

Hamburg 15. Februar 2018

**Kommentar zu Immobilienfondsstatistiken 12 / 2017:
Vermögen der offenen Immobilien-Publikumsfonds erreicht 2017 fast
Vorkrisenniveau**

- IntReal erwartet neue offene Immobilien-Publikumsfonds
- Hohe Zuflüsse in offene Immobilien-Publikums- und Spezialfonds
- IntReal rechnet bei den offenen Spezialfonds 2018 mit frischen Geldern zwischen acht und zehn Mrd. Euro
- Investmentsteuerreform steigert Attraktivität des Fondsstandorts Deutschland

Die Fondsbranche blickt auf ein sehr gutes Jahr 2017 zurück, wie die Statistiken von Bundesbank und BVI zum Jahresende zeigen. Dies betrifft sowohl die offenen Immobilien-Publikums-AIF als auch die offenen Spezial-AIF. Die Nettomittelzuflüsse des Publikumssegments lagen laut BVI bei 5,5 Mrd. Euro und damit noch einmal deutlich höher (rund 30 Prozent) als im Vorjahr (2016: 4,2 Mrd. Euro).

Zum Jahresende 2017 haben die offenen Immobilien-Publikumsfonds damit fast wieder das Niveau erreicht, das sie bereits vor der großen Fondskrise hatten. Ihren bisherigen Höchststand erreichte die Branche laut Bundesbank im April 2010 mit einem Fondsvermögen von 91,0 Mrd. Euro. In den folgenden fünf Jahren schrumpfte die Branche bis auf 77,9 Mrd. Euro zusammen (Stand: Januar 2015). Seitdem geht es allerdings wieder steil bergauf. Innerhalb von rund drei Jahren ist das Nettofondsvermögen wieder auf rund 88 Mrd. Euro gestiegen (Stand: Ende 12.2017).

Michael Schneider, Geschäftsführer der IntReal, kommentiert: „Die Entwicklung der offenen Immobilien-Publikums-AIF ist insgesamt sehr erfreulich. Das Wachstum resultiert nicht nur aus den Bestandsfonds der etablierten großen Anbieter, sondern auch aus neuen Produkten wie beispielsweise aus den durch IntReal als Service-KVG administrierten Fonds der Industria „Fokus Wohnen Deutschland“ oder der SwissLife KVG „Working + Living“. Ich erwarte im neuen Jahr weitere Produktinitiativen bei den Publikumsfonds. Wir nehmen am Markt verstärkt Bestrebungen in diese Richtung wahr. Die neuen Fonds stehen allerdings vor der Herausforderung, in der aktuellen Hochpreisphase auch geeignete Objekte zu finden.

Die Entwicklung zeigt, dass das Vertrauen privater Anleger in offene Immobilienfonds endgültig zurückgekehrt ist. Schneider führt aus: „Die Produktgattung erfüllt die Bedürfnisse vieler Retail-Anleger in Bezug auf Immobilieninvestments: Die Fonds bieten eine sehr stabile Wertentwicklung und laufende Ausschüttungen und das schon bei kleinen Anlagesummen. Gleichzeitig wurden einige strukturelle Mängel – wie beispielsweise die Vermischung von institutionellen und privaten Geldern – behoben und so für die Zielkunden Regelungen

Kontakt:

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

geschaffen, die z.B. auch flexible und überschaubare, maximale Haltefristen von einem bzw. zwei Jahren ermöglichen.“

Den offenen Spezial-AIF fließen rund 9,8 Mrd. Euro frische Mittel zu

Bei den Fonds für institutionelle Investoren, den offenen Spezial-AIF, waren die Nettomittelzuflüsse 2017 noch deutlich höher. Insgesamt flossen dieser Fondsgattung rund 9,8 Mrd. Euro zu. Das Nettovermögen der Branche wuchs von 64,5 Mrd. Euro Ende 2016 auf rund 77,4 Mrd. Euro. Bei den geschlossenen Spezial-AIF stieg das Nettovermögen laut BVI auf rund 1,8 Mrd. Euro; die Nettozuflüsse lagen bei rund 700 Mio. Euro. Die tatsächlichen Zahlen dürften bei den geschlossenen Spezial-AIF allerdings deutlich höher liegen. Die BVI-Statistik erfasst nur Produkte der Verbandsmitglieder und nicht alle Fondsanbieter sind Mitglied im BVI.

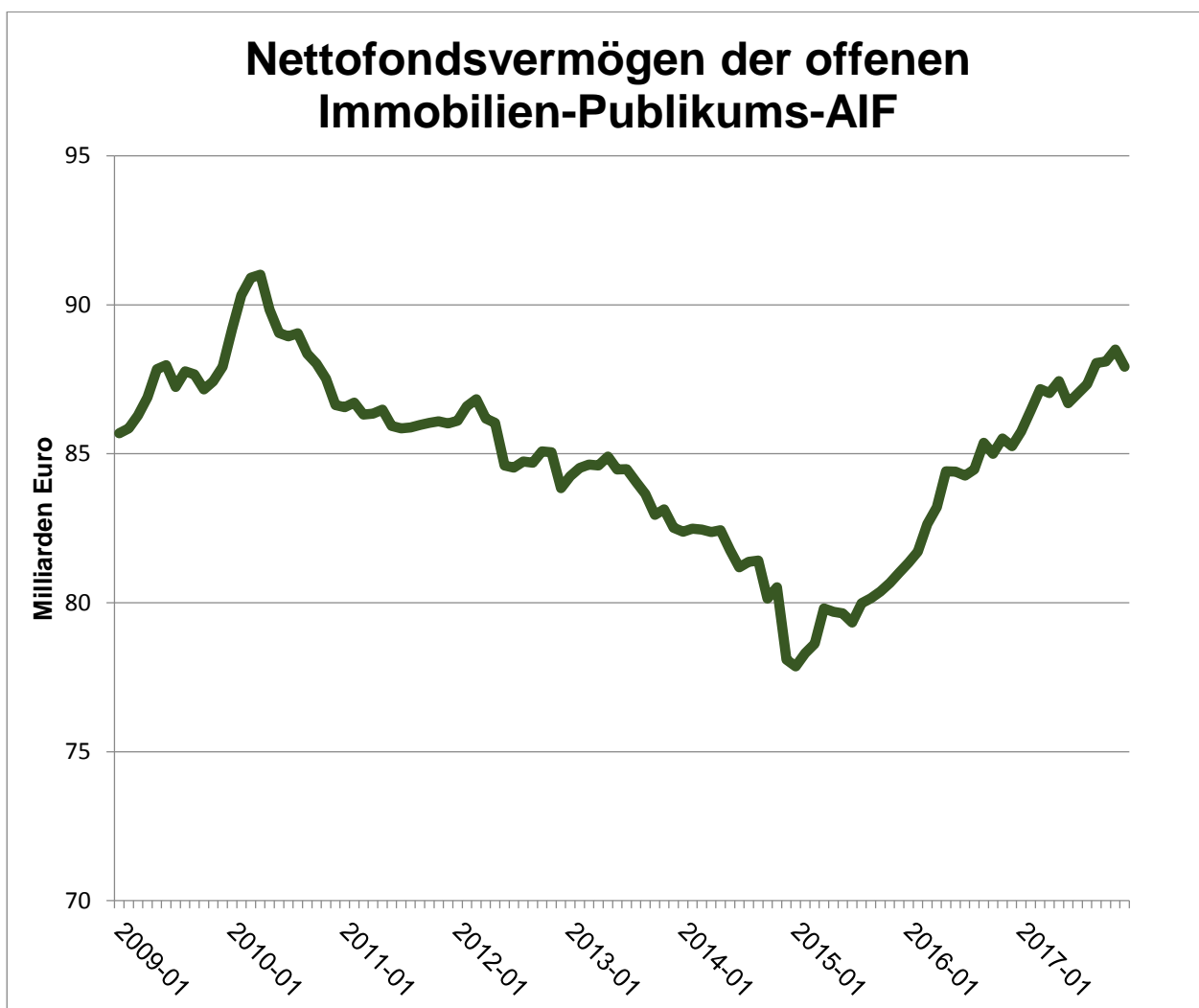
Schneider kommentiert: „Ich sehe im Segment der Spezial-AIF kein Ende des Booms und rechne für 2018 mit Mittelzuflüssen, die mindestens auf dem Niveau von 2017 liegen – also etwa zwischen acht und zehn Mrd. Euro. Für die Service-KVGen am Markt ist diese Entwicklung erfreulich, denn sie bedeutet weitere Wachstumsmöglichkeiten, die nicht nur auf das Segment der offenen Spezial-AIF beschränkt ist. Erfreulich ist die wachsende Akzeptanz der „neuen“ Investment KG, also des geschlossenen Spezial-AIF, insbesondere für großvolumige Einzelimmobilien. Weitere Chancen bietet die zu Jahresbeginn in Kraft getretene Investmentsteuerreform. Damit besteht erstmalig die Möglichkeit, Fonds auch steuerlich differenziert auszugestalten. So können zukünftig kundenspezifische Anlagealternativen dargestellt werden, indem Fonds je nach Anlegerwunsch steuerlich transparent oder steuerintransparent aufgelegt werden. Hier ist der deutsche Fondsstandort gegenüber anderen europäischen Fondsstandorten jetzt deutlich besser und wettbewerbsfähiger geworden.“

Regulierung schreitet weiter voran

Allerdings sind gleichzeitig die regulatorischen Anforderungen an die KVGen erheblich gestiegen. „Allein die Investmentsteuerreform und MIFID II, die beide zum Jahreswechsel in Kraft getreten sind, stellen erhebliche Anforderungen an unsere Prozesse und unsere IT. Diesen Mehraufwand müssen wir in der Regel ohne entsprechende Mehreinnahmen leisten. Das bedeutet, dass wir unverändert unsere Prozesse z.B. weiter digitalisieren und noch effizienter gestalten müssen“, sagt Schneider.

Kontakt:

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



Quelle: IntReal / Bundesbank

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen IntReal gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: IntReal. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

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.

Kontakt:

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

So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGern an IntReal ausgelagert werden. Mit 211 Mitarbeitern bietet die IntReal-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

IntReal administriert 114 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 18,6 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand 31. Dezember 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