

Pressemitteilung

Offene Immobilienfonds blicken trotz Krisenfolgen vorsichtig optimistisch auf 2023

- Geringere Mittelzuflüsse 2023 im Vergleich zu 2022 erwartet
- Steigende Mieten stützen die Fonds
- Büroanteil wird abgebaut, Wohnen weiter ausgebaut
- Ankaufsprognosen mit größerer Unsicherheit behaftet als in vorherigen Jahren
- ESG steht anhaltend im Fokus, aber keine Artikel-9-Fonds für Privatanleger erwartet
- Offene Infrastrukturfonds für Privatanleger als neue Assetklasse von KGAL in Vorbereitung

Hamburg, Frankfurt, Grünwald, den 24. Januar 2023 – Die Branche der offenen Immobilienfonds spürt die Auswirkungen der Krise am Immobilienmarkt, blickt aber dennoch vorsichtig optimistisch auf das neue Jahr 2023. Unter anderem werden die Krisenauswirkungen bei den sinkenden Mittelzuflüssen sichtbar. Bereits im Laufe des Jahres 2022 sind sie zurückgegangen und liegen im Zeitraum Januar bis November 2022 bei rund 4,7 Mrd. Euro – rund ein Drittel niedriger als im Vorjahreszeitraum. Aufgrund der Flaute am Transaktionsmarkt sind die Ankaufsprognosen für 2023 mit größerer Unsicherheit behaftet. Im Gegenzug profitieren die Fonds von robusten Mietmärkten, die mit steigenden Mieten einhergehen.¹ Betrachtet man die Gesamtheit der Fonds, werden vor allem Objekte der Nutzungsart Einzelhandel verkauft und im Gegenzug das Wohn-Exposure weiter ausgebaut. Auch der Logistik-Anteil wächst. In Sachen ESG steht die Umsetzung der neuen Regulierungsschritte aus dem letzten Jahr im Fokus. Seit August 2022 müssen auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAIs) berücksichtigt werden. Die meisten offenen Immobilien-Publikumsfonds sind aktuell nach Artikel-8-Plus der Offenlegungsverordnung klassifiziert.² Impact-Fonds bzw. Artikel-9-Fonds für Privatanleger werden auch 2023 nicht erwartet. Dies sind die Kernergebnisse der heutigen Online-**Pressekonferenz Ausblick 2023: Welche Pläne haben Manager offener Immobilienfonds?**, an der Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, Ulrich Steinmetz, Geschäftsführer der DWS Grundbesitz GmbH, Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer

¹ Quelle: DWS, Präsentation Herr Steinmetz.

² <https://www.fondsprofessionell.de/sachwerte/news/headline/scope-studie-wie-nachhaltig-sind-immobilienfonds-218473/>

der INDUSTRIA, und Michael Kohl, Head of Open Investment Funds bei der KGAL, teilnahmen.

INTREAL: Mittelzuflüsse und Renditen 2023 geringer erwartet

Michael Schneider von der INTREAL analysiert die allgemeine Marktentwicklung. Er betont die stabile Performance der offenen Immobilienpublikumsfonds im Jahr 2022 im Vergleich zu Aktien- und Anleihefonds. „Das Nettofondsvermögen der Immobilienfonds ist laut Bundesbank zwischen Januar und November 2022 um 5,2 Prozent gewachsen, während es bei Aktienfonds um 10,5 Prozent und bei Rentenfonds um 17,5 Prozent zurückgegangen ist.“

Mit Blick auf 2023 sagt Schneider: „Wir erwarten eher geringere Mittelzuflüsse als 2022. Auch bei den Renditeerwartungen sind wir zurückhaltend. Die Wertänderungsrenditen werden nicht mehr den gleichen Beitrag zur Gesamtrendite leisten können wie in den letzten Jahren. Die Mieten steigen zwar deutlich, es ist aber fraglich, ob dies den ersten Effekt kompensieren kann.“

Zum Thema Impact-Fonds für Privatanleger sagt der INTREAL-Chef: „Wir rechnen nicht mit einem Impact-Produkt für Privatanleger im Jahr 2023. Artikel-9-Fonds sind aufgrund der vielen noch offenen Fragen und der Haftungsrisiken bei Publikumsfonds derzeit kaum realisierbar. Wir führen aber Gespräche über mehrere Fondsneuaufgaben von Artikel-8-Plus-Fonds. Wann die Fonds konkret an den Markt kommen, ist aufgrund der großen Unsicherheit noch nicht festgelegt. Bessert sich die Marktlage, kann dies auch sehr schnell passieren.“

DWS: ESG und Diversifizierung anhaltend im Fokus

Ulrich Steinmetz von DWS, die Immobilien-Publikumsfonds mit einem Nettofondsvermögen von 15 Mrd. Euro managt, hebt die Unterstützung durch den Mietmarkt hervor: „Diese federt die Folgen des angespannten wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeldes ab. Wir erwarten steigende Mieten über alle Nutzungsarten hinweg. Am stärksten in den Segmenten Wohnen und Logistik. Die DWS-Fonds steigern ihren Wohnanteil schon seit Jahren und reduzieren ihren Büroanteil auch zugunsten einer noch breiteren Diversifizierung. Beim Grundbesitz Europa stieg der Wohnanteil beispielsweise von 3,0 Prozent im Juni 2019 auf 16,2 Prozent im Dezember 2022, und beim Grundbesitz Global von 2,8 auf 19,0 Prozent. Diese Entwicklung soll sich fortsetzen.“

Zudem betont Steinmetz die Bedeutung des Themas ESG: „ESG steht bei den Publikumsfonds anhaltend im Fokus und wird auch 2023 prägend sein. So schreibt die MiFID-II-Novelle vom August 2022 vor, dass auch die negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen – so genannte PAIs oder Principle Adverse Impacts – erfasst

werden. Dazu zählen beispielsweise Immobilien im Portfolio mit schlechter Energieeffizienz. Unser Ziel für 2023 und darüber hinaus ist es, nachteilige Auswirkungen zu reduzieren und ökologische Merkmale zu fördern. Hierfür werden weitere ESG-Maßnahmen in den Fonds umgesetzt wie etwa Optimierungen der Gebäudesteuerung und der Heizungs- und Klimatechnik sowie Fassadenmodernisierungen.“

INDUSTRIA will 2023 zwischen 50 und 150 Mio. Euro investieren

Arnaud Ahlborn von INDUSTRIA erläutert die Pläne und Aussichten für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND, einen Fonds mit Fokus auf deutsche Wohnimmobilien mit einem Nettofondsvermögen von ca. einer Milliarde Euro.

„Wir gehen davon aus, dass wir 2023 Immobilien zwischen 50 und 150 Mio. Euro ankaufen werden. Die aktuelle Unsicherheit erschwert Prognosen. Wir haben zudem für den Fonds 2022 viele Objekte angekauft. Insofern ist der Ankaufsdruck aktuell nicht sehr hoch. Wir werden 2023 planmäßig zunächst tendenziell gefördertes Wohnen ankaufen, da dies nach dem Zinsanstieg attraktiver geworden ist. Wir sind aber auch offen für frei finanzierte Wohnungen. Ich bin überzeugt, dass wir im zweiten Halbjahr – wenn sich der Markt gefunden hat – auch wieder frei finanzierte Wohnungen ankaufen.“

Ahlborn geht auch auf die Fremdfinanzierungssituation des Fonds ein: „Grundsätzlich profitieren Publikumsfonds in Zeiten steigender Zinsen von den niedrigen Fremdkapitalquoten. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat aktuell eine Quote von 15,7 Prozent. Wir haben uns zudem bereits vor der Zinswende weitere Darlehen in Höhe von 90 Mio. Euro zu sehr günstigen Konditionen gesichert. Diese werden wir in den kommenden Monaten abrufen. Unsere Fremdfinanzierungsquote wird perspektivisch auf rund 25,6 Prozent ansteigen.“

Was den Vertrieb betrifft, ist der INDUSTRIA-Chef optimistisch: „Wir sind gut ins Jahr 2023 gestartet. Seit dem Jahreswechsel verzeichnen wir ansteigende Zuflüsse und zugleich sinkende Rückgabewünsche.“

KGAL erwartet Performance auf dem Niveau der Vorjahre

Michael Kohl von der KGAL stellt die Pläne für den KGAL immoSUBSTANZ vor, einen Publikumsfonds mit einem Fondsvermögen von rund 69 Mio. Euro mit Fokus auf Büro und Nahversorgung. „Der Fonds wurde 2019 aufgelegt und ist noch in der Aufbauphase. Wir beobachten 2023 unsere Zielmärkte Deutschland, Österreich, Frankreich, UK in den wichtigen Nutzungsarten Büro und Einzelhandel. Durch vorhandene Liquidität sind wir

handlungsfähig. Unser Ziel ist es 2023 weitere 50 Mio. Euro netto einzuwerben. Außerdem wollen wir unseren Vertrieb stärken und 25 neue Vertriebspartner gewinnen.“

Die KGAL beobachtet aber auch Segmente außerhalb des Immobilienmarktes: „Wir bereiten derzeit einen offenen Infrastrukturfonds für Privatanleger vor, der in Photovoltaik- und Windkraftanlagen investieren wird. Wir sehen hierfür großes Nachfragepotenzial.“

Rechtliche Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Alleinverbindliche Grundlage für den Kauf von Anteilen sind die Verkaufsprospekte und die Basisinformationsblätter in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie die letzten veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresberichte des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND und des KGAL immoSUBSTANZ (nachstehend „Fonds“). Bitte lesen Sie diese, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischem Format unter [\https://www.mein-immosubstanz.de/fileadmin/user_upload/downloads/KGAL_immoSUBSTANZ_Jahresbericht_20221031.pdf [KGAL] und hier <https://www.fokus-wohnen-deutschland.de/service/download/32/jahresbericht-zum-30.04.2022.pdf> [INDUSTRIA]] erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache in elektronischem Format unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf> erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei KGAL GmbH & Co. KG, Tölzer Straße 15, 82031 Grünwald bzw. INDUSTRIA, Theodor Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt a. M. oder bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („INTREAL“), Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, anfordern.

Bei den Fonds handelt es sich um aktiv verwaltete Fonds, die nicht in Bezug auf einen Referenzindex verwaltet werden. Mit dem Erwerb von Anteilen erwerben Sie Anteile an den Fonds und erwerben nicht die vom Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände (z.B. Immobilien), welche von der INTREAL für Rechnung der Fonds erworben werden.

Die Fonds investieren insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird. Eine Rückgabe von Fondsanteilen ist nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist möglich. Umfassende Ausführungen zu den mit der Anlage in die



Fonds verbundenen Risiken finden Sie in den Verkaufsprospekten. Die wesentlichen Risiken finden Sie zudem in den Basisinformationsblättern.

Die künftige Wertentwicklung der Fonds hängt auch von der persönlichen Situation des Anlegers in Bezug auf seine Besteuerung ab und kann sich in Zukunft ändern. Die INTREAL kann beschließen, den Vertrieb der Fonds zu widerrufen.

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Daniel Sohler

Tel.: +49 30 28 44987 49

Mail: sohler@rueckerconsult.de

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 rund 350 Mitarbeiter in rund 25 Städten weltweit. Mit einem weltweit verwalteten Immobilienvermögen von rund 83 Milliarden Euro (Stand: 30. September 2022) 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 Debt, Opportunistic Real Estate und Real Estate Securities. 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.

www.dws.de

Über KGAL

Die KGAL ist ein führender unabhängiger Investment- und Asset-Manager mit einem betreuten Investitionsvolumen von mehr als 16,5 Milliarden Euro. Der Schwerpunkt der Investments liegt auf langfristigen Realkapitalanlagen für institutionelle und private Investoren in Real Estate, Sustainable Infrastructure und Aviation. Die europaweit tätige Gruppe wurde vor mehr als 50 Jahren gegründet und hat ihren Sitz in Grünwald bei München. 338 Mitarbeiter tragen unter Berücksichtigung von Rendite- und Risikoaspekten dazu bei, nachhaltig stabile Erträge zu erzielen (Stand 31. Dezember 2021).

www.kgal.de

Über INDUSTRIA

INDUSTRIA 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.

INDUSTRIA ist Teil der Becken-Gruppe, eines inhabergeführten Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmens, das seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig



ist. Aktuell verwaltet INDUSTRIA rund 18.600 Wohneinheiten mit einem Volumen von mehr als 4,7 Mrd. Euro im deutschen Wohnungsmarkt und stützt sich dabei auf die Erfahrung aus rund 70 Jahren Tätigkeit am Markt. Das Ankaufsvolumen betrug 2021 rund 670 Mio. Euro, die Akquisitionsstrategie von INDUSTRIA ist sowohl auf Neubau- als auch auf Bestandsinvestitionen gerichtet. Für das Unternehmen spielen die ESG-Kriterien eine große Rolle. Folglich liegt ein Fokus der Geschäftstätigkeit auf gefördertem Wohnen. Insgesamt verwaltet das Unternehmen rund 1.850 Wohnungen in diesem Segment.

www.industria-immobilien.de

Über INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich die 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 490 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

Über die Tochtergesellschaft INTREAL Luxembourg ist das Haus an Europas größtem Fondsstandort Luxemburg vertreten. Die INTREAL Luxembourg ist unabhängiger AIFM und Zentralverwalter für Luxemburger Immobilienfonds sowie immobiliennahe Assetklassen für deutsche und internationale Kunden.

Ihre umfassende Immobilienfondserfahrung stellt die INTREAL über die Tochtergesellschaft INTREAL Solutions im Rahmen einer Best-Practice-Beratung dem Markt zur Verfügung. Die Beratung verbindet den Bereich IT mit anderen Fachbereichen wie ESG, Risikomanagement und Prozessberatung.

INTREAL administriert 292 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 59,2 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q3/2022).

www.intreal.com