

Dänischer Pensionsfonds PFA kauft 3700 Wohnungen in Deutschland

400 davon sind in Berlin. Was können Mieter erwarten?

Analyse der PFA-Strategie

adrian.garcia.landa@gmail.com

Nutzung der Inhalte und Recherche-Ergebnisse
bitte nach Rücksprache.

13.08.2018

PFA Pension Funds übernimmt Wohnungsportfolio von INDUSTRIA WOHNEN

- ✓ Investitionsvolumen > 1 Mrd. €
- ✓ 3.700 Einheiten an 15 Standorten deutschlandweit
- ✓ Erfolgreicher Abschluss für die Anleger des Immobilien – Spezial – AIF „Wohnen Deutschland“

Bei dem von INDUSTRIA WOHNEN verkauften Portfolio handelt es sich um den ersten offenen Immobilien-Spezial-AIF „Wohnen Deutschland“, den INDUSTRIA WOHNEN 2010 für institutionelle Anleger mit einer Ziellaufzeit von 10 Jahren aufgelegt hat. Bei dem Portfolio handelt es sich um 33 Wohnobjekte mit insgesamt mehr als 3.700 Wohneinheiten sowie ein Gewerbeobjekt verteilt auf 15 Standorte in Deutschland. Etwa **zwei Drittel der Wohnungen liegen in Metropol-standorten wie Berlin, München, Hamburg, dem Rheinland sowie der Region Rhein-Neckar**. Die Gesamtmietfläche beträgt 247.278 qm, davon 228.154 Wohnfläche.

*„Wir haben die Portfoliostruktur seit Auflage des Fonds konsequent auf wirtschaftsstarke Ballungsräume und **die damit verbundenen Entwicklungspotentiale** ausgerichtet. Wir nutzen für unsere Anleger die sehr positive Marktentwicklung der vergangenen Jahre und haben uns mit Blick hierauf für diesen vorgezogenen Exit entschieden“,* so Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer von INDUSTRIA WOHNEN.

PFA

Anzahl der Wohnungen in Berlin in Milieuschutzgebieten

Wohnungen

Prenzlauer Berg

Bernhard-Lichtenberg-Straße 9, 10; Gebiet „Bötzowstraße“;

30-40

Wedding

Seestraße 51-55, Turnier Straße 51; Gebiet „Leopoldplatz“;

80-100

Neukölln

Thiemannstraße 16-19, Böhmisches Straße 23; Gebiet „Rixdorf“;
Böhmisches Straße 21, Thiemannstraße 20-23; Gebiet „Rixdorf“

140

Tempelhof-Schöneberg

Gleditschstrasse 49-69

131

380-410

2/3 der 3700 Wohnungen sind in Berlin, München, Hamburg, dem Rheinland sowie der Region Rhein-Neckar.
Die Gesamtmietfläche beträgt 247.278 qm, davon 228.154 Wohnfläche.





10.8

DKK billion in net payments

1,45 Mrd. €

Solid net payments

Total payments to PFA came to DKK 32.1 billion (exclusive of sickness and accident), while benefits paid amounted to DKK 21.3 billion. Thus, net payments of DKK 10.8 billion were posted.

4,3 Mrd. €



594

DKK billion in investment funds

Anlagevolumen

79,85 Mrd. €

No. 5 in Europe

PFA had investment funds of DKK 594 billion at the end of 2017. According to a survey made by IPE (Investment & Pensions Europe), the European publication for institutional investors, PFA is the fifth-largest pension company in Europe.

PFA in fraud inquiry

MARCH 1999 (MAGAZINE) | BY IPE



Print



Email



Share



Comment

[Add to my reading list](#)



Tweet



Like 0



Share



Danish police have arrested Rasmus Trads, director of PFA Byg, the real-estate arm of Copenhagen based pensions insurer PFA, following alleged forging of documents for bank loans running into hundreds of millions of Danish krone. Trads was arrested with property contractor Kurt Thorsen, who is accused of having bought shareholdings in companies listed on the Copenhagen Stock Exchange having obtained loans, using apparent forgeries of signed guarantees by PFA Pension's managing director André Lublin.

Suspensions were aroused after the Copenhagen Stock Exchange began looking closely at the size of the trades taking place and their possible impact on the relatively small Danish market.

Subsequent investigation showed that the guarantees for the trade loans, issued to LGT Bank in Liechtenstein and Kjeld Inge Røkke in Norway, had come from PFA. Trads then admitted he had prepared the forged guarantees, falsifying Lublin's signature, according to PFA.

Lublin himself commented on the affair: It is a very unpleasant situation we have got into regarding the forgeries, and we truly regret the inconvenience caused."

European Pensions

Tax fraud scandal for investment bank causes turmoil for Danish funds

Written by Sunniva Kolostyak
24/10/2018

Australian investment bank Macquarie, which owns Danish broadcaster TDC together with funds PKA, ATP and PFA and manages assets for MP Pension, is involved in a tax fraud scandal across Europe.

The leadership of the bank approved a tax avoidance scheme which has cost taxpayers as much as €55bn in lost revenue, according to an investigation by Danish broadcaster DR and 18 other newspapers.

The three Danish funds PKA, ATP and PFA invested in TDC together with Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA) earlier this year. MIRA also manages DKK 837m for MP Pension, but the fund has now placed the bank under quarantine.

Zinsnormalisierung in weiter Ferne für dänischen Pensionsfonds

Veröffentlicht am 21.08.2018 | Lesedauer: 3 Minuten

Von Frances Schwartzkopff

- *"Ein Drittel der PFA-Bilanz produziert keinerlei Zinsen oder irgendwelche Erträge »
> Staatsanleihen = negative oder sehr niedrige Zinsen*
- **Immobilien** waren die Anlageklasse bei PFA, die im ersten Quartal mit einem Ertrag von **1,5 Prozent am besten abschnitt**.
Der Bestand an Aktien fiel um 2,9 Prozent, Anleihen lieferten einen Verlust von 0,4 Prozent.
- Strategiewechsel PFA: bis 2022 mehr Immobilien-Investition. Derzeit: 9 Mrd € / 80
- Michael Bruhn: *«Der Spread zwischen Erträgen von "Core German Residential"-Investments und 10-jährigen Staatsanleihen beträgt bis zu 250 Basispunkten.»*

Es war der bisher größte Immobilienkauf von PFA mit einem Anlagevolumen von 76 Milliarden Dollar und folgt auf die kürzlich getroffene Entscheidung, das Engagement in diesem Markt bis 2022 "deutlich zu erhöhen". Bruhn sagt, dass dies in etwa der Zeitraum ist, in dem der Fonds die Zinsen auf dem derzeitigen Niveau erwartet.

INTERNATIONAL

Danish pension fund PFA bets big on property on expectations of prolonged low rate climate

The fund's property investments posted a 1.5pc return in the first quarter, against equities' 2.5pc drop and 0.4pc loss for bond holdings

PUBLISHED : Monday, 20 August, 2018, 8:04pm

Michael Bruhn, head of real estate at PFA in Copenhagen, just spent more than US\$1 billion on property in Germany as he adds to a real estate portfolio that is now worth over US\$9 billion.

It was PFA's biggest property purchase to date and follows a recent decision to "significantly increase" exposure to that market through 2022. Bruhn says that is roughly the time frame over which the fund is anticipating interest rates will stay about where they are now.

PFA-chef efter rekordopkøb: En nervepirrende handel

AF JØRGEN BENDSEN OG JULIE THOMSEN, EJENDOMSWATCH

Offentliggjort 14.08.18 kl. 14:22

Um die richtigen Investitionsfälle zu finden, verwendet die Pensionskasse im Ausland dieselbe Wohnstrategie wie in Dänemark.

"Wir versuchen, die aufstrebenden Städte außerhalb der größten Städte Europas zu finden. In diesen Städten wollen wir Büro, Logistik, Wohnungen und Geschäfte kaufen. Die Frage ist, ob man etwas im Leerlauf kaufen, Büros in Wohnungen umwandeln und so weiter", sagt der Regisseur und fügt hinzu:

«Wahrscheinlich kaufen wir mehr in den großen Städten Deutschlands, aber auch in Städten wie Paris und Amsterdam werden wir etwas kaufen.»

PFA-chef efter rekordopkøb: En nervepirrende handel

AF JØRGEN BENDSEN OG JULIE THOMSEN, EJENDOMSWATCH
Offentliggjort 14.08.18 kl. 14:22

Bei deutschen Immobilien und deren hohen Mietraten kommt Michael Bruhn zu dem Schluss, dass es sich um **Immobilien mit hohem Anschaffungspreis und entsprechend niedriger Rendite** handelt:

"Wir haben sie ohne Darlehen oder Hebel gekauft. Und wenn wir das Portfolio beleihen, könnten wir eine Anlaufrendite von 4,5 - 4,7 Prozent erzielen.

Ohne Sicherheiten sieht es jedoch nach 3,50 bis 3,75 Prozent aus, es ist sicherlich eine niedrige Rendite, aber wir haben 200 Milliarden DKK, wir bekommen überhaupt keine Rendite, und wenn man unsere Anlagen zu etwas macht, das 3,50 Prozent ergibt, halten einige von uns das für eine gute Idee."

Er nennt es eine **anleiheähnliche Anlage** mit nicht weniger als 3.700 Mietern in einem Portfolio, das eigentlich ohne jegliche Art von Leerstand ist.

PFA-chef efter rekordopkøb: En nervepirrende handel

AF JØRGEN BENDSEN OG JULIE THOMSEN, EJENDOMSWATCH
Offentliggjort 14.08.18 kl. 14:22

Das Portfolio umfasst Baupläne für rund 50.000 m², die nicht alle genutzt wurden - aber sie bleiben bestehen, versichert der PFA-Chef:

"In München schreien sie nach Miet-Wohnraum und die Behörden sind sehr offen, um den Baugrund so gut wie möglich zu nutzen", sagt der PFA-Chef, der weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Boden schnell umsetzen will.

"Kurzfristig wollten wir eine Organisation in Deutschland aufbauen", sagte Michael Bruhn.

PFA-chef efter rekordopkøb: En nervepirrende handel

AF JØRGEN BENDSEN OG JULIE THOMSEN, EJENDOMSWATCH
Offentliggjort 14.08.18 kl. 14:22

Kurzfristig wollten wir eine Organisation in Deutschland aufbauen

"Sie sind gut 40-50 Männer und werden einige Leute dafür einstellen. Sie sind wirklich talentierte Leute mit Erfahrung von Goldman Sachs und Patrizia, also arbeiten sie mit ihnen zusammen."

Michael Bruhn,
Leiter Immobilien des dänischen Rentenfonds PFA

PFA-chef efter rekordopkøb: En nervepirrende handel

AF JØRGEN BENDSEN OG JULIE THOMSEN, EJENDOMSWATCH
Offentliggjort 14.08.18 kl. 14:22

Die Verwaltung des Portfolios erfolgt über den lokalen deutschen Partner Domicil in München, der nun die größte dänische Pensionskasse Dänemarks und die fünftgrößte Europas als Kundenliste zählt:

"Die Immobilien befinden sich in guten oder sehr guten Wohngebieten in begehrten Umgebungen. Darüber hinaus bietet das Portfolio Potenzial für weitere Mietsteigerungen",

sagt Khaled Kaisser, Direktor der Domicil Real Estate Group, in einer Pressemitteilung.

Significant development potential, above all in Berlin and Munich

The portfolio offers significant potential to retroactively densify and develop more than 40,000 square metres of the portfolio's residential space.

“The portfolio offers real potential to increase rental income, especially given the considerable scope for development”, explained Andre Schmöller, Managing Director of Domicil Real Estate GmbH.

In order to fully exploit this potential, PFA and Domicil have partnered with a well-known project developer.

Hohes Entwicklungspotenzial vor allem in Berlin und München

Das Portfolio bietet zudem mehr als 40.000 Quadratmeter Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenzial. „Dank des außergewöhnlichen Development-Potenzials bieten sich zusätzliche Ertragschancen“, erklärt Andre Schmöller, Geschäftsführer der Domicil Real Estate GmbH. Partner für PFA und Domicil bei der Entwicklung der Flächen ist ein namhafter Projektentwickler.

"Nerve-racking," says PFA's RE chief of record-breaking buying spree

BY JØRGEN BENDSEN
Published 20.08.18 at 13:32

It gives us comfort in knowing that our bid was not too high. If you write a check that's big enough, you can have it all

MICHAEL BRUHN, HEAD OF RE AT PFA

"We've looked to Germany for more than a year and have seen many properties. This portfolio is well managed and generates a stable cashflow. We don't have to do anything about the properties to boost the return," he says.

"We've focused on great cities. We have a little bit in Leipzig, which we'll probably sell, but the properties are located in Munich, Rheinland, Berlin – Germany's most prosperous cities," says Bruhn.

„Es tröstet uns, zu wissen, dass wir nicht zu teuer gekauft haben. Wenn man einen Scheck ausschreibt, der groß genug ist, kann man alles haben.“

„Wir haben den deutschen Markt über ein Jahr lang beobachtet und viele Immobilien gesehen. Dieses Portfolio ist attraktiv und generiert einen stabilen Kapitalfluss. Wir müssen nichts investieren, um eine hohe Rendite zu erhalten“ sagt er.

„Wir konzentrieren uns auf große Städte. Wir haben ein bisschen was in Leipzig gekauft, das wir wahrscheinlich wieder verkaufen werden, aber die anderen Immobilien liegen in München, dem Rheinland, Berlin - Deutschlands attraktivsten Städten“ fährt Bruhn fort.