

Hamburg, 11. Mai 2020

Corona-Krise: BaFin hebt Beschränkungen für Immobilienquote auf – Potenzial für Sekundärmarkt steigt

- Gelockerte Anlagegrenzen für regulierte Anleger wie Lebensversicherungen oder Pensionskassen auf zunächst unbestimmte Zeit
- Massiver Einbruch der Aktienquote institutioneller Anleger führt zu gesteigerter Immobilienquote über 25 Prozent-Grenze hinaus
- Rückkehr zu gesetzeskonformer Quote über Transaktionen am Sekundärmarkt

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die Höchstgrenzen bei passiven Überschreitungen der Immobilienquote regulierter Anleger für unbestimmte Zeit aufgehoben. Die oberste Regulierungsbehörde für den Finanzmarkt teilte mit, dass eine vorübergehende passive Überschreitung der Immobilienquote gemäß § 3 Abs. 5 Anlageverordnung (AnIV) nicht beanstandet wird. Anlagegrenzen sind also für zunächst unbestimmte Zeit außer Kraft gesetzt, um aufsichtsrechtlich bedingte Notverkäufe zur Einhaltung der Immobilienquote zu vermeiden. Solange die Immobilienquote überschritten ist, dürfen jedoch keine entsprechenden Neuanlagen getätigt werden. Gleichwohl sollten trotz dieser Erleichterung Investoren zeitnah agieren und als Maßnahme ihre Immobilien-Beteiligungen über Transaktionen am Sekundärmarkt gesetzeskonform wieder adjustieren.

Heiko Böhnke, Vorstand der Real Exchange AG (REAX), kommentiert: „Die BaFin hat mit der Aufhebung der Anlagegrenzen angesichts der massiven DAX-Abstürze klug und umsichtig gehandelt. Doch regulierte Anleger wie Lebensversicherungen oder Versorgungswerke mit ihrer bislang maximal zulässigen Immobilienquote von 25 Prozent dürfen nicht von einer langfristigen Regelung ausgehen. Deshalb sollten betroffene Anleger nun handeln und ihre Anteile an Immobilien-Spezial-AIF gezielt über den Sekundärmarkt veräußern.“ Die Aktienquote institutioneller Investoren hat sich in den vergangenen Wochen deutlich verringert. Innerhalb von nur vier Wochen verzeichnete der Deutsche Aktien-Index (DAX) einen

Rückfragen

RUECKERCONSULT GmbH | Dr. Ulrich Nagel | reax@rueckerconsult.de | +49 (0)30 2844987-63

PRESSEMITTEILUNG



Indexrückgang von fast 40 Prozent. Trotz zwischenzeitlicher Erholung des DAX hat sich die Quote anderer institutioneller Kapitalanlagen, insbesondere die Immobilienquote, signifikant erhöht, ohne dass Kapitaldispositionen in Form von Umschichtungen zwischen den jeweiligen Vermögensklassen oder aber der Anlage von „Neu-Kapital“ stattgefunden haben. Die ohnehin starke Immobilienanlagequote, die laut EY im Versicherungssegment aktuell über zehn Prozent und im Depot A-Geschäft der Sparkassen laut Angaben der Bundesbank bei über fünf Prozent liegt, ist demnach nochmals deutlich angestiegen.

Prof. Dr. Matthias Thomas, Senior Director Institutional Sales der REAX, erklärt: „Bislang lassen sich bei nicht-börsennotierten Immobilienfondsanlagen, die nach dem Investmentgesetz (InvG) reguliert sind, keine Bewertungsabschläge feststellen. Ebenso wenig lassen sich daraus resultierende Rückgänge des Nettofondsvermögens und entsprechender Anteilscheinwerte beobachten. Bereits vor Beginn der Pandemie touchierten zahlreiche institutionelle Anleger die zulässige Obergrenze und sind folglich in hoher Zahl von der BaFin-Entscheidung direkt betroffen.“

Eine exemplarische Modellierung zeigt, dass bei einem Versorgungswerk mit einer Anleihequote von 45 Prozent, einer Aktienquote von 20 Prozent sowie einer Immobilienquote von 25 Prozent ein gleichzeitiger Rückgang der Aktienkurse wie auch der Anleihekurse um 30 Prozent regulatorische Auswirkungen haben kann. Denn die Immobilienquote schnell in diesem Fall plötzlich von 25 auf über 31 Prozent an – eine massive Überschreitung der unter Normalbedingungen zulässigen Grenze. Im Rahmen eines externen Schocks auf die Kapitalmärkte kann im Rahmen einer Worst-Case-Modellierung unterstellt werden, dass sich kurzfristig sowohl der Aktienmarkt wie auch der Anleihemarkt gleichförmig verhalten. Eine gegenläufige Bewegung samt Nutzung von Diversifikationseffekten ist dann ausgeschlossen.

Kapitalsammelstellen sind vor die Frage gestellt, wie sie einerseits auf die Überschreitung der Anlagegrenze adäquat antworten und andererseits ihre Immobilien-Anlagestrategie umsetzen können. Hier bietet sich für betroffene Investoren an, ihre Beteiligungen an nicht-börsennotierten Immobilienfonds über den Sekundärmarkt zu de-investieren. REAX-Vorstand Böhnke führt aus: „Die im Regelfall langwierige Rückgabe von Anteilscheinen an die Fondsgesellschaft impliziert Preis- und Liquiditätsrisiken für den Investor. Durch einen

Rückfragen

RUECKERCONSULT GmbH | Dr. Ulrich Nagel | reax@rueckerconsult.de | +49 (0)30 2844987-63

PRESSEMITTEILUNG



spezialisierten Dienstleister als Mittler zwischen Verkäufer und Käufer kann eine derartige Transaktion im diskreten Rahmen schnell und kostengünstig durchgeführt werden.“ Als Käufer auf dem Sekundärmarkt kommen institutionelle Investoren in Betracht, die einerseits offene Kapitalzusagen wie auch Blind-Pool-Risiken vermeiden wollen und Anteile bereits etablierter Fonds zur schnelleren Umsetzung ihrer Anlagestrategie erwerben möchten. Als Erwerber kommen zum Beispiel Lebensversicherungsgesellschaften wie auch Kreditinstitute (Depot A-Geschäft) in Betracht.

Über die Real Exchange

Die Real Exchange AG (REAX) ist 2018 gegründet worden und ist ein unabhängiges Finanzdienstleistungsunternehmen. Sie vermittelt Immobilienfondsanteile zwischen institutionellen Investoren auf dem Sekundär- und Primärmarkt – unabhängig, vertraulich und stets transparent. Das Expertenteam mit jahrelanger Erfahrung im institutionellen Immobiliengeschäft berät, strukturiert und vermittelt nach individuellen institutionellen Ansprüchen. Die Real Exchange AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Hamburg.

Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.real-exchange.de

Rückfragen

RUECKERCONSULT GmbH | Dr. Ulrich Nagel | reax@rueckerconsult.de | +49 (0)30 2844987-63