

Michael Leinwand: Immobilien werden die größte Herausforderung für Investoren

VBL-Vorstand Michael Leinwand sieht bei Immobilien den größten Nachholbedarf für institutionelle Investoren im Jahr 2024.

„Ich sehe mit Blick auf das nächste Jahr die größten Herausforderungen für institutionelle Investoren bei Immobilien“, sagt Dr. Michael Leinwand, Vorstandsmitglied der VBL, Vorsorgeanstalt des Bundes und der Länder, auf einer Podiumsdiskussion auf dem Lupus Alpha Investment Fokus am 8. November 2024 in Frankfurt. „Die Asset-Klasse ist in den Jahren des Niedrigzinses und der negativen Renditen von Fixed Income von Investoren enorm ausgebaut worden“, erläutert er. „Doch wir sehen jetzt in manchen Immobiliensegmenten steigende Leerstände, erhebliche Finanzierungsprobleme angesichts des gestiegenen Zinsniveaus und künftig neue Aufgaben wegen der ESG-Vorschriften im Bestand.“

Die VBL weist laut Leinwand ein großes Immobilien-Exposure auf, das

rund 16 Prozent des Portfolios ausmacht. Dabei handelt es sich zu einem wesentlichen Teil um jüngere Objekte, bevorzugt um Nahversorgungsmärkte und Wohngebäude, aber auch um andere Gewerbeflächen wie Büros, Praxen und Lagerräume, die die VBL vermietet.

Aufgrund des Zinsanstiegs sieht Michael Leinwand eine wachsende Relevanz von Anleihen gegenüber Aktien im institutionellen Portfolio. Zugleich legt er angesichts der volatilen Märkte und der Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Inflation darauf Wert, eher Risiken aus der Kapitalanlage herauszunehmen und bei Fixed Income auf kürzere Durationen zu setzen. So setzt die VBL bevorzugt auf kurzlaufende Collateralized Loan Obligations (CLOs).

2024 wird die VBL nach Auskunft von

Leinwand ihren Aktienbestand um 2 bis 3 Prozent strategisch aufbauen. Auch bei Unternehmensanleihen will die Karlsruher Vorsorgeeinrichtung nachlegen. Quasi von null startet sie ihr Private-Equity-Exposure und plant, hier den jungen Bestand kontinuierlich aufzubauen. „Solche Neuinvestitionen müssen aber immer im Gesamtzusammenhang des Portfolios und der SAA gesehen werden“, so Leinwand. Neben den Zukäufen auf der einen Seite reduziert die VBL auf der anderen Seite ihre Bestände an Cash und an Rohstoffen. „Gerade bei Rohstoffen sind uns die Liquiditätskosten inzwischen zu hoch“, betont der Vorstand.

Teilen



Fotograf: cschafgansdgp :