

Hamburg, 04.04.2023

Fondskommentar: Offene Immobilien-Spezialfonds schütten in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt 3,2 Prozent p.a. aus

- ◆ Ertragsausschüttung schwankt nur wenig
- ◆ 2022 schütteten die Fonds 5,2 Mrd. Euro bzw. 3,13 Prozent des Nettofondsvermögens aus
- ◆ INTREAL erwartet perspektivisch steigende Ausschüttungsrenditen

Offene Immobilien-Spezialfonds haben im Durchschnitt der letzten zehn Jahre (2013 - 2022) rund 3,19 Prozent auf das Nettofondsvermögen an ihre institutionellen Anleger ausgeschüttet. Das zeigt eine Analyse der Bundesbankstatistik, die die Ertragsausschüttung dieser Fondsgattung ausweist. Die Ausschüttung blieb über zehn Jahre relativ konstant, obwohl die Gesamtbranche sehr stark wuchs. Hatte das Nettofondsvermögen aller offenen Immobilien-Spezialfonds im Jahr 2013 noch bei 40,9 Mrd. Euro gelegen, so belief es sich Ende 2022 bereits auf 166,2 Mrd. Euro und hat sich somit mehr als vervierfacht.¹ Die geringsten Ausschüttungen im genannten Zeitraum wurden 2013 mit 2,78 Prozent geleistet; die höchsten Ausschüttungen erhielten die Investoren mit 4,15 Prozent im Jahr 2017.

Im Jahr 2022 schütteten die Fonds 5,2 Mrd. Euro an Erträgen aus, dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3,13 Prozent. Sie war damit etwas höher als 2021, als die Fonds 4,2 Mrd. Euro bzw. 2,94 Prozent ausschütteten.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Die Zahlen dokumentieren die wachsende Beliebtheit der Immobilienfonds und illustrieren einen großen Vorteil von Immobilieninvestments: Sie sind sehr ausschüttungsstabil. Für institutionelle Investoren ist das ein entscheidendes Kriterium, da viele Akteure in dieser Gruppe selbst laufende Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen haben, beispielsweise aufgrund von Pensionsansprüchen oder Leistungszusagen im Rahmen von Versicherungsverträgen. Dass Immobilien-Spezialfonds sich gerade für diese Zielgruppe als Anlagevehikel bewähren, zeigt zugleich ihre erhebliche volkswirtschaftliche Bedeutung.“

Ausschüttungen von rund 3,0 Prozent spiegeln das Niedrigzinsumfeld wider

Die genannten Ausschüttungsrenditen spiegeln noch das Niedrigzinsumfeld der letzten zehn Jahre wider. Schneider dazu: „Für die Zukunft gehe ich davon aus, dass die Ausschüttungsrenditen von Immobilienfonds weiter steigen werden, da die Ausschüttungen häufig auf indexgebundenen Mieten beruhen. Anpassungen aufgrund von Indexklauseln fanden im zurückliegenden Betrachtungszeitraum aufgrund der niedrigen Inflationsraten nur in sehr geringem Maß statt. Hinzu kommt: Die Manager können für ihre Fonds in der Regel sehr hohe Vermietungsquoten ausweisen.“

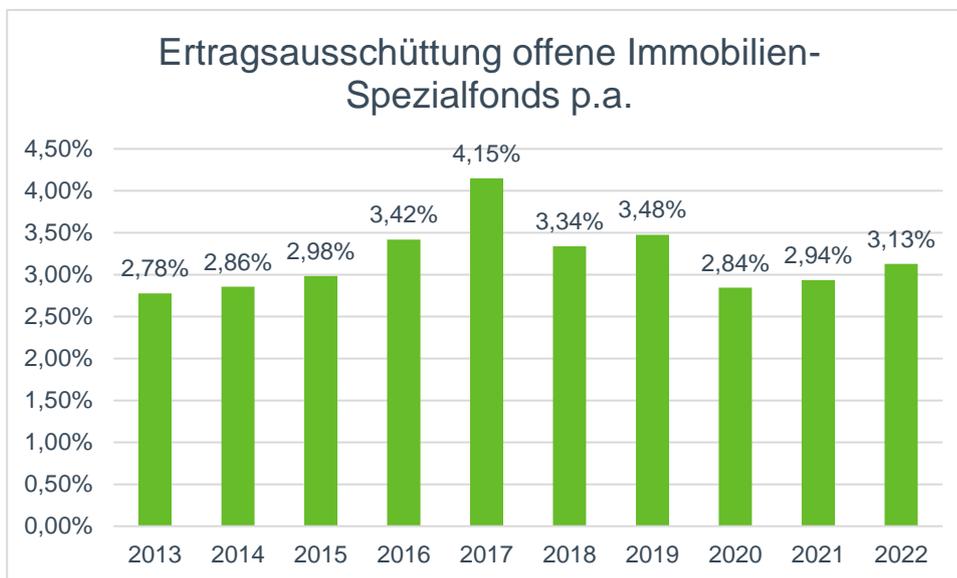
Allerdings wächst in Zeiten steigender Zinsen die Attraktivität anderer Anlageklassen. Uwe Janz, Leiter Treasury bei der INTREAL, sagt dazu: „Aktuell bringt eine zehnjährige Bundesanleihe rund 2,3 Prozent Rendite, bei zehnjährigen US-Staatsanleihen sind es derzeit 3,6 Prozent.² Selbst wenn bei Immobilienfonds ein Risikoaufschlag aufgrund der geringeren Fungibilität von 150 bis 200 Basispunkten angesetzt wird,

1 Mittelwert des Nettofondsvermögens für alle zwölf Monate.

2 Quelle: www.investing.com [21.03.2023]

sollten Immobilienfonds bald wieder wettbewerbsfähige Ausschüttungsrenditen erreichen. Die beiden Haupttreiber sind steigende Mieten und aktuell wieder günstigere Einkaufswerte.“

Bei der Renditebetrachtung müssen jedoch noch weitere Aspekte berücksichtigt werden. INTREAL-Chef Schneider dazu: „Bei Immobilienanlagen in Währungen außerhalb des Euroraumes sind beispielsweise Währungsrisiken voll umfänglich zu berücksichtigen. Für deren Absicherung fallen mitunter hohe Hedging-Kosten an. Ohne Absicherung führt jede Zins- oder Währungsänderung zu einem ständigen Auf und Ab der Immobilienwerte.“ Ein anderer wichtiger Aspekt sind die Steuern. Carina Berberich, Leiterin Steuern bei der INTREAL, ergänzt: „Für Investoren ist natürlich die Ausschüttung nach Steuern relevant. Hier haben Immobilienfonds einen großen Vorteil: Die Ausschüttungen können – je nach Ausgestaltung der Fondsstrukturen – von vielen institutionellen Investoren weitestgehend steuerfrei vereinnahmt werden.“



Quelle: Bundesbank

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).