

Hamburg 17. November 2017

**Kommentar zu Immobilienfondsstatistiken 9 / 2017:
Markt für geschlossene Immobilien-AIF mit Wachstumspotenzial – insbesondere bei den Spezial-AIF**

- 17 Prozent Wachstum in den vergangenen zwei Jahren
- Nettovermögen aller geschlossenen Immobilien-AIF bei 21,5 Mrd. Euro
- Geschlossene Spezial-AIF haben höhere Zuflüsse als geschlossene Publikums-AIF
- Kreditquoten liegen im Schnitt bei 48 Prozent

Der Markt für geschlossene Immobilien-AIF ist wieder auf Wachstumskurs. Das Segment hatte in den vergangenen zwei Jahren eine Zunahme um rund 17 Prozent zu verzeichnen, wie die Zahlen der Bundesbank per September 2017 zeigen: Während das Nettofondsvermögen im September 2015 noch bei 18,4 Mrd. Euro lag, betrug es ein Jahr später rund 19,5 Mrd. Euro und im September 2017 rund 21,5 Mrd. Euro. Die Bundesbankstatistik unterscheidet hierbei nicht zwischen geschlossenen Spezial-AIF und geschlossenen Publikums-AIF.

Michael Schneider, Geschäftsführer der IntReal kommentiert: „Die 21,5 Mrd. Euro Nettofondsvermögen enthalten auch Altfonds aus der Zeit vor der Umsetzung der AIFM-Richtlinie. Das Wachstum der Branche resultiert somit im Wesentlichen aus neu aufgelegten Fonds gemäß Kapitalanlagegesetzbuch.“

Wie sehen die Zuflüsse bei den geschlossenen Immobilien-AIF aus? Laut Bundesbank flossen den geschlossenen Immobilien-Vehikeln in den ersten neun Monaten des Jahres 2017 rund 1,4 Mrd. Euro an frischen Mitteln zu. Zieht man die Ausschüttungen und andere Rückflüsse davon ab, bleiben Nettomittelzuflüsse von 685 Mio. Euro. Die Bundesbankzahlen zeigen jedoch nicht, welcher Anteil davon in institutionelle Produkte und Publikums-Produkte geflossen ist.

Geschlossene Spezial-AIF mit höheren Zuflüssen

„Ein Indikator für die Verteilung zwischen institutionellen und privaten Geldern ist die BVI Statistik – auch wenn diese nicht den Gesamtmarkt abdeckt, sondern nur die Mitglieder des Verbands“, so Schneider weiter. Laut BVI Investment-Statistik flossen den geschlossenen Immobilienpublikums-AIF in den ersten neun Monaten 2017 rund 216 Mio. Euro netto zu. Bei den geschlossenen Immobilien-Spezial-AIF waren die Nettozuflüsse deutlich höher – nämlich rund 365 Mio. Euro im selben Zeitraum.

Der IntReal-Geschäftsführer ergänzt: „Dies deckt sich auch mit unserer Marktwahrnehmung. Wir als Service-KVG sprechen mit vielen Anbietern am Markt und nehmen das stärkere Wachstum im Bereich der geschlossenen Immobilien-Spezial-AIF wahr. Insbesondere zahlrei-

Kontakt:

Rueckerconsult: Daniel Sohler, T +49 30 28 44 987 49, M sohler@rueckerconsult.de

che institutionelle Investoren nutzen das Vehikel für Club Deals für großvolumige Einzelimmobilien. Daher sehen wir auch in diesem Teilsegment für 2018 das stärkere Wachstumspotenzial.“

„Die obigen Ausführungen zeigen, dass die Transparenz bei den geschlossenen Immobilien-AIF zwar zugenommen hat, aber immer noch verbessert werden kann. Ich würde mir wünschen, dass künftig detailliertere Datenabfragen und Datenlieferungen die Auswertungsmöglichkeiten und somit statistische Aussagen über den Markt noch valider machen. Denn Transparenz ist ein wichtiger Faktor für das Anlegervertrauen.“

Bundesbank erfasst rund 1.500 geschlossene Immobilien-AIF

An die Bundesbank müssen alle AIF gemeldet werden. Insgesamt bezieht sich die September-Statistik der Bundesbank auf 1.528 geschlossene Immobilien-AIF. Die Vermögenspositionen dieser Fonds summieren sich auf rund 41,8 Mrd. Euro. Dem stehen Verbindlichkeiten von insgesamt 20,3 Mrd. Euro gegenüber, was einer Kreditquote von rund 48 Prozent entspricht. Abzüglich des Fremdkapitals verbleibt ein Nettofondsvermögen von rund 21,5 Mrd. Euro.

Offene und geschlossene Vehikel werden sich immer ähnlicher

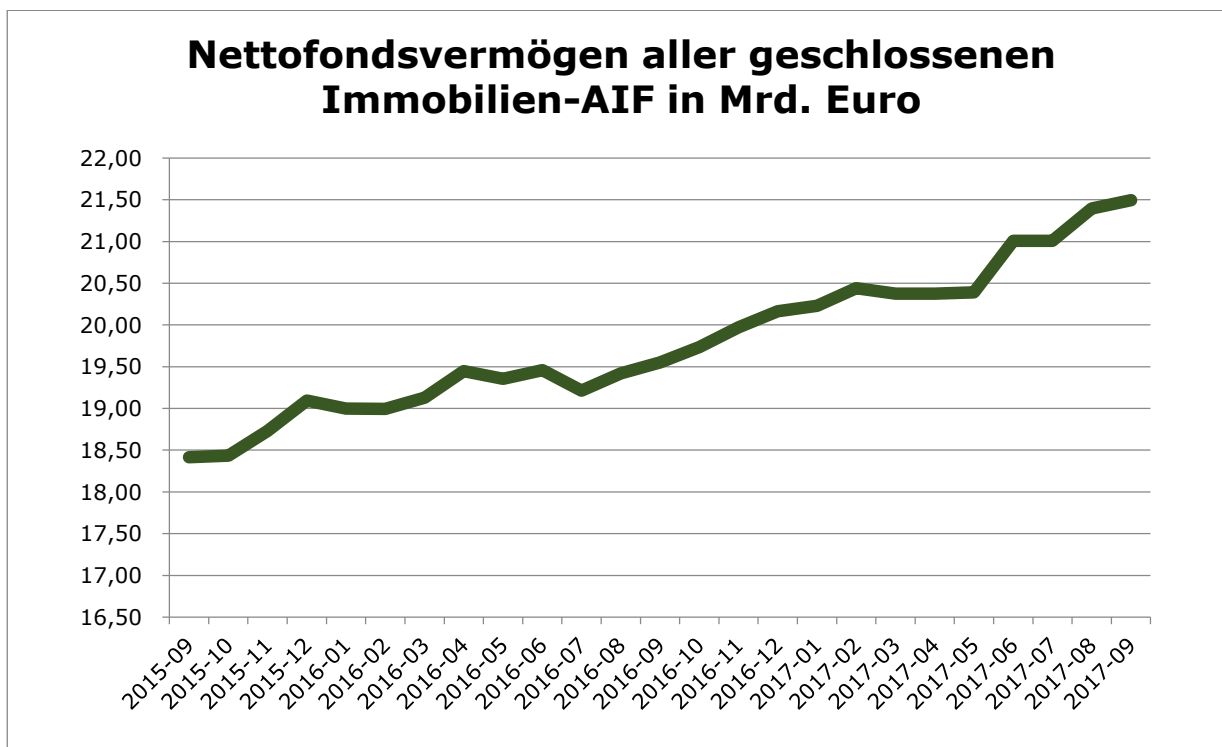
Schneider kommentiert: „Die Kreditquote ist relativ niedrig und liegt sogar unterhalb der 50 Prozent-Grenze, die eigentlich nur für die offenen Immobilien-Spezialfonds gilt. Hierin zeigt sich ein weiterer Trend am Markt: Die offenen und die geschlossenen Immobilien-AIF nähern sich strukturell, bspw. beim Thema Eigenkapitaleinsatz, an. Auch die Tatsache, dass bei den Angeboten für Privatanleger viele geschlossene AIF als risikodiversifizierte Semi-Blindpools aufgelegt werden, die sukzessive aus mehreren Immobilien bestehende Portfolios aufbauen, illustriert diese Tendenz.“

Trotz des Wachstums liegen die geschlossenen Immobilienvehikel deutlich hinter den offenen Immobilien-AIF. Zum Vergleich: Die Kapitalmarktstatistik der Bundesbank gibt das Nettovermögen der offenen Immobilien-Publikumsfonds mit 87,3 Mrd. Euro an, bei den Immobilien-Spezialfonds sind es 82,6 Mrd. Euro.

Seit Anfang 2015 weist die Bundesbank monatlich umfassende Informationen zu geschlossenen AIF und separat zur Unterkategorie Immobilien-AIF aus und füllt damit eine wichtige Informationslücke.

Kontakt:

Rueckerconsult: Daniel Sohler, T +49 30 28 44 987 49, M sohler@rueckerconsult.de



Quelle: IntReal / Bundesbank

Über IntReal

Als Service-KVG fokussiert sich IntReal ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back Office von KVGs an IntReal ausgelagert werden. Mit 190 Mitarbeitern bietet die IntReal-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

IntReal administriert 112 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 16,6 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand 30.09.2017).

IntReal ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, Hamburg, und Teil der HIH Real Estate Gruppe.

Kontakt:

Rueckerconsult: Daniel Sohler, T +49 30 28 44 987 49, M sohler@rueckerconsult.de