

**Herzlich willkommen zur Online-Presskonferenz**

**Neue offene Immobilien-Publikumsfonds: Zwischen  
Geldschwemme und leergekauften Immobilienmärkten**

**Donnerstag, den 5. Dezember 2019, um 10.00 Uhr**

**INTREAL**

**IRE|BS Immobilienakademie**  
International Real Estate Business School  
Universität Regensburg

 **INDUSTRIA**  
WOHNEN

 **Real I.S.**



**Michael Schneider**  
Geschäftsführer  
IntReal International Real  
Estate Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft mbH

**INTREAL**



**Prof. Dr. Steffen Sebastian,**  
Inhaber des Lehrstuhls für  
Immobilienfinanzierung an der  
IREBS, Universität  
Regensburg

**IRE|BS Immobilienakademie**  
International Real Estate Business School  
Universität Regensburg



**Klaus Niewöhner-Pape,**  
Geschäftsführer  
INDUSTRIA WOHNEN GmbH

 **INDUSTRIA**  
WOHNEN



**Jochen Schenk,**  
Vorstandsvorsitzender  
der Real I.S. AG

 **Real I.S.**

# Online-Pressekonferenz

Neue offene Immobilien-Publikumsfonds: Zwischen  
Geldschwemme und leergekauften Immobilienmärkten

*Michael Schneider, INTREAL*

Hamburg > 05. Dezember 2019

**INT**REAL

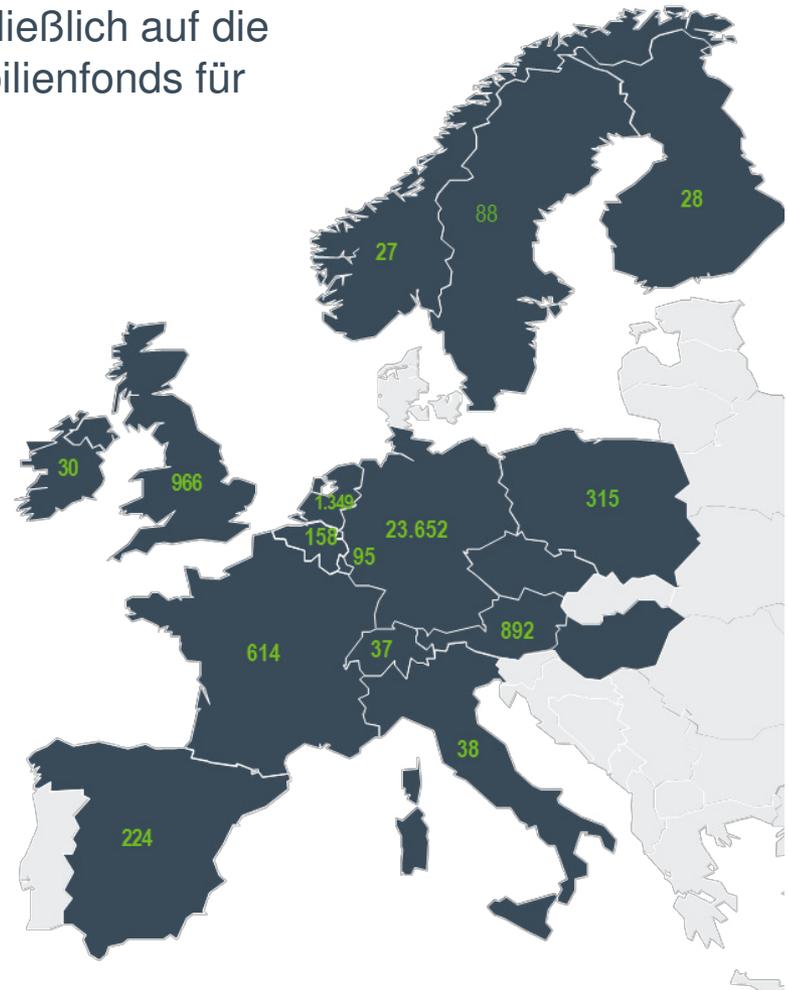
# INTREAL ist die führende Service-KVG im Bereich Immobilien

INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für regulierte wie unregulierte Immobilienmanager.

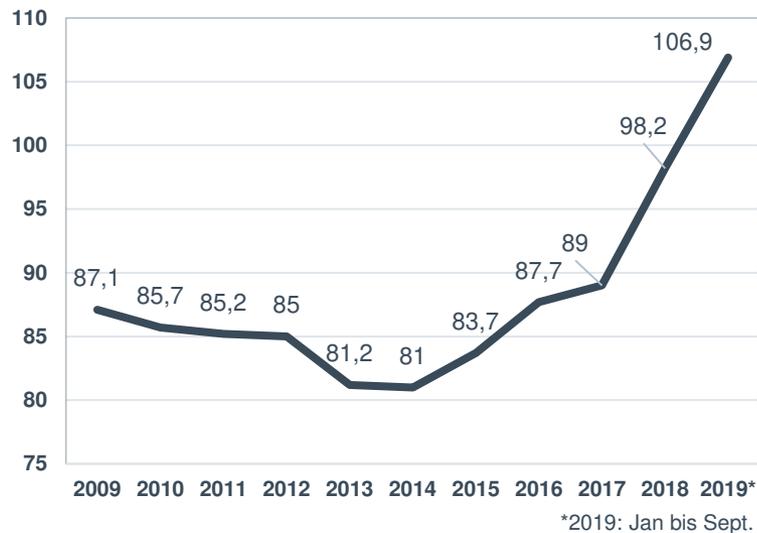
## INTREAL IN ZAHLEN:

- ◆ 28,7 Mrd. Euro Assets under Administration
- ◆ 1.247 Liegenschaften
- ◆ 150 Fonds → darunter sieben offene Immobilien-Publikumsfonds
- ◆ 8 Immobilienklassen
- ◆ Standorte: Hamburg, Frankfurt und Luxemburg

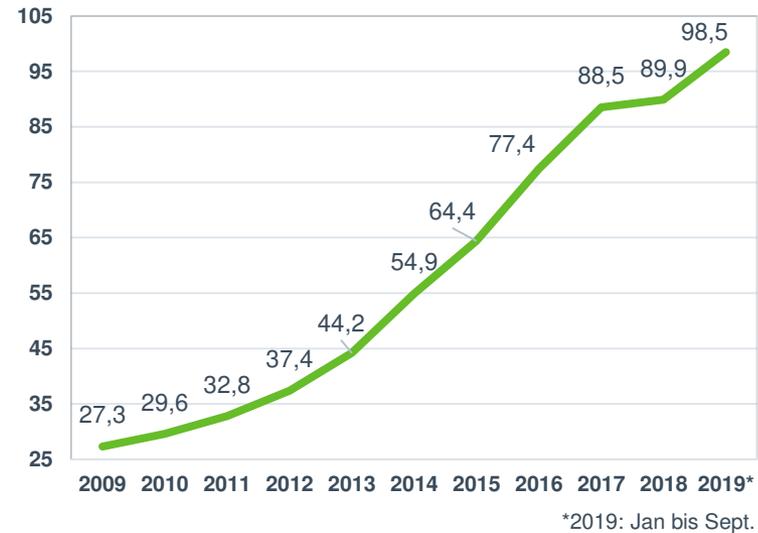


# Fondsvermögen wächst seit 2017 exponentiell

**Fondsvermögen der offenen Immobilien-Publikumsfonds**  
in Mrd. Euro (Quelle: BVI)



**Fondsvermögen der offenen Immobilien-Spezialfonds**  
in Mrd. Euro (Quelle: Bundesbank)

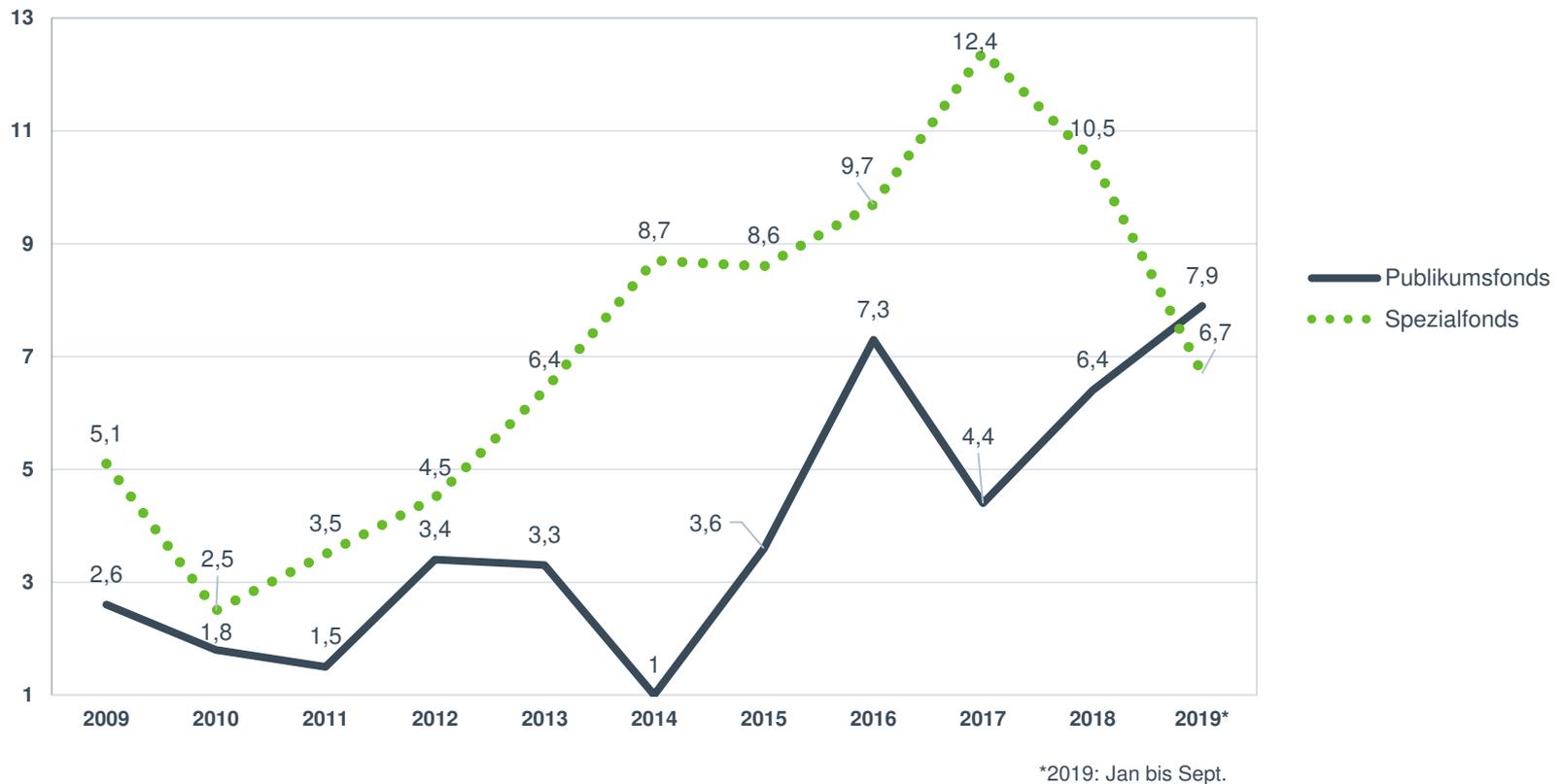


- ◆ Im Sept. 2019 erreicht Nettofondsvermögen der Publikumsfonds rund 107 Mrd. Euro
- ◆ Sehr starkes Wachstum v.a. seit 2017
- ◆ Allein zwischen Jan. 2018 und Sept. 2019 nahm das Fondsvermögen um rund 17 Mrd. Euro zu
- ◆ Die Publikumsfonds holen aktuell die Entwicklung nach, die die Spezialfonds vorgezeichnet haben

# Mittelzuflüsse der Publikumsfonds 2018 und 2019 auf sehr hohem Niveau

## Nettomittelzuflüsse von Publikumsfonds und Spezialfonds

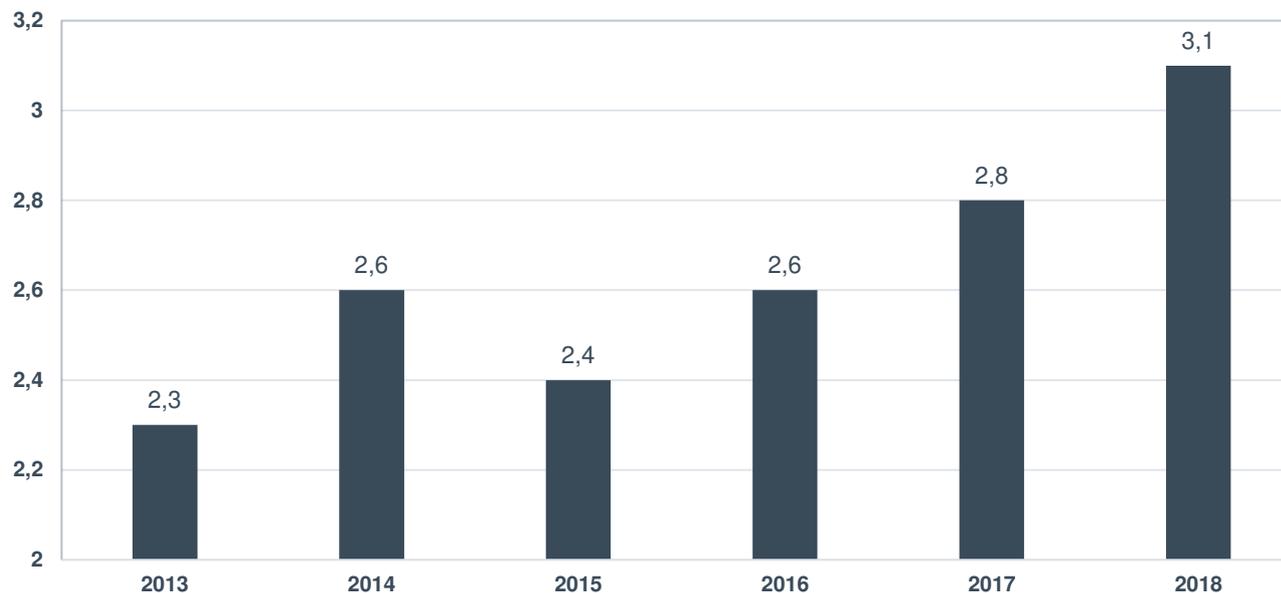
in Mrd. Euro (Quelle: Bundesbank)



# Durchschnittliche Performance knackt 2018 die Drei-Prozent-Marke

## BVI-Rendite der offenen Immobilien-Publikumsfonds

in Prozent (Quelle Scope-Ratings)



- ◆ Die Steigerung der Renditen ist im Wesentlichen auf die positiven Wertänderungsrenditen zurückzuführen
- ◆ Die Mietrenditen aufgrund der steigenden Marktwerte rückläufig, aber durch hohe Vermietungsquoten stabil und nachhaltig.

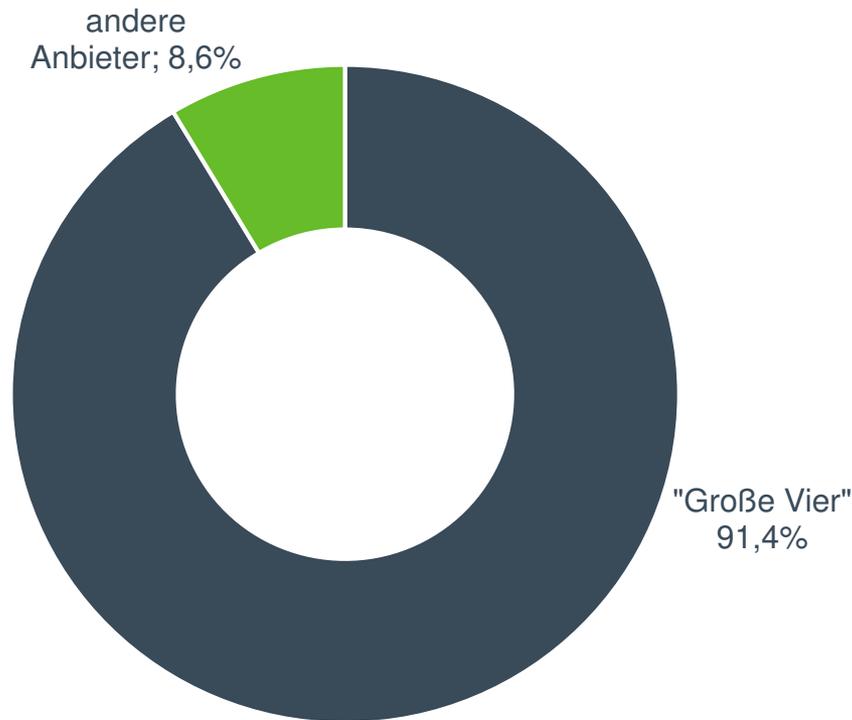
# Zahl der neuen Fondsinitiativen steigt deutlich

Anbieter	Fondsname	Auflage / Ankündigung / Vertriebsstart
INDUSTRIA WOHNEN GmbH	FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND	Q3 2015
Deka Immobilien	Deka Immobilien Nordamerika	Q3 2016
Swiss Life Asset Managers	Swiss Life Living and Working	Q4 2016
Union Investment	Unilmmo Wohnen ZBI	Q3 2017
KGAL	KGAL immoSUBSTANZ	Q1 2019 (Vertriebsstart)
Habona Invest	Habona Nahversorgungsfonds Deutschland	Q2 2019
Credit Suisse Asset Management	Credit Suisse ImmoTrend Europa	Q3 2019
Quadoro Investment	„Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private“	Q3 2019
Real I.S.	Realinvest Europa	Q4 2019
Credit Suisse Asset Management /Deka Immobilien	Swiss Live „European Living“	Q4 2019
Deka Immobilien	Weltweit investierender offener Immobilien-Publikumsfonds	Geplante Auflage Anfang 2020
Deka Immobilien	Fonds mit Fokus auf dem pazifisch-asiatischen Raum (Fremdwährungsfonds)	Geplante Auflage im H2 2020



# Marktanteil der „großen Vier“ liegt immer noch bei über 91 Prozent

## Aufteilung Branchenvermögen (107 Mrd. Euro) auf neue Anbieter und die „großen Vier“\*



\*Commerz Real Investmentgesellschaft, DekaBank Gruppe, DWS Gruppe, Union Investment Gruppe

- ◆ Für neue Anbieter wird das arbeitsteilige Service-KVG-Modell besondere Bedeutung haben, da Publikumsfonds sehr hohe Anforderungen an die personelle und technische Ausstattung der KVG stellen (z.B. tägliche Anteilspreisberechnung)
- ◆ INTREAL erwartet weitere Fondsinitiativen neuer und etablierter Anbieter
- ◆ Neue und spezialisierte Anbieter können eine weitere Professionalisierung bei Immobilienfonds auch für Privatkunden sicherstellen
- ◆ Spezialisierung wird sich auch im Segment der offenen Immobilien-Publikumsfonds fortsetzen (beispielsweise Fonds mit Fokus auf Wohnimmobilien oder Nahversorgern bzw. fokussierte Themenfonds mit möglichen Mischnutzungen) und somit ein breiteres Angebot für Privatanleger ermöglichen
- ◆ Die hohe Nachfrage privater Anleger wird sich auf Grund der Attraktivität von Real Assets (gegenüber Null- bzw. Negativverzinsung von Geldanlagen) und der niedrigen Mindestanlagesummen (gegenüber Immobiliendirekterwerb) fortsetzen
- ◆ INTREAL erwartet stabile Renditen aufgrund von nachhaltig hohen Immobilienpreisen und nachfragebedingt hoher Nutzernachfrage und -Mieten



International Real Estate Business School  
Universität Regensburg



## Neue offene Immobilien-Publikumsfonds

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Online-Presskonferenz

5. Dezember 2019

## **Ausgangslage: Wie ist die neue Regulierung in der Praxis zu bewerten?**

- Seit 2013 gelten für alle Anleger Mindesthaltefristen (24 Monate) und Kündigungsfristen (12 Monate).
- Fristentransformationsproblem wurde entschärft, allerdings hat aus Anlegersicht die Fungibilität deutlich abgenommen.
- Das Produkt ist dennoch sicherer geworden und wird von den Anlegern angenommen.
- Einziger Punkt, an dem der Regulator noch nachbessern muss, ist das Abwicklungsregime (längere Abwicklungsfristen, funktionierender Sekundärmarkt und kein Übergang auf Depotbank).
- Wirkliche Bewährungsprobe kommt in der nächsten Krise.

**→ Zusammenfassend sind die OIF deutlich besserer aufgestellt als vor der letzten Krise.**

# Fonds müssen neue Vertriebswege beschreiten

## Die aktuelle Vertriebspraxis ist teuer und kostet Rendite

- Fondsgesellschaften gehen beim Thema Vertrieb kaum neue Wege, sondern setzen auf die klassischen Direktvertrieb über Banken und Finanzanlagenvermittler. Diese Art von Vertrieb ist teuer und kostet Rendite (Ausgabeaufschlag von 5% + laufende Bestandsprovision)
- Der Vertrieb über Online-Plattformen bietet große Vorteile für Anbieter und Anleger. Zwar ist auch der digitale Vertrieb nicht kostenfrei. Aber die Plattformen existieren bereits und aufgrund der Skalierbarkeit können die Kosten gesenkt werden. Zudem können Fondsanbieter direkt mit den Anlegern kommunizieren und so ihre Wertschöpfungskette erweitern.

# Diversifikation – am besten über mehrere OIF

- Neue offene Immobilien-Publikumsfonds werden immer spezialisierter – beispielsweise reine Wohnfonds oder Fonds mit Handelsimmobilien.
- Das ist kritisch zu sehen, weil
  1. das Risiko immer höher ist als bei einem diversifizierten Fonds. Bspw. hat ein Wohnfonds mit Fokus auf Deutschland derzeit ein hohes politisches Risiko.
  2. es voraussetzt, dass die Anleger die Diversifikation auf der Ebene ihres Portfolios nachholen.
- Grundsätzlich reicht ein OIF aus Diversifikationsgründen nicht aus. Privatanleger sollten auch über mehrere OIF diversifizieren. Das ist aber aufgrund der Beratungspraxis nicht immer gegeben.

# Liquiditätsquoten sind zu hoch

---

- Die Liquiditätsquoten sind zu hoch. Aktuell liegen sie im Schnitt bei knapp über 20 Prozent.
- Richtschnur sollte sein: Das, was in den kommenden sechs Monaten investiert werden kann, plus fünf Prozent für Rückgaben sollten in liquiden Mitteln vorgehalten werden.
- Die neuen Fonds arbeiten teilweise mit Cash-Calls und nehmen nur Mittel an, wenn sie diese investieren können. Diese Praxis ist zu begrüßen, da so die Liquiditätsquoten niedriger gehalten werden können.

# Offene Immobilienfonds eignen sich zur Altersvorsorge

- Renditen sind im Vergleich zu Staatsanleihen immer noch gut (Spread z. Zt. deutlich über 3,0 Prozent).
- Privatanleger können (je nach Lebensalter) zwischen 10 und 40 Prozent ihres Portfolios in offene Immobilienfonds investieren.
- Wichtig ist die Diversifikation über mehrere offene Immobilienfonds.
- Neue Fonds haben Vor- und Nachteile:
  - Nachteil: Portfolioaufbau in der Hochpreisphase ist vergleichsweise riskant.
  - Vorteil: Immobilien sind neu / zeitgemäß mit geringem Instandhaltungsaufwand.



International Real Estate Business School  
U n i v e r s i t ä t   R e g e n s b u r g

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung

Universitätsstraße 31  
D-93040 Regensburg

Telefon: 0941 - 943 5081

Telefax: 0941 - 943 815080

[Steffen.Sebastian@irebs.de](mailto:Steffen.Sebastian@irebs.de)

[www.sebastian.irebs.de](http://www.sebastian.irebs.de)

**FOKUS WOHNEN  
DEUTSCHLAND**

Offener Immobilien-Publikumsfonds

[www.fokus-wohnen-deutschland.de](http://www.fokus-wohnen-deutschland.de)

Stand: November.2019

# FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

## Der Fonds im Überblick

- › Der Fonds wurde am 03.08.2015 aufgelegt.
- › Offener Immobilien-Publikumsfonds nach Kapitalanlagegesetzbuch mit **Anlageschwerpunkt** im **deutschen Wohnungsmarkt**.
- › Der Fonds richtet sich an **Kapitalanleger**, die
  - › Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt verfolgen,
  - › Potenziale des Wohnungsmarkts nutzen möchten,
  - › an langfristigen Investitionen orientiert sind.
- › FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND investiert vorwiegend in **deutsche Wohnimmobilien** an **wirtschaftsstarken Standorten**. Ergänzt werden die klassischen Wohnhäuser durch Immobilieninvestments in Nutzungen, die für ein **lebenswertes Wohnumfeld** wichtig sind.
- › Erworben werden **Bestands- und Neubauimmobilien**.
- › Im Rahmen der Liquiditätssteuerung wird mit der sogenannten „**Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie**“ gearbeitet.



# FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

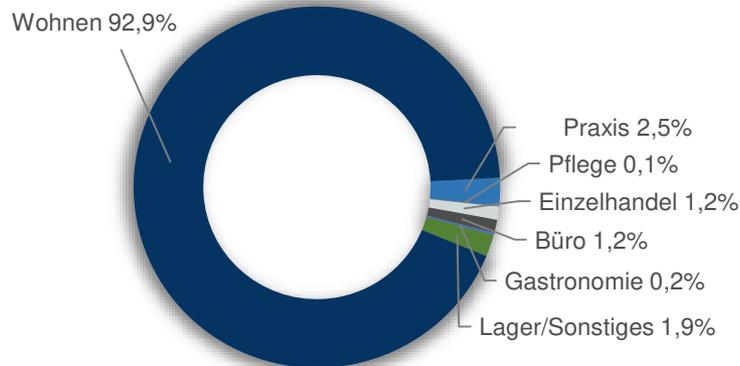
Offener Immobilien-Publikumsfonds

## Das Fondsportfolio

Die Akquisitionen des Fonds

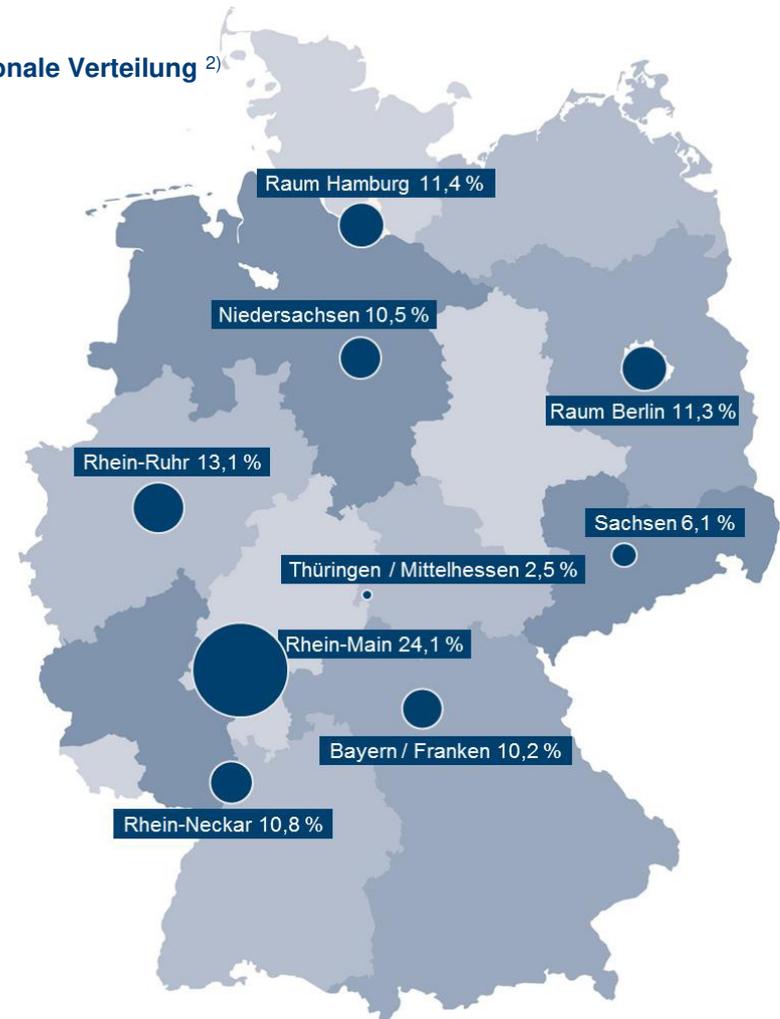
› <b>Fondsobjekte:</b>	39
› <b>Wohneinheiten:</b>	2.288
› <b>Gewerbeneinheiten:</b>	126
› <b>Fläche:</b>	206.000 m <sup>2</sup>

### Verteilung nach Nutzungsarten<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Berechnung auf Basis der angekauften Einheiten

### Regionale Verteilung<sup>2)</sup>



<sup>2)</sup> Die regionale Verteilung wird anhand der Verkehrswerte bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte der angekauften Objekte (565.891.560 €) bestimmt.

# FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

## Die Fondskennzahlen

	<b>1. (Rumpf-) Geschäftsjahr</b> (bis 30.04.2016)	<b>2. Geschäftsjahr</b> (bis 30.04.2017)	<b>3. Geschäftsjahr</b> (bis 30.04.2018)	<b>4. Geschäftsjahr</b> (bis 30.04.2019)	<b>5. Geschäftsjahr Halbjahr</b> (bis 31.10.2019)
<b>Ausschüttung</b>	<b>1,20 Euro je Anteil</b> am 16.09.2016	<b>1,60 Euro je Anteil</b> am 02.10.2017	<b>1,42 Euro je Anteil</b> am 15.01.2018 / 02.10.2018	<b>1,30 Euro je Anteil</b> am 02.10.2019	
<b>Wertentwicklung</b> (BVI-Methode)	<b>3,4 %</b>	<b>4,2 %</b>	<b>4,2 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>1,9 %</b>
<b>Anteilwert</b>	<b>51,70 Euro</b>	<b>52,62 Euro</b>	<b>53,08 Euro</b>	<b>54,51 Euro</b>	<b>54,24 Euro</b>
<b>BVI-Rendite</b> seit Auflage	<b>3,4 %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>12,3 %</b>	<b>18,12 %</b>	<b>20,36 %</b>
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>49,5 Mio. Euro</b>	<b>128,1 Mio. Euro</b>	<b>271,6 Mio. Euro</b>	<b>426,4 Mio. Euro</b>	<b>620,7 Mio. Euro</b>
<b>Eigenkapital-Unterlegung</b>	<b>36,9 Mio. Euro</b>	<b>77,9 Mio. Euro</b>	<b>151,6 Mio. Euro</b>	<b>243,9 Mio. Euro</b>	<b>342,3 Mio. Euro</b>



## FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

### Idee kommt aus dem institutionellen Bereich

#### Woher kam die Idee, 2015 einen Wohnungsfonds in Form eines Publikumsfonds aufzulegen ?

- Wir haben seit 2010 Offene Immobilien – Spezialfonds für institutionelle Anleger aufgelegt. Die Nachfrage war sehr hoch. Inzwischen durften wir mehr als 1,3 Mrd. € Eigenkapital für unsere institutionellen Kunden investieren.
- Wir haben festgestellt, dass nicht nur bei institutionellen Kunden, sondern auch bei Privatkunden ein sehr hohes Interesse an Wohnungsinvestitionen bestand. Hier war als Produkt in der Vergangenheit nur die Eigentumswohnung oder der geschlossene Fonds eine Option.
- Der Fonds ist speziell auf Privatinvestoren zugeschnitten (Risikostreuung, professionelles Management, Ausschüttungsorientierung) und auch eine Option für Vermögensverwaltungen und Stiftungen.

## FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

### Verhaltene Reaktionen bei Fondsaufgabe und Vertriebsstart

#### Wo lagen besondere Herausforderungen beim Fonds- und Portfolioaufbau?

- Abstimmung mit der BaFin war deutlich länger und aufwändiger als bei institutionellen Fonds
- Fondsstart im ersten Jahr „mit angezogener Handbremse“, um die Auswirkungen der zum Schutz der Anleger eingeführten Restriktionen auf die Fondsperformance in der Praxis prüfen zu können
- Die vielleicht größte Herausforderung war die verhaltene Reaktion der Vertriebe: Diese standen noch stark unter dem Eindruck der Fondskrise (Fondsschließungen, Abwicklungen und Verluste der Anleger). Hinzu kam: Die neuen gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Anleger waren noch weitgehend unbekannt

#### Welche Vertriebswege nutzt Industria?

- Über die Muttergesellschaft, die Degussa Bank AG, besteht ein starker und bundesweit aufgestellter Vertriebspartner
- Daneben läuft der Vertrieb über Banken und zunehmend auch freie Vermögensberater
- Parallel dazu werden digitale Vertriebskanäle von der Degussa Bank zunehmend genutzt

## FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

### Fonds plant moderates Wachstum, keine Verkäufe und Gewinnmitnahmen

#### Wachstumsstrategie

- Jährliches Wachstum zwischen 100 und 200 Mio. Euro avisiert
- Ankauf von Wohnimmobilien in der gesamten Bandbreite – Bestandswohnungen, verstärkt Neubauvorhaben einschließlich Investitionen in den geförderten Wohnungsbau
- Geografischer Fokus ist weiterhin ganz Deutschland
- Fonds verfolgt eine reine Holdstrategie. Allerdings führen wir auch Aufstockungen, Modernisierungen oder Nachverdichtungen durch, wenn sie im Interesse der Anleger liegen
- Gewinnmitnahmen / Verkäufe sind aktuell nicht geplant, wir wollen langfristig investiert bleiben

#### Liquiditätssteuerung

- Wir arbeiten mit „Cash-Call-Phasen“ → Fonds wird nur für den Vertrieb geöffnet, wenn die zufließenden Mittel auch investiert werden können. Seit Fondsaufgabe wurden 13 Cash-Call-Phasen abgeschlossen, aktuell läuft die 14.

## FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Offener Immobilien-Publikumsfonds

### Börsennotierung des Fonds sorgt für optimale Fungibilität

#### Listing des Fonds an der Frankfurter Börse

- Kunden können Fondsanteile dort für ihr Depot ordern
- Anleger gewinnen an Fungibilität, weil sie ihre Anteile auch jenseits der Mindesthalte- und Kündigungsfristen handeln können

#### Politische Risiken durch Regulierung

- Mit der Mietpreisbremse können wir gut leben. Wir halten deren Vorgaben aufgrund unserer ESG-Grundsätze ohnehin ein
- Den Berliner Mietendeckel stufen wir in hohem Maß als kontraproduktiv ein. Er behindert den dringend benötigten Wohnungsneubau und schreckt langfristige Investoren ab. Wir gehen davon aus, dass der Mietendeckel einer verfassungsrechtlichen Prüfung nicht standhält

# Ansprechpartner



**Klaus Niewöhner-Pape**

Geschäftsführer

069 - 83 83 98 20

[klaus.niewoehner-pape@industria-wohnen.de](mailto:klaus.niewoehner-pape@industria-wohnen.de)



**Kerstin Dittrich**

Portfoliomanagement

069 - 83 83 98 37

[kerstin.dittrich@industria-wohnen.de](mailto:kerstin.dittrich@industria-wohnen.de)



**Tina Hammer**

Portfoliomanagement

069 - 83 83 98 42

[tina.hammer@industria-wohnen.de](mailto:tina.hammer@industria-wohnen.de)



**Marcel Hoecker**

Vertriebskoordination / Vertrieb

069 - 83 83 98 77

[marcel.hoecker@industria-wohnen.de](mailto:marcel.hoecker@industria-wohnen.de)



# Real I.S. Gruppe Pressekonferenz IntReal 2019

München, 5. Dezember 2019

# REALISINVEST EUROPA: Vertriebsstart Q1/2020



**Erfahrener Assetmanager Real IS: Seit 10 Jahren  
Assetmanagement für offene Immobilienspezialfonds  
(BGV-Serie, aktuell BGV 9 in Planung)**

**Startportfolio:** Fünf europäische Immobilien in drei Ländern, ca. 300 Mio. Euro Investmentvolumen (Seedinvestment, 29 Sparkassen)

**Länderallokation:** EUR-Währungsraum (mind. 51 %); bis zu 15 % außerhalb EWR: CH, GB; bis zu 10 % USA; CAN; AU

**Nutzungsarten:** Fokus Büroimmobilien, diversifiziert um Handels- & Logistikimmobilien, gemischt genutzte Immobilien & Hotels

**Investmentausrichtung:** Core / Core Plus (ggf. Manage to Core), breite Diversifizierung durch ausgewogene Mieterstruktur

**Fremdfinanzierung:** max. 30% des Verkehrswertes | geplant: rd. 25 %

**Liquidität:** max. 49% des Fondsvermögens | angestrebt Ø 10 - 20%

**Mindestanlage:** Seed-Phase: 1 Mio. EUR | Private Anleger: 25 EUR

**Ø Ausschüttung p.a.:** 2,0 - 2,5 % vor Steuern angestrebt

**Zielrendite (BVI):** 2,0 - 2,5 % angestrebt (Fondsebene)

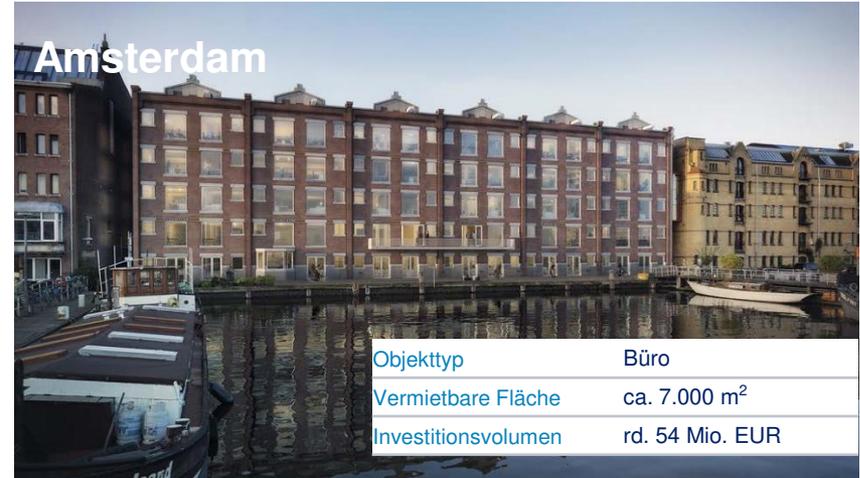
# Beispielhafte Investments der Real I.S. in 2019

## Düsseldorf



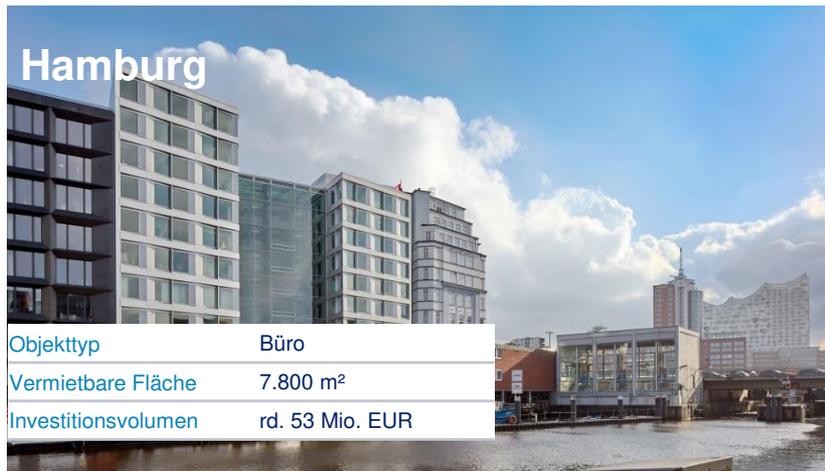
Objekttyp	Handel/Büro/Wohnen
Vermietbare Fläche	ca. 4.700 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	rd. 48 Mio. EUR

## Amsterdam



Objekttyp	Büro
Vermietbare Fläche	ca. 7.000 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	rd. 54 Mio. EUR

## Hamburg



Objekttyp	Büro
Vermietbare Fläche	7.800 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	rd. 53 Mio. EUR

## Wijchen



Objekttyp	Logistik
Vermietbare Fläche	30.000 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen	rd. 24 Mio. EUR

# Zielallokation Startportfolio: Rd. 300 Mio. Euro im Ankauf



## GEKAUFT



<b>Immobilientyp/ Nutzung</b>	Büro
<b>Mietfläche</b>	rd. 5.000 m <sup>2</sup> , 5 Etagen, 40 Parkplätze
<b>Baujahr</b>	2018
<b>Standort</b>	Amsterdam, Houthavens, ca. 10 Min. mit dem Rad in die City
<b>Kaufpreisfaktor</b>	ca. 20fach
<b>Vermietungsstand</b>	92 % (+ Mietgarantie)

## IN UMSETZUNG



Rotterdam

Logistik



Nizza

Hotel



Bremen

Büro



Berlin

Büro und Handel

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt

**c/o RUECKERCONSULT GmbH**

Daniel Sohler

Tel.: +49 30 28 44 987 49

[sohler@rueckerconsult.de](mailto:sohler@rueckerconsult.de)