

# Absolut|private

Private-Market-Investments  
für institutionelle Investoren



Q2  
2023

**kommentar**

Die Zukunft  
offener Immobilien-  
Spezialfonds

**MICHAEL SCHNEIDER**  
IntReal

# Die Zukunft offener Immobilien-Spezialfonds



**MICHAEL SCHNEIDER** Geschäftsführer, IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Offene Immobilien-Spezialfonds haben laut Statistiken der Deutschen Bundesbank in den zehn Jahren von 2013 bis 2022 die Erwartungen institutioneller Investoren im Hinblick auf stetige, gut kalkulierbare Erträge bemerkenswert kontinuierlich erfüllt. Interessant ist dabei das relativ konstante Ausschüttungsniveau von durchschnittlich 3,19 % des Nettofondsvermögens, obwohl die gesamte Branche im Betrachtungszeitraum deutlich gewachsen und hinsichtlich der Nutzungsarten diversifizierter geworden ist. Das Nettofondsvermögen aller offenen Immobilien-Spezialfonds hat sich von 40,9 Mrd. Euro im Jahr 2013 bis auf 166,2 Mrd. Euro Ende 2022 mehr als vervierfacht.

Die hohe Ausschüttungsstabilität erklärt zu einem großen Teil die wachsende Beliebtheit der Immobilienfonds bei institutionellen Investoren, die oftmals laufende Zahlungsverpflichtungen aus Pensionsansprüchen oder Leistungszusagen an Versicherte erfüllen müssen. Dass sich Immobilien-Spezialfonds als Anlagevehikel gerade für diese Zielgruppe bewähren, unterstreicht zugleich ihre große volkswirtschaftliche Bedeutung.

Die Ausschüttungsrenditen spiegeln allerdings noch das Niedrigzinsumfeld des vergangenen Jahrzehnts wider und dürften künftig weiter steigen, da die Ausschüttungen häufig auf indexgebundenen Mieten beruhen. Innerhalb des genannten Zehnjahreszeitraums fanden Mietanpassungen

aufgrund von Indexklauseln wegen geringer Inflation kaum statt.

Mit dem Anstieg der Zinsen werden die Fremdfinanzierungskosten teurer, damit verbundene Renditehebel geringer und andere Anlageklassen wieder attraktiver. Doch der bei Immobilienfonds aufgrund der geringeren Flexibilität von Immobilien regelmäßig einkalkulierte Renditeaufschlag von 150 bis 200 Basispunkten sollte deren Attraktivität auch künftig nicht schmälern. Denn steigende Mieten und momentan wieder günstigere Kaufpreise dürften dafür sorgen, dass die Renditen offener Immobilien-Spezialfonds weiterhin wettbewerbsfähig bleiben. Zudem können Investoren aus einer

wachsenden Produktvielfalt von Wohnungsfonds über Büro-, Einzelhandels- und Logistikfonds bis hin zu Spezialitäten wie Light-Industrial- oder Gesundheitsimmobilien wählen.

Inflationsversicherung ist bei Immobilienfonds zumindest teilweise ohne Zusatzkosten inkludiert, und mit aktivem Management lassen sich Mehrwerte über die anfängliche Ausschüttung hinaus generieren – im Unterschied zu festverzinslichen Anlagen. Für Investoren ist zudem die Ausschüttung bzw. die Rendite nach Steuern besonders wichtig. Je nach Fondsstruktur sind Ausschüttungen

von Immobilienfonds oft zu einem großen Teil steuerfrei.

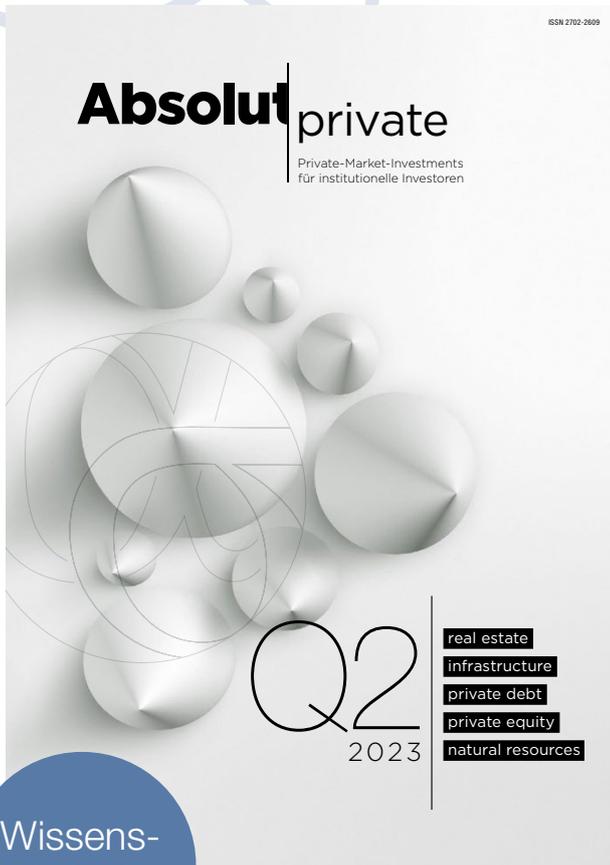
Bleibt der Aspekt der geringen Volatilität von Immobilienanlagen. Bei allen neuen Fonds sollten wegen der jetzt wieder günstigeren Einstandskosten Wertsteigerungspotenziale die Regel sein. Alle Altfonds verbuchten in den letzten Jahren deutlich Wertsteigerungen, deren zumindest teilweisen Rückgänge infolge steigender Zinsen durch die aktuellen Marktmietenentwicklungen gedämpft werden.

„Ausschüttungsstabilität sorgt für wachsende Beliebtheit von Immobilien-Spezialfonds.“

Auch können die Fondsmanager durchgängig hohe Vermietungsquoten ausweisen und haben bei Bestandsfonds die historisch günstigen Finanzierungsmöglichkeiten meist langfristig gesichert. Zudem lässt der deutlich rückläufige Neubau schon jetzt künftige Knappheitseffekte absehen – nicht nur bei Wohnungen.

Darüber hinaus können Immobilienfonds auch mit funktionierenden Nachhaltigkeitsansätzen und der wichtigen ESG-konformen Artikel-8- oder sogar Artikel-9-Klassifizierung aufwarten, was für die Allokation institutioneller Investoren immer wichtiger wird.

# Absolut|private



## Kommentare

**KATHRIN JUNG** | Universal Investment

**MICHAEL SCHNEIDER** | IntReal

## Fachbeiträge

### real estate

#### Zirkularität im Immobiliensektor

PHILIPP ENENKEL | BNP Paribas REIM DR. PATRICK BERGMANN | Madaster

#### Wandel der Innenstädte: Bedeutung für Immobilieninvestoren

DR. ARTUS POURROY, DR. THOMAS WIEGELMANN | Schroder Real Estate

### private debt

#### Private Debt: Kriterien für die Asset-Allokation

MANUEL KALBREIER, SUSAN KASSER | Neuberger Berman

DAVID LYON | NB Private Equity

### private equity

#### Konjunktur und Resilienz in Private Equity

PROF. DR. REINER BRAUN, ALEXANDER JÜRGENS | equation, TU München

#### Nachhaltigkeit bei Private Equity

SCARLET PLACZEK | Unigestion

### private markets

#### Ein Faktoransatz für Private Assets

WILLIAM MOROKOFF | Qontigo DR. ANTONINO SAVOJARDO | CEPRES

Wissens-  
publikation

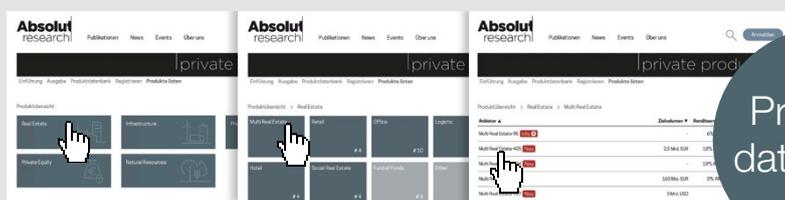


Jetzt kostenlos anfordern!

Printausgabe

## Absolut|private products

Online-Plattform für zur Zeichnung offene Private-Market-Produkte aus fünf Asset-Klassen. Das **Listing** der Produkte ist für Asset Manager und die **Nutzung** der Produktplattform für Asset Owner **kostenfrei**.



Produkt-  
datenbank



Produktplattform

Registrierung

**Absolut**  
research