



Pressemitteilung

Offene Immobilien-Publikumsfonds blicken vorsichtig optimistisch auf 2021

- Für 2021 werden hohe Mittelzuflüsse erwartet
- Corona-bedingte Mietausfälle bislang auf niedrigem Niveau
- Fondsportfolios werden stärker diversifiziert
- Bei Ankäufen werden auch Logistik und Wohnimmobilien im Fokus stehen
- Neben Corona ist die Umsetzung der ESG-Regulierung eine große Herausforderung
- ESG bietet auch Chancen für neue Produkte

Berlin, den 21. Januar 2021 – Die Offenen Immobilienfonds trotzen anhaltender Corona-Pandemie. Fondsanbieter blicken verhalten optimistisch auf 2021. Insgesamt sind die Mittelzuflüsse weiterhin auf hohem Niveau und lagen 2020 nur leicht niedriger als im Vorkrisenjahr 2019. Aufgrund mangelnder Anlagealternativen wird auch für 2021 mit einer hohen Nachfrage gerechnet. Die INTREAL geht davon aus, dass auch neue Themen-Fonds auf den Markt kommen und so die Vielfalt an Immobilien-Publikumsfonds die Attraktivität auch für neue Anleger erhöht.

Dies sind die Kernergebnisse der Online-Pressekonferenz "**Ausblick 2021 offene Immobilien-Publikumsfonds**", an der heute Dr. **Christine Bernhofer**, CEO der Swiss Life KVG mbH sowie COO von Swiss Life Asset Managers, **Klaus Niewöhner-Pape**, Geschäftsführer von INDUSTRIA WOHNEN, **Michael Schneider**, Geschäftsführer der INTREAL und **Ulrich Steinmetz**, Mitglied der Geschäftsleitung bei der DWS Grundbesitz teilnahmen.

Weitere Ergebnisse: Kündigungen vonseiten der Privatanleger gibt es bislang nur in geringem Umfang und das Renditeniveau ist 2020 stabil im positiven Bereich geblieben. Der Umfang der Mietausfälle hängt von der Nutzungsart ab, ist jedoch insgesamt gering. Dies gilt vor allem für Wohnimmobilien. Trotz der bislang geringen Auswirkungen herrscht Konsens, dass die Krise noch nicht überstanden ist und dass sich Krisenfolgen auch noch 2021 zeigen können.



Die Fonds, die in verschiedene Nutzungsarten investieren, arbeiten auf einen ausgeglicheneren Mix hin – das heißt, die großen Anteile an Büro und Handel werden reduziert, die Anteile an offensichtlich krisen-resistenten Assetklassen Wohnen und Logistik ausgebaut. Diese Entwicklung wird von Corona beschleunigt und wird auch 2021 dominieren.

Neben der Bewältigung der Pandemie-Folgen wird die ESG-Regulierung die zweite große Aufgabe für die Fonds 2021 sein. Einige Experten sehen hier auch Chancen für neue Fonds, da das Thema Nachhaltigkeit auch bei Privatanlegern eine immer wichtigere Rolle spielt.

INTREAL rechnet auch 2021 mit neuen Fonds

Zunächst gibt Michael Schneider von der INTREAL einen allgemeinen Überblick und Ausblick über das Segment der offenen Immobilien-Publikumsfonds: „Zwischen Januar und November 2020 flossen den offenen Immobilien-Publikumsfonds laut Bundesbank 8,3 Mrd. Euro zu. Das ist geringfügig unter dem Vorjahreswert. Wir rechnen mit anhaltend hohem Anlegerinteresse im Jahr 2021 und Mittelzuflüssen in einer ähnlichen Größenordnung.“

Trotz Corona-Pandemie ist Schneider verhalten optimistisch: „Auch wenn das Marktumfeld schwierig ist, rechnen wir mit neuen Fonds. Im zweiten Halbjahr 2021 werden neue Produkte auf den Markt kommen, die wegen Corona verschoben wurden. Derzeit befinden wir uns in konkreten Vorbereitungen für mindestens ein neues Produkt für Privatanleger.“

Parallel zu den Corona-Folgen müssen die Fonds die ESG-Regulierung umsetzen bzw. vorbereiten, was zunächst einmal Kosten verursacht. Schneider dazu: „An ESG führt kein Weg vorbei: Die Anpassung von MiFID II führt zu einer Integration von ESG bzw. Nachhaltigkeit in die Anlageberatung. Hier sehen wir Produktchancen – beispielsweise für einen Impact Investing Fonds in Gestalt eines Publikumsfonds.“

Fondsrenditen blieben bei den Publikumsfonds der DWS 2020 stabil

Die DWS managt drei offene Immobilien-Publikumsfonds für Privatanleger mit einem Gesamtnettobondsvermögen von 14,5 Mrd. Euro. Ulrich Steinmetz, Mitglied der Geschäftsleitung bei der DWS Grundbesitz, führt aus: „Wir hatten im Corona-Jahr 2020 keinen Anstieg der Rückgaben bzw. Kündigungen seitens der Anleger zu verzeichnen. Die Mittelzuflüsse in unsere drei Publikumsfonds blieben insgesamt auf hohem Niveau und erreichten 2020 rund 1,6 Mrd. Euro. Auch während der Pandemie blieben die Fondsrenditen stabil: Sie lagen – je nach Fonds – zwischen 1,7 Prozent und 2,2 Prozent.“ Alle drei Publikumsfonds der DWS haben seit Auflegung in jedem der jeweiligen Geschäftsjahre positive Renditen erwirtschaftet



und sind breit diversifiziert. „Seit Jahren erfolgt eine noch stärkere Diversifikation in Richtung Wohnen und Logistik. Diese Entwicklung wollen wir auch 2021 fortsetzen. Mit einem geschäftswirksamen Transaktionsvolumen im Jahr 2020 in Höhe von rund 1,9 Mrd. Euro und zusätzlichen rund 1,0 Mrd. Euro an Kaufvertragsabschlüssen 2020 für Folgejahre ist die Pipeline gut gefüllt.“ Auch das Thema ESG steht bei der DWS ganz oben auf der Agenda. „Wir haben uns u.a. verpflichtet, die CO₂-Emissionen unseres europäischen Büroimmobilien-Portfolios bis 2030 um 50 Prozent zu reduzieren.“

Positive Erwartungen für das Wohnsegment

INDUSTRIA WOHNEN managt den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND, einen offenen Immobilien-Publikumsfonds, der ausschließlich in Wohnimmobilien investiert. Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer von INDUSTRIA WOHNEN sagt: „Insgesamt sind unsere Erwartungen für das Wohnsegment in Deutschland für 2021 positiv. Die Ausfallrisiken bei den Wohnungsmieten schätzen wir moderat ein. Die umfassenden staatlichen Hilfen zeigen im Wohnsegment Wirkung.“ Mit Blick auf die Preisentwicklung im Wohnsegment sagt Niewöhner-Pape: „Wohnimmobilien sind trotz der hohen Preise marktgerecht bewertet, der Renditeabstand zu langfristigen Bundesanleihen ist in der Tendenz eher gestiegen. Wir gehen für 2021 von Mittelzuflüssen von 150 bis 200 Mio. Euro aus. Geplant ist der Ankauf von drei bis fünf Projekten mit einem Gesamtvolumen von 200 Mio. Euro.“ Ein weiteres Ziel von INDUSTRIA WOHNEN: „Wir wollen circa 15 bis 25 Prozent des Fondsvermögens in gefördertes Wohnen investieren. Die Renditen sind nur geringfügig niedriger, dafür ist die Einnahmesicherheit sehr hoch.“

Fokus bei Ankäufen auf Wohnen und Logistik

Die Swiss Life KVG managt den ‚Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working‘, einen Publikumsfonds mit einem Nettofondsvermögen von 901 Millionen Euro, der in Immobilien der Nutzungsarten Büro, Gesundheit, Wohnen und Einzelhandel investiert sowie den ‚Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living‘ mit einem Nettofondsvermögen von 310 Millionen Euro, der den Fokus auf die Nutzungsart Wohnen legt. Dr. Christine Bernhofer, CEO der Swiss Life KVG mbH sowie COO von Swiss Life Asset Managers, berichtet: „Nach einem Rückgang der Zuflüsse im März und April 2020 verzeichneten wir eine deutliche Erholung sowie weiterhin kaum Rückgabewünsche. Die Nettomittelzuflüsse betragen bei den oben genannten Fonds 2020 rund 480 Millionen Euro.“



Corona hat bislang keine großen Spuren hinterlassen. „Bis Ende 2020 lagen die Mietausfälle unserer Fonds im kleinen einstelligen Prozentbereich. Dies verdanken wir unserem breit diversifizierten und zukunftsweisendem Nutzungsarten-Mix bzw. der Konzentration auf die Nutzungsart Wohnen“, so Bernhofer.

Auch Swiss Life Asset Managers will bei ihren Publikumsfonds 2021 auf die Nutzungsarten Wohnen und Gesundheit setzen. „Geografisch stehen bei den Ankäufen derzeit Luxemburg, Frankreich, Irland, Österreich, Finnland und Deutschland im Fokus.“

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übermittelten Bildmaterials ist im Rahmen der Berichterstattung über die vier genannten Unternehmen gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: DWS, INDUSTRIA WOHNEN, INTREAL Swiss Life Asset Managers. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT

Daniel Sohler

sohler@rueckerconsult.de

+49 30 82 44 987 49

Pressekontakt DWS Group

Klaus Thoma

+49 69 910-33405

klaus.thoma@dws.com

Über DWS - Real Estate

Der Bereich Real Estate der DWS investiert seit mehr als 50 Jahren in Immobilienanlagen. Als Teil der Alternatives-Plattform beschäftigt der Bereich weltweit mehr als 450 Mitarbeiter. Mit einem verwalteten Vermögen von 65 Milliarden Euro (Stand: 30. September 2020) wird eine Vielzahl von Strategien und Lösungen für das gesamte Risiko-/Rendite- und geografische Spektrum angeboten, darunter Investments in Core- und Value-Added-Immobilien, Real Estate Securities, Real Estate Debt und Opportunistic Real Estate. Der Bereich verfolgt einen



disziplinierten Investmentansatz und zielt darauf ab, seinen Anlegern, zu denen Regierungen, Unternehmen, Versicherungen, Stiftungen, Pensionsfonds und Privatkunden weltweit gehören, attraktive langfristige risikoadjustierte Renditen, Kapitalerhalt und Diversifizierung zu bieten.

Über INDUSTRIA WOHNEN

INDUSTRIA WOHNEN ist Spezialist für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien. Das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main erschließt privaten und institutionellen Anlegern Investitionen in Wohnungen an wirtschaftsstarken Standorten in ganz Deutschland und bietet ein umfassendes Leistungspaket im Asset- und Property-Management. Aktuell verwaltet INDUSTRIA WOHNEN ein Volumen von mehr als 3,6 Mrd. Euro im deutschen Wohnungsmarkt und stützt sich dabei auf die Erfahrung aus über 65 Jahren Tätigkeit am Markt. INDUSTRIA WOHNEN betreut als Asset Manager private und institutionelle Investoren und kann 2020 auf ein getätigtes Ankaufovolumen von 0,58 Milliarden Euro zurückblicken. Die Akquisitionsstrategie von INDUSTRIA WOHNEN ist sowohl auf Neubau- als auch auf Bestandsinvestitionen gerichtet.

INDUSTRIA WOHNEN ist ein Tochterunternehmen der Degussa Bank AG.

www.industria-wohnen.de

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 an den Standorten Hamburg, Frankfurt und Luxemburg.

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).



Über Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 160 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, in Frankreich, in Deutschland, in Luxemburg und Großbritannien zugänglich. Per 30. Juni 2020 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 240,4 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 77,9 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender Immobilien-Manager in Europa. Von den insgesamt EUR 240,4 Milliarden verwalteten Vermögen, sind EUR 67,1 Milliarden in Immobilien investiert.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Europa.