

Pressemitteilung

Investoren-Studie: Trotz angespannter Situation keine Angst vor Finanzierungsengpass

03.12.2012

Die derzeitige Immobilienkreditvergabe durch die Banken ist nach Ansicht von rund drei Viertel (74%) der befragten Immobilieninvestoren mindestens ähnlich restriktiv wie nach dem Kollaps der amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008. Sechs von zehn Investoren (60%) sagen, dass es schwierig oder sehr schwierig sei, für gewerbliche Immobilien Finanzierungen zu erhalten. Das geht aus einer aktuellen Studie von Schroder Property hervor, für die 122 professionelle Investoren¹ befragt wurden. Damit spiegeln die Resultate der Studie die momentan massive Zurückhaltung vieler Kreditinstitute wieder. Laut den Ergebnissen der Umfrage geht die überwältigende Mehrheit (94 Prozent) auf absehbarer Zeit nicht von einer Verbesserung der Lage aus. Grund dafür ist, dass sich viele Kreditinstitute aus dem Segment der Immobilienfinanzierung zurückziehen. Allerdings bedeutet das nicht, dass die Mehrheit mit dem Schlimmsten rechnet. Lediglich 38 Prozent halten derzeit einen Finanzierungsengpass für wahrscheinlich.

„Auch wenn die meisten Investoren die aktuelle Finanzierungssituation zwar nicht als dramatisch schlecht einstufen, kristallisiert sich aus den Umfrageergebnissen heraus, dass es einen Bedarf an alternativen Finanzierungsquellen gibt“, kommentiert Philipp Ellebracht, Produktleiter für Kontinentaleuropa bei Schroder Property. Diese werden bisher aber noch kaum genutzt. Zwar ist nach Ansicht von rund drei Viertel (76%) die Kreditvergabe durch Immobilienkreditfonds, Versicherungen oder die Kombination aus beidem eine nachhaltige Finanzierungsalternative. Doch lediglich 11 Prozent der Befragten sind dort bereits investiert und das auch nur in einem geringen Umfang, der niedriger als 100 Millionen Euro ist. Dabei vertrauen sie fast ausschließlich auf den Heimatmarkt. „Das zeigt eindeutig, dass Immobilienkreditfonds derzeit noch ein Nischensegment sind“, sagt Ellebracht.

Für die nächsten zwölf Monate erwägt immerhin knapp ein Drittel (29%) der befragten Immobilieninvestoren Anlagen in Immobilienkredite und Immobilienkreditfonds. Inwiefern sich die

¹ Die Studie wurde im Auftrag von Schroder Property unter 122 Immobilien-Investoren durchgeführt. Zu den Befragten gehören Vermögensverwalter, Versicherungen, Dachfonds, Family Offices, IFAs, Pensionskassen, Volksbanken, Sparkassen, Stiftungen und Versorgungswerke. Zeitraum der Durchführung: Juli und August 2012.

Neuregelungen von Solvency II auf die Investitionen in Immobilienkredite auswirken können – darüber gehen die Meinungen auseinander. Wenn es um Immobilienkreditfonds an sich geht, ist es 83 Prozent der Immobilieninvestoren wichtig, dass der Manager eines solchen Vehikels auch Asset-Management-Kapazitäten abdeckt.

Die Studie hat zudem ermittelt, auf welche Immobilien-Risikoklasse sich ein Immobilienkreditfonds fokussieren sollte. Vier von zehn Befragten (42%) nannten hier Core-Immobilien und ein gutes Drittel (34%) gab Core plus Immobilie an. 68 Prozent würden in vorrangige Kredite investieren. Mit Blick für die Präferenzen der Mindest-Laufzeit eines Immobilienkreditfonds fallen die Vorlieben unterschiedlich aus. 83,5 Prozent würden eine Mindest-Laufzeit von fünf bis zehn Jahren bevorzugen. 17 Prozent sprachen sich für eine unbefristete Laufzeit aus. Von notleidenden Immobilienkrediten würden zwar 63 Prozent die Finger lassen, aber ein knappes Drittel (29%) sagte, dass diese Anlageklasse für sie interessanter werde.

„Aus der Studie lassen sich mehrere interessante Trends ableiten. Immobilienkredite und Immobilienkreditfonds fristen momentan noch ein Nischendasein. Doch aufgrund des offensichtlichen Bedarfs ist es sehr wahrscheinlich, dass dieses Segment ein Wachstumspotenzial bietet. Zum anderen reflektiert die Umfrage auch die hohe Präferenz der institutionellen Immobilieninvestoren nach Sicherheit in der Ausgestaltung solcher Produkte“, kommentiert Philipp Ellebracht und fügt hinzu: „Dem Bedürfnis nach Sicherheit der Anleger auf der institutionellen als auch auf der privaten Seite kommt das Hause Schroders als etablierter Vermögensverwalter seit Jahrzehnten nach. 47,7 Prozent der Stimmrechte liegen über zwei treuhänderisch verwaltete Stiftungen in der Hand der Familie Schroder. Der Einfluss der Familie ist nach wie vor groß und das ist gerade mit Blick darauf, dass sie mit ihrem eigenen Kapital im Unternehmen beteiligt ist, ein wichtiger Vorteil.“

ENDE

Schroder Property

Schroder Property ist mit Büros in Frankfurt am Main, London, Amsterdam, Mailand, Jersey, Paris, Luxemburg, Stockholm und Zürich vertreten, verfügt über eine langjährige Erfahrung und beschäftigt ca. 100 Mitarbeiter. Schroders Property verwaltet über 12,9 Mrd. € (10,3 Mrd. £ / 16,7 Mrd. US\$) Fondsvolumen (Stand: 30. September 2012, ohne Crossholdings).

Das Team in Deutschland mit rund 25 Mitarbeitern managt eine Auswahl von offenen und geschlossenen Immobilienfonds mit sowohl diversifizierten als auch fokussierten Portfolios. Dabei profitiert das Deutschlandgeschäft auch von den Ressourcen der Schroders Gruppe. Weitere Informationen zu Schroder Property finden Sie im Internet unter www.schroderproperty.com.

Schroders plc

Schroders ist mit einer über 200-jährigen Investmenttradition eine der großen unabhängigen, global aktiven Vermögensverwaltungen und betreut 254,5 Mrd. Euro für private und institutionelle Anleger (Stand: 28.09.2012).

Das Unternehmen beschäftigt weltweit rund 2.998 Mitarbeiter, darunter 373 Investmentexperten, in 34 Niederlassungen weltweit. Ende 2010 hat Fitch AMR das Asset Management-Rating auf „M1“ von zuvor „M2+“ angehoben und Ende 2011 bestätigt.

Schroder Investment Management

1991 trat Schroder Investment Management in den europäischen Markt (ohne Großbritannien) ein. In 11 Büros in zehn Ländern in Europa mit Großbritannien verwaltet das Unternehmen rund 55,7 Mrd. Euro (Stand: 28.09.2011).