

Hamburg, 9. November 2020

FONDSKOMMENTAR: WOHNIMMOBILIENANTEIL IN OFFENEN IMMOBILIENFONDS STEIGT AUF DURCHSCHNITTLICH 2,1 PROZENT

- ◆ Trotz Wachstum spielt die Nutzungsart Wohnen weiterhin eine Nischenrolle
- ◆ Service-KVG INTREAL erwartet deutliche Zunahme von Wohnimmobilien in Publikumsfonds
- ◆ Einzelne spezialisierte Fonds investieren nur in Wohnimmobilien
- ◆ Wohnanteil bei den offenen Immobilien-Spezialfonds dagegen bei rund 35 Prozent

Offene Immobilien-Publikumsfonds setzen zunehmend auf Wohnimmobilien: Ihr Anteil in den Fondsportfolios ist in den vergangenen Jahren moderat angestiegen. Zum 30.06.2020 lag er gemessen an der Nettosollmiete bei 2,1 Prozent. Zum Vergleich: Ein Jahr zuvor waren es 1,1 Prozent (30.06.2019) und ein weiteres Jahr davor 1,0 Prozent (30.06.2018). Dies zeigen Zahlen des deutschen Fondsverbands BVI. Die BVI-Statistiken zeigen aber auch, dass der durchschnittliche Wohnanteil insgesamt immer noch relativ gering ist. Die großen Nutzungsarten „Büro/Praxis“ und „Handel/Gastronomie“ erreichen dagegen laut BVI 54,1 Prozent bzw. 25,1 Prozent.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Bis zur Finanzkrise 2008 gab es praktisch keine Wohnungen in offenen Immobilien-Publikumsfonds. Seitdem wurden einige wenige auf Wohnimmobilien spezialisierte Produkte aufgelegt. Zu nennen sind hier vor allem der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND von INDUSTRIA WOHNEN, der Unilmmo Wohnen ZBI von Union Investment und der WERTGRUND WohnSelect D von WERTGRUND.“

Aber auch andere, jüngere Fonds haben vergleichsweise große Wohnanteile, wie beispielsweise der grundbesitz Fokus Deutschland mit einem Wohnanteil von rund 27 Prozent¹ oder der Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working mit einem Wohnanteil von 16 Prozent.²

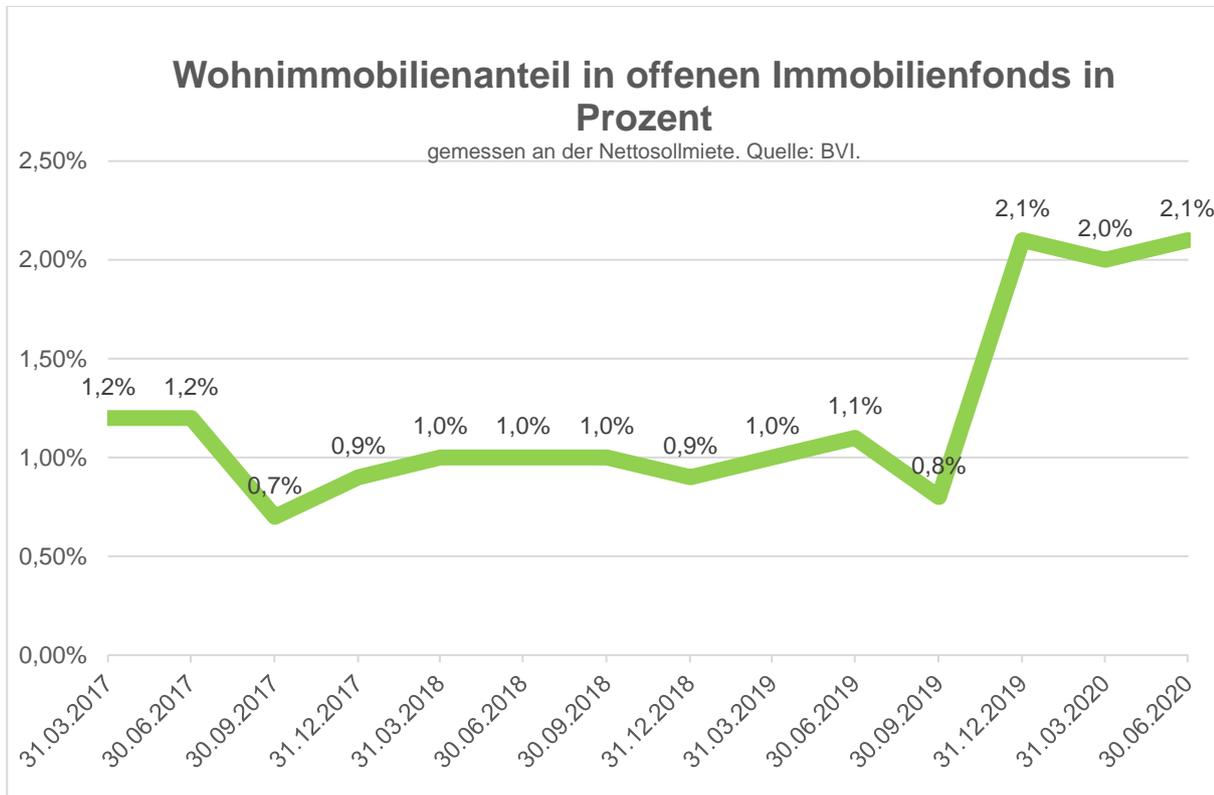
Michael Schneider dazu: „Ich erwarte, dass der der Wohnanteil in den Fonds künftig deutlich ansteigen wird. Die Spezialfonds, die den Publikumsfonds in der Regel bei vielen Entwicklungen voraus sind, zeigen wohin die Reise geht: Hier ist der Trend zu mehr Wohnen sehr viel klarer ausgeprägt. Lag der Wohnanteil 2014 noch bei sechs Prozent, waren es 2019 starke 35 Prozent.³ Das große Ausmaß dieses Anstiegs wird noch deutlicher, wenn man das Marktwachstum in dieser Zeit berücksichtigt: Während das Nettofondsvermögen aller Spezialfonds Ende 2014 noch bei 47,1 Mrd. Euro lag, waren es Ende 2019 rund 104 Mrd. Euro.“

Die Corona-Krise wird die Veränderung des Investitionsverhaltens bei Publikumsfonds beschleunigen. „Wohnimmobilien haben in der Krise erneut ihre Konjunkturabhängigkeit und Krisenresilienz unter Beweis gestellt. Das ist genau das, was Privatanleger, die Zielgruppe der Publikumsfonds, suchen. Gleichzeitig sind andere Nutzungsarten, in die die Fonds traditionell auch investieren – vor allem Hotel und Non-Food-Einzelhandel – nicht mehr so gefragt“, analysiert Schneider.

¹ Fondskennzahlen grundbesitz Fokus Deutschland 09.2020

² <https://www.livingandworking.de/zahlen-und-fakten/> [eingesehen am 21.10.2020]

³ Jahrbuch BVI 2020. Seite 75.



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

INTREAL administriert 186 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 35,7 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q3/2020).