



„Investieren in den indischen
Immobilienmarkt“

Q4 2023



RED RIBBON
FUND MANAGEMENT
INVESTING. RESPONSIBLY.

TELOS GmbH

Der Immobilienmarkt Indien

Indien wächst

Indien eine Wachstumsstory sondergleichen. Indien ist mittlerweile sowohl das bevölkerungsreichste Land als auch die bevölkerungsreichste Demokratie der Erde. Die Mittelschicht in Indien wird in den kommenden Jahren auf mindestens 560 Mio Menschen anwachsen, das sind mehr als die EU-Einwohner hat. Die OECD erwartet für 2024 ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,0%, für Indien ein Wirtschaftswachstum von 6,3% und für China von 5,1%. Aufgrund der Spannungen insbesondere im asiatischen Raum wird darüber hinaus China auch von vielen als Risikofaktor und Indien als Alternative angesehen.

Aus Investorensicht bietet der indische Markt nicht nur für Aktienanleger vielversprechende Aussichten. So ist es derzeit auch geplant, die indischen Staatsanleihen in den JPM GBI-EM Index mit aufzunehmen. Dies wurde möglich, da Indien in den letzten Jahren Schritte zur Öffnung des Anleihemarkts unternommen hat. Die Reserve Bank of India führte im März 2020 das „Fully Accessible Route“ (FAR)-Programm ein. Seitdem können Ausländer indische Staatsanleihen in lokaler Währung ohne Restriktionen erwerben. Ferner gab die Notenbank bekannt, dass alle Emissionen von Staatsanleihen mit Laufzeiten von fünf, zehn oder 30 Jahren die Voraussetzungen für das FAR-Programm erfüllen, was im Juli 2022 auch auf Neuemissionen von Anleihen mit sieben- und 14-jähriger Laufzeit ausgeweitet wurde.

Auch für Immobilieninvestoren ein interessanter Markt

Auch der indische Immobilienmarkt sollte keinesfalls vernachlässigt werden. Er bietet mit einer erwarteten jährlichen Wachstumsrate von über 9% bis zum Jahr 2030 ein enormes Potential und wird dann voraussichtlich ein Volumen von \$1 Billion erreichen. Er wäre damit dann der drittgrößte der Welt. Gerade in solchen Märkten ist es aber wichtig, die Investoren zu schützen. Im Jahr 2016 wurde entsprechend der Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 erlassen; RERA, ist eine bahnbrechende Änderung in den Bestimmungen, die zu einer Konsolidierung, Qualität und Transparenz führt. Somit müssen u.a. Immobilienprojekte innerhalb von 3 Jahren abgeschlossen sein, ansonsten haftet der Projektierer für die Verzögerung.

Aber auch der Umweltschutz steht im Vordergrund der indischen Regierung. Versucht wird eine Transformation hin zu nachhaltigen Städten der Zukunft.

Beide Kriterien werden vom „Red Ribbon India Real Estate Fund (RRIREF)“ aufgegriffen

Beim *Red Ribbon India Real Estate Fund* handelt es sich um den ersten SICAV-SIV Fonds nach luxemburger Recht, der in indische Immobilien in den Nutzungsarten *Büro*, *Wohnen*, *Commercials* und *Logistik* investiert. Dabei werden hohe Umweltstandards eingehalten und mit GRIHA und LEED zertifiziert. Der Fonds soll nach Zertifizierungen auf SFDR Art 8 umgestellt werden.

Es gibt eine Tranche mit fester jährlicher Gewinnausschüttung, die hauptsächlich in vermietete Objekte investiert, und eine Tranche für Projektentwicklung (mit Wiederanlage).

Investoren mit einem Anlagebetrag ab € 1 Mio. können die Nutzungsarten individuell selektieren und kombinieren. Dadurch besteht die Möglichkeit, ein nach den individuellen Interessen und Anforderungen des Investors ausgerichtetes Portfolio zusammenzustellen.

Sicherheit

Zusätzlich zu den staatlichen Sicherheitsbestimmungen sind 3 weitere Sicherheitsstufen implementiert worden. Investments erfolgen bis maximal 10% der jeweiligen Anlageklasse in ein Projekt. Ergänzung max. bis zur Höhe Fonds-Investments durch ein Bankdarlehn Rest erfolgt über Co-Investoren/Entwickler.

Fazit

Somit besteht:

- Diversifikation auf der Investoreenseite
- Zusätzliche Prüfung der Projekte durch die Co-Investoren sowie durch die Bank
- Sichere Hinterlegung aller Papiere bei der Bank.

Die konservative Renditeerwartung für Ausschütter beträgt 12% p.a. für Wiederanleger 18% p.a. IRR. Die TER ist für einen Immobilienfonds mit 2,4% äußerst niedrig.

Einige ergänzende interessante Hintergrundinformationen zur indischen Wirtschaft und zum Immobilienmarkt

- Die Dynamik der Weltwirtschaft verschiebt sich sowohl von West nach Ost als auch von China auf den Subkontinent. Indien spielt in dieser Region eine immer wichtigere Rolle und hat in den letzten Jahren bedeutende Investitionen angezogen. Indien hat seine Position im Vergleich zu anderen aufstrebenden Volkswirtschaften in drei Schlüsselbereichen gestärkt: durch seinen strategischen Innovationsschub in der Technologie, durch eine erhebliche Verringerung der Bürokratie und der damit verbundenen Versorgungsreformen sowie durch die Konzentration auf den Aufbau einer hochwertigen Stadt- und Verkehrsinfrastruktur.
- Private-Equity-Investitionen in indische Immobilien
 - Der Anteil globaler Investoren am indischen Immobilienmarkt stieg im Zeitraum 2020-22 auf 81%.
 - Die PE-Investitionen sind im GJ23 im Vergleich zum GJ22 stabil geblieben.
 - Auf die Top 10 Deals entfielen 69% des Gesamtwerts der PE-Investitionen im GJ23, kaum verändert gegenüber den 67% im GJ22.
 - Das durchschnittliche Transaktionsvolumen beträgt im GJ23 67 Mio. EUR.
 - Zunehmende Aktivität von Private Equity in Wohnimmobilien zu beobachten.

- Marktaufteilung nach Anlageklassen



Quelle: Anarock FLUX-FY23 Year-End Edition

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

Guido Hupe

Managing Director D.A.CH Region

Red Ribbon Capital Partners B.V.

Tannenwaldallee 2, 61348 Bad Homburg

E-Mail: hupe@redribbon.co

Mobil: + 49 1752711118

Web: www.redribbon.co

Wichtiger Hinweis

Die Informationen in dieser Publikation sind ausschließlich für institutionelle Investoren und Finanzintermediäre bestimmt und nicht für Privatanleger.

Für den Inhalt sind ausschließlich die jeweiligen Anbieter verantwortlich. Die TELOS GmbH übernimmt keine Gewähr und/oder Haftung für die Richtigkeit der Angaben. TELOS GmbH übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden aufgrund von fehlerhaften Angaben. Weder die dargestellten Kennzahlen noch die bisherige Wertentwicklung ermöglichen eine Prognose für die Zukunft. Die dargestellten Strategien und Auswertungen stellen kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf dar.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Zustimmung der Autoren!

TELOS GmbH

Biebricher Allee 103

D-65187 Wiesbaden

Tel. +49 (0)611 9742 100

E-Mail: info@telos-rating.de

Web: www.telos-rating.de