

Hamburg, 24. Februar 2020

INTREAL-FONDSKOMMENTAR: MARKT FÜR GESCHLOSSENE FONDS WÄCHST 2019 UM RUND 3,4 MRD. EURO

- ◆ Nettofondsvermögen steigt laut Bundesbank von 23,4 auf 26,8 Mrd. Euro
- ◆ INTREAL administriert geschlossene AIF im Volumen von 5,1 Mrd. Euro mit Schwerpunkt auf institutionelle Investoren
- ◆ Vermögen aller offenen Fonds acht Mal so groß wie das aller geschlossenen Fonds

Der Markt für geschlossene Immobilienfonds wächst – nach einigen schwächeren Jahren – im letzten Jahr fast rasant. Er legte 2019 um rund 13 Prozent zu, wie eine Auswertung der Bundesbankstatistik zeigt. Während das Nettofondsvermögen aller Fonds zum Jahresende 2018 noch bei 23,4 Mrd. Euro lag, kletterte es bis Ende 2019 auf rund 26,8 Mrd. Euro. Betrachtet man 24 Monate (Dezember 2017 bis Dezember 2019), zeigt sich die Tendenz noch deutlicher: In der genannten Periode beläuft sich das Wachstum auf 21 Prozent oder rund 4,7 Mrd. Euro. Unter der Rubrik geschlossene Immobilienfonds fasst die Bundesbank geschlossene Vehikel für private und institutionelle Anleger zusammen.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Der Markt für geschlossene Immobilienfonds zeigt wieder eine solide Aufwärtsbewegung. Seit der Neuregelung durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) werden geschlossene Immobilienfonds als Investment KGs initiiert. Die geschlossenen Vehikel haben so scheinbar „im neuen Kleid“ ihre Zielkunden und Investmentschwerpunkte wiedergefunden.“

Nettomittelzuflüsse von einer Milliarde Euro erwartet

Mit Blick auf 2020 sagt Schneider: „Ich gehe davon aus, dass sich die positive Entwicklung 2020 fortsetzen wird. Für das Gesamtjahr erwarte ich Nettomittelzuflüsse von deutlich über einer Milliarde Euro. Die positive Tendenz nehmen wir auch in Gesprächen wahr, die wir derzeit mit Anbietern führen. In den kommenden Monaten werden verschiedene neue geschlossene AIF auf den Markt kommen. Nach der großen Marktkonsolidierung der Jahre nach 2008 hat sich eine kleinere Anzahl von Anbietern herauskristallisiert, die den Markt kontinuierlich mit neuen Produkten versorgt.“

Die Service-KVG INTREAL administriert im Geschlossene-AIF-Bereich Vehikel mit einem Nettovermögen von rund 5,1 Milliarden Euro. Mit rund 5,0 Mrd. Euro entfällt der allergrößte Teil davon auf geschlossene Immobilien-Spezial-AIF – Tendenz weiter steigend. Der Anteil der geschlossenen Publikums-AIF ist mit 92 Mio. Euro dagegen deutlich kleiner. 2019 wurde von der INTREAL kein geschlossener Fonds für Privatanleger aufgelegt. Es gibt bei der INTREAL auch keine konkreten Planungen für neue Vehikel in den kommenden Jahren. Bei den offenen Publikumsfonds werden dagegen weitere Produkte vorbereitet und ein starkes Wachstum erwartet.

Insgesamt wurden in der Bundesbankstatistik per Ende 2019 1.446 geschlossene Immobilienfonds für institutionelle und private Anleger erfasst. Schneider dazu: „Geschlossene Immobilienfonds haben bei beiden Investorengruppen ihre Daseinsberechtigung. Bei vermögenden Privatanlegern mit Erfahrung und langfristigem Investitionshorizont sowie entsprechendem Risikobewusstsein können sie ein interessanter

KONTAKT

Baustein in der Vermögensanlage sein. Dies gilt insbesondere, wenn es sich um spezialisierte Fonds handelt, die eine besondere Länderallokation oder Fremdwährungen mit sich bringen, wie beispielsweise bei US-Immobilien. Bei institutionellen Investoren kommen geschlossene AIF vor allem bei großvolumigen Einzelinvestitionen als sogenannte „Club Deals“ mit einer Anlegerzahl von zwei bis vier zum Einsatz. Auf diese Weise können Investitionsmöglichkeiten genutzt werden, die außerhalb der üblichen Anlagegrenzen für Einzelobjekte in den offenen Spezial AIF liegen.“

Markt für geschlossene Fonds vergleichsweise klein

Unterm Strich haben die geschlossenen Immobilienfonds aber unverändert deutlich weniger Bedeutung als ihre offenen Pendanten. In Summe kommen sie gerade einmal auf rund 12 Prozent der offenen Vehikel, wie die Zahlen aus der Bundesbankstatistik zeigen. Das Nettofondsvermögen aller offenen Immobilienfonds (Publikums- und Spezialfonds) belief sich laut Bundesbank im Dezember 2019 auf 226,2 Mrd. Euro und ist allein 2019 um 28,3 Mrd. Euro gewachsen. Die geschlossenen Immobilienfonds bringen dagegen nur rund 22,8 Mrd. Euro Nettofondsvermögen auf die Waage. Sowohl bei institutionellen als auch privaten Anlegern liegen die risikodiversifiziert investierenden, offenen Fonds in der Beliebtheitskala weit vorne. Sie machen somit den geschlossenen Fonds aktuell wie zukünftig zum Nischenprodukt für besondere Investitionsfälle und auch nur für ausgewählte Zielkunden.

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 KVGern an INTREAL ausgelagert werden. Mit 290 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 161 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 31,1 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand 31. Dezember 2019).



