimmobilien die Neuanlagen der befragten institutionellen Anleger dominieren. Aktuell beträgt der Anteil von Büroimmobilien im Bestand der Befragten rund 60 Prozent. Künftig soll er bei Neuinvestitionen nur noch 54 Prozent betragen. Die Anteile an Einzelhandelsimmobilien sollen auf 14 Prozent steigen (Bestand: 10,8 Prozent) und Wohnen auf 21 Prozent (Bestand: 19 Prozent). Der Anteil der Hotelimmobilien bleibt mit sechs Prozent stabil. Dem hingegen sollen Logistikimmobilien leicht von 5 auf 6 Prozent steigen.

### Wohnen und Einzelhandel werden als Anlagen beliebter



Quelle: Universal-Investment

Die befragten Investoren legen zwar weiterhin mit 60 Prozent einen Schwerpunkt auf die laufende Ertragsausschüttung und damit auf die Cashflow-Rendite. Doch der Anteil mit einem Fokus auf die Gesamtrendite (IRR) nach dem gewinnbringenden Verkauf von Immobilien beträgt immerhin 40 Prozent, Tendenz steigend. Die Umfrageteilnehmer erwarten mit Blick auf den Cashflow eine vergleichsweise moderate Mindestverzinsung von 4,3 Prozent. „Damit liegen die Anleger in einem aus unserer Sicht realistischen Bereich“, so Tannenbaums Einschätzung.

Weitere Ergebnisse der zweiten Immobilienumfrage finden Sie auf der [Website von Universal-Investment](#).

\* \* \*

### **ÜBER UNIVERSAL-INVESTMENT**

Universal-Investment ist mit einem verwalteten Vermögen von über 235 Mrd. Euro, davon rund 200 Mrd. Euro in eigenen Vehikeln, weit über 1.000 Publikums- und Spezialfondsmandaten und rund 550 Mitarbeitern die größte unabhängige Investmentgesellschaft im deutschsprachigen Raum. Das Unternehmen konzentriert sich mit den drei Leistungsbereichen Administration, Insourcing und Risk Management auf die effiziente und risikoorientierte Verwaltung von Fonds, Wertpapieren, alternativen Investments und Immobilien. Die Investmentgesellschaft ist die zentrale Plattform für unabhängiges Asset Management und vereint das Investment-Know-how von Vermögensverwaltern, Privatbanken, Asset Managern und Investmentboutiquen. Als Tochter renommierter Bankhäuser gehört die 1968 gegründete Universal-Investment-Gruppe mit Sitz in Frankfurt am Main sowie Töchtern und Beteiligungen in Luxemburg und Österreich zu den Pionieren in der Investmentbranche und ist heute Marktführerin in den Bereichen Master-KVG und Private-Label-Fonds. (Stand: 31.10.2014)

Mehr Informationen unter [www.universal-investment.de](http://www.universal-investment.de).

### **Ihr Ansprechpartner für Presseanfragen**

Universal-Investment

Bernd Obergfell

Pressesprecher

T: +49 71043-575

E: [bernd.obergfell@universal-investment.com](mailto:bernd.obergfell@universal-investment.com)