

Wertsteigerungsstrategien bei Alternativen Investments¹ – eine Investition mit Zukunft

Zinsdilemma

Institutionelle Investoren stehen vor einem Dilemma: Mit ihren derzeitigen Investitionsstrategien lassen sich immer seltener die Renditen erzielen, die sie benötigen, um die Zusagen an ihre Anleger erfüllen zu können. Mit einem Portfolio, das hauptsächlich oder nahezu vollständig aus risikoarmen Staatsanleihen besteht, sind diese Renditen nicht mehr zu realisieren.

„Noch vor zehn Jahren mussten sich institutionelle Investoren viel weniger Gedanken um die Strategie zur Erreichung ihrer Investitionsziele machen. Das hat sich fundamental geändert, denn die Renditeziele bleiben vergleichsweise hoch. Mit klassischen Investmentstrategien im Bereich der Staats- und Unternehmensanleihen sind in der anhaltenden Marktlage aus historisch niedrigen Zinsen hingegen kaum noch nennenswerte Erträge zu erzielen.“

Sebastian Zehrer, Leiter Research und Unternehmenskommunikation bei Wealthcap

Typische institutionelle Investoren sind



Versicherungen



Pensionskassen



Versorgungswerke



Stiftungen

Je länger die Phase historisch niedriger, inflationsbereinigt oftmals sogar negativer Zinsen anhält, desto größer wird dieses Dilemma. Bislang hatten institutionelle Investoren noch viele hochverzinsten Anleihen im Bestand, die nunmehr Schritt für Schritt auslaufen. Doch um die zurückfließenden Barmittel wieder zu investieren, sind sichere Anleihen mit auskömmlichen Renditen immer seltener oder gar nicht mehr zu finden. Die Investoren müssen ihre Ansichten revidieren, höhere Risiken in Kauf nehmen und ihre Portfolioallokation anpassen.

¹ Definition siehe Seite 8.

Institutionelle Investoren müssen umdenken – und entdecken Alternative Investments

Gefragt sind deshalb neue Anlageklassen zur Beimischung in ein diversifiziertes Portfolio. Eine Portfolioergänzung sollte durch ihre höhere Rendite zwar den Ertrag des Gesamtportfolios anheben können und gleichzeitig ein ausgewogenes Verhältnis von Risiko und Rendite bieten. Dabei rücken sogenannte Alternative Anlagen oder Alternative Investments zunehmend in den Fokus. Was ist darunter zu verstehen? „Es gibt keine allgemeingültige oder abschließende Definition des Begriffes ‚Alternative Investments‘. Die Anlageklassen beziehungsweise Anlagestrategien sind zum einen sehr heterogen, zum anderen entwickeln sie sich stetig weiter“, erklärt Frank Dornseifer, Geschäftsführer beim Bundesverband Alternative Investments e. V. (BAI).¹

Wealthcap versteht unter Alternativen Investments zukunftsstarke Anlagekonzepte, die der besseren Diversifizierung und einer möglichen Optimierung der Rendite-Risiko-Struktur des Portfolios dienen können und die traditionelle Anlageklassen wie Aktien und Anleihen ergänzen. „Wir bei Wealthcap fokussieren uns neben direkten Investitionen² in deutsche Immobilien auf Wertsteigerungsstrategien über Zielfonds in den Anlageklassen Private Equity und Immobilien international“, erläutert Stefan Echter, Leiter Fonds- und Assetmanagement Alternative Investments bei Wealthcap.

.....

„Wir bei Wealthcap fokussieren uns neben direkten Investitionen² in deutsche Immobilien auf Wertsteigerungsstrategien über Zielfonds in den Anlageklassen Private Equity und Immobilien international.“

Stefan Echter, Leiter Fonds- und Assetmanagement Alternative Investments bei Wealthcap

.....

„Es gibt keine allgemeingültige oder abschließende Definition des Begriffes ‚Alternative Investments‘. Die Anlageklassen beziehungsweise Anlagestrategien sind zum einen sehr heterogen, zum anderen entwickeln sie sich stetig weiter.“

Frank Dornseifer, Geschäftsführer beim Bundesverband Alternative Investments e. V. (BAI)¹

1 Quelle: Interview Frank Dornseifer, Geschäftsführer beim Bundesverband Alternative Investments e. V. (BAI); 10. Juni 2018.

2 Definition siehe Seite 8.

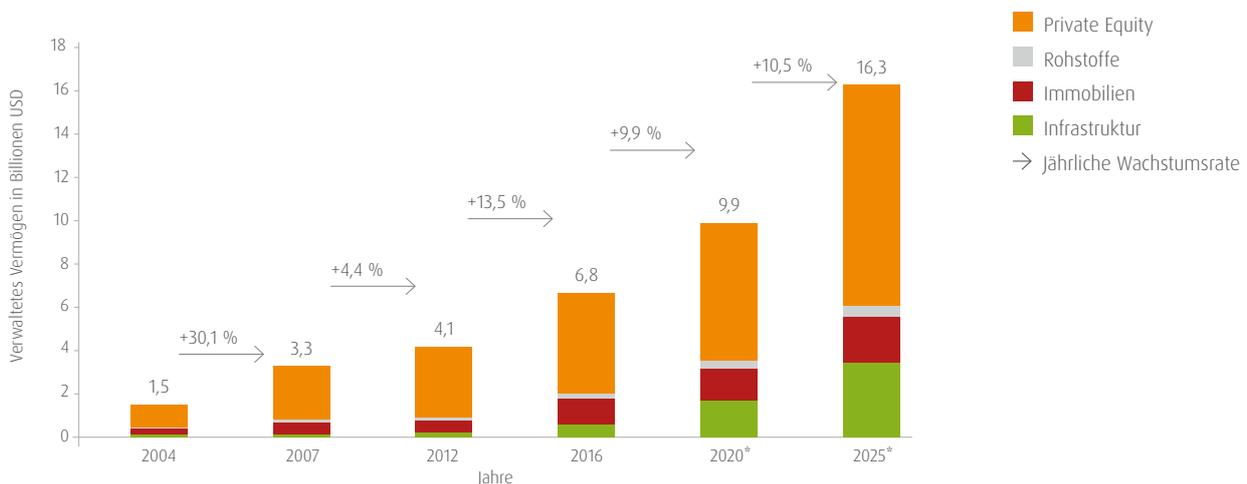
Ein Blick in die Vergangenheit offenbart die stetigen Mittelzuflüsse im Markt für Alternative Investments. Das weltweit verwaltete Vermögen der Anlageklassen Private Equity, Rohstoffe, Infrastruktur und Immobilien¹ vervielfältigte sich nach Angaben von PwC zwischen 2004 und 2016: von 1,5 Billionen auf 6,8 Billionen US-Dollar. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von durchschnittlich mehr als 13 Prozent. Bis 2025 erwartet PwC ein weiteres Wachstum bis auf 16,3 Billionen Dollar.² „Ein fundamentaler Trend ist der Boom von Alternativen Investments insgesamt, der sich nun seit Jahren in stetig steigenden Allokationen im Portfolio von institutionellen Investoren zeigt. Erst hat die Finanzkrise die Robustheit und geringe Korrelation bestimmter Alternative-Investment-Strategien bestätigt, dann ist sicherlich das anhaltend niedrige Zinsumfeld zu nennen, in dem sich alternative Anlagestrategien (Investments) mit ihrem Rendite-Risiko-Verhältnis besser behaupten können“, führt

Frank Dornseifer³ weiter aus. Natürlich darf nicht außer Acht gelassen werden, dass vergangene Entwicklungen kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft sind.

Prognosen zeigen, dass sich der Trend zu Alternativen Investments wohl fortsetzen wird und dass ihre Bedeutung weiter zunehmen wird.

Frank Dornseifer, Geschäftsführer beim Bundesverband Alternative Investments e. V. (BAI): „Der Trend, dass Alternative Investments ein fester Bestandteil zur Komplettierung und Stabilisierung des Portfolios sind, wird sich unserer Meinung nach zukünftig weiter verfestigen. Denn auch bei zukünftigen Zinssteigerungen wird diese Anlageklasse ihre Vorteile, wie ein gutes Rendite-Risiko-Profil gepaart mit einer guten Diversifikationsmöglichkeit, weiter ausspielen können.“³

Entwicklung des weltweit verwalteten Vermögens



*Prognose.

Quelle: eigene Darstellung, PwC 2018 Asset & Wealth Management Revolution, Report (PwC AWM Research Centre analysis based on Lipper, Hedge Fund Research and Preqin).

Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

1 Rohstoffe und Infrastruktur liegen nicht im Fokus von Wealthcap.

2 Quelle: PwC 2018 Asset & Wealth Management Revolution, Report (PwC AWM Research Centre analysis based on Lipper, Hedge Fund Research and Preqin), Januar 2018.

3 Quelle: Interview Frank Dornseifer, Geschäftsführer beim Bundesverband Alternative Investments e. V. (BAI); 10. Juni 2018.

Unterschiedliche Strategien für unterschiedliche Ziele: „Buy and Hold“ und aktive Wertsteigerungsstrategien

Grundsätzlich können langfristig orientierte Investoren mit ihren Kapitalanlagen unterschiedliche finanzielle Ziele verfolgen: den inflationsbereinigten Werterhalt im Sinne einer passiven Wertentwicklung, eine regelmäßige Rendite beziehungsweise Verzinsung als Kapitalrückfluss oder eine Wertsteigerung der Investition. Diese drei Komponenten schließen sich nicht gegenseitig aus, jedoch setzt jede Anlageklasse und jede Strategie bei unterschiedlichen Risiken, die jeweils zu berücksichtigen sind, einen etwas anderen Schwerpunkt.

Bei Investitionen in Alternative Investments können der langfristige Kapitalerhalt und ein regelmäßiger Zahlungszufluss – bei Immo-

bilien etwa durch Mieteinnahmen – im Vordergrund stehen. Manche Investitionen wie etwa Erneuerbare-Energie-Anlagen verlieren im Zeitablauf an Wert. Hier blickt der Investor allein auf die regelmäßigen Erträge. Andere Investitionsgegenstände jedoch generieren, ähnlich wie Gold, während der Haltephase gar keinen Zahlungszufluss. Dann ist die Wertentwicklung das maßgebliche Anlageziel. Beispiele sind exotische Kapitalanlagen wie Kunst, Schmuck, Wein oder Oldtimer. Solche Investments werden vom Anleger erworben und in Erwartung einer positiven Marktentwicklung über Jahre oder Jahrzehnte hinweg sachgerecht gelagert. Diese „Buy and Hold“-Ansätze sind in der heutigen Zeit jedoch nicht zwingend renditebringend.

Geeignete Ertragsstrategien für Alternative Investments

	Passive Wertentwicklung ¹	Aktive Wertsteigerung ¹	Zahlungszufluss
Alternative Investments im Fokus von Wealthcap			
Core-Immobilien ¹	●		●
Value-Add-Immobilien ¹		●	●
Private Equity		●	●
Andere Alternative Investments			
Erneuerbare Energien, Infrastruktur			●
Liquid Alternatives	●		●
Kunst, Wein, Oldtimer	●		
Gold	●		
Klassische Anlagen			
Anleihen			●
Aktien	●		●

Quelle: WMC, eigene Darstellung.
¹ Definition siehe Seite 8.

Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase und der daraus resultierenden Kapitalumschichtung steigt die Nachfrage am Markt für Alternative Investments weiter. Die Verknappung des Angebots führt zu weiter steigenden Preisen und damit zu sinkenden Renditen. „Konnte man vor ein paar Jahren noch mit dem Kauf von beispielsweise irgendeiner Immobilie in den großen Ballungszentren ohne aktives Zutun eine Wertsteigerung erzielen, sind die Preise inzwischen so hoch, dass man nur noch selektiv und durch sorgfältige Analyse einen Ertrag über die Wertsteigerung der Immobilie erzielen kann“, hebt Frank Dornseifer¹ hervor.

Eine Wertsteigerungsstrategie verlässt sich dagegen nicht allein auf die Entwicklung des Marktes. Sie beruht vielmehr auf bewusst

eingeleiteten, aktiven Maßnahmen zur Steigerung des Vermögenswertes. Wealthcap fokussiert sich mit seinen Investitionen aktuell besonders auf Immobilien und Private Equity, die sich besonders gut eignen: „Es handelt sich um zwei Anlagekategorien, die dem Asset Manager ein breites Spektrum an Optionen bieten, die Wertentwicklung aktiv durch bewusst eingeleitete Maßnahmen zu beeinflussen und bestmöglich zu steigern“, erklärt Stefan Echter. In beiden Anlageklassen werden die Investitionsobjekte – Unternehmen oder Immobilien – gezielt weiterentwickelt, um anschließend gewinnbringend veräußert zu werden (aktive Wertsteigerung).

¹ Quelle: Interview Frank Dornseifer, Geschäftsführer beim Bundesverband Alternative Investments e.V. (BAI); 10. Juni 2018.

Wertsteigerungsstrategien für Immobilien und Private Equity

Immobilien-Investoren stehen verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl, den Wert ihres Investments zu beeinflussen. Bei Investitionen in Value-Add-Immobilien ist die Wertsteigerung durch ein aktives Assetmanagement das Kernelement der Anlagestrategie. Mögliche Maßnahmen sind bauliche Veränderungen, Renovierungen und Sanierungen, Neuvermietungen, der Abbau von Leerstand und das Aushandeln neuer Mietverträge sowie eine strategische Neupositionierung der Liegenschaft.

Bei Private-Equity-Investitionen hängen die zur Verfügung stehenden Maßnahmen zur Wertsteigerung vom Einstiegszeitpunkt, von der Unternehmensstrategie und von der avisierten Exit-Strategie ab. Im Rahmen einer Buy-out-Strategie beispielsweise übernimmt der Investor ein etabliertes mittelständisches Unternehmen, das Expansionspotenzial bietet. Steigen bspw. die Gewinne nach einer gelungenen Restrukturierung des Unternehmens, kann das Unternehmen möglicherweise nach einigen Jahren zu einem höheren Preis veräußert werden. Dieser Form von Private-Equity-Strategien stehen solche gegenüber, die zu einem früheren Zeitpunkt der Unternehmensentwicklung investieren, was andere Strategien erfordert und andere Risiken birgt.

Beispiele zu Entwicklungsstrategien von Institutionellen Zielfonds

	Kaufen	Weiterentwickeln	Nutzen/Verkaufen
	<ul style="list-style-type: none"> - Kauf von Bestandsimmobilien mit teilweiseem Leerstand - Neubau oder Umbau von Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung leerstehender Flächen - Modernisierung oder Renovierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinnahmung der laufenden Mieterträge - Verkauf der Immobilie an einen Investor
	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrheitsübernahmen von Unternehmen mit etabliertem Geschäftsmodell 	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung neuer Märkte - Ausbau der Markt- und Wettbewerbsposition - Unternehmenszükäufe 	<ul style="list-style-type: none"> - Börsengang - Verkauf an einen strategischen Investor oder eine andere Private-Equity-Gesellschaft

Quelle: WMC, eigene Darstellung.

Risikohinweise: Die Rentabilität der Beteiligung an einem Immobilien- oder Private-Equity-Zielfonds hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Marktentwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Immobilien oder Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass ein Investitionsobjekt nicht oder nur zu einem niedrigeren Preis als vorgesehen veräußert werden kann.

Herausforderungen in Zeiten des Wandels

In Zeiten des Wandels, in denen gesellschaftliche Umbrüche, technologischer Fortschritt und geopolitische Entscheidungen die Welt in rasantem Tempo verändern, ist es wichtig, die Risiken nicht außer Acht zu lassen und die großen Trends zu beobachten. Megatrends wie Reurbanisierung, Digitalisierung oder der demografische Wandel werden das wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Leben in den kommenden Jahren stark prägen. Sie bilden daher die Basis für eine wertsteigernde Investitionsstrategie, sowohl bei Immobilien als auch bei Private Equity.

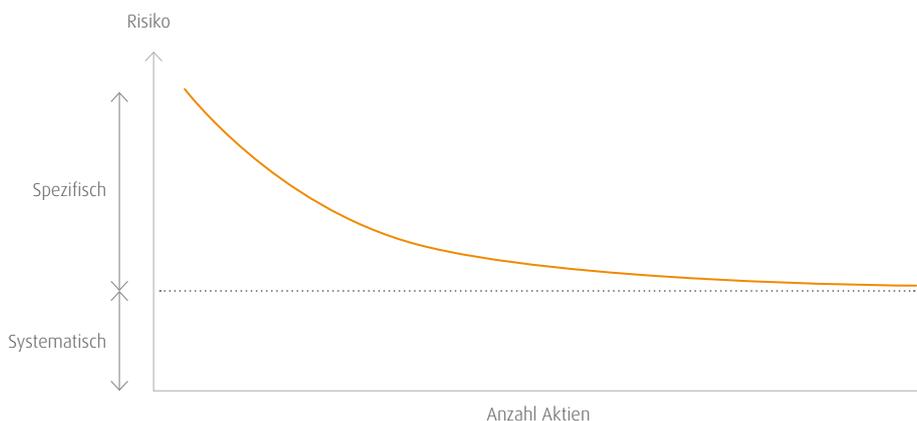
Die Art, wie wir leben, arbeiten und wohnen, verändert sich – und damit verändern sich auch die Anforderungen an eine zukunftsfähige Immobilie. Gleichzeitig werden einige Unternehmen und Geschäftsmodelle von Trends wie der Digitalisierung profitieren – andere dagegen werden sich nicht durchsetzen können. Bei der Suche nach renditestarken Investitionsstrategien mit adäquatem Risiko steht vor allem eine Frage im Mittelpunkt: „Wo wird Kapital in Zukunft benötigt?“ Eine Wertsteigerungsstrategie kann nur dann

erfolgreich funktionieren, wenn das Kapital in zukunftsfähige Vermögensanlagen und Strategien investiert wird.

Eine Anlagestrategie, die hauptsächlich auf allgemeinen Entwicklungen des Marktes beruht, ist abhängig von externen Faktoren und unterliegt einem systematischen Risiko. Das gilt vor allem für liquide und an öffentlichen Kapitalmärkten gehandelte Anlageklassen wie Aktien. Illiquideren, längerfristigen und weniger transparenten Anlagegegenständen können hingegen stärkere und eher unsystematische Risiken innewohnen – was zwangsläufig eine aktivere Strategie erfordert. Doch auch eine aktive Wertsteigerungsstrategie ist kein Selbstläufer und kann im Einzelfall scheitern. Was auf den ersten Blick einfach wirken mag, ist in der Praxis riskant und hochkomplex und erfordert ein umsetzungsstarkes Management. Die mit der Objektentwicklung verbundenen Leistungen, spezielles Expertenwissen und Netzwerke für die Analyse, Beurteilung sowie Steuerung der potenziellen Werttreiber und deren Risiken sind von entscheidender Bedeutung.

Systematisches und unsystematisches Risiko

Unter einem unsystematischen Risiko – auch spezifisches oder diversifizierbares Risiko genannt – versteht man ein Risiko, das objektspezifisch ist und durch Diversifizierung deutlich reduziert werden kann. Es steht einem systematischen Risiko oder Marktrisiko gegenüber, das von allgemeinen Marktbewegungen abhängig ist und weder aktiv beeinflusst noch durch Diversifizierung reduziert werden kann.



Beispiele

- Eine Investition in Aktien unterliegt einem systematischen Marktrisiko. Sinkt beispielsweise der Aktienmarkt als Ganzes, weil die Konjunktur sich verschlechtert oder die Zinsen steigen, fällt meist auch der Kurs der Einzelaktie, ohne dass dies durch das Unternehmen beeinflussbar ist.
- Gleichzeitig kann ein Unternehmen aus verschiedenen Gründen in Schwierigkeiten geraten, was ebenfalls zu einem sinkenden Aktienkurs führt: Produktentwicklungen können scheitern, das Management kann Fehlentscheidungen treffen oder ein Strukturwandel das Geschäftsmodell bedrohen. Hierbei handelt es sich um spezifische, unsystematische Risiken.

Quelle: WMC, eigene Darstellung.

Aufwertungschancen müssen nicht nur erkannt, sondern auch umgesetzt werden. Die richtige Einschätzung der damit einhergehenden Risiken ist von Bedeutung.

Und je höher das Preisniveau beim Einstieg in eine Vermögensanlage mit Wertsteigerungspotenzial ist, desto größer ist die operative Herausforderung bei der Umsetzung weiterer Wertsteigerungen. Der entscheidende Faktor ist deshalb die Kompetenz und das Geschick des Asset Managers. Wertsteigungsobjekte, seien es Immobilien oder Unternehmen, werden meist von professionellen Zielfondsanbietern erworben und vorwiegend in institutionellen Zielfonds bis zur Veräußerung entwickelt. Ein erfahrenes Investment- und Assetmanagement des institutionellen Zielfonds ist für die Wertsteigerung und Renditegenerierung verantwortlich.

Durch eine Zielfondsstrategie können Investoren die Kompetenz von Experten in den jeweiligen Teilmärkten bestmöglich nutzen. Der Schlüssel zum Erfolg ist hierbei eine sorgfältige Auswahl der Zielfonds-Manager. Dabei ist nicht auszuschließen, dass Zielfonds-Manager künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornehmen können.

Gleichzeitig lässt sich auf diese Weise eine breite Streuung beim Investment in Wertsteigerungsstrategien herstellen, da Zielfonds meist eine Streuung über mehrere Objekte aufweisen. Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten, die potenziellen Auswirkungen einzelner gescheiterter Ansätze lassen sich auf diese Weise jedoch effizient eindämmen und die Risikostreuung kann risikomindernd wirken. Zugleich ist es möglich, über eine zeitliche Streuung bei den Investitionszeitpunkten von Wertsteigerungsstrategien regelmäßige Exits¹ und damit einen regelmäßigen Ertrag zu generieren.

.....

„Alternative Assets werden auf lange Sicht ein wichtiger Anlagebaustein bleiben – ganz unabhängig davon, wie sich die Zinsen entwickeln. Auch deswegen, weil sie sich als Instrumente zur Diversifikation und damit zur Risikoverringerung bewähren. Die Zeiten, in denen die Zinsen auf Staatsanleihen für auskömmliche und risikolose Renditen ausreichten, werden so schnell nicht wiederkommen.“

Dr. Stefan Zerres, Geschäftsführer der Apothekerversorgung Schleswig-Holstein²

Fazit

In Zeiten niedriger Zinsen und gesellschaftlicher Umbrüche, die sich in den Megatrends äußern, sind institutionelle Investoren zum Umdenken gezwungen. Alternative Investments wie Immobilien oder Private Equity stellen geeignete Alternativen zu bisherigen Investmentstrategien dar. Anders als liquide Wertpapiere bieten einige Alternative Investments zudem die Möglichkeit, mit aktiven Wertsteigerungsstrategien die Renditechance dieser Anlageklassen zu steigern. Dies erfordert allerdings eine hohe und spezialisierte Assetmanagement-Kompetenz. Dabei sind die mit Renditechancen einhergehenden Risiken nicht außer Acht zu lassen. Eine breite Streuung der Anlagen kann in diesem Zusammenhang möglicherweise risikostreuend und risikomindernd wirken.

¹ Definition siehe Seite 8.

² Quelle: Interview Dr. Stefan Zerres, Geschäftsführer der Apothekerversorgung Schleswig-Holstein, 6. April 2018.

Definitionen, Impressum und ergänzende Hinweise

Aktive Wertsteigerung wird von Investoren verfolgt, die Investments direkt oder indirekt erwerben, mit dem Ziel, diese durch aktive Maßnahmen werthaltiger als zum Zeitpunkt des Erwerbs zu gestalten.

Für **Alternative Investments** gibt es keine allgemeingültige oder abschließende Definition. Nach allgemeinem Verständnis bezeichnen Alternative Investments alle Anlageformen jenseits der klassischen Anlageklassen (Anlagemöglichkeiten wie Tages- und Festgeld, Sparbuch, Anleihen und Aktien).

Buy and Hold bedeutet übersetzt „kaufen und halten“ und bezeichnet eine Investitionsstrategie, bei der ein Objekt erworben wird, um langfristig im Besitz gehalten zu werden.

Core-Immobilien sind hochwertige Bestandsimmobilien mit einer stabilen Mietersituation.

Direkte Investitionen werden direkt und nicht über zwischengeschaltete Zielfonds erworben.

Exit ist der Ausstieg von Investoren aus einer Beteiligung. Klassisch kann dies ein Verkauf sein. Im Bereich Private Equity gibt es mehrere Möglichkeiten: Bei Verkäufen wird unterschieden nach Veräußerung an eine andere Gesellschaft (strategischer Investor), an einen anderen Finanzinvestor oder an das Management. Neben Verkäufen ist auch ein Börsengang, eine Rekapitalisierung oder eine Restrukturierung möglich.

Eine **passive Wertentwicklung** wird von Investoren verfolgt, die Investments direkt oder indirekt erwerben und in Erwartung einer positiven Marktentwicklung über Jahre oder Jahrzehnte hinweg halten, ohne aktiv auf die Entwicklung des Investitionsobjektes einzuwirken.

Private Equity ist die außerbörsliche Beteiligung an Unternehmen.

Private Equity Buy-out bezeichnet den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einem etablierten Unternehmen mit in der Regel positivem Geschäftsergebnis.

Value-Add-Immobilien verfügen über Wertsteigerungspotenzial und ein gegenüber Core-Immobilien erhöhtes Risiko.

Stand

1. Oktober 2018 (soweit nicht anders angegeben).

Quelle

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Wealthcap“), soweit nicht anders angegeben.

Hinweis

Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und keine Anlageempfehlung bzw. Anlagestrategieempfehlung dar, sondern geben lediglich die Ansichten von Wealthcap wieder. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen von Wealthcap. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

Herausgeber

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Am Tucherpark 16, 80538 München

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 555 500

E-Mail research@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com