

Zinspolitik und Regulierung bescheren offenen Immobilienfonds hohe Zuflüsse

Den 13 für Privatinvestoren offenen und von Scope Ratings untersuchten Immobilienfonds flossen 2014 mehr als 2,8 Milliarden Euro netto zu. Herausforderung: Fondsmanager müssen die hohe Liquidität investieren, ohne die Fondsrendite zu belasten. Bis zum Inkrafttreten der neuen Mindesthalte- und Kündigungsfristen im Juli 2013 verzeichneten die offenen Immobilienfonds hohe Zuflüsse. Nach dem Stichtag hielten sich die Anleger jedoch zunächst zurück. Im Laufe des vergangenen Jahres stiegen die Mittelzuflüsse jedoch wieder deutlich an.

Den 13 für Privatinvestoren offenen und von Scope Ratings untersuchten Immobilienfonds flossen 2014 mehr als 2,8 Milliarden Euro netto zu. Herausforderung: Fondsmanager müssen die hohe Liquidität investieren, ohne die Fondsrendite zu belasten.

Bis zum Inkrafttreten der neuen Mindesthalte- und Kündigungsfristen im Juli 2013 verzeichneten die offenen Immobilienfonds hohe Zuflüsse. Nach dem Stichtag hielten sich die Anleger jedoch zunächst zurück. Im Laufe des vergangenen Jahres stiegen die Mittelzuflüsse jedoch wieder deutlich an.

In Summe flossen 2014 netto 2,8 Mrd. Euro in die offenen Fonds. Damit konnte die Branche das Vorjahresergebnis (4,0 Mrd. Euro.) nicht erreichen – was in Anbetracht der ohnehin hohen Liquiditätsquoten eher positiv als negativ zu bewerten ist. Im Vergleich zum Jahr 2013 verzeichneten mit dem hausInvest (+49%) und dem Unilmmo: Global (+142%) nur zwei Fonds eine Steigerung ihrer Nettomittelzuflüsse.

Ungleiche Verteilung der Mittelzuflüsse

Von den gesamten Netto-Mittelzuflüssen im Jahr 2014 entfallen bereits 1,9 Mrd. Euro – und somit mehr als zwei Drittel – auf nur drei Fonds: den Unilmmo: Europa (+751 Mio.), den Unilmmo: Deutschland (+698 Mio.) und den Deko-ImmobilienEuropa (+482 Mio.).

Auch in Relation zum Fondsvermögen (Ende 2013) fielen die Nettomittelzuflüsse dieser drei Fonds hoch aus: Unilmmo: Europa (+8,2%), Unilmmo: Deutschland (+7,5%) und Deko-ImmobilienEuropa (+3,9%).

Mit dem grundbesitz-global und dem INTER ImmoProfil verzeichnen nur zwei Fonds Netto-Mittelabflüsse.

Liquiditätsquoten weiterhin auf hohem Niveau

Es verwundert nicht, dass die Fonds mit den höchsten Netto-Mittelzuflüssen auch die höchsten Liquiditätsquoten aufweisen: Die beiden Fonds der Union Investment weisen mit 31,5% (Unilmmo: Europa) und 28,8% (Unilmmo: Deutschland) die höchsten Quoten auf. Gefolgt vom grundbesitz europa (21,8%) der Deutschen Bank und dem Deko-ImmobilienEuropa (18,1%).

Zwar ist die durchschnittliche Liquiditätsquote sämtlicher Fonds im vergangenen Jahr leicht gefallen (was in Anbetracht der hohen Netto-Mittelzuflüsse auf hohe Investitionsvolumina zurückzuführen ist), dennoch stellen die hohen Liquiditätsquoten für viele Fonds derzeit eine der größten Herausforderungen dar. Das Preisniveau an den Investmentmärkten insbesondere im Core und Core+-Bereich ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, die Renditen entsprechend gefallen. Fondsmanager müssen trotz des hohen Anlagedrucks sehr selektiv vorgehen, um Objekte mit attraktivem Risiko-Rendite-Profil anzukaufen.

Ausblick: Scope erwartet aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase und der stetig steigenden Nachfrage nach Sachwertinvestments, dass die Netto-Mittelzuflüsse offener Immobilienfonds in diesem Jahr über denen des Jahres 2014 liegen werden. Die hohen Netto-Mittelzuflüsse der 13 Fonds von zusammen mehr als 500 Mio. Euro im Januar dieses Jahres bestätigen diesen Trend. Neben dem Zinsniveau spielen auch die neuen gesetzlichen Regelungen eine bedeutende Rolle. Sie haben die Produktgattung stabilisiert und bei Anlegern Vertrauen erzeugt.

Rating-Implikationen

Das Fondsrating von Scope reflektiert die Risiko-Rendite-Relation. Je besser dieses Verhältnis aus Investorensicht, desto höher das Rating. Ein zu starker Anstieg der Liquidität kann sich vor allem im derzeitigen Niedrigzinsumfeld negativ auf die Fondsrendite und somit auch auf das Rating auswirken.

In die Ratings von Scope fließt auch eine Bewertung des Investmentprozesses ein – und somit die Frage, wie effizient das Fondsmanagement Liquiditätszuflüsse managt.

Aktuell arbeitet Scope an einer Auswertung der Investitionstätigkeit der offenen Immobilienfonds im Jahr 2014. Sie wird in Kürze veröffentlicht.

Übersicht: Fonds (Scope Rating): Netto-Mittelaufkommen 2014 in Mio. Euro

Unilmmo: Europa (A+AIF): 751
Unilmmo: Deutschland (AA-AIF): 698
Deka-ImmobilienEuropa (A+AIF): 482
hausInvest (AAIF): 304
grundbesitz Fokus Deutschland (NEU): 214
grundbesitz europa (AA-AIF): 173
Deka-ImmobilienGlobal (AAIF): 165
Unilmmo: Global (BBBAIF): 118
WestInvest InterSelect (BBBAIF): 78
Wertgrund WohnSelect D (A+AIF): 21
INTER ImmoProfil (CCC+AIF): -22
grundbesitz-global (BBB-AIF): -125
Leading Cities Invest (NEU): n/a

Kontakt:

Sonja Knorr
E-Mail: s.knorr@scoperatings.com

André Fischer
E-Mail: a.fischer@scoperatings.com

Scope Ratings

Lennéstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 27891-150

E-Mail: info@scoperatings.com
Internet: www.scoperatings.com

Über Scope Ratings

Scope Ratings wurde im Jahre 2002 als unabhängige Ratingagentur mit Sitz in Berlin gegründet und bewertet Finanzinstitutionen, Unternehmen, strukturierte Finanzprodukte und Alternative Investmentfonds. Die Ratingagentur hat den Anspruch, mit ihren Analysen und Ratings zu mehr Transparenz und Meinungsvielfalt auf den europäischen Kapitalmärkten beizutragen. Scope Ratings ist von der ESMA als offiziell registrierte Credit Rating Agency (CRA) in der Europäischen Union zugelassen.

Scope