

Hamburg, 20.02.2023

## **Fondskommentar: Zuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds 2022 höher als 2021**

- ◆ Institutionelle investieren 2022 15,2 Mrd. Euro in offene Immobilien-Spezialfonds (2021:14,1 Mrd. Euro)
- ◆ Abflüsse bei 3,9 Mrd. Euro
- ◆ Nettofondsvermögen der Gesamtbranche wächst auf 173,5 Mrd. Euro (+19,3 Mrd. Euro)
- ◆ INTREAL ist im Segment der offenen Immobilien-Spezialfonds Marktführer

Trotz Ukrainekrieg, Inflation und nicht nur durch Corona gestörten Lieferketten investierten institutionelle Investoren 2022 per Saldo mehr Mittel in offene Immobilien-Spezialfonds als 2021. Dies zeigt eine Analyse der Bundesbankzahlen, die nun für das gesamte Jahr 2022 vorliegen. Insgesamt flossen den Fonds 15,2 Mrd. Euro netto zu. Dies entspricht einem Plus von rund 8,0 Prozent gegenüber 2021, in dem die Zuflüsse bei 14,1 Mrd. Euro lagen. Zum Vergleich: 2020 waren es nur rund 10,5 Mrd. Euro. Das Nettofondsvermögen aller offenen Immobilien-Spezialfonds wuchs laut Bundesbank von 154,2 Mrd. Euro Ende 2021 auf 173,5 Mrd. Euro (+19,3 Mrd. Euro) per 31. Dezember 2022.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Die Bundesbankzahlen zeigen, dass institutionelle Investoren auch oder insbesondere in einem schwierigen Umfeld weiter in Immobilien investieren. Dies liegt teilweise sicherlich daran, dass andere Assetklassen wie Aktien und Anleihen sich im Jahr 2022 deutlich volatil entwickelt haben. Auch die hohe Kontinuität der Ausschüttungen bei den Immobilienfonds dürfte für viele Investoren ein entscheidendes Argument sein.“

Die Nettomittelzuflüsse von 15,2 Mrd. Euro geben den Saldo aus Zu- und Abflüssen wieder. Die reinen Zuflüsse aus dem Verkauf von Anteilscheinen waren 2022 sogar noch höher – nämlich 19,1 Mrd. Euro. Demzufolge beliefen sich die Abflüsse auf rund 3,9 Mrd. Euro.

Schneider dazu: „Die Abflüsse in Höhe von rund vier Mrd. Euro bewerte ich angesichts der vielfältigen negativen Marktentwicklungen als überschaubar – vor allem, wenn man sie in Relation zum gesamten Nettofondsvermögen setzt. Für das Gesamtjahr 2023 rechne ich aber mit insgesamt niedrigeren Nettomittelzuflüssen. Die Unsicherheit auch im Hinblick auf die sich austarierenden relevanten „neuen“ Immobilienrenditewerte – und damit verbunden die abwartende Haltung – ist bei vielen institutionellen Investoren immer noch sehr ausgeprägt, was sich dämpfend auf die Zuflüsse auswirken wird.“

Im Immobilien-Spezialfondsbereich ist die INTREAL mittlerweile zur größten KVG Deutschlands aufgestiegen. Das Nettofondsvermögen aller offenen Immobilien-Spezialfonds der INTREAL beläuft sich laut BVI per Ende 2022 auf 22,2 Mrd. Euro. Das entspricht einem Marktanteil von rund 14 Prozent am Gesamtmarkt, den der BVI mit einem Nettofondsvermögen von rund 156 Mrd. Euro zum 31.12.2022 angibt.

Betrachtet man die Zuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds im Jahr 2022, ist der Anteil der INTREAL noch größer. Ihren Fonds flossen laut BVI 2022 rund 2,7 Mrd. Euro zu. Gemessen an den Zuflüssen aller Vehikel in Höhe von 13,1 Mrd. Euro entspricht dies 20,6 Prozent.

Michael Schneider dazu: „Der deutsche offene Immobilien-Spezialfonds ist für unsere Fondspartner nach wie vor das wichtigste Vehikel der indirekten Immobilienanlage. Die INTREAL ist mittlerweile bei Investoren und Asset Managern am Markt etabliert. Wir können Standards setzen und sind bei vielen komplexen Themen – beispielsweise im Bereich ESG oder Risikomanagement – zu nachgefragten Experten geworden. Dieses Expertenwissen bieten wir deshalb jetzt auch in Form einer Best-Practice-Beratung über unsere Tochtergesellschaft INTREAL Solutions am Markt an.“

## **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 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 hochprofessionelles 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 297 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 62,1 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Ende Q4/2022).