

IMMOBILIEN FONDSNEWS

Der Newsletter der deutschen institutionellen Immobilien-Fondswirtschaft

AUSGABE März 2017

Institutionelle Anleger werden Immobilienquote auf 15% erhöhen

Institutionelle Kapitalanleger stehen aktuell vor großen Herausforderungen. Regulatorische Anforderungen wie Solvency II und Basel III sowie das bestehende Niedrigzinsumfeld machen die Erreichung der notwendigen Zielrendite bei gleichzeitig notwendiger Risikominimierung praktisch unmöglich. Zumindest mit dem traditionellen Modell der Asset-Allokation. Um ihren Beitragszahlern die versprochene Rendite auch zuweisen zu können, werden institutionelle Kapitalanleger ihr Kapitalanlagevermögen weiter umschichten. Die Immobilienquote von institutionellen Anlegern wird bald 15 Prozent betragen. Die Attraktivität von Immobilieninvestments hat in den letzten Jahren allgemein zugenommen, wobei nahezu alle institutionellen Investoren mittlerweile in Immobilien investieren. Lag die Quote der gesamten Anlage im Immobiliensektor vor wenigen Jahren branchenweit im Schnitt noch unter 5%, so liegt sie heute nach Recherchen von Flatow Advisory Partners und auf Basis aktueller Ba-Fin-Zahlen bereits bei ca. 9%. Vor allem

Altersversorger sind Vorreiter im Bezug auf die Immobilienquote und dieser Anstieg wird sich fortsetzen.

Auch die Form der Immobilieninvestitionen wandelt sich

Die beliebtesten Vehikel für Immobilieninvestments waren bisher Immobilienspezialfonds und Direktanlagen. Obwohl laut Anlageverordnung (AnIV) für diese Art von Anlagen theoretisch bereits eine Quote von bis zu 25% möglich wäre, werden zukünftig auch Anlagen in anderen Asset-Klassen der AnIV mit Bezug zum Immobiliensektor stärker nachgefragt werden. Insbesondere der Markt für Real Estate Debt Investments wird davon profitieren. Für institutionelle Kapitalanleger gibt es derzeit keine andere Assetklasse, die ein attraktiveres Risk/Return-Verhältnis und für größere Versicherungen einen höheren Return im Hinblick auf die von Solvency II geforderte Eigenkapital-Unterlegung aufweist. So ist auch zu erklären, dass die Aktienquote seit 2009 stabil bleibt

>> Fortsetzung Seite 2

NEUE INNOVATIVE
PLATTFORM FÜR
INSTITUTIONELLE
KAPITALANLEGER.
FAP-INVEST.COM

 FAP
INVESTMENT MANAGEMENT



INHALTSVERZEICHNIS

Institutionelle Anleger werden die Immobilienquote auf 15% erhöhen

Und die Immobilienquote steigt und steigt und steigt und das aus gutem Grund...

» Seite 1

Mezzanine-Kapital für Immobilienprojekte

Mezzanine-Finanzierung kann ein sehr interessanter Investitionsbestandteil sein...

» Seite 3

Investition in innerstädtische Gewerbehöfe

Was zu Kaisers Zeiten gut war kommt wieder, leben und arbeiten in kleinen Quartieren...

» Seite 4

Keine Transparenz beim Immobilienfondsvermögen

Warum Immobilienfondsvermögen nicht gleich Immobilienfondsvermögen ist...

» Seite 6

Fonds-Statements

Experten nehmen Stellung...

» Seite 7

Investmentsteuerreformgesetz für Pensionskassen und Versorgungswerke

Optimale Steuer-Vehikel nach der letzten Gesetzesänderung...

» Seite 8

Rückblick

Auswahl an Pressemitteilungen

» Seite 9

Interview mit Dirk Bratschke

Leitung Immobilien-Investments
Anthos (Family Office Brenninkmeijer)

» Seite 11

und nicht weiter erhöht wurde. Zudem bieten Investitionen in Immobilien hohe Risikodiversifizierungseffekte, da sie wenig mit anderen Anlageklassen wie Aktien und Anleihen korrelieren.

Real Estate Debt Investments als zusätzliche Option

Eine weitere Alternative sind direkte Kredite von institutionellen Kapitalanlegern (Real Estate Debt Investments), die bisher allerdings vor allem in Core-Investments und großvolumigen Investitionen platziert wurden. Dies bietet Versicherungen und Pensionskassen attraktive Renditen, wie sie aktuell bei Immobiliendirektanlagen kaum noch zu finden sind.

Bisher konzentriert sich zu viel auf sogenannte Club Deals, Anleihen oder Fondsanteile, also Investments, bei denen sich der Anleger nur gemeinsam mit anderen beteiligt. Die Möglichkeit, als institutioneller Kapitalgeber in Deutschland auf Deal-by-Deal-Basis zu investieren, fehlte bislang. Neu gegründete Plattformen füllen nun diese Lücke und bieten neben Direktinvestments in Immobilien zusätzlich Real Estate Debt Investments, wie z.B. Senior Loans (erstrangig besicherte Darlehen), Junior Loans oder Mezzanine Kapital (nachrangig besicherte Investments) an. Insgesamt werden alle davon profitieren. Immobilien-Investoren und Projektentwickler erhalten durch die verstärkt auftretenden institutionellen Kapitalgeber substituierenden Zugang zum bankseitig rückläufigen Finanzierungsmarkt. Und Institutionelle Kapitalanleger optimieren durch weitere Diversifizierung ihre Rendite.

*Markus Mirbach,
Head of Investment Management,
Flatow Advisory Partners (FAP) GmbH*



Institutionelle Investoren erhöhen weiter ihre Immobilienquoten

Worte zur aktuellen Ausgabe

Liebe Leserinnen und Leser,

nach der Winterpause starten wir mit großem Elan in den Frühling. Die gute Stimmung für den Jahresstart hat allerdings nicht nur hormonelle Gründe. Zunächst haben alle bisherigen Förderer der FondsNews ihr Engagement verlängert. Das erlauben wir uns als ausdrückliches Lob aufzufassen. Zusätzlich gibt es nun gleich eine große Anzahl weiterer Unterstützer mit durchweg guten Namen - die Basler Versicherung ist davon nur einer. Werfen Sie mal einen vorsichtigen Blick auf die vorletzte Seite, dort finden Sie unsere aktuellen Förderer. Ihnen haben wir es zu verdanken, dass die FondsNews wächst und gedeiht.

An dieser Stelle noch ein dickes Lob und einen großen Dank an die vielen Fachautoren. Ohne sie würde gar nichts bei der FondsNews gehen, sie sind die Spezialisten der institutionellen Immobilienanlagebranche. Und keiner dieser Autoren ist unterbeschäftigt oder langweilt sich im Büro. Dennoch nehmen sie sich die Zeit neben dem operativen Geschäft aufwendige Gastbeiträge zu schreiben und damit erst die fachliche Expertise der FondsNews aufzubauen.

Wie geht es nun in 2017 weiter? Zunächst haben wir ein Schwerpunkt-Thema für die Ausgabe April 2017 geplant: Es geht um die Immobilienmärkte der USA und damit um den größten Gewerbeimmobilienmarkt der Welt. Lassen Sie Ihrer Vorfreude auf die Ausgabe freien Lauf, wir werden viele Spezialisten aus den USA zu Wort kommen lassen und Sie werden manch neue und überraschende Information erhalten. Neu wird ab der April-Ausgabe die vorletzte Seite. Bisher war sie alleine einer Auswahl von Pressemitteilungen gewidmet. Die aktuellen Presseinformationen bringen wir weiterhin, doch zusätzlich werden auf dieser Seite Vorstellungen ausgewählter Unternehmen Eingang finden. Denn gerade in unserer Branche gibt es viele gute Unternehmen, aber nicht alle sind allen im Detail bekannt. Das wollen wir ändern.

*Ihr Dietmar Müller,
Chefredakteur*