

Hamburg, 16. Juli 2019

KOMMENTAR ZU IMMOBILIENFONDSSTATISTIKEN: OFFENE IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS KNACKEN 100-MILLIARDEN-EURO-MARKE

- ◆ Nettomittelzuflüsse im Q1 2019 bei 3,0 Mrd. Euro
- ◆ Acht neue Fonds in zwei Jahren
- ◆ INTREAL erwartet weitere Fondsauflagen bis Ende 2020

Das Nettofondsvermögen aller offenen Immobilien-Publikumsfonds erreichte zum Ende des ersten Quartals 2019 laut BVI rund 101,1 Mrd. Euro. Damit wurde erstmals die Marke von 100-Milliarden-Euro überschritten. Zum Vergleich: Am 31. März 2018 lag der Wert noch bei 93,3 Mrd. Euro und am 31. März 2017 bei 88,3 Mrd. Euro. Die Nettomittelzuflüsse der offenen Vehikel summierten sich in den ersten drei Monaten 2019 auf 3,0 Mrd. Euro. Dies ist deutlich mehr als in den Vorjahreszeiträumen, in denen der Wert bei 1,7 Mrd. Euro (2018) bzw. 2,4 Mrd. Euro (2017) lag.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Das Überschreiten der 100-Milliarden-Euro-Marke ist ein historischer Schritt für die offenen Immobilien-Publikumsfonds. Das Wachstum und die anhaltend hohen Mittelzuflüsse zeigen, dass die Nachfrage vonseiten privater Investoren ungebrochen hoch ist und aktuell sogar weiter zunimmt. Offene Immobilienfonds, die nach den Erfahrungen der Vergangenheit verbessert und rechtlich sicherer ausgestaltet wurden, sind vielfach die einzige Möglichkeit für Privatinvestoren, auch mit kleinen Beträgen ab 50 Euro in Immobilien zu investieren. Insbesondere in einem langanhaltenden Niedrigzinsumfeld gewinnen Immobilieninvestments auch für die Altersvorsorge an Bedeutung.“

Das Wachstum und die hohe Nachfrage spiegeln sich in zahlreichen neuen Produktinitiativen wider. Allein in den vergangenen zwei Jahren wurden acht neue offene Immobilienfonds aufgelegt bzw. angekündigt. „Darunter waren etablierte Anbieter wie Deka Immobilien oder Union Investment, aber auch Häuser, die neu in das Geschäftsfeld eingestiegen sind wie KGAL oder Industria Wohnen“, führt Schneider aus.

Von der hohen Nachfrage nach offenen Immobilienfonds profitieren nicht nur die etablierten, „alten“ Fonds, sondern auch die neu Aufgelegten. Dies liegt u.a. daran, dass ein Großteil der älteren, großen Fonds nicht frei investierbar sind, sondern mit Kontingentierungen arbeiten. Das bedeutet, es werden nur bestimmte, vorher festgelegte Eigenkapitaltranchen zur Einwerbung an den Vertrieb gegeben. Dies betrifft laut Scope Ratings beispielsweise alle Fonds von Deka Immobilien und alle Fonds von Union Investment.

INTREAL-Chef Schneider dazu: „Der Mangel an verfügbaren Produkten zeigt, dass die neuen Fondsiniciativen mehr als gerechtfertigt sind. Zudem ist derzeit am Markt genügend Nachfrage für weitere neue Fonds vorhanden. Ich gehe davon aus, dass wir bis Ende 2020 noch weitere Fondsauflagen sehen werden.“

Die Herausforderung für die Anbieter ist und bleibt der Ankauf bzw. Portfolioaufbau. Schneider dazu: „Die Fonds sind gezwungen, in der Hochpreisphase ein Portfolio aufzubauen. Fondsanbieter reagieren darauf u.a. mit einer zunehmenden Spezialisierung. So gibt es seit wenigen Jahren die ersten offenen Fonds, die in Wohnimmobilien investieren. Ein anderes Beispiel ist ein erster offener Fonds, der ausschließlich in

KONTAKT

Rueckerconsult: Daniel Sohler, T +49 30 28 44 987 49, M sohler@rueckerconsult.de

Nahversorger investieren will. Auch dies ist eine große Marktchance für neue Anbieter, die genau über diese spezialisierten Expertisen verfügen.“

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen INTREAL gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Über INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert werden. Mit 267 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 140 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 26,7 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand 31. März 2019).