

Köln, 11.10.2017

Information für die Medien 01 / 17

Drescher & Cie Immo Consult AG veröffentlicht die finale Studie über die Qualität der Immobilienportfolios der in Abwicklung befindlichen Offenen Immobilienfonds, benennt erneut die Höhe bereits eingetretener Wertverluste („Cash-Burn-Rate“), und stellt die eigene Prognose auf den Prüfstand

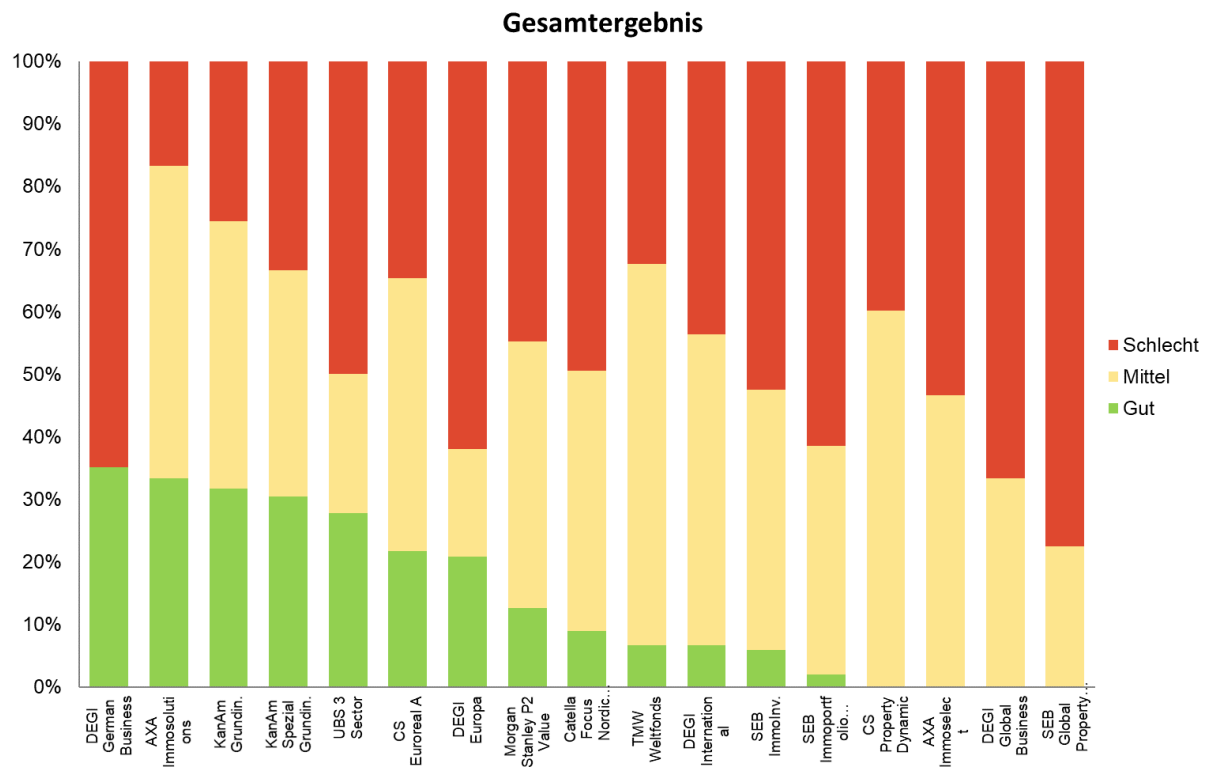
Die Drescher & Cie Immo Consult AG hat im Rahmen einer rund 145-seitigen Analyse der öffentlich zugänglichen Daten der in Abwicklung befindlichen Offenen Immobilienfonds hinsichtlich ihrer Portfolioqualität untersucht. Als Co-Autorin der Studie fungiert wiederum die Diplom-Geografin Sandra Kielholz. Sie verfügt über eine langjährige Erfahrung im Immobilienmarktresearch für die Gesellschaften AXA IM, CB Richard Ellis und Jones Lang LaSalle und arbeitet seit sechs Jahren für die Drescher & Cie Immo Consult AG.

Die Abwicklungsprozesse der Offenen Immobilienfonds sind nun fast vollständig auf der Zielgeraden angekommen. Bis auf den Catella Focus Nordic Cities sind mittlerweile siebzehn offene Immobilienfonds auf die jeweiligen Verwahrstellen übergegangen und werden nun auf diesem Wege endabgewickelt.

Ergebnis Restportfolioqualität zum Übergang auf die Verwahrstelle

Auf Platz Eins in der restlichen Portfolioqualität liegt der DEGI German Business, gefolgt vom AXA Immosolutions. Diese beiden Fonds verfügen somit die attraktivsten Rest-Immobilienportfolien, wobei sich die Anzahl der analysierten Objekte vor Übergang deutlich reduziert hat und somit nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit und Aussagekraft gegeben ist.

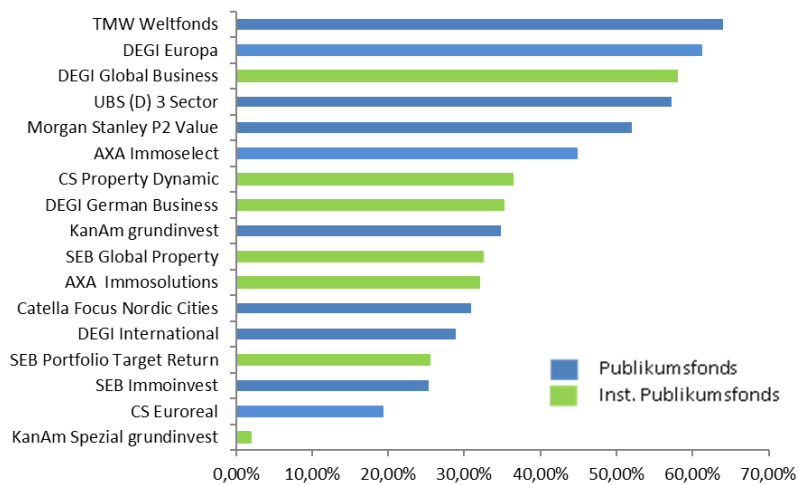
Am Ende der Tabelle rangieren der SEB Global Property Funds und der DEGI Global Business. Die Vermarktung dieser Restportfolien sehen wir, auch nach erfolgtem Übergang auf die Verwahrstellen, nach wie vor als eine große Herausforderung.



Quantifizierung des Werterhaltes der Fonds für die Anleger durch Ermittlung der „Cash Burn Rate“

Die Aussage hinsichtlich der Portfolioqualität muss allerdings unbedingt in den Kontext der bereits entstandenen Verluste, noch möglicher Verluste und geleisteter Rückzahlungen gestellt werden. Dazu haben wir auch in diesem Jahr, jetzt zum vierten Mal, die eingetretenen Wertverluste mit Hilfe der von uns entwickelten Kennziffer „Cash Burn Rate“ quantifiziert.

CBR I



Die Kreditquote ist bei den meisten Fonds vor Übergang auf 0% reduziert worden und die Objektqualität der Fonds nimmt weiterhin im Prozessverlauf kontinuierlich ab.

Unterschiedlicher Umgang des deutschen Fiskus mit der Grunderwerbsteuer im Rahmen der Abwicklung

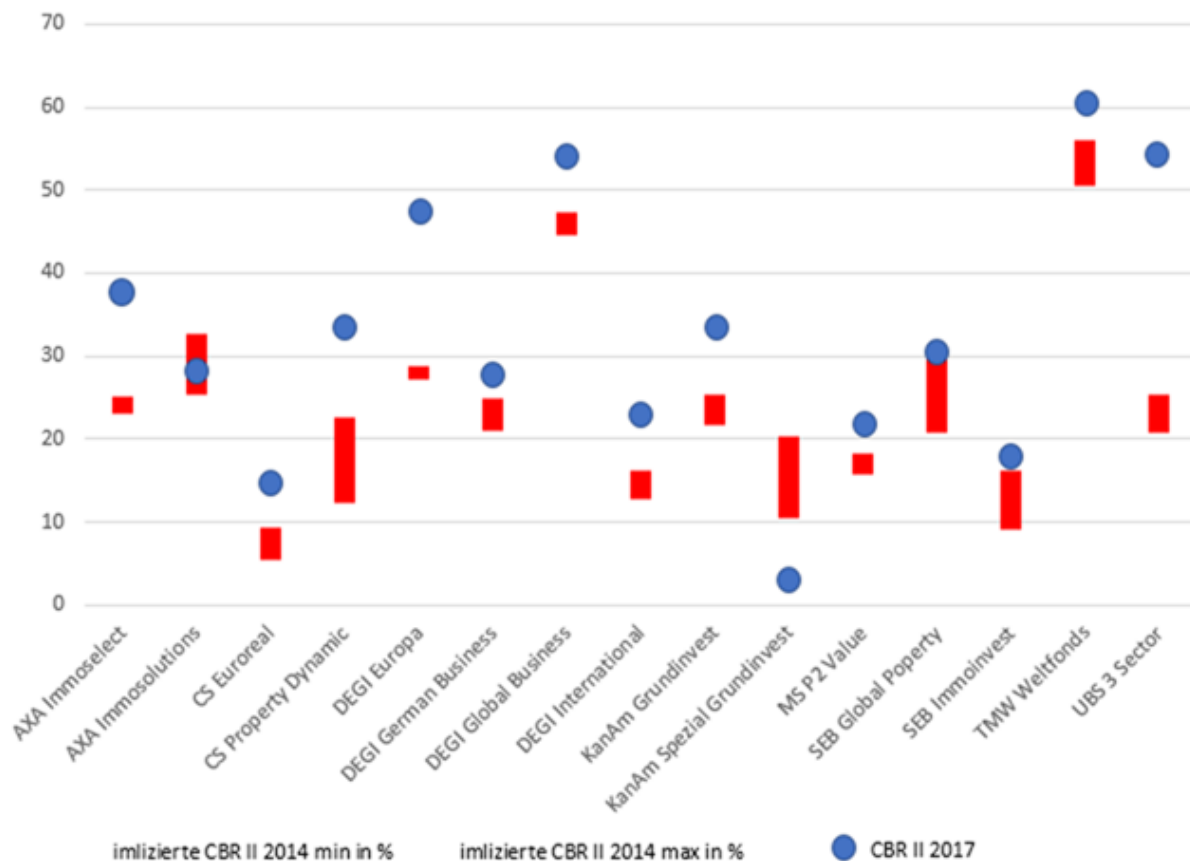
Mit Wirkung vom 31.12.2015 hat der Bundestag beschlossen, dass bei der Abwicklung offener Immobilienfonds für inländische Grundstücke nicht wie bisher zweimal Grunderwerbsteuer entrichtet werden muss. Damit kam es grunderwerbsteuerlich zu einer massiven Ungleichbehandlung zwischen Fonds, deren Übergänge auf die Verwahrstelle vor bzw. nach diesem Stichtag lagen. Aus diesem Grund initiierten viele Fondshäuser frühzeitige Verkäufe Ihrer Deutschland-Portfolien in ein komplexeres Marktumfeld. Bei einer unterstellten durchschnittlichen Grunderwerbsteuerbelastung von 5 % hätten den Anlegern ansonsten auf das abzuwickelnde deutsche Gesamtportfolio steuerliche Nachteile von bis zu rund EUR 300 Mio. gedroht. Die meisten Manager handelten im Sinne ihrer Anleger und reduzierten die Deutschland-Portfolien deswegen mit Priorität. Die erzielten Abwicklungsergebnisse sind auch in diesem Kontext zu würdigen.

Name des Fonds	Beginn Abwicklung	Übergang auf Depotbank	Status Beginn Abwicklung	Status 31.12.2015	Verkäufe	Übergang auf die Depotbank	Verkäufe
			Volumen deutsche Immobilien bei Beginn Abwicklung in Mio. EUR	Volumen deutsche Immobilien	Volumen deutscher Immobilienverkäufe zwischen Abwicklungsbeginn und 31.12.2015	Volumen deutsche Immobilien bei Übergang auf Depotbank	Volumen deutscher Immobilienverkäufe zwischen 31.12.2015 und Übergang auf Depotbank
DEGI Europa	22.10.2010	30.09.2013	438,80	0,00	438,80	0,00	0,00
Morgan Stanley P2 Value	25.10.2010	30.09.2013	504,80	0,00	504,80	0,00	0,00
TMW Weltfonds	31.05.2011	31.05.2014	243,60	0,00	243,60	0,00	0,00
DEGI Global Business	18.08.2011	30.06.2014	22,61	0,00	22,61	0,00	0,00
DEGI International	25.10.2011	15.10.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AXA Immoselect	19.10.2011	20.10.2014	731,87	197,00	534,87	197,00	0,00
AXA Immosolutions	15.05.2012	11.05.2015	219,80	0,00	219,80	0,00	0,00
UBS (D) 3 Sector	05.09.2012	05.09.2015	88,80	0,00	88,80	0,00	0,00
DEGI German Business	21.11.2012	20.11.2015	316,70	20,35	296,35	20,35	0,00
Übergang vor 31.12.2015			2.566,98	217,35	2.349,63	217,35	

Kritische Würdigung der eigenen Prognosesicherheit

Über den Zeitraum von rund vier Jahren konnte anhand des von uns entwickelten CBR-Modells ein weitgehend verlässlicher Indikator für den Markt entwickelt werden, der die Abwicklung der Fonds begleitet hat. Der Indikator war jedoch immer nur auf die Auswirkungen der anstehenden Immobilienverkäufe ausgelegt, konnte naturgemäß jedoch nicht das Verhandlungsgeschick der Manager in Bezug auf zu gewährende Garantien und weitere Kosten und Risiken, wie z.B. aus der Darlehensrückführung oder der Liquiditätsverwaltung abbilden.

Benchmark Cash Burn Rate 2014 vs. 2017



Die Gesamtstudie mit detaillierten Einzelobjektergebnissen kann ab sofort zum Preis von € 499,-- zzgl. USt. bezogen werden. Auf der Homepage www.dc-immoconsult.de kann ein Bestellformular heruntergeladen werden.

(gesamt 4.162 Zeichen incl. Leerzeichen)

Sie finden unsere Pressemitteilungen auch unter:

<http://www.dc-immoconsult.de>



Drescher & Cie Immo Consult AG
Ettore-Bugatti-Str. 6-14
D-51149 Köln
Tel.: +49-(0)2203-20299-27
Fax: +49-(0)2203-20299-28

www.dc-immoconsult.de

Kontakt für die Medien:
presse@dc-immoconsult.de