

Das große Comeback der offenen Immobilien-Publikumsfonds

- Zwölf neue offene Immobilienfonds für Privatanleger seit Anfang 2015
- Zuflüsse seit Januar 2018 mit 14,3 Mrd. Euro auf Rekordhöhe
- Offene Immobilienfonds zur Altersvorsorge geeignet, aber Diversifikation wichtig
- Vertrieb der Fonds ist zu teuer und zu wenig digital
- FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND von INDUSTRIA soll jährlich zwischen 100 und 200 Mio. Euro wachsen
- Börsennotierung erhöht Fungibilität der offenen Fonds
- Neuer Publikumsfonds von Real I.S. soll bis Ende 2022 auf rund 1,2 Mrd. Euro wachsen
- Real I.S. will mit Seed-Portfolio den Vertriebsstart erleichtern

Frankfurt, Hamburg, München, Regensburg, den 5. Dezember 2019 – Offene Immobilien-Publikumsfonds erleben aktuell einen Höhenflug in jeder Hinsicht: Das Fondsvermögen der Branche steigt seit zwei Jahren fast exponentiell an, und die Nachfrage privater Anleger ist enorm – auch vor dem Hintergrund der wachsenden Renditedifferenz zu alternativen Anlagemöglichkeiten. In den vergangenen vier Jahren wurden zwölf neue Fonds durch etablierte wie neue Anbieter aufgelegt bzw. angekündigt. Angesichts der geringen Anzahl von Fonds insgesamt und der Emissionsflaute der Jahre davor ist diese Entwicklung beachtlich. Offene Immobilienfonds eignen sich grundsätzlich zur Altersvorsorge, aber die Diversifizierung über mehrere Fonds ist für Privatanleger wichtig. Auch die offenen Vehikel sind vom Trend zu mehr Spezialisierung – beispielsweise auf nur noch eine Nutzungsart – geprägt. Der Vertrieb ist immer noch teuer und zu wenig innovativ und zu wenig digital.

Exemplarisch für die Fonds der neuen Generation stehen der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND von INDUSTRIA und der REALISINVEST EUROPA von Real I.S. INDUSTRIA legte 2015 einen reinen Wohnungsfonds im Gewand eines offenen Immobilien-Publikumsfonds auf. Nach anfänglich verhaltenen Reaktionen bei BaFin und den Vertrieben hat der Fonds mittlerweile ein Investitionsvolumen von 620 Mio. Euro erreicht und im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr (Ende: 30.04.2019) eine BVI-Rendite von 5,2 Prozent. Allein im Jahr 2019 flossen dem Fonds neue Mittel in Höhe von rund 100 Mio. Euro zu. Die Real I.S. kündigte im September 2019 an, ebenfalls ins Geschäft mit neuen Fonds einzusteigen. Das Haus begründet den Schritt mit der hohen Nachfrage der Vertriebe sowie mit der anhaltend hohen Renditedifferenz zwischen Staatsanleihen und Immobilien. Real. I.S. geht bei der Fondsaufgabe schrittweise vor. Zunächst wird ein Startportfolio von 300 Mio. Euro aufgebaut, dann wird der Fonds für Anleger geöffnet.

Dies sind die Kernergebnisse der heutigen Online-Presskonferenz „**Neue offene Immobilien-Publikumsfonds: Zwischen Geldschwemme und leergekauften Immobilienmärkten**“, an der **Michael Schneider**, Geschäftsführer der **IntReal** International Real Estate

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Prof. Dr. **Steffen Sebastian**, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der **IREBS**, Universität Regensburg, **Klaus Niewöhner-Pape**, Geschäftsführer, **INDUSTRIA WOHNEN** GmbH und **Jochen Schenk**, Vorstandsvorsitzender der **Real I.S.** AG teilnahmen.

Fondsbranche wächst derzeit beinahe exponentiell

Die Branche der offenen Immobilienfonds wächst laut INTREAL-Chef Michael Schneider aktuell beinahe exponentiell. Allein seit 1. Januar 2018 flossen den offenen Immobilien-Publikumsfonds laut Bundesbank rund 14,3 Mrd. Euro netto zu. Das Fondsvermögen wuchs im gleichen Zeitraum sogar um rund 17 Mrd. Euro. „Die Publikumsfonds holen aktuell die Aufwärtsentwicklung nach, die die Spezialfonds einige Jahre früher vollzogen haben“, so Schneider. „Die hohe Nachfrage von Privatanlegern hat in den vergangenen Jahren zu zahlreichen neuen Fonds geführt. Beispielsweise sind Häuser wie die KGAL, Habona Invest, Quadoro Investment oder Real I.S. in das Geschäftsfeld offene Publikumsfonds eingestiegen. Insgesamt zählen wir seit 2015 zwölf neue Fonds, die sich an Privatanleger richten. Angesichts der sehr hohen Kundennachfrage ist die relativ geringe Anzahl an verfügbaren Fonds insgesamt immer noch bemerkenswert.“ Die INTREAL erwartet weitere Fondsinitiativen und eine weitere Spezialisierung. Schneider dazu: „Wir sind mit weiteren Anbietern im Gespräch, die auf den Markt wollen. Des Weiteren wird der Trend zu spezialisierten Fonds zunehmen – ein Beispiel dafür ist der Fonds mit Fokus auf Nahversorger.“

Offene Immobilienfonds zur Altersvorsorge geeignet – aber Diversifikation wichtig

Für Prof. Dr. Steffen Sebastian ist strengere Regulierung, die seit 2013 in Kraft ist, ein Gewinn für die offenen Immobilien-Publikumsfonds. Er resümiert: „Unterm Strich sind die Vehikel deutlich besser aufgestellt als vor der letzten Krise. Das Problem der Fristentransformation wurde entschärft. Der einzige Punkt, an dem ich noch Verbesserungsbedarf sehe, sind die derzeitigen Regelungen zur Fondsabwicklung. Hier brauchen wir u.a. längere Fristen und einen funktionierenden Sekundärmarkt.“

Sebastian weiter: „Offene Immobilienfonds eignen sich zur Altersvorsorge. Der Anteil im Portfolio sollte – je nach Lebensalter – zwischen zehn und 40 Prozent betragen. Privatanleger sollten sich nicht auf einen Fonds konzentrieren, sondern über mehrere offene Immobilienfonds diversifizieren.“ Zu den neuen Fondsinitiativen sagt Sebastian: „Neue Fonds haben Vor- und Nachteile. Portfolioaufbau in der Hochpreisphase ist vergleichsweise riskant. Dafür sind die Immobilien zeitgemäß und bergen nur geringen Instandhaltungsaufwand.“

Handlungsbedarf sieht der Wissenschaftler beim Thema Vertrieb: „Die Fondsgesellschaften gehen beim Vertrieb kaum neue Wege, sondern setzen auf klassischen Direktvertrieb über Banken und Finanzanlagenvermittler. Diese Art von Vertrieb ist teuer und kostet Rendite. Der Vertrieb über Online-Plattformen bietet große Vorteile für Anbieter und Anleger.“

Mehr Fungibilität durch Börsennotierung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

INDUSTRIA Wohnen war einer der ersten Anbieter, der nach der Fondskrise 2015 einen neuen offenen Immobilienfonds aufgelegt hat. Die Idee zu einem reinen Wohnfonds kam aus dem institutionellen Bereich. Geschäftsführer Klaus Niewöhner-Pape kommentiert: „Wir haben den Fondsstart im ersten Jahr ‚mit angezogener Handbremse‘ vollzogen. Die vielleicht größte Herausforderung war die anfänglich verhaltene Reaktion der Vertriebe: Diese standen noch stark unter dem Eindruck der Fondskrise.“ Diese Bedenken konnten jedoch überwunden werden. 2019 konnte der Fonds 100 Mio. Euro an frischen Mitteln einsammeln.

INDUSTRIA arbeitet mit Cash-Calls, um die Liquidität zu steuern. Der aktuelle Cash-Call läuft noch bis zum 20. Dezember 2019. Niewöhner-Pape ist zuversichtlich, die Mittel auch in Immobilien investieren zu können: „Wir planen ein jährliches Wachstum von 100 bis 200 Mio. Euro und wollen Wohnimmobilien in der gesamten Bandbreite – Bestandswohnungen, Neubauvorhaben und auch geförderten Wohnungsbau – erwerben. Verkäufe sind derzeit nicht geplant.“ Zum Thema Rendite sagt er: „Die Renditeentwicklung des Fonds ist sehr erfreulich. Im vorletzten Geschäftsjahr haben wir eine BVI-Rendite von 4,2 Prozent erreicht, im vergangenen Geschäftsjahr waren es sogar 5,2 Prozent.“

Neue Wege ist INDUSTRIA WOHNEN bei der Handelbarkeit des Fonds gegangen. Das Vehikel ist an der Frankfurter Börse gelistet. „Anleger gewinnen so an Fungibilität, weil sie ihre Anteile auch jenseits der Mindesthalte- und Kündigungsfristen handeln können“, so Niewöhner-Pape.

Neuer Publikumsfonds von Real I.S. soll bis Ende 2022 1,2 Mrd. Euro Fondsvolumen erreichen

Die Real I.S. kündigte im Herbst 2019 an, in das Geschäft mit offenen Immobilienfonds einzusteigen. Jochen Schenk, Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG, begründet diesen Schritt mit der weiterhin großen Renditedifferenz zwischen Staatsanleihen und Immobilienrenditen. „Der Zins bleibt voraussichtlich noch auf absehbare Zeit auf diesem sehr niedrigen Niveau“, so Schenk. „Vor diesem Hintergrund ist eine geplante BVI-Rendite zwischen 2,0 und 2,5 Prozent p.a. attraktiv.“

Beim Portfolioaufbau geht das Haus neue Wege. Erst wird ein Startportfolio aufgebaut und vorfinanziert, dann investieren die Anleger. „Wir haben die Erfahrung gemacht, dass insbesondere die Vertriebspartner sich viel leichter in der Beratung tun, wenn ein bestehendes Portfolio den angedachten Portfolioaufbau erklärt“, erläutert Schenk. Eine erste Büroimmobilie in Amsterdam hat Real I.S. im November 2019 erworben.

Zu den Wachstumsplänen für den Fonds sagt der Real I.S.-Chef: „Wir wollen im ersten Jahr des Vertriebes auf ein Volumen von 400 Mio. Euro kommen und dann auf knapp 1,2 Mrd. Euro bis 2022 steigern.“ Er verweist auf das gute Netzwerk der Real I.S. und auf die Präsenz an fünf europäischen Standorten. „Mit diesem Netzwerk gelingt es uns, auch in engen Märkten Objekt zu erwerben. Ich bin

sehr zuversichtlich, dass wir demnächst weitere Einkäufe des REALISINVEST EUROPA melden können“, so Schenk.

Bilder der Referenten sind unter den folgenden Links downloadbar:

Michael Schneider: https://www.rueckerconsult.de/download_file/940/0

Prof. Dr. Steffen Sebastian: https://www.rueckerconsult.de/download_file/941/0

Klaus Niewöhner-Pape: https://www.rueckerconsult.de/download_file/939/0

Jochen Schenk: https://www.rueckerconsult.de/download_file/938/0

Kontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Daniel Sohler

Wallstraße 16

10179 Berlin

Tel.: +49 (0)30 2844987-49

E-Mail: sohler@rueckerconsult.de

Real I.S. AG

Innere Wiener Str. 17

81667 München

Markus Lang

Tel.: 089 489082 -220

E-Mail: markus.lang@realisag.de

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 mehr als 280 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen. INTREAL administriert 150 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 28,7 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand 30. September 2019).

Über Prof. Dr. Steffen Sebastian

Prof. Dr. Steffen Sebastian ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung (Real Estate Finance) an der IREBS International Real Estate Business School sowie Forschungsprofessor am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Mannheim. Seine Forschungsschwerpunkte

sind Indirekte Immobilienanlagen, Immobilienfinanzierung und Wohnungspolitik. Er ist Mitherausgeber des European Journal of Real Estate Research und des German Journal of Property Research.

Über INDUSTRIA WOHNEN

INDUSTRIA WOHNEN erschließt privaten und institutionellen Anlegern Investitionen an wirtschaftsstarken Standorten in ganz Deutschland. Wo nachhaltige Rentabilität entstehen soll, sind langfristige Perspektiven gefragt. Die bieten wir! Als Portfoliomanager betrachten wir Immobilien-Investments objektiv aus der 360°-Sicht. Nur so können wir unseren Kunden Investmentchancen bieten, die umsichtig durchdacht sind und beste Aussichten auf dauerhaft werthaltige Renditen haben. Mit einer Bilanzsumme von 245 Mio. Euro und mehr als 125 engagierten, motivierten Mitarbeitern bietet INDUSTRIA WOHNEN seinen Kunden individuelle Lösungen für sichere Investitionen am Wohnungsmarkt.

Über die Real I.S. Gruppe

Die Real I.S. Gruppe ist seit mehr als 25 Jahren der auf Immobilieninvestments spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB. Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Asset-Managern am deutschen Markt. Neben Alternativen Investmentfonds (Spezial-AIF und geschlossenen Publikums-AIF) und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals und Joint Ventures. Das Unternehmen hat über rd. 8,7 Milliarden Euro Assets under Management. Die Real I.S. Gruppe verfügt über zwei lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) nach KAGB und Tochtergesellschaften bzw. Niederlassungen in Frankreich, Luxemburg, Spanien, den Niederlanden und Australien. Weitere Informationen unter www.realisag.de