

20.04.2023 08:58

Dr. Hengster, Loesch & Kollegen: Quartalsausblick Alternative Anlagen: Neue Welt für Real Assets

Ein turbulentes erstes Quartal 2023 hat auf dem Markt für alternative Anlagelösungen ein neues Kapitel eingeläutet, für Anbieter brechen härtere Zeiten an. Denn der Rentenmarkt bietet inzwischen wieder ein attraktives Zinsniveau bei guten Bonitäten. Dementsprechend hatten institutionelle Investoren damit begonnen, ihre Quoten zu glätten und ihr Kapital wieder verstärkt in Fixed Income umzuschichten – schon bevor die jüngsten Turbulenzen im Bankensektor um Silicon Valley Bank und Credit Suisse für Unsicherheiten an den Märkten sorgten. Nichtsdestotrotz ist der Zinserhöhungszyklus noch nicht beendet und die unveränderten politischen und regulatorischen Rahmenbedingungen bringen insbesondere jetzt viele Asset Manager weiter in Bedrängnis, wie etwa starre Quoten-Regelungen für viele Investoren sowie veraltete Risikokennziffern und Solva-Koeffizienten. Die größte Anspannung ist bei Real-Assets zu vernehmen, besonders bei Immobilien.

Ernüchterung im Neubau-Segment

Nach den letzten zehn Jahren war die Stimmung auf der MIPIM in Cannes in diesem März erstmalig wieder deutlich verhaltener. Den Marktteilnehmern ist klar, dass die nächste Zeit anspruchsvoller wird und nicht jeder die kommende Phase überstehen wird. Denn Investoren sind mit dem alten Preisniveau und entsprechend niedrigen Returns momentan nicht zu gewinnen. Das gilt für klassische Immobilien genauso wie für Infrastruktur und Erneuerbare Energien. Dazu haben die hohen Zinsen im sehr Leverage-lastigen Immobiliensektor, die verschärfte Kreditvergabepolitik der Banken sowie die gestiegenen Herstellungskosten zu einer regelrechten Flaute bei Neubauprojekten geführt – sogar im Bereich Wohnen. Die gute Nachricht für Investoren: Die gesellschaftliche Nachfrage nach Wohnraum wird sicher so schnell nicht abklingen und insbesondere im Private-Debt-Bereich gibt es auch jetzt Lösungen, die kontinuierlich Renditen oberhalb der Fixed-Income-Möglichkeiten generieren. Mit Investorengeldern ist für Asset-Manager allerdings nur dann zu rechnen, sofern das Thema ESG nicht verschlafen wurde.

ESG-Herausforderung im Immobilienbestand

Nachhaltigkeit wird von institutionellen Investoren inzwischen sehr ernst genommen. Mit noch klareren Worten: Ohne Zertifizierung nach Artikel 8 oder 9 der SFDR geht nichts mehr. Das hat allerdings auch zur Folge, dass kaum noch in Bestandsimmobilien investiert wird. Denn diese müssten erst teuer saniert werden und Aussichten auf höhere Mieten sind kaum gegeben. Wenige Marktteilnehmer kaufen zwar günstige Bestands-Portfolios und verkaufen sie nach erfolgtem ESG-Ausbau teuer weiter, doch der breite Markt rührt das Thema nicht an. Die Frage, wer die vielen veralteten Wohnblöcke ESG-konform machen soll, steht in den Sternen und hat Potenzial für das Entstehen sozialer Brennpunkte.

Schnelle Anpassungsfähigkeit gefragt

Der Kampf um Investorengelder wird sich in den kommenden Quartalen noch weiter zuspitzen. Asset Manager, die auch in Zukunft erfolgreich sein wollen, werden sich noch stärker an den Bedürfnissen der Investoren ausrichten müssen. Ohne deutliche Preisanpassungen wird es nicht funktionieren, doch auch die Produktwelt per se steht auf dem Prüfstand. Insbesondere das Thema ESG wird über das Bestehen vieler Marktteilnehmer entscheiden. Und trotz der hohen Anpassungsnotwendigkeit bleibt es für Asset Manager wichtig, ihre Kernkompetenzen beizubehalten und nicht willkürlich das Segment zu wechseln. Wer gut und präzise mit erfahrenen Teams arbeitet, und der Vergangenheit nicht nachtrauert, kann sogar positiv in die Zukunft blicken. Ganz nach dem Motto: „Der Wandel ist der ständige Begleiter des Asset Managers.“

Über Dr. Hengster, Loesch & Kollegen (HLK)

Dr. Hengster, Loesch & Kollegen ist ein auf Long Term Return spezialisierter Placement Agent. Der unabhängige Finanzberater wurde im Jahr 2014 in Frankfurt am Main von Dr. Rupert Hengster und Lars J. Loesch gegründet. HLK versteht sich als langfristiger strategischer Partner und Berater für institutionelle Investoren in Deutschland und Österreich sowie von exzellenten Asset Managern in Spezialthemen, wie Real Assets und Liquid Alternatives. Zu den ausgewählten Kooperationspartnern zählen unter anderem Agora Invest, GalCap, Renaiio, The Singularity Group und Montano Real Estate.

www.fixed-income.org

Foto: Lars J. Loesch © Dr. Hengster, Loesch & Kollegen