

April 2019

Im Fokus

Aberdeen Standard Pan European Residential Property Fund

Wesentliche Merkmale

Fokus auf große, nachhaltige, qualitativ hochwertige Wohnanlagen

Internationales Fondsmanagerteam mit lokaler Expertise

Effizientes Kostenmanagement zur Ertragsmaximierung

Fokus auf „Winning Cities“ mit starkem Angebots-Nachfrage-Verhältnis

Ziel des Aberdeen Standard Pan-European Residential Fund (ASPER) ist es, durch langfristige Investitionen in qualitativ hochwertige Wohnanlagen in Westeuropa Erträge und Kapitalwachstum für institutionelle Anleger zu erwirtschaften. Mithilfe von Investitionen in diesen defensiven und weniger volatilen Sektor streben wir eine stabile, sichere und wachsende Ertragsrendite für unsere Anleger an. Insgesamt hat der Fonds eine langfristige absolute Rendite zum Ziel. Diese liegt bei 5-7% pro Jahr inklusive einer darin enthaltenen Ausschüttungsrendite von 3-4%.¹

In diesem Beitrag beantwortet Fondsmanager Marc Pamin, der seit August 2007 für Aberdeen Standard Investments tätig ist, zentrale Fragen rund um den Fonds, seine Vorteile für Anleger und seine Investments.



Marc Pamin
Fondsmanager

„Wohnimmobilien sind weniger volatil als andere Anlageklassen und haben in der Vergangenheit hohe Renditen erzielt.“

F: Was versteht man unter einer Wohnimmobilie?

A: Ein Objekt ist für uns eine Wohnimmobilie, wenn der Großteil der Mieteinnahmen (d. h. über 50%) aus Wohnnutzung stammt. Den Kern des Portfolios bilden Mehrfamilienhäuser und privat genutzte Mietwohnungen. Der Wohnimmobiliensektor ist jedoch deutlich umfangreicher. Deshalb ziehen wir auch Anlagechancen bei Immobilien in Betracht, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bieten wie:

- Studentenwohnheime, die in Kontinentaleuropa zunehmend an Bedeutung gewinnen.
- Seniorenwohnungen und Pflegeheime, die sichere Erträge bieten und von der alternden Bevölkerung in Europa profitieren.
- Serviced Apartments, bei denen es sich um ein wachsendes Segment des Wohnungsmarktes handelt.

F: Was gefällt Ihnen am Wohnimmobiliensektor?

A: Wohnimmobilien sind weniger volatil als Gewerbeimmobilien und haben in der Vergangenheit hohe langfristige Renditen geliefert. Sie eignen sich hervorragend zur Diversifikation eines Portfolios. Zudem weisen sie ein äußerst günstiges Angebots-Nachfrage-Verhältnis auf, insbesondere in den großen europäischen Städten. Insgesamt hält das Angebot nicht mit dem rasanten Bevölkerungswachstum Schritt, was sich langfristig positiv auf die Mieten und Kapitalwerte auswirkt. Wohnimmobilien sind weniger von disruptiven Veränderungen betroffen als Gewerbeimmobilien. Ein Beispiel ist die Schwächung des klassischen Einzelhandels durch zunehmendes Internet-Shopping.

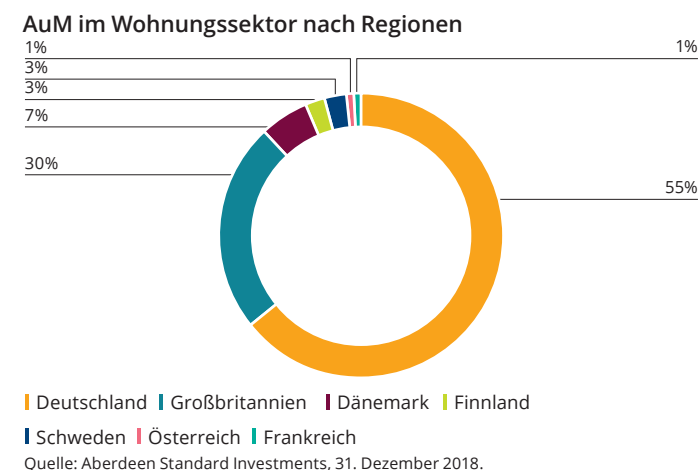
¹ Die angestrebten Renditen verstehen sich als Ziele der Strategie und beziehen sich nicht auf die Wertentwicklung der Vergangenheit. Es kann nicht garantiert werden, dass die angestrebten Renditen erreicht werden.

² Stand: 31. Dezember 2018.

F: Welche Erfahrung hat Aberdeen Standard Investments im Wohnimmobiliensektor?

A: Wir verwalten Wohnimmobilien im Wert von 7,8 Milliarden Euro. Diese sind größtenteils in 177 Wohnimmobilien mit über 20.000 Wohneinheiten in Deutschland, Österreich, Großbritannien, Frankreich, Finnland, Schweden, Dänemark und Norwegen investiert. Derzeit sind wir zudem in 50 Forward Deals in ganz Europa investiert, die von unseren erfahrenen Portfoliomanagement- und Projektentwicklungsteams überwacht werden.²

Seit 1998 investieren wir im europäischen Wohnungssektor. In dieser Zeit hat das Team ausgezeichnete Beziehungen zu Eigentümern, Entwicklern und Maklern aufgebaut. Dies hat sich in Wohnimmobilieninvestments von durchschnittlich über 600 Millionen Euro pro in den letzten fünf Jahren niedergeschlagen.



F: Wann wurde der Fonds aufgelegt?

A: Wir haben den Fonds Ende März 2018 aufgelegt und bis zum First Closing 355,5 Millionen Euro eingesammelt. 2018 hatten wir zwei weitere Closings und beendeten das Jahr mit Kapitalzusagen in Höhe von 405,2 Millionen Euro von zwölf Investoren aus den Niederlanden, der Schweiz, Irland, Frankreich, Südkorea, Luxemburg und Großbritannien. Sowohl im vergangenen als auch in diesem Jahr waren wir hocheffizient bei der Sicherung von Immobilien und der Zuteilung zugesagten Kapitals. Mit unserer starken Investitionspipeline sind wir unseres Erachtens gut positioniert, um auch in diesem Jahr und darüber hinaus die führende Position im paneuropäischen Wohnungsmarkt behaupten zu können.

F: Wo werden Sie investieren?

A: Wir konzentrieren uns auf stark wachsende Städte mit äußerst attraktivem Angebot-Nachfrage-Verhältnis in Westeuropa und Skandinavien. Deutschland wird dabei vermutlich eine höhere Allokation im Portfolio aufweisen. Dies liegt an der zahlenmäßig starken Bevölkerung in Deutschland, aber auch daran, dass der Anteil derer, die kein Eigenheim besitzen und zur Miete wohnen, hier sehr hoch ist (ca. 50%). Der Markt für Mietwohnungen in Deutschland ist daher sehr umfangreich. Tatsächlich ist er größer als alle anderen europäischen

Märkte zusammen.

F: Welche Fähigkeiten hat Aberdeen Standard Investments im Bereich europäische Immobilien?

A: Aberdeen Standard Investments verwaltet in Europa Direktimmobilien im Wert von 40 Milliarden Euro (per 31. Dezember 2018) und ist damit der zweitgrößte Immobilienfondsmanager auf dem Kontinent. Entscheidend ist, dass wir über alle erforderlichen Ressourcen für Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien verfügen.

Darüber hinaus profitieren wir von unserer europäischen Investment-Plattform mit rund 240 Immobilienspezialisten in elf Büros. Sie ermöglicht es uns, unsere Strategie für Wohnimmobilien erfolgreich umzusetzen.

F: Was tun Sie, wenn in einer Region, in der der Fonds investieren will, keine geeigneten Immobilien vorhanden sind, und wie steuern Sie die damit verbundenen Risiken?

A: In einigen Märkten wie z.B. Großbritannien ist der Bestand an Mietwohnungen begrenzt. Stehen an solchen Märkten keine geeigneten Immobilien zur Anlage zur Verfügung, kann sich der Fonds über Forward Deals in Entwicklungsprojekten engagieren. Ausdrücklich betonen möchten wir jedoch, dass der Fonds keine spekulative Immobilienentwicklung betreibt und das Entwicklungsrisiko ausschließlich bei unseren Baupartnern liegt. Bei allen Immobilien im Portfolio engagieren wir uns aktiv, um ihren Ertrag kontrolliert zu steigern.

F: Welche Investments haben Sie bereits realisiert?

A: Im Juni 2018 tätigte der Fonds seine erste Investition mit dem Erwerb eines hochwertigen Kernobjekts im dritten Wiener Bezirk. Einen Monat später unterzeichneten wir drei Kaufverträge für hochwertige Objekte im Südhafen von Kopenhagen, dem zehnten Bezirk von Wien und in Suresnes bei Paris. Im September folgte eine Transaktion im Großraum Helsinki, und Ende 2018 erwarb der Fonds seinen ersten britischen Vermögenswert in Birmingham. Anfang 2019 wurde der Kaufvertrag für eine weitere Immobilie, diesmal im Kopenhagener Stadtteil Valby, unterzeichnet. Damit erhöhte sich die Zahl der vom Fonds erworbenen Objekte auf sieben. Hinzu kommen drei weitere Objekte (zwei in Paris und eins in Kopenhagen), die sich der Fonds exklusiv zum Ankauf gesichert hat - abhängig vom positiven Ausgang der Due Diligence. Darüber hinaus verhandelt der Fonds über den Erwerb von zwei Vermögenswerten in Frankfurt und einem weiteren in Stockholm. Insgesamt wurden 1.789 Wohnungen mit einer vermietbaren Fläche von 116.492 Quadratmetern erworben. Der Marktwert der erworbenen Immobilien belief sich im März 2019 auf 561,3 Millionen Euro, und weitere Immobilien im Wert von 513,7 Millionen Euro befinden sich aktuell in der Pipeline.

Kontaktdaten

Wenn Sie weitere Informationen über den Aberdeen Standard Pan-European Residential Fund erhalten möchten, besuchen Sie uns auf aberdeenstandard.de oder wenden Sie sich an Ihren lokalen Ansprechpartner bei Aberdeen Standard Investments.

Wichtige Hinweise

Nur für professionelle Investoren – nicht für Privatanleger geeignet.

Unter der Marke Aberdeen Standard Investments ist das Anlagegeschäft von Aberdeen Asset Management und Standard Life Investments zusammengefasst.

Vertrieb im Europäischen Wirtschaftsraum:

Zum Datum dieses Dokuments war der Fonds gemäß den jeweils geltenden nationalen Gesetzen und Verordnungen zur Umsetzung der Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (Richtlinie 2011/61/EU) („AIFM-Richtlinie“) in den folgenden Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (jeder ein „Mitgliedsstaat“) für die Vermarktung an professionelle Anleger gemeldet, registriert oder zugelassen: Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Irland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Norwegen, Österreich, Schweden, und Vereinigtes Königreich.

In anderen Mitgliedsstaaten ist die Verteilung dieses Dokuments sowie das Angebot und die Platzierung von Anteilen in einem Mitgliedsstaat nur (i) auf die Initiative des Anlegers hin zulässig oder (ii) nur insoweit zulässig, als eine anderweitige Verteilung dieses Dokuments rechtmäßig und ein Angebot und eine Platzierung der Anteile in diesem Mitgliedsstaat rechtmäßig ist.

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf der hierin genannten Anlagen dar. Aberdeen übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Eignung oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Materialien und schließt ausdrücklich jede Haftung für Irrtümer oder Auslassungen in diesen Informationen und Materialien aus. Das Research und die Analysen, die für die Erstellung dieses Dokuments herangezogen wurden, hat Aberdeen zur eigenen Verwendung beschafft und unter Umständen für eigene Zwecke eingesetzt. Die hierbei erzielten Ergebnisse wurden zufallsbedingt hier bereitgestellt und für die Richtigkeit der Informationen wird keine Gewähr übernommen. Einige der Informationen in diesem Dokument können Prognosen oder andere zukunftsgerichtete Aussagen enthalten, die künftige Ereignisse oder die künftige finanzielle Entwicklung von Ländern, Märkten oder Unternehmen betreffen. Bei diesen Aussagen handelt es sich lediglich um Vorhersagen und die tatsächlichen Ereignisse oder Ergebnisse können erheblich von diesen Vorhersagen abweichen.

Weder Aberdeen noch Mitarbeiter von Aberdeen, seiner verbundenen Unternehmen oder Vertreter haben die Anlageziele, finanzielle Situation oder den speziellen Bedarf des Lesers, einer bestimmten Person oder einer Personengruppe in Betracht gezogen oder in Erfahrung gebracht. Entsprechend wird keinerlei Gewährleistung oder Haftung für Verluste übernommen, die dem Leser, einer bestimmten Person oder Personengruppe direkt oder indirekt infolge der in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Meinungen oder Einschätzungen entstehen. Aberdeen behält sich das Recht vor, die in diesem Dokument enthaltenen Informationen jederzeit und ohne vorherige Ankündigung zu ändern und zu berichtigen.

Immobilien sind eine relativ illiquide Anlageklasse, deren Bewertung von persönlichen Einschätzungen abhängt. Es gibt keinen anerkannten Markt für Immobilien und die Realisierung des Wertes einer Immobilie kann Verzögerungen unterliegen. Der Wert von Anlagen sowie die mit ihnen erzielten Erträge können sowohl sinken als auch steigen und unter Umständen erhalten Anleger ihren Anlagebetrag nicht in voller Höhe zurück. In der Vergangenheit erzielte Performance bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung.

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Umständen jedes einzelnen Anlegers ab und kann sich in der Zukunft ändern. Vor jeder Anlageentscheidung sollte professionelle Beratung eingeholt werden.

Herausgegeben von Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A. mit Sitz in Luxemburg. Eingetragener Gesellschaftssitz: 35 Avenue John F. Kennedy, 1855 Luxemburg. Die Gesellschaft wurde von der luxemburgischen Finanzaufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier zugelassen und unterliegt deren Aufsicht.

Besuchen Sie uns online unter
aberdeenstandard.de
aberdeenstandard.at

12036606 04/19 | DH: DE-100419-87217-2