

Absolut private

Private Market Investments
für institutionelle Investoren

09
2021

kommentar

**Sekundärmarkt
für Immobilien-
Spezialfonds
– Institutionelle
sehen Potenziale**

HEIKO BÖHNKE
Real Exchange



HEIKO BÖHNE Vorstand, Real Exchange AG, Hamburg

Sekundärmarkt für Immobilien-Spezialfonds – Institutionelle sehen Potenziale

Spätestens mit Beginn der Corona-Pandemie haben Institutionelle den Sekundärmarkt für Immobilien-Spezialfonds als Investmentalternative entdeckt. Das zeigt sich auch in aktuellen Umfragen der REAX: Für die nächsten zwölf Monate erwarten institutionelle Investoren eine weiter gleichbleibende bis steigende Entwicklung – das bestätigen rund 97 % der Befragten des zweiten Trendbarometers zum Sekundärmarkt für Immobilien-Spezialfonds. Dafür wurden rund 800 institutionelle Investoren, Fondsmanager und Fondsinitiatoren hinsichtlich ihrer Wahrnehmung des Sekundärmarktes und ihrer Ankaufs- und Verkaufsabsichten befragt.

Konkret sehen 46 % einer steigenden Entwicklung und 51 % einer gleichbleibenden Entwicklung des Marktes für den Ankauf und Verkauf von institutionellen Immobilienfondsanteilen entgegen. Auffällig ist, dass verglichen zu den Umfrageergebnissen des ersten Quartals 2021 das Kaufinteresse der Anleger deutlich gestiegen ist. Das Verkaufsinteresse und das Interesse, Anteile an die KVG zurückzugeben, sind hingegen gleichgeblieben.

17 % der Befragten planen bereits Umplatzierungen in den nächsten zwölf Monaten und weitere 31 % ziehen diese in Betracht. Dabei sehen die Anleger mehrere Vorteile bei Ankäufen und Verkäufen. Auf der Käuferseite nennen rund 44 % einen schnelleren Return im Vergleich zu Neuzeichnungen. Mit jeweils rund 41 % werden außerdem bessere Renditen beziehungsweise Kauf-

preise als bei Neuzeichnungen und ein schnellerer Kapitalabruf genannt. Zudem ist das Vermeiden des Blind-Pool-Risikos einer der ausschlaggebenden Gründe für eine Kaufentscheidung.

Mit ebenfalls je 41 % der Befragten werden die Optimierung des Portfolios beziehungsweise Portfolioumschichtungen, die Diversifizierung und die Erhöhung der Beteiligungsquote an Immobilien(-fonds) als Motive für Investitionen am Sekundärmarkt genannt. Auf der Verkäuferseite ergibt sich allerdings ein deutlich differenzierteres Bild. Mit 83 % Zustimmung – und damit rund 10 Prozentpunkten mehr als im ersten Quartal 2021 – bilden die Portfoliooptimierung bzw. Portfolioumschichtungen und die Reduzierung der Beteiligungsquote in Immobilienfonds den Hauptgrund für Verkäufe von Immobilienfondsanteilen am Sekundärmarkt. Knapp die Hälfte der Befragten – und damit 12 % mehr als im ersten Quartal – nennt die Unzufriedenheit mit der Fondsperformance bzw. mit dem Fondsmanagement als weiteren ausschlaggebenden Beweggrund für Verkäufe. An dritter Stelle, mit rund 30 %, wird die Uneinigkeit zwischen den Anlegern über die zukünftige Fondsausrichtung genannt.

Gewinnmitnahmen, Stopp-Loss-Strategien und die Liquiditätsbeschaffung bilden für jeweils rund 25 % der Befragten weitere Motive für Verkäufe von Immobilien-Spezialfonds. Regulatorische Anforderungen und ESG-Kriterien spielen derzeit noch eine untergeordnete Rolle bei Verkaufsüberlegungen.

Festzuhalten bleibt, dass Anleger die Potenziale des Sekundärmarktes zweifelsohne erkannt haben. Allerdings besteht nach wie vor ein großer Informationsbedarf bei Institutionellen. Das

»Das Kaufinteresse der Anleger von Immobilienfondsanteilen ist deutlich angestiegen, was den wachsenden Bedarf nach Opportunitäten zeigt.«

betrifft beispielsweise die Funktionsweise und Verhandlungsparameter bei einer Sekundärmarkttransaktion, die Vor- und Nachteile gegenüber einer Rückgabe von Anteilen an die KVG oder auch die Bewertung und Bilanzierung. Mit einer zunehmenden Markttransparenz wird sich die Akzeptanz des Sekundärmarktes und dessen Vorteile, beispielsweise gegenüber einer Rückgabe von Anteilen an die KVG, erhöhen.

Absolut private

Private Market Investments für institutionelle Investoren

Private Market Investments für institutionelle Investoren

redaktioneller Teil



Inhalt

- ➔ Kommentar
- ➔ News

➔ Fachbeitrag

Fachbeitrag eines renommierten Branchenexperten zu aktuellen Themen des Kapitalmarkts

Beispiel-
ausgabe
anfordern!*



www.absolut-research.de/registrierung-private

*Um die Beispiel-ausgabe zu erhalten, registrieren Sie sich bitte auf unserer Online-Plattform.

Absolut research