



Offene Immobilienfonds werden selten

Mehrere offene Immobilienfonds in Deutschland nehmen kein neues Geld von Kunden mehr an. Sie wollen so den gewaltigen Kapitalzustrom bremsen und den Anlagedruck senken, beobachtet Scope Ratings. Denn attraktive Immobilien sind inzwischen rar.

„Das tut den Anbietern zwar weh, aber die Fondsmanager wissen derzeit einfach nicht wohin mit all dem Geld“, sagt Sonja Knorr, Director Alternative Investments bei Scope Ratings. Allein in den ersten beiden Monaten des Jahres sind den in Deutschland zugelassenen aktiven offenen Immobilienpublikumsfonds 2,2 Milliarden Euro zugeflossen.

Zum Vergleich: Im gesamten Jahr 2014 waren es 3,9 Milliarden Euro, im deutlich stärkeren Jahr 2015 dann 5,3 Milliarden Euro. Nun bahnt sich eine weitere Steigerung an. „Die Mittelzuflüsse sind derzeit extrem hoch“, beobachtet Knorr.

Hauptgrund: Das Niedrigzinsniveau erhöht die Anziehungskraft von Sachwerten und treibt immer mehr Anleger in offene Immobilienfonds. Deren Emittenten sehen sich deshalb zunehmend gezwungen, den Geldzufluss zu reglementieren. „Eine hohe Liquidität in den Fonds kostet im aktuellen Umfeld nun einmal Rendite“, sagt Knorr. Die Fondsmanager müssen mit realen Negativzinsen leben, wenn sie das Geld der Anleger nicht gleich unterbringen können.

Zugleich treibt das Zinstief die Immobilienpreise. Zuletzt mussten die Fonds daher immer höhere Risiken eingehen, um frisches Geld rentierlich anzulegen. Sie haben zum Beispiel so genannte Core-plus-Objekte gekauft, die

beispielsweise durch Modernisierungsmaßnahmen erst noch optimiert werden müssen. Zudem werden verstärkt noch fertig zu stellende Projektentwicklungen angekauft, bei denen das Risiko besteht, dass sie nach Fertigstellung nicht zu den geplanten Konditionen vermietet werden können. Zugleich haben Fondsmanager in Metropolen Immobilien in weniger attraktiven B-Lagen zugekauft und auch Objekte abseits der A-Standorte erworben, letztere allerdings meist in guten Lagen.

Bild: © Zerbor / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4942673/offene-immobilienfonds-werden-selten/>