

Deutschlandfonds mit starker Performance

Offene Immobilien-Spezial-AIF haben in den vergangenen zehn Jahren einen Total Return von 2,8 Prozent per annum erzielt. Dieses eher schwache Ergebnis geht laut einer gemeinsam von Hansainvest, Int-Real und MSCI abgehaltenen Pressekonferenz vor allem auf das Konto der Fonds mit Immobilien im europäischen Ausland. Die Deutschlandfonds erzielten hingegen auf zehn Jahre betrachtet einen Total Return von jährlich 4,3 Prozent. Das bessere Abschneiden der Fonds mit Deutschlandimmobilien wird unter anderem auf die sehr gute Marktentwicklung hierzulande zurückgeführt. Außerdem würden Nischenstrategien – wie beispielweise Parken, Logistik, Pflege – in Deutschland konsequenter umgesetzt. Die Total Returns aller untersuchten Immobilien-Spezial-AIF unterlagen aufgrund von Bewertungseinflüssen der Liegenschaften relativ starken Schwankungen: Zwischen 1,1 und 5,8 Prozent per annum bewegten sich diese in den vergangenen neun Jahren.

Deutlich konstanter entwickelten sich im Vergleich dazu die Ausschüttungsrenditen der Fonds: Diese lagen im selben Zeitraum zwischen 3,2 und 4,2 Prozent per annum.

Bei der geografischen Verteilung der Objekte in offenen Immobilien-Spezial-AIF zeigt sich ein klarer Trend: Der Deutschlandanteil ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und erreicht Ende 2016 rund zwei Drittel (62,5 Prozent). Auslandsfonds haben dagegen nur selektive Wachstumspotenziale. Büroimmobilien sind mit einem Anteil von 37,1 Prozent immer noch die wichtigste Nutzungsart, auf Handelsimmobilien entfallen rund 30 Prozent und auf Wohnimmobilien – trotz des Booms in diesem Segment – nur 9,5 Prozent. Bei der Performance-Analyse nach Nutzungsarten schnitten die Fonds mit deutschen Handelsimmobilien jahrelang besser ab als deutsche Büroimmobilien. Erst im Jahr 2016 wendete sich das Blatt, als Büro den Einzelhandel (Total Return von 6,1 Prozent per annum versus 3,8 Prozent per annum) überholte. Grundsätzlich liegt das Anlagevehikel bei Investoren hoch in der Gunst: Laut Bundesbank stieg das Nettofondsvermögen aller offenen Immobilien-Spezial-AIF in den letzten drei Jahren um rund 30 Milliarden Euro auf 82,7 Milliarden Euro an. Int-Real rechnet im Jahr 2018 mit einer Zunahme des Nettofondsvermögens von mindestens sechs Milliarden Euro. Red.