

Hamburg, 6. Dezember 2023

INTREAL-Fondskommentar: Offene Immobilien-Publikumsfonds und Spezialfonds wachsen in den ersten neun Monaten 2023 – aber deutlich langsamer als im Vorjahreszeitraum

- ◆ Spezialfonds wachsen um 4,4 Mrd. Euro auf 177,9 Mrd. Euro
- ◆ Nettofondsvermögen der Publikumsfonds steigt um 1,3 Mrd. Euro auf 132,3 Mrd. Euro

Das Nettofondsvermögen der offenen Immobilien-Publikumsfonds und der offenen Immobilien-Spezialfonds ist in den ersten neun Monaten 2023 weiter gewachsen – aber deutlich langsamer als im Vorjahreszeitraum. Das zeigt eine Analyse der Bundesbankzahlen, die für die ersten neun Monate 2023 vorliegen.

Im Vergleich der beiden Kategorien konnten die Spezialfonds die bessere Entwicklung verzeichnen. Das gesamte Nettofondsvermögen aller offenen Immobilien-Spezialfonds stand Ende 2022 bei 173,4 Mrd. Euro. Neun Monate später waren es 177,9 Mrd. Euro – dies entspricht einem Plus von 4,5 Mrd. Euro.

Betrachtet man die Nettomittelzuflüsse, so beliefen sich diese in den ersten neun Monaten 2023 auf 6,5 Mrd. Euro. Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum waren es noch 11,1 Mrd. Euro. Somit verringerten sich die Zuflüsse um rund 40 Prozent.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, kommentiert: „Diese Zahlen decken sich mit unserer Wahrnehmung. Es gibt weniger neue Fonds, aber das heißt nicht, dass es gar keine neuen Fonds gibt. In den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und Lebensmitteleinzelhandel werden nach wie vor Fonds initiiert und gezeichnet. Auch bereits aufgelegte Fonds haben noch bestehende Kapitalzusagen. Diese werden abgerufen und gezielt in die jetzt bestehenden Opportunitäten investiert. Hierzu zählen beispielsweise auch ausgewählte Büro- und Behördengebäude.“

Offene Immobilien-Publikumsfonds verzeichnen Zuflüsse in Höhe von 1,3 Mrd. Euro

Bei den offenen Immobilien-Publikumsfonds kletterte das Nettofondsvermögen der Branche von 131,0 Mrd. Euro Ende 2022 auf 132,3 Mrd. Euro Ende September. Hier fielen die Nettomittelzuflüsse in den ersten neun Monaten mit 1,3 Mrd. Euro um rund 70 Prozent niedriger aus als im Vorjahreszeitraum (4,2 Mrd. Euro).

Michael Schneider dazu: „Der Rückgang der Zuflüsse bei den Publikumsfonds gegenüber dem Vorjahr ist stärker als bei den Spezialfonds. Dennoch steht auch hier unterm Strich ein leichtes Wachstum. Im Jahr 2024 werden möglicherweise höhere Rückgaben im Rahmen der vertraglichen Kündigungsfristen von 24 bzw. 12 Monaten zu beobachten sein.“

Zur Gesamtsituation sagt der INTREAL-Chef: „Der Markt kommt in eine Konsolidierungsphase. Wir werden die hohen Zufluss- und Wachstumsraten der letzten Jahre so schnell erst einmal nicht wieder sehen. Der Markt wird sich vorübergehend und aufgrund der aktuell bestehenden Alternativenanlagemöglichkeiten im Bereich der Zinsanlagen auf einem niedrigeren Level einpendeln. Ich bin jedoch für beide Fondskategorien aus den folgenden Gründen optimistisch: Sollte sich das langfristige Zinsniveau auf dem aktuellen Niveau stabilisieren oder sogar fallen, bleiben Immobilienfondsanlagen eine sehr attraktive Anlageklasse im Rahmen

der risikodiversifizierten Portfolioallokation, insbesondere wenn auch kalkulierbare laufende Ausschüttungen von besonderer Bedeutung sind. Bei den Spezialfonds gibt es deshalb aktuell kaum Rückgabewünsche vonseiten der institutionellen Anleger. Kommt es vereinzelt doch dazu, gelingt es uns in der Regel in Gesprächen, den langfristig orientierten Investor davon zu überzeugen, dass für einen dann oft notwendigen Immobilienverkauf derzeit nicht der beste Zeitpunkt ist. In der Folge entscheiden sich die Investoren dann in der Regel dafür, das Fondsenagement fortzusetzen. Darüber hinaus beobachten viele professionelle Investoren den Immobilienmarkt derzeit genau, um den richtigen Zeitpunkt für neue Investitionsmöglichkeiten nicht zu verpassen. Bei den Publikumsfonds hingegen stimmen mich – neben den wirksamen vertraglichen Kündigungsfristen – einerseits die hohen Liquiditäts- und Vermietungsquoten sowie andererseits die niedrigen Fremdfinanzierungsquoten zuversichtlich. Auch bei temporären höheren Mittelabflüssen haben die Fondsmanager hier viele Handlungsmöglichkeiten, um diese abzufedern, bevor zu unpassenden Zeiten Immobilien veräußert werden müssen oder gar die Schließung eines Fonds notwendig wird.“

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 526 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 302 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 65,3 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Ende Q3/2023).