

Hamburg, 9. Oktober 2018

INTREAL-UMFRAGE: 40 PROZENT DER FONDSPARTNER WOLLEN GEWINNE MITNEHMEN UND IMMOBILIEN VERKAUFEN

- ◆ Langfristige Zinsbindungen sind das wichtigste Vorsorgeinstrument für einen Preisrückgang
- ◆ Zwei Drittel der Befragten rechnen mit einem geringen Zinsanstieg (weniger als 100 Basispunkte)
- ◆ Die Mehrheit geht von weiterhin stabilen Immobilienpreisen aus

Immer mehr Fondsanbieter wollen Gewinne mitnehmen. Das ist das Ergebnis einer Umfrage der INTREAL, Deutschlands führender Immobilien-Service-KVG, unter ihren Fondspartnern. Das Ergebnis: 40 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass jetzt ein guter Zeitpunkt für Gewinnmitnahmen ist und planen Verkäufe. Fonds komplett aufzulösen, plant dagegen nur rund ein Viertel der Fondsanbieter.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, erläutert: „Nur ein Viertel unserer Fondspartner plant der Befragung zufolge auch ganze Fonds aufzulösen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um ältere Fonds, die das Ende ihrer geplanten Laufzeit erreicht haben. Dagegen wollen 40 Prozent der Fondspartner gezielt einzelne Objekte verkaufen. Diese Diskrepanz zeigt, dass Verkauf nicht unbedingt auch Fondsauflösung heißt. Das Gros der Verkaufserlöse soll reinvestiert werden – in Immobilien.“

Langfristige Zinsbindungen sind wichtigstes Vorsorgeinstrument

Welche Vorsorge treffen die Fondspartner für den Fall einer Marktkorrektur? Die große Mehrheit (87 Prozent) arbeitet mit langfristigen Zinsfestschreibungen. Ein Viertel setzt auf Core-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen. Auch beim Thema Fremdkapitaleinsatz agieren die Fondspartner zurückhaltend. Rund drei Viertel bewegen sich innerhalb einer Range von 30 und 50 Prozent Fremdkapital. Sechs Prozent arbeiten mit relativ niedrigen Fremdkapitalquoten zwischen 10 und 30 Prozent und weitere sechs Prozent operieren mit reinen Eigenkapitalfonds.

Schneider dazu: „Beim Thema Fremdkapital sind unsere Fondspartner konservativ aufgestellt, wie die relativ niedrigen Kreditquoten zeigen. Dies liegt natürlich unter anderem an den regulatorischen Vorgaben und entspricht den vorsichtigen Zielvorgaben der Mehrheit der Investoren. Von besonderer Bedeutung sind langfristige Zinsfestschreibungen. Die große Mehrheit der Befragten hat sich die aktuell niedrigen Zinsen langfristig gesichert.“

Stabile Zinsen und Preise erwartet

Trotz der Verkaufspläne blickt die Mehrheit der Fondspartner der INTREAL unterm Strich entspannt auf die Entwicklung der Immobilienpreise und der Zinsen in den kommenden 18 Monaten. Zwei Drittel der Befragten rechnen mit einem eher geringen (= weniger als 100 Basispunkte) Zinsanstieg in den

KONTAKT

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

kommenden anderthalb Jahren. Der Rest erwartet eine unverändert expansive Geldpolitik. Niemand geht von einem Zinsanstieg um mehr als 100 Basispunkte aus.

Auch bei der Einschätzung der künftigen Entwicklung der Immobilienpreise gibt es wenig negative Erwartungen. Rund 54 Prozent rechnen mit stabilen Immobilienpreisen in den kommenden 18 Monaten, ein weiteres Drittel mit weiter steigenden Preisen. Nur rund 13 Prozent gehen von fallenden Immobilienpreisen aus – allerdings nicht um mehr als zehn Prozent.

Neugeschäft bei Marktkorrektur schwierig

Trotz der insgesamt eher optimistischen Einschätzung der näheren Zukunft wurden die Fondspartner auch befragt, was im Falle einer Marktkorrektur für sie das größte Problem wäre. „Marktkorrektur“ wurde im Rahmen des Fragebogens als Preisrückgang um mindestens 10 Prozent definiert. Das Ergebnis: Für rund die Hälfte (46 Prozent) wäre dann die Fortsetzung des Neugeschäfts die größte Herausforderung. Das zweitgrößte Problem (33 Prozent der Befragten) wären mögliche zusätzliche Sicherheitsanforderungen der finanzierenden Banken. Auf dem dritten Platz liegen gleichauf (jeweils rund 27 Prozent) sinkende laufende Einnahmen durch abnehmende Assets under Management (AuM) und die Tatsache, dass geplante Fondsaufösungen nicht wie prognostiziert durchgeführt werden können.

Werden Institutionelle ihre Immobilien-Engagements zurückfahren, wenn die Preise sinken sollten? INTREAL hat den Fondspartnern auch diese Frage gestellt. Rund zwei Drittel der Befragten sind sich sicher, dass Institutionelle bestehende Investments halten werden, weil ihnen laufende Cashflows wichtiger sind als Wertänderungen.

Insgesamt wurden 30 Fondspartner der INTREAL befragt. Die Umfrage wurde im Zeitraum Juni und Juli 2018 durchgeführt.

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. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGen an INTREAL ausgelagert werden. Mit 228 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

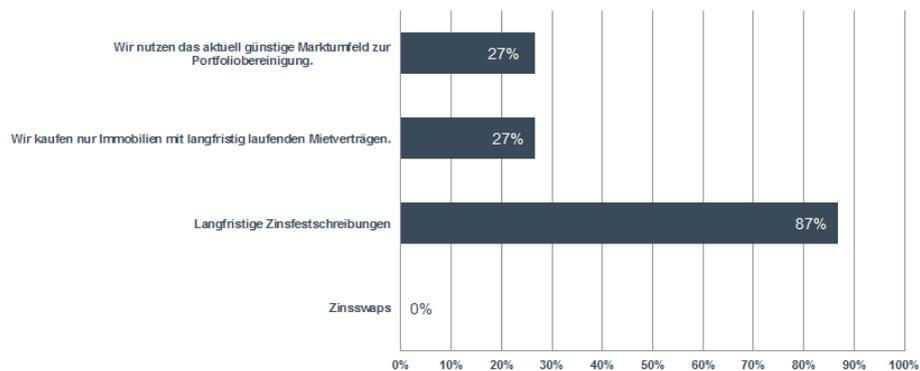
KONTAKT

INTREAL administriert 121 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 20,4 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand 30. Juni 2018).

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

Grafikvorschläge

Welche Maßnahmen treffen Sie, um auf eine potenzielle Marktkorrektur vorbereitet zu sein?



Anmerkung: Mehrfachnennung möglich

Verkäufe geplant?

40 Prozent planen derzeit Verkäufe

Planen Sie derzeit Verkäufe, um von den aktuell hohen Marktpreisen zu profitieren?



KONTAKT