

Pressemitteilung

Anforderungen und Bedeutung des Risikomanagements bei Immobilieninvestments stark gestiegen

- Marktexperten von Union Investment, INREV, PwC und Allianz diskutieren bei einem Presse-Round-Table steigende Bedeutung von Risikomanagement
- Investoren müssen immer mehr Risiken eingehen, um akzeptable Renditen zu erzielen
- Komplexität der Risiken stark gestiegen
- Risikomanagement muss kontinuierlich weiterentwickelt werden und Investitionsprozess, Haltedauer und Desinvestition umfassen
- KAGB sorgt für steigende Bedeutung des Risikomanagements

Frankfurt – 26. November 2014 – Risikomanagement wird für Asset Manager von Immobilien immer wichtiger. Dafür gibt es mehrere Gründe: Investoren müssen in der aktuellen Niedrigzinsphase höhere Risiken eingehen, um noch adäquate Renditen zu erwirtschaften. Gleichzeitig sind Anzahl und Komplexität der Risiken deutlich gestiegen. Beispiele sind Liquiditäts-, Bonitäts-, Markt- oder Währungsrisiken sowie rechtliche und steuerliche Risiken. Diese Kumulierung führt dazu, dass die Anforderungen an das Risikomanagement insgesamt stark zugenommen haben. Eine nachgelagerte Kennzahlenmessung genügt heutzutage keineswegs mehr. Vielmehr muss Risikomanagement als ganzheitlicher Ansatz verstanden werden, der kontinuierlich weiter entwickelt wird. Das Risikomanagement muss die gesamte Wertschöpfung begleiten – von der Akquisition über die Haltedauer bis hin zum Exit. Zu seiner gestiegenen Bedeutung und Institutionalisierung trägt auch die Regulierung in Form des KAGB bei. Mehr denn je ist heute eine intelligente Kombination verschiedener Risiken notwendig: Innovative Strategien – wie die Erschließung unkorrelierter Renditequellen – ermöglichen trotz Niedrigzinsen attraktive Renditen bei vertretbaren Risiken.

Schrumpfende Zinsen locken immer mehr Investoren in Immobilien, zumal viele Fixed-Income-Produkte mittlerweile nur noch minimale Renditen abwerfen und bei steigenden Zinsen zudem einem Kursänderungsrisiko unterliegen. Dies hat die Preise der als besonders sicher geltenden Core-Immobilien kräftig in die Höhe getrieben, ihre Renditen sinken lassen und die Investitionsrisiken vielerorts erhöht. Immobilien- und Fondsmanager stehen daher vor

der Herausforderung, attraktive Immobilieninvestments zu finden, die bei vertretbaren Risiken auskömmliche Renditen über die gesamte Haltedauer generieren.

Dieses neue Investitionsverhalten hat zu einer Multiplikation der Risiken geführt. Neue Risiken wie Illiquidität, operationelle Risiken, rechtliche Risiken und Reputationsrisiken müssen Beachtung finden. Insgesamt wird das Risikomanagement dadurch viel komplexer. Während es vor einigen Jahren genügte, volatilitätsbasierte Risikokennzahlen zu beobachten, sind die Anforderungen heute deutlich höher. Risiken müssen kontinuierlich sowohl anhand quantitativer als auch qualitativer Faktoren gemessen und interpretiert werden. Außerdem kann Risikomanagement keineswegs mehr nur als nachgelagerter Prozess der Kennzahlenmessung erfolgen. Es muss vielmehr integraler Bestandteil des gesamten Portfoliomanagements sein – insbesondere auch bei der Investitionsentscheidung. Dies gilt in besonderem Maße bei international investierenden Immobilienprodukten.

Das sind die zentralen Ergebnisse des **Presse-Round-Table „Risikomanagement von Immobilieninvestments im Niedrigzinsumfeld“**, der heute in Frankfurt stattfand und an dem Dr. Heiko Beck, COO Union Investment Real Estate, Dr. Hauke Brede, Chief Risk Officer Allianz Real Estate, Susanne Eickermann-Riepe, Partner Asset Management Consulting PwC, und Professor Dr. Matthias Thomas, CEO INREV, teilnahmen.

„Risikomanagement wird immer mehr zentraler Bestandteil des täglichen Denk- und Handlungsprozesses von Unternehmen und ist somit fester Bestandteil der Unternehmenskultur“, argumentiert Dr. Hauke Brede, Chief Risk Officer der Allianz Real Estate GmbH. Er fügt hinzu: „Risikomanagement muss vorausschauend und werterhöhend agieren“.

Weiter verstärkt wird die Bedeutung des Risikomanagements auch durch das KAGB. Susanne Eickermann-Riepe, Partnerin Asset Management bei PwC, kommentiert: „Die Branche der alternativen Investmentfonds steht vor weitreichenden Änderungen: So sieht das KAGB vor, dass die Wahrnehmung der Funktionen Portfoliomanagement und Risikomanagement einer Lizenz durch die BaFin bedürfen, was deren Bedeutung auch für die Zukunft erheblich stärkt.“

Auch für Dr. Heiko Beck, Chief Operating Officer (COO) bei Union Investment Real Estate, ist das Risikomanagement heute umfassender: „Vom Fokus auf das Einzel-Asset haben wir unser Risikomanagement weiterentwickelt auf die Portfolio- und Fondsebene. Für jedes Sondervermögen besteht ein aktives und umfassendes Fondssteuerungskonzept – passend

zur Portfolio- und Anlagestrategie.“ Und Beck weiter: „ Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der aktiven Steuerung unserer Sondervermögen und ist bei Union Investment darauf ausgerichtet, zu einer stabilen, schwankungsarmen und kontinuierlich positiven Wertentwicklung der Sondervermögen beizutragen. Substanzerhalt und Ertragssicherheit stehen dabei im Vordergrund.“

Zudem verweist Beck auf die spezifischen Risikoprofile und Anforderungen der einzelnen Fonds an ein aktives Risikomanagement. „Dem Risikomanagement kommt bei den regional und sektoral breit diversifizierten Publikumsfonds eine andere Bedeutung zu als bei Spezialfonds. Bei den Publikumsfonds besteht in der Regel eine größere Zahl an Performancetreibern – wie etwa Liquidität, Volumen, Währungen und Märkte. Bei den Spezialfonds, die meist konzentrierter im Portfolio sind, ist das Risikomanagement ebenso essentiell. Der Fokus liegt hier aber auf anderen Aspekten“, erläutert Beck weiter.

Dass mit der Einführung eines Risikomanagement sich nicht automatisch die Fondsstrategie verändert, betont Professor Dr. Matthias Thomas, CEO des europäischen Fondsverbands INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles): „Risikomanagement per se beeinflusst Fondsstrategien nicht, sondern leistet einen wichtigen Beitrag durch das transparente Aufzeigen von Abweichungen einer ursprünglich vereinbarten Strategie und den tatsächlich realisierten Ergebnissen bzw. vorgeschlagenen Maßnahmen.“ Und Professor Dr. Thomas weiter: „So werden die Freiheitsgrade eines Managers in Bezug auf Strategieabweichungen durch im Regelfall damit verbundene Aufsichts-, Mitwirkungs- bzw. Zustimmungsrechte des Investors reduziert.“

Gerade unter den aktuellen und mittelfristig absehbaren Marktbedingungen – allgemein gesunkene Renditeaussichten – wird die Bedeutung des Risikomanagements im Immobilienbereich weiter steigen, sind sich die Marktexperten einig. Im Vergleich zum Wertpapiergeschäft steht das Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft jedoch noch in einer eher frühen Phase. Zu überlegen sei daher, ob nicht weitere Instrumente aus dem Wertpapierrisikomanagement wie Trendfolgemodelle oder dynamische Wertsicherungskonzepte auch im Bereich der Immobilienanlage Anwendung finden können.

Trotz der Niedrigzinsphase gibt es aber auch weiterhin eine Reihe attraktiver Investmentmöglichkeiten, die bei vertretbaren Risiken vernünftige Renditen über die gesamte Haltedauer generieren. Dr. Heiko Beck: „Es kommt darauf an, unkorrelierte Renditequellen künftig noch aktiver zu erschließen. Dies kann durch eine noch bessere

Ausnutzung von Marktzyklen geschehen oder durch neue Diversifikationseffekte, die sich durch die Beimischung anderer Immobiliensegmente ergeben. Entscheidend dabei ist, zusätzlich eingegangene Risiken abzufedern und durch intelligente Netze und Konzepte aufzufangen.“ Einer der bedeutendsten Risikofaktoren bleibe aber die Liquidität. Risikomanagement müsse sicher auch stärker als bisher Antworten auf die Frage der Liquidität geben. Dr. Beck: „Investoren müssen sich die Frage stellen, wieviel Liquidität sie vorhalten wollen, wie sie diese anlegen – und wie hoch der Preis sein darf, den sie für Flexibilität zahlen wollen.“

Auch in einem weiteren Punkt sind sich die Marktexperten einig: Auch Risikomanagement habe seine Grenzen. Insbesondere unter den exogenen Faktoren bleiben viele nicht-steuerbar. Kein Modell könne alles abdecken. Union-Investment-Experte Dr. Beck: „Quantitative Risikomodelle haben ihre Grenzen. Wichtig ist daher das Zusammenspiel mit dem im Immobiliengeschäft unerlässlichen, individuellen Immobilienmanagement durch ein professionelles und erfahrenes Team.“

Kontakt

RUECKERCONSULT GmbH
Nikolaus von Raggamby
Wallstraße 16
10179 Berlin

E-Mail: vonraggamby@rueckerconsult.de

Tel.: +49 30 2844 987 40

Fax: +49 30 2844 987 99

www.rueckerconsult.de



INREV

Der europäische Fondserverband INREV ist die führende Plattform für den Austausch von Wissen der nicht börsennotierten Immobilien-Investment-Branche in Europa. Das Ziel von INREV ist es, die Transparenz, die Professionalität und das Best Practice in der gesamten Branche zu verbessern, um nicht börsennotierte Immobilienvehikels zugänglicher und attraktiver für Investoren zu machen. INREV hat derzeit über 350 Mitglieder von führenden institutionellen Anlegern, Dachfondsmanagern, Fondsmanagern und Beratern. Der gemeinnützige Verein hat Niederlassungen in Amsterdam und Brüssel.

PwC

PwC bietet branchenspezifische Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Unternehmensberatung. Dort schaffen wir für unsere Mandanten den Mehrwert, den sie erwarten. Mehr als 195.000 Mitarbeiter in 157 Ländern entwickeln in unserem internationalen Netzwerk mit ihren Ideen, ihrer Erfahrung und ihrer Expertise neue Perspektiven und praxisnahe Lösungen. In Deutschland erzielt PwC an 29 Standorten mit 9.400 Mitarbeitern eine Gesamtleistung von rund 1,55 Milliarden Euro.

Union Investment

Union Investment ist einer der führenden Immobilien-Investment-Manager in Europa. Ihr derzeitiges Lösungsangebot umfasst 20 Offene Immobilien-Publikumsfonds und -Spezialfonds mit einem Volumen von über 26,3 Milliarden Euro. Im Bereich der Publikumsfonds ist Union Investment in Deutschland aktuell die Nummer Eins. Ihren Anlegern stellt Union Investment eine stabile und gleichermaßen effektive Plattform zur Verfügung, die eine hohe Leistungskraft im Immobilienankauf mit einem wertorientierten Asset-Management-Ansatz verbindet. Ihr breit über 23 Ländermärkte und fünf Kontinente diversifiziertes Immobilienportfolio besteht aus über 350 Objekten in den Segmenten Büro, Hotel, Einzelhandel und Logistik. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,8 Milliarden Euro gehörte Union Investment auch 2013 wieder zu den aktivsten Investmentakteuren in Europa.