

Offene Immobilienfonds – Performance und Nettomittelzuflüsse in H1 2020 positiv



Die Ratingagentur Scope hat die Wertentwicklung und Mittelzuflüsse von 16 offenen Immobilienpublikumsfonds untersucht: Im ersten Halbjahr dieses Jahres verzeichneten die Fonds im Durchschnitt einen Wertzuwachs von +0,9%. Der Nettomittelzufluss betrug im gleichen Zeitraum 4,4 Mrd. Euro.

Während sich die Kapitalmärkte im zweiten Quartal von den massiven Verlusten im Zuge der Covid-19-Krise deutlich erholten, bekommen die offenen Immobilienfonds die Auswirkungen der Krise auf Mietverträge und Immobilienpreise erst sukzessive zu spüren. Das genaue Ausmaß wird sich erst in den kommenden Quartalen bemessen lassen. Einige Fonds bekommen die Auswirkungen der Krise aber bereits auf der Einnahmeseite zu spüren – und müssen zum Teil auch Anpassungen der Immobilienbewertungen hinnehmen. Besonders das Hotelsegment und der Einzelhandel leiden stark. Bis zum Jahresende rechnet Scope mit einer durchschnittlichen Rendite der Fonds zwischen 1,5 bis 2 Prozent. Einzelne Fonds können dabei durchaus negative Renditen ausweisen.

Zum Ende des ersten Halbjahres können die betrachteten Fonds eine positive Krisen-Bilanz ziehen. Die durchschnittliche Wertentwicklung der 16 Fonds war im gesamten ersten Halbjahr positiv. Gleiches gilt für die Nettomittelzuflüsse in jedem einzelnen der ersten sechs Monate – siehe Abbildung 1.

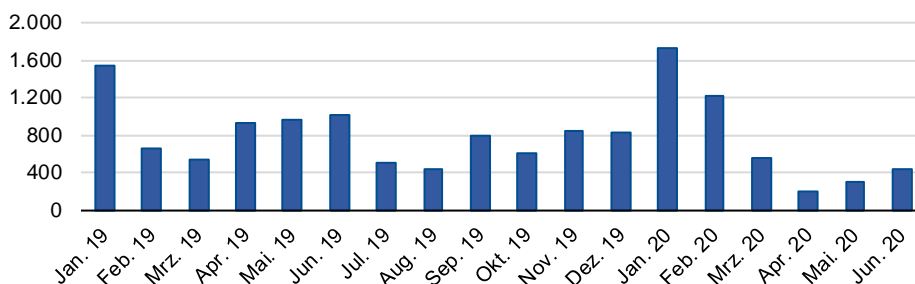
Konkret: Die 16 betrachteten Immobilienfonds konnten im ersten Halbjahr eine durchschnittliche Performance in Höhe von 0,9% erzielen. Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum betrug sie 1,6%. Die Halbjahres-Performance-Spitzenreiter zum 30.06.2020 sind:

- UBS (D) Euroinvest Immobilien mit 3,2%
- FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND mit 2,5%
- LEADING CITIES INVEST mit 1,5%
- Deka-ImmobilienEuropa mit 1,4%
- WERTGRUND WohnSelect D mit 1,1%.

Über ein Jahr betrachtet, beträgt die Performance der 16 analysierten Fonds zum 30.06.2020 im Durchschnitt 2,4%. Zum Vergleich: Die Ein-Jahres-Wertentwicklung per Ende Juni 2019 betrug 3,4% und lag somit einen Prozentpunkt höher.

Trotz der Corona-Krise haben die 16 betrachteten offenen Immobilienfonds im ersten Halbjahr 2020 einen Nettomittelzufluss in Höhe von 4,4 Mrd. Euro verzeichnet (Vorjahreszeitraum: 5,7 Mrd. Euro). Der mit Abstand größte Teil entfällt in diesem Jahr auf die Monate Januar und Februar mit Nettomittelzuflüssen in Höhe von insgesamt rund 3 Mrd. Euro. Aber auch in den darauffolgenden vier Monaten war die Mittelzufluss-Bilanz positiv. Es flossen also mehr Anlegergelder in die Fonds hinein als heraus.

Abbildung 1: Nettomittelzuflüsse seit Januar 2019 in Mio. Euro



Quelle: BVI; Darstellung: Scope; Stand: 30.06.2020

Analysten

Hosna Houbani
+49 69 6677389 55
h.houbani@scopeanalysis.com

Paul Cornely
+49 69 6677389 20
p.cornely@scopeanalysis.com

Sonja Knorr
+49 30 27891 141
s.knorr@scopeanalysis.com

Business Development

Christian Michel
+49 69 66 77 389 35
c.michel@scopegroup.com

Presse / Redaktion

André Fischer
+49 30 27891 147
a.fischer@scopegroup.com

Weitere Veröffentlichungen

Offene Immobilienfonds in der Corona-Krise – Performance im ersten Quartal positiv
April 2020

Offene Immobilienfonds – Covid-19 erhöht Risiken und drückt Ratings
Juni 2020

Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5
10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0
Fax +49 30 27891 100
Service +49 30 27891 300

info@scopeanalysis.com
www.scopegroup.com

Bloomberg: SCOP

Fonds haben hohe Liquiditätsbestände

Den höchsten Zufluss im ersten Halbjahr 2020 verzeichnete mit 572 Mio. Euro der hausInvest, gefolgt vom grundbesitz europa mit 562 Mio. Euro und dem Unilmmo: Europa mit 514 Mio. Euro. Diese drei Fonds vereinen damit rund 38% der Nettomittelzuflüsse des ersten Halbjahres 2020 auf sich.

Lediglich der UBS (D) Euroinvest Immobilien hatte im ersten Halbjahr 2020 einen Nettomittelabfluss in Höhe von 46 Mio. Euro. Der Fonds wurde jedoch neu positioniert und die Abflüsse resultierten nicht aus der Covid-19-Krise, sondern aus angekündigten Rückgaben institutioneller Investoren, was entsprechend mit der Neupositionierung des Produktes in Einklang steht und in der Fondsplanung entsprechend berücksichtigt war.

Liquiditätsquoten steigen

Die offenen Immobilienfonds haben zuletzt deutliche Liquiditätspolster aufgebaut. Das verschafft in der aktuellen Krisensituation Sicherheit. Die Mittelzuflüsse in die Fonds sind zwar im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, dennoch konnte die Liquiditätsquote zuletzt erhöht werden. Ein wesentlicher Grund ist die Reduktion von Investitionen. Darüber hinaus trägt die zwölfmonatige Kündigungsfrist für Fondsanteile, die nach dem 22.07.2013 erworben wurden, zur Stabilisierung in der aktuellen Situation bei.

Die von den KVGen zum 30.06.2020 veröffentlichte Liquiditätsquote der 16 Fonds beträgt im Durchschnitt 18,7%. Zum 31.12.2019 betrug die Liquiditätsquote 18,0%. Somit ist die Quote um 0,7 Prozentpunkte gestiegen. Den höchsten Anstieg der Liquiditätsquote verzeichnete der grundbesitz Fokus Deutschland in Höhe von 11,8 Prozentpunkten auf 27,0%, gefolgt vom WERTGRUND WohnSelect D und Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working um 6,1 bzw. 4,8 Prozentpunkte auf 19,3% bzw. 26,8%. Der grundbesitz Fokus Deutschland konnte seine Liquiditätsquote so stark steigern, da der Fonds am 2. Januar 2020 erstmalig seit 2015 wieder für Anleger investierbar war.

Den höchsten Rückgang der Liquiditätsquote verzeichnete der grundbesitz europa um 6,2 Prozentpunkte auf nun 23,5%. Der Fonds hatte zwar im ersten Halbjahr 2020 in Summe Nettomittelzuflüsse in Höhe von 562 Mio. Euro, aber hat im gleichen Zeitraum in signifikantem Umfang Investitionen getätigt.

Börsenkurse erholen sich

Anleger mit kurzfristigem Liquiditätsbedarf können ihre Fondsanteile ohne Einhaltung der Kündigungsfrist über die Börse verkaufen. Der Anteil, der über diesen Weg veräußerten Fondsanteile, ist jedoch weiterhin vergleichsweise gering. So wurden an den vier betrachteten Börsen im Juli nur 0,15% der im Umlauf befindlichen Anteile der offenen Immobilienfonds gehandelt. Über die letzten sieben Monate waren es in Summe nur 1,22%.

Zum Vergleich: Im gleichen Vorjahreszeitraum vom Januar 2019 bis Juli 2019 wurden in Summe 0,95% der umlaufenden Fondsanteile an der Börse gehandelt. Dies entspricht 0,27 Prozentpunkten weniger als im Jahr 2020. Im März 2020 wurden 0,31% der damals im Umlauf befindlichen Fondsanteile an der Börse gehandelt. Somit entsprach dieser Wert dem höchsten Monatswert seit Januar 2019.

Der von der Fondsgesellschaft ausgewiesene Fondsanteilwert basiert auf dem Net Asset Value (NAV) und setzt sich vereinfacht aus der täglichen Bewertung der Liquiditätsanlagen, der Devisentermingeschäfte, der Kreditverbindlichkeiten, der Rückstellungen und Forderungen des Fonds sowie den quartalsweise bewerteten Immobilienwerten zusammen. Der Börsenkurs eines Fondsanteils hingegen basiert allein auf Angebot und Nachfrage. In den vergangenen Jahren, welche durch eine beschränkte Verfügbarkeit der Fonds geprägt waren, wurden Anteile offener Immobilienfonds häufig mit einem Aufschlag zu ihrem NAV an der Börse gehandelt.

Offene Immobilienfonds haben eine zweijährige Mindesthaltedauer und eine einjährige Kündigungsfrist

Bezogen auf den NAV wurden die OIF im April 2020 mit dem höchsten Abschlag von 4,1% an der Börse gehandelt

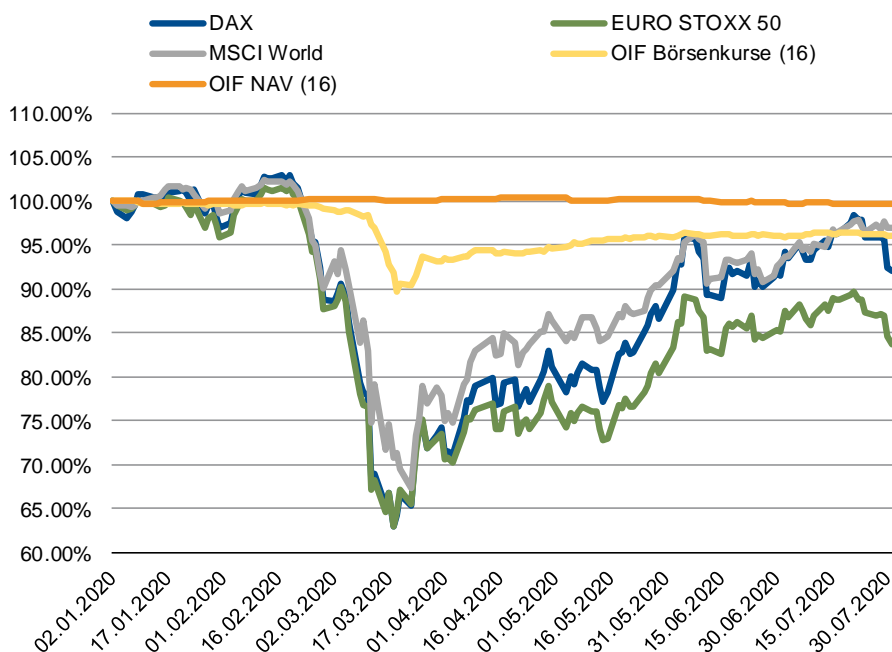
Scope hat die Handelskurse bis einschließlich Juli 2020 von 16 offenen Immobilienpublikumsfonds an vier deutschen Börsen (Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) untersucht. Das Ergebnis:

In den vergangenen sieben Monaten sind die Auswirkungen der Corona-Krise auch bei den offenen Immobilienfonds erkennbar. Einige Anleger benötigen kurzfristig Liquidität und gehen den Weg über die Börsen. Bezogen auf den NAV je Anteil wurden die offenen Immobilienfonds im Januar 2020 im Durchschnitt noch mit einem Aufschlag in Höhe von 2,1% an der Börse gehandelt, im April 2020 dann mit dem höchsten Abschlag eines Monats in Höhe von 4,1%. Der Wendepunkt war dabei der 12.03.2020. An diesem Tag wurden die Fonds im Durchschnitt erstmalig mit einem Discount gehandelt. Im Durchschnitt lag der Discount im März bei 2,9%.

In den zurückliegenden drei Monaten konnten die offenen Immobilienfonds sich an der Börse erholen und notierten somit im Juli 2020 mit einem durchschnittlichen Abschlag von 1,3%. Über die letzten sieben Monate betrachtet wurden die Fonds mit einem Abschlag in Höhe von 1,2% gehandelt.

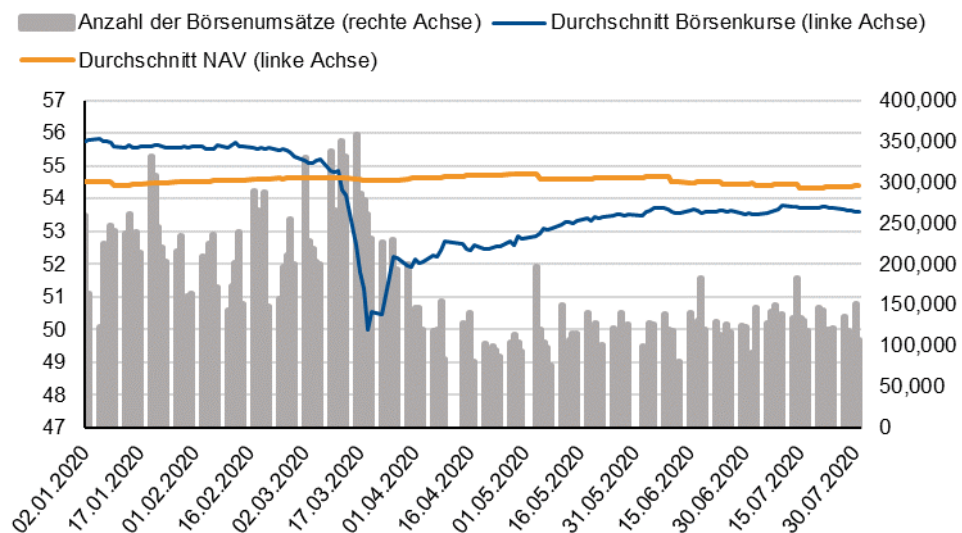
Vergleich: Im Jahr 2019 wurden die offenen Immobilienfonds in allen Monaten mit einem Aufschlag gehandelt. Im Durchschnitt lag der Aufschlag dabei bei 2,7%. Werden nur die ersten sieben Monate des Jahres 2019 betrachtet, so lag der Aufschlag sogar um 22 Basispunkte höher bei 2,9%.

Abbildung 2: Entwicklung Aktienindizes und durchschnittliche Entwicklung der 16 offenen Immobilienfonds (OIF Börsenkurse (16)) inkl. durchschnittliche NAV-Entwicklung



Quelle: Scope Analysis; Börse Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart;
Darstellung: Scope Analysis; Stand: 31.03.2020.
Berechnung: Durchschnitt der Schlusskurse der vier Börsen.

Abbildung 3: Durchschnittliche Börsenkurse und NAV-Werte (in Euro) und kumuliertes Handelsvolumen



Quelle: Scope Analysis; Börse Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart;
 Darstellung: Scope Analysis; Stand: 31.07.2020.
 Berechnung: Summe des Handelsvolumens der vier Börsen

Tabelle 1: Nettomittelzuflüsse und Liquiditätsquoten der offenen Immobilienfonds (alphabetisch sortiert)

Fonds	ISIN	Nettomittelzufluss 1.HJ 2020 (in Mio. Euro)	Liquiditätsquote zum 31.12.2019	Liquiditätsquote zum 30.06.2020	Veränderung in PP
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	403,4	21,1%	17,0%	-4,1
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	339,7	17,4%	21,6%	4,2
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND	DE000A12BSB8	45,4	6,6%	5,7%	-0,9
grundbesitz europa	DE0009807008	562,1	29,7%	23,5%	-6,2
grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	211,8	15,2%	27,0%	11,8
grundbesitz global	DE0009807057	365,0	23,2%	22,6%	-0,6
hausInvest	DE0009807016	572,0	19,1%	15,6%	-3,5
LEADING CITIES INVEST	DE0006791825	133,1	10,7%	10,5%	-0,2
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	DE000A2ATC31	142,2	22,0%	26,8%	4,8
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	-46,1	13,8%	14,5%	0,7
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	222,9	24,3%	22,3%	-1,9
Unilmmo: Europa	DE0009805515	514,1	16,8%	17,6%	0,9
Unilmmo: Global	DE0009805556	401,1	21,5%	23,6%	2,1
Unilmmo: Wohnen ZBI	DE000A2DMVS1	81,8	17,2%	14,1%	-3,1
WERTGRUND WohnSelect D	DE000A1CUAY0	60,7	13,2%	19,3%	6,1
WestInvest InterSelect	DE0009801423	438,4	16,3%	17,8%	1,5

Quelle: BVI, KVGen; Darstellung: Scope Analysis.



Offene Immobilienfonds – Performance und Nettomittelzuflüsse in H1 2020 positiv

Scope Analysis GmbH

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891-0

info@scopeanalysis.com

www.scopeanalysis.com

Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 66 77 389-0

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2020 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Analysis GmbH, Scope Investor Services GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scopes Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen und die damit verbundenen Recherchen und Kreditbewertungen begleiten, stammen aus Quellen, die Scope als verlässlich und genau erachtet. Scope kann die Verlässlichkeit und Genauigkeit der Informationen und Daten jedoch nicht eigenständig nachprüfen. Scopes Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen oder damit verbundene Recherchen und Kreditbewertungen werden in der vorliegenden Form ohne Zusicherungen oder Gewährleistungen jeglicher Art bereitgestellt. Unter keinen Umständen haftet Scope bzw. haften ihre Direktoren, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und andere Vertreter gegenüber Dritten für direkte, indirekte, zufällige odersonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die sich aus der Verwendung von Scopes Ratings, Rating-Berichten, Rating-Beurteilungen, damit verbundenen Recherchen oder Kreditbewertungen ergeben. Ratings und andere damit verbundene, von Scope veröffentlichte Kreditbewertungen werden und müssen von jedweder Partei als Beurteilungen des relativen Kreditrisikos und nicht als Tatsachenbehauptung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Wertpapieren angesehen werden. Die Performance in der Vergangenheit prognostiziert nicht unbedingt zukünftige Ergebnisse. Ein von Scope ausgegebener Bericht stellt kein Emissionsprospekt oder ähnliches Dokument in Bezug auf eine Schuldverschreibung oder ein emittierendes Unternehmen dar. Scope publiziert Ratings und damit verbundene Recherchen und Beurteilungen unter der Voraussetzung und Erwartung, dass die Parteien, die diese nutzen, die Eignung jedes einzelnen Wertpapiers für Investitions- oder Transaktionszwecke selbständig beurteilen werden. Scopes Credit Ratings beschäftigen sich mit einem relativen Kreditrisiko, nicht mit anderen Risiken wie Markt-, Liquiditäts-, Rechts- oder Volatilitätsrisiken. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Analysis GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.