

## Immobilienfonds

### Steigender Anteil der indirekten Immobilienanlagen bei Institutionellen

Institutionelle deutsche Anleger übertragen laut Inrev, der europäischen Vereinigung von Investoren in nicht börsennotierte Immobilienfonds, in zunehmendem Maße Kapital in Milliardenhöhe von direkten Immobilienanlagen in nicht notierte Fonds. „Es ist deutlich, dass deutsche Versicherer und Rentenfonds zunehmend über nicht börsennotierte Fonds anstatt direkt in Immobilien investieren, und dies sowohl innerhalb wie außerhalb ihres Heimatmarktes“, bemerkt Dr. Georg Allendorf, Geschäftsführer von RREEF in Deutschland und stellvertretender Vorsitzender des Inrev-Vorstands.

Allerdings ist dieser Trend nicht zuverlässig zu quantifizieren, da die verfügbaren Daten aus den Einzelberichten der Gesellschaften nicht ausreichend sind. Vielmehr stützt sich die Organisation bei ihren Aussagen auf die Meldungen der deutschen Mitglieder und der hohen Nachfrage nach Dienstleistungen im Sinne von professionelleren Standards und Anlagetransparenz für

diese Fonds. Die Mitgliederzahl von Inrev in Deutschland hat sich in den vergangenen 17 Monaten von anfänglich 18 auf mittlerweile 34 gesteigert. Insgesamt gehören der Organisation rund 300 Mitglieder, inklusive Anlegern, Fondsmanagern und Dienstleistungsanbietern, an.

Allerdings engagierten sich institutionelle Anleger im vergangenen Jahr in Deutschland weniger als im Vorjahr, wie die jährliche Kapitalbeschaffungsstudie der Vereinigung ergab. Demnach wurden 2007 rund 1,05 Milliarden Euro bei nicht börsennotierten Immobilienfonds angelegt, während es 2006 rund 1,22 Milliarden Euro waren. Diese Entwicklung wird mit der Kreditverknappung begründet, die auch zu einer Abnahme des Transaktionsvolumens in ganz Europa führte. Dennoch ist Deutschland wie schon 2007 der beliebteste Zielstandort für institutionelle Immobilieninvestoren in Europa. Dabei zeigt der im vergangenen Jahr eingeführte europäische Sub-Index für Deutschland, dass der hiesige Markt der schwächste für nicht börsennotierte

Immobilienfonds ist. Der Inrev-Index für Fondskapitalrenditen wies für 2007 lediglich einen Gesamtertrag von 1,2 Prozent aus. 2006 hatte der Wert noch bei 5,9 Prozent und 2005 sogar bei 14,7 Prozent gelegen.

„Es ist vielleicht nur schwer nachvollziehbar, dass Deutschland, mit einigen der gegenwärtig geringsten Anlagerenditen, unter den institutionellen Anlegern der beliebteste Standort ist. Dies gründet sich wahrscheinlich auf dem Übergewicht an Core-Fonds im deutschen Sub-Index im Vergleich mit den opportunistischen Fonds, von denen erwartet werden könnte, dass sie unter den deutschen Marktbedingungen eine bessere Performance ausweisen, aber für die nur schwerlich Daten zu beschaffen sind“, kommentiert die Vorstandsvorsitzende von Inrev, Lisette van Doorn. Deshalb sollen die Daten der in Deutschland investierenden Fondsmanager im Risikospektrum erweitert werden, um einen repräsentativeren Sub-Index zu kreieren.