

Hamburg 9. Juli 2020

FONDSKOMMENTAR: OFFENE IMMOBILIENFONDS TROTZEN DER CORONA-KRISE

- ◆ In den Monaten März, April und Mai 2020 flossen den Fonds rund 1,3 Milliarden Euro netto zu
- ◆ Mittelaufkommen geht in der Krise zurück, bleibt aber deutlich positiv
- ◆ Fondsvermögen der Gesamtbranche knackt im April Marke von 110 Mrd. Euro

Offene Immobilien-Publikumsfonds behaupten sich in der Corona-Krise. Wie aktuelle Zahlen der Bundesbank zeigen, hatten die Fonds auch in der Corona-Krise positive Nettomittelzuflüsse zu verzeichnen. Sogar im April, dem Monat mit den strengsten Shutdown-Regelungen in Deutschland, flossen den Fonds netto rund 300 Mio. Euro zu. Im Monat März, der in der zweiten Hälfte auch bereits stark von der Krise geprägt war, erhielten die Fonds netto rund 670 Mio. Euro an Anlegergeldern. Im Mai lagen die Zuflüsse bei 380 Mio. Euro. Zum Vergleich: Im Januar und Februar 2020 waren es noch 1,9 Mrd. bzw. 1,3 Mrd. Euro. Die Zahlen zeigen: Das Mittelaufkommen ist in der Krise zwar zurückgegangen, aber dennoch sehr deutlich positiv. Auch das Nettofondsvermögen der Branche entwickelt sich positiv. Mitten in der Krise – im Monat April 2020 knackten die Fonds die Marke von 110 Mrd. Euro.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Die offenen Immobilien-Publikumsfonds zeigen sich in Zeiten von Corona sehr krisenresistent. Wir sind weit entfernt von Szenarien wie nach der Finanzkrise 2009, als in kurzer Zeit große Summen aus den Fonds abgezogen wurden und die Vehikel in Liquiditätsnöte gerieten. Der moderate Rückgang bei den Zuflüssen dürfte größtenteils darauf zurückzuführen sein, dass die Kunden während des Lockdowns nicht in die Bankfilialen gekommen sind – obwohl die Banken durchgehend geöffnet waren.“

Mehrheitlich findet der Vertrieb von Publikumsfonds immer noch face-to-face in der Bankfiliale bzw. durch den persönlichen Berater statt. Schneider dazu: „Einen Beitrag zur Stabilität haben sicherlich auch Sparpläne mit fixen monatlichen Beträgen geleistet. Die Sparpläne, bei denen Privatanleger feste monatliche Beträge in einen Immobilienfonds einsparen, liefen während der Krise weiter.“

Rückgabeverlangen fallen in der Krise sehr gering aus

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Stabilität der Fonds sind die Rückgabeverlangen. Aufgrund der Kündigungsfristen müssen die Fonds diese Gelder erst in einem Jahr an die Anleger auszahlen. „Für die Gesamtbranche gibt es keine öffentlichen Zahlen. In Bezug auf die von INTREAL administrierten Fonds können wir jedoch sagen, dass die Rückgaben in den Monaten März und April sehr gering ausfielen. In Summe erreichen sie weniger als ein Prozent des Fondsvermögens. Dies kann aus den aktuellen Liquiditätspuffern problemlos bedient werden“, so Schneider.

„Offene Immobilienfonds werden meiner Meinung auch künftig zu den Profiteuren der Krise gehören“, sagt der INTREAL-Chef. „Die hohe Volatilität an den Börsen sowie die Verlängerung bzw. Ausweitung der Nullzinspolitik führt zum Run auf Betongold. Andere Fondsklassen haben während der Krise hohe Mittelabflüsse

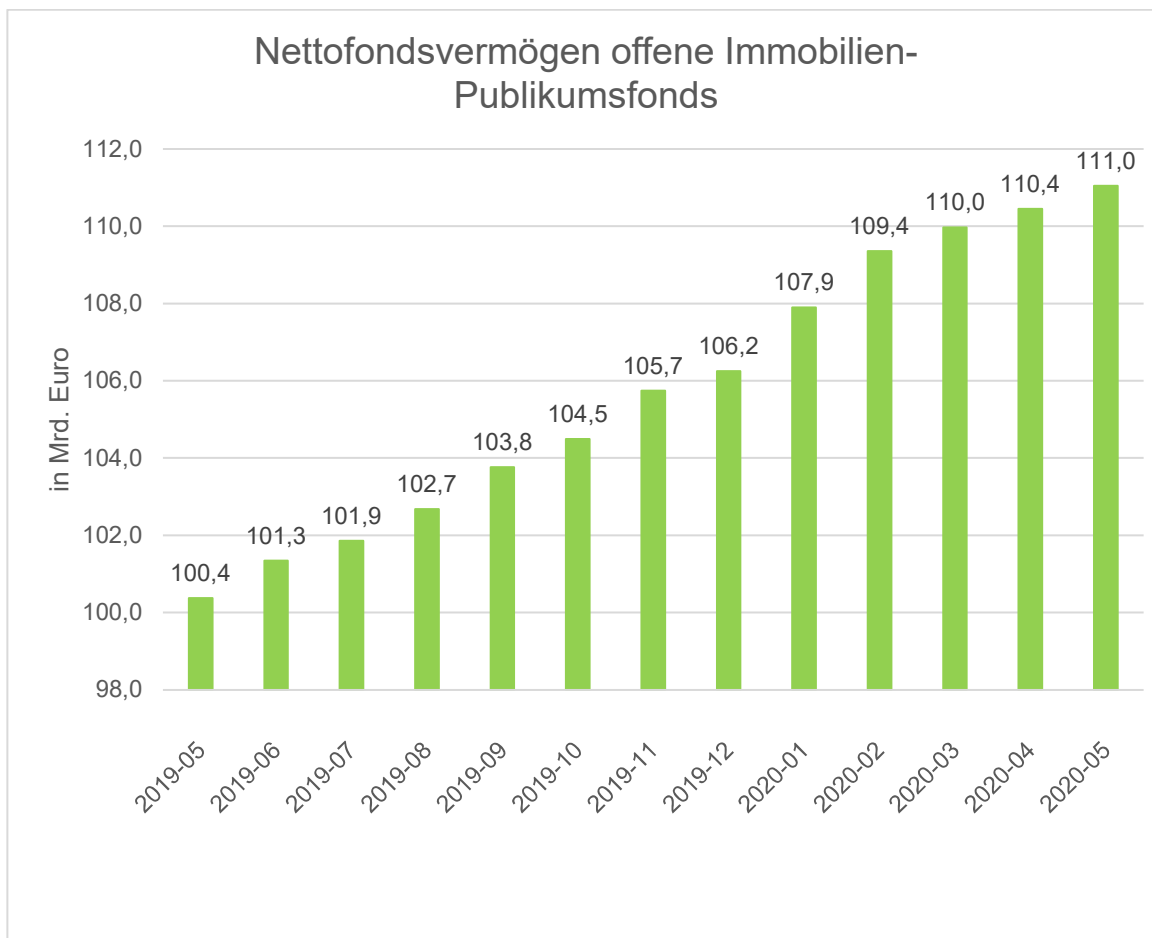
KONTAKT

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

verzeichnet. Bei den Aktienfonds für Privatanleger beispielsweise lag das Mittelaufkommen im März bei einem Minus von 5,7 Mrd. Euro.“

Nutzungsarten der Immobilien unterschiedlich stark betroffen

Allerdings gibt es auch bei den offenen Immobilienfonds Unterschiede. Schneider führt aus: „Am besten durch die Krise kommen Fonds, die zu einem großen Teil auf die krisenresistenten Assetklassen Wohnen, Logistik und ‚systemrelevanter Einzelhandel‘ setzen. Laut Quartalsauswertung des BVI von Ende März 2020 entfallen derzeit auf Wohnen 2,0 Prozent und auf Logistik 4,2 Prozent der Liegenschaften aller offenen Immobilienfonds. Bei der mit 25,3 Prozent zweitwichtigsten Nutzungsart Gastronomie und Handel ist das Bild geteilt. Während Immobilien mit Mietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel sowie weiteren Einzelhandelsbereichen, die auch in der Shutdown-Phase als systemrelevante Bereiche geöffnet waren, gut performen, ist die Situation bei anderen Einzelhändlern und insbesondere Einkaufszentren, die ja auch einen hohen Gastronomieanteil haben, teilweise schwierig. Alle Immobilien mit Mietern rund um das Thema Reisen haben es natürlich noch schwieriger. Hierzu zählen natürlich in erster Linie Hotels aber auch klassische Büronutzer wie Reisebüros oder Reise- und Flugveranstalter. Die wichtigste Nutzungsart offener Immobilienfonds ist mit durchschnittlich rund 54 Prozent das Bürosegment. Hier dürfte die Schere zwischen Core und Nicht-Core künftig wieder weiter auseinandergehen. Da offene Immobilienfonds in aller Regel eine Core-Strategie verfolgen, erwarte ich für die Büroimmobilien eine stabile Performance – soweit die Immobilien nicht überwiegend durch Mieter aus den krisengebeutelten Branchen genutzt werden.“



KONTAKT

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 310 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 175 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 33,3 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q1 2020).