

Alexander Eggert, Carsten Demmler

## Individuelle Fondslösungen für Investoren

**Wie können Immobilieninvestitionen effizienter gemanagt werden? Diese Frage hat bei vielen institutionellen Investoren momentan eine hohe Priorität. Die Anzahl der Immobilieninvestments ist bei vielen Anlegern in den letzten Jahren deutlich gewachsen und wird weiter zunehmen – unter anderem aufgrund fehlender Anlage-Alternativen. Damit steigt auch der Arbeitsaufwand für das Management der Immobilien. Beispielsweise zum Quartals- oder Jahresende, wenn Ergebnisse, Risikokennzahlen und Bestandsveränderungen aller einzelnen Immobilienkapitalanlagen übersichtlich in einem Report zusammengeführt werden sollen, stoßen viele Investoren an ihre administrativen Grenzen.**

Akteure, die für ihre wachsenden Immobilienportfolien keine eigenen Managementkapazitäten aufbauen wollen oder den Managementaufwand reduzieren möchten, können auf die Unterstützung externer Asset Manager zurückgreifen. Wollen sie noch einen Schritt weitergehen, können sie ihre Liegenschaften in einen auf ihre individuellen Anforderungen abgestimmten Fonds einbringen.

Eine solche Umwandlung in ein indirektes Investment in Form einer Einbringungslösung bringt eine Reihe von Vorteilen für die Eigentümer und die Ertragsentwicklung mit sich: Beispielsweise wirken Abschreibungen nicht mehr mindernd auf Ausschüttungen, stille Reserven können aufgedeckt werden oder die Möglichkeiten zur Darlehensaufnahme steigen.

Letztere sind beispielsweise für Versicherungen aus regulatorischen Gründen beschränkt. Dabei ist es gerade im derzeitigen Zinsumfeld unter Umständen sinnvoll, eigenes Kapital für weitere Immobilieninvestitionen freizusetzen oder die Liquidität anderweitig zu nutzen. Im Ergebnis kann die Portfolioerndite (Cash Flow Basis) durch Einbringung, Nachfinanzierung und Reinvestition meist deutlich angehoben und die Ausschüttung zudem stabilisiert werden.

### Flexible Auswahlmöglichkeiten

Neben diesen Vorteilen in Bezug auf Ausschüttung und Rendite ist die Flexibilität in der Ausgestaltung ein weiterer großer Vorteil: Die Möglichkeiten sind dabei vielfältig, denn die Leistungs- und Steuerungsbereiche können individuell definiert, ausgewählt und angepasst werden. KVGs bieten hierfür nicht nur Gesamt- sondern zum Teil auch Bausteinlösungen an, mit denen eine flexible Auswahl der Leistungen basierend auf den individuellen Anforderungen des Investors ermöglicht

werden. Damit sind von der reinen Selbststeuerungslösung, bei der die Immobilien weiterhin durch den Investor und / oder dessen Dienstleister gemanagt werden, bis hin zur Komplettlösung inkl. Managementleistungen für die Immobilien viele Facetten denk- und umsetzbar. Auch eine spätere Ausweitung der Leistungen durch den Anleger ist in der Bestandsphase jederzeit möglich. Ein Beispiel: Ein bislang direkt gehaltenes Einzelhandelsportfolio oder -objekt gerät aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie in Schieflage. In diesem Fall kann bei Bedarf mit der Expertise der KVG bzw. des Investmentmanagers das Asset Management, Vermietungsmanagement etc. zeitnah auch für einzelnes Objekt bedarfsgerecht übernommen werden.

### Bündelungslösungen schaffen Transparenz

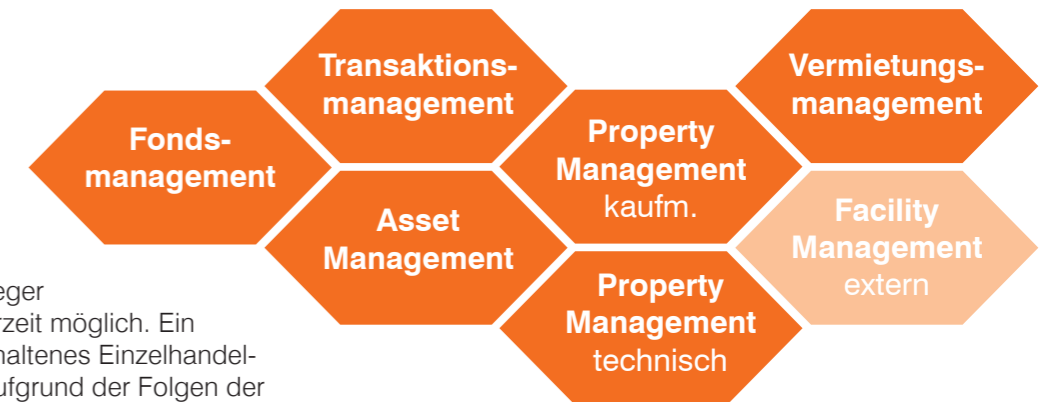
Neben individuellen Einbringungslösungen besteht für Investoren auch die Möglichkeit alle Immobilieninvestments in einem Masterfonds zu bündeln. Die Entwicklung individueller Bündelungslösungen ist heute für Gesamtportfolien ab einer Größe von 50 Millionen Euro wirtschaftlich interessant. Einmal realisiert, profitieren die Investoren von der verbesserten Darstellung der Risikokennzahlen, einer detaillierten Durchsicht auf Portfolioebene, den erweiterten Möglichkeiten zur Ausschüttungs- und Ergebnissteuerung sowie von Effizienzsteigerungen beim Management. In diesem Sinne umfasst das Leistungsspektrum eines Investmentmanagers heute idealerweise die komplette Steuerung des direkt- und indirekt gehaltenen Immobilienportfolios. Transparenz und Eingriffsmöglichkeiten für viele Managementvorgänge sind dabei durch moderne IT-Lösungen mit entsprechenden Schnittstellen realisierbar.

Erhöhter Bedarf an transparenten Bündelungslösungen entsteht bei einigen Investorengruppen zudem aus den sich wandelnden Vorgaben der gesetzlichen Aufsicht bezüglich der Darstellung möglicher Risiken bei Immobilieninvestitionen. Die Vorgaben in diesem Bereich erfordern eine wachsende Immobilienkompetenz und entsprechende personelle Kapazitäten bei nahezu allen Investoren. Bündelungslösungen geben ihnen die Möglichkeit, den damit verbundenen Aufwand an einen Dienstleister weiterzugeben.

### Breites Leistungsspektrum

Entsprechend der unterschiedlichen Kundenanforderungen umfasst das Leistungsspektrum der Fondsmanager heute die Administration von

### Gesamtlösung oder Bausteinlösung



Masterfonds ebenso wie Bereiche des Risiko- und Portfoliomanagements. Hinzu kommen flexible Beratungsleistungen, wie die Entwicklung und Überprüfung der Anlagestrategie und sektoraler Allokationen, die Auswahl, Prüfung und Zeichnung von Zielfonds oder die Übernahme der Interessenvertretung in Anlageausschüssen.

Fest steht: Neben den Immobiliensegmenten sind es die geeigneten Fondskonstruktionen, die das Risiko in vermeintlich unsicheren Zeiten reduzieren. Investmentmanager bzw. KVGs helfen institutionellen Investoren bei der Wahl und Ausgestaltung.



**Alexander Eggert**  
Geschäftsführer  
Warburg-HIH Invest Real Estate

Weitere Angaben zum Unternehmen S. 294



**Carsten Demmler**  
Head of Capital Management  
Warburg-HIH Invest Real Estate

Weitere Angaben zum Autor S. 128  
Weitere Angaben zum Unternehmen S. 294