

Markus Mirbach

Immobilieninvestments weiter stark gefragt – Vorteile Luxemburger Kreditfonds

Das Interesse an Immobilieninvestments hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen – und ein Ende ist nicht abzusehen. Denn die Zinsen bleiben niedrig und auch ständige regulatorische Anpassungen stellen Institutionelle Kapitalanleger vor große Herausforderungen. Die Hoffnung auf einen Zinsanstieg, der das Erreichen der notwendigen Zielrendite hätte erleichtern können, erwies sich bislang als trügerisch.



Infolgedessen haben nahezu alle Institutionellen Investoren mittlerweile Kapital in Immobilieninvestments investiert. Lag die Quote in Bezug auf die gesamte Kapitalanlage im Immobiliensektor vor wenigen Jahren branchenweit im Schnitt noch unter 5 Prozent, so liegt sie heute bereits bei ca. 10 Prozent. Und die Vorzeichen, vor allem die anhaltende Zinssituation, deuten darauf hin, dass sich dieser Anstieg weiter exponentiell fortsetzen wird. Um ihren Beitragszahlern die versprochene Rendite sichern zu können, werden Institutionelle Kapitalanleger ihr Kapitalanlagevermögen weiter in Immobilien umschichten. Bisher sind sie noch vorwiegend direkt mit der Immobilienquote investiert, die sich aus der Verordnung über die Anlage des Sicherungsvermögens von Pensionskassen, Sterbekassen und kleinen Versicherungsunternehmen ergibt. Die beliebtesten Vehikel für Immobilieninvestments waren demnach bisher Immobilienspezialfonds und Direktanlagen. Obwohl laut Anlageverordnung für diese Art von Anlagen theoretisch bereits eine Quote von bis zu 25 Prozent möglich wäre, werden zukünftig auch Anlagen in anderen Nummern der AnIV mit Bezug zum Immobiliensektor viel stärker nachgefragt werden. Insbesondere der Markt für Real Estate Debt Investments wird davon deutlich profitieren.

Fonds in Real Estate Debt Investments bieten Anlegern eine hohe Sicherheit, mit der keine andere Form von Immobilieninvestments mithalten kann. Ihr Vorteil: Im Falle sinkender Bewertungen der Immobilien weisen die Debt Fonds zum Valutierungszeitpunkt durch den Finanzierungsauslauf unter Marktwert einen Sicherheitspuffer aus. Eventuell schwankende Mieteinnahmen treffen sie nicht direkt und umgehend, da Debt-Fonds-Investoren vertraglich vereinbarte Zins- und Tilgungszahlungen über die gesamte Kreditlaufzeit vereinbaren und diese mit entsprechenden Covenants ebenfalls abpuffern. Damit gelten Immobilien-Kreditfonds je nach Ausgestaltung zu Recht als defensive und konservative Investments. Dabei bieten sie höhere Renditen als z. B. Anleihen. Diese Investments sprechen somit bevorzugt sicherheitsbewusste Institutionelle Investoren an.

In diesem Zusammenhang bieten besonders Kreditfonds nach Luxemburger Struktur Anlegern viele Vorteile, vor allem mit Blick auf höhere Flexibilität durch weniger regulatorische Beschränkungen und Vorgaben. Im Gegensatz zu Club-Deals und Single-Asset-Fonds bieten Investments in Kreditfonds bereits mit kleineren Anlagensummen die Möglichkeit zum Einstieg und so größere Diversifikation der Investments.

Ein weiterer Grund für die steigende Nachfrage nach Real Estate Debt Investments sind Veränderungen im regulatorischen Umfeld aufgrund von Basel III und Solvency II. Die zurückliegenden zwölf Monate zeigen bereits, dass der Markt für alternative Finanzierungsmodelle jenseits des klassischen Bankdarlehens stetig an Bedeutung zunimmt.

Die Auswahl eines Partners, der über ein weit verbreitetes Netzwerk an Immobilieninvestoren und Projektentwicklern verfügt sowie über entsprechende Risikoanalyse, gewinnt dabei noch einmal an Bedeutung. So kann gewährleistet werden, dass das angebotene Mezzanine-Kapital zügig abgerufen wird.



Markus Mirbach

Managing Director
FAP Invest GmbH

Weitere Angaben zum Autor S.70

Weitere Angaben zum Unternehmen S.100