



# **einBlick:** Schwieriges Umfeld für Immobilien – Worauf müssen Sie achten?

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Offene Immobilienfonds gehörten in den letzten Jahren zu den schwankungsärmsten Anlageformen am Markt und haben auch in der Coronakrise ihre Robustheit bewiesen. Derzeit stehen die defensiven Portfoliobausteine aber gleich vor mehreren Herausforderungen: Stark ansteigende Zinsen, hohe Inflation und eine Eintrübung der Wirtschaft.

Im Folgenden möchten wir dieses Thema näher erläutern und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Herzliche Grüße,

Ihr Christian Trenkmann  
Leiter Produktmanagement – Investment

**Wir wollen an dieser Stelle den Zustand des Immobilienmarktes näher betrachten und herausstellen, worauf bei der Auswahl von Immobilienfonds zu achten ist.**

Steigende Baukosten und Zinsen lassen den Traum vom Eigenheim für viele Mittelstandsfamilien platzen. Laut einer Meinungsumfrage des Immobilienfinanzierungsvermittlers „Engels & Völkers Finance“ geben zwei Drittel der Deutschen an, dass sie sich ohne eine Schenkung oder Erbschaft nicht in der Lage sehen, eine Immobilie zu finanzieren. Vielen fehlt das notwendige Eigenkapital und für Vollfinanzierungen sind die Hürden deutlich höher geworden. „Die Banken sind bei der Vergabe von Krediten zunehmend restriktiver, sodass Finanzierungen ohne Eigenkapital nur dann bewilligt werden, wenn andere Faktoren die Kreditwürdigkeit positiv beeinflussen“, berichtet Rebecca Scheidler, Geschäftsführerin von Engel & Völkers Finance Germany. Viele Kaufinteressenten strömen daher wieder auf den Mietermarkt. So registrierte das Immobilienportal „Immowelt“ innerhalb eines Jahres eine Abnahme der Kaufanfragen um 17 Prozent. Parallel dazu stieg die Anzahl der Anfragen für Mietimmobilien um 34 Prozent. Trotz zögerlicher Nachfrage hat sich der Immobilienmarkt aber relativ robust gezeigt. Preiseinbrüche sind ausgeblieben und Experten konnten in der aktuellen Herbstbefragung 2022 sogar eine Aufhellung der zuletzt angespannten Stimmung bei den Immobilienfirmen feststellen. Die Immobilienpreise scheinen zu einem neuen Gleichgewicht zu finden. Die eher zögerliche Nachfrage trifft zunehmend auf ein niedrigeres Angebot. Denn hohe Kosten für Rohstoffe und Finanzierungen treffen aktuell nicht nur Verbraucher, sondern auch Bauunternehmen und Projektentwickler. Auch am Markt für Büroimmobilien sehen große Anbieter wieder einen gestiegenen Bedarf. Im ersten Halbjahr nahm der Flächenumsatz in den sieben größten deutschen Büromärkten sogar um 45 Prozent zu. Nachdem in der Coronakrise das „Zeitalter des Home-Office“ ausgerufen wurde, zeigt sich nun, dass dies nicht zwangsläufig zu verwaisten Büros und der Rückgabe von Flächen führen muss. Auch wenn viele Unternehmen seit Beginn der Pandemie flexiblere Arbeitszeiten und die Option des Arbeitens von zu Hause bieten, führt dies eher zu größeren Büroflächen. So entstehen etwa

zusätzliche Gemeinschaftsbereiche oder Gruppen- und Meetingräume. Im Ausland scheint der Trend ebenfalls wieder in Richtung Rückkehr zum festen Arbeitsplatz zu gehen. Gerade in den USA und China beordern immer mehr Unternehmen ihre Angestellten in die Büros zurück.

Die Manager von Immobilienfonds gehen vor diesem Hintergrund mit Optimismus in das zweite Halbjahr. Einige Gesellschaften korrigierten sogar ihre Renditeaussichten leicht nach oben. Immerhin fällt mit den steigenden Leitzinsen auch das leidige Thema Strafzins für die Fonds weg. Immobilienfonds halten nämlich üblicherweise eine höhere Cashquote als andere Fonds, da Mittelzuflüsse nicht unmittelbar in neue Immobilienzinkäufe umgesetzt werden können und für Abflüsse immer ein ausreichender Liquiditätspuffer bereitgestellt werden muss. Werden auf diesen Betrag nicht nur keine Zinsen gezahlt, sondern auch noch Gebühren fällig, drückt das selbstverständlich die Rendite. Dies ist Dank gestiegenem Zinsniveau nun nicht mehr der Fall. Trotzdem sollten Anleger die Herausforderungen für den Immobilienmarkt nicht ignorieren. Dieser ist träge und eine Abkühlung des wirtschaftlichen Umfelds kann sich auch erst mit Verzögerung auf Bewertungen auswirken. Bei der Auswahl des passenden Fonds sollte daher genau hingeschaut und einige wichtige Kriterien berücksichtigt werden.

Beginnen wir mit der schon angesprochenen Liquiditätsquote. Ist diese zu hoch, kann dies das Ergebnis des Fonds verwässern oder dazu führen, dass das Management überhastet in unrentable Immobilien investiert. Ist die Liquiditätsquote aber zu niedrig, müssen Käufe womöglich über (teure) Kredite finanziert werden. Außerdem besteht das Risiko, dass ein Fonds schließen muss, wenn er Mittelabflüsse nicht mehr bedienen kann. Diese Gefahr ist seit einer Gesetzesänderung aus dem Jahr 2018 aber relativ gering. Um Anleger zu schützen, wurden vom Gesetzgeber Haltefristen von zwei und eine Rückgabefrist von einem Jahr eingeführt. Ein kurzfristig eintretender Liquiditätseingpass bei Immobilienfonds ist daher unwahrscheinlich geworden. Die Beurteilung der Qualität des Immobilienportfolios der Fonds ist für Außenstehende in der Regel schwierig. Einige Rahmenbedingungen können aber gute Anhaltspunkte für Stabilität und Erfolg der Anlage geben. Da wäre zum einen die Größe, also das Fondsvolumen und

die Anzahl der Immobilien. Befinden sich nur wenige Immobilien im Portfolio oder haben einzelne Immobilien eine sehr hohe Gewichtung, kann das Gesamtergebnis von nur einer einzigen Fehlinvestition massiv beeinflusst werden. Größere Immobilienfonds können in der Regel eine breite Streuung auf verschiedene Immobilien erreichen und so das Risiko des Portfolios verringern.

Apropos Streuung: Diese sollte nicht einfach nur naiv auf möglichst viele Einzelimmobilien verteilt sein. Wichtig für die Stabilität des Fonds ist auch, dass die Immobilien über verschiedene Regionen verteilt sind. Die geographische Diversifikation verhindert, dass lokale Preisschwankungen sich zu stark auf das Fondsergebnis auswirken. Bei Investitionen im Euro-Ausland sollte aber immer berücksichtigt werden, dass hier Währungsrisiken entstehen können. Diese führen unter Umständen zu Kursschwankungen oder erhöhen die Kosten des Fonds durch teure Währungsabsicherungen. Generell gelten selbstverständlich ähnliche Regeln wie bei Aktien- oder Anleihemärkten. Investitionen in Schwellenländer sind meist mit höheren Risiken verbunden als in den großen Industrienationen. Mindestens genauso wichtig wie die Streuung über Regionen ist die Streuung über Gebäudetypen und Nutzungsarten. Wie bereits beschrieben, können sich verschiedene Immobiliensektoren sehr unterschiedlich oder sogar gegenläufig zueinander entwickeln. Grob kann der Immobilienmarkt in Wohn- und Gewerbeimmobilien aufgeteilt werden. Während der Markt für Wohnimmobilien vergleichsweise homogen ist, gibt es im Bereich der Gewerbeimmobilien große Unterschiede bei den Nutzungsarten. Die wichtigste Gruppe sind hierbei die klassischen Büroimmobilien, welche die meisten Portfolios der Immobilienfonds dominieren. Klare Gewinner waren dabei in den letzten Jahren großflächige Bürogebäude in den struktur- und wirtschaftsstarken Metropolen. Denn wie bei allen Immobilien galt und gilt auch hier die Weisheit: Lage, Lage, Lage! Neben den Büros können aber auch andere gewerbliche Immobilien eine entscheidende Rolle in den Portfolios spielen. Dazu gehören etwa Shopping-Center, Logistikgebäude oder auch Rechenzentren. Gerade im Handel sind in den letzten Jahren einige Trends zu beobachten. Durch die gestiegene Anzahl der Onlinebestellungen haben Einzelhändler – auch in Toplagen – immer stärker zu leiden. Häufigere Mieterwechsel

und Leerstände machen das Segment daher immer unattraktiver für Investoren. Genau das Gegenteil gilt für Nahversorgungszentren mit Fokus auf Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Gerade zum Höhepunkt der Coronapandemie wurden diese für essenziell erklärt und die Mieter daher kaum von Einschränkungen betroffen. Solche krisenfesten Bausteine hat selbstverständlich jeder Manager gerne im eigenen Fonds.

Eine andere Besonderheit bei Gewerbeimmobilien kann gerade in der aktuellen Marktphase wichtig werden. Zum einen sind die Mietverträge mit häufig über 10 Jahren sehr langfristig festgelegt und die Mieten sind in den allermeisten Fällen an die Inflation gebunden. Bei der aktuellen Preisentwicklung können Büroimmobilien daher einen Beitrag zum Schutz des Depots vor Inflation leisten.

Einige Daten zu Immobilienfonds sind für Anleger leider schwerer zugänglich, aber ebenfalls wichtig für die Beurteilung der Qualität eines Immobilienfonds. Dazu gehört etwa die Vermietungsquote der Immobilien in den Portfolios. Denn ohne Mieter auch keine Einnahmen und damit Ausschüttungen an die Anleger. Als geeignete Orientierung sollte hier eine Quote von 95 Prozent nicht deutlich oder längerfristig unterschritten werden. Kurzfristig, etwa aufgrund einer Vielzahl von Neubauten oder umfassenden Sanierungen, kann aber auch ein sehr guter Fonds diese Grenze unterschreiten.

#### **Fazit:**

Die aktuelle Krise macht auch vor dem Immobilienmarkt nicht halt. Berücksichtigt man aber die genannten Kriterien, können Immobilienfonds ein Depot weiter diversifizieren und zur Stabilität des Portfolios beitragen. Bei der Auswahl des passenden Immobilienfonds kann Sie Ihr Berater oder Ihre Beraterin mit Sicherheit unterstützen.

## Impressum

### Netfonds AG

Heidenkampsweg 73  
20097 Hamburg  
Telefon +49-40-822 267-0  
Telefax +49-40-822 267-100  
info@netfonds.de

### Rechtshinweis

Netfonds AG  
Registergericht: AG Hamburg  
HRB-Nr. 120801  
Ust.-Id.Nr.: DE 209983608

### Vorstand

Martin Steinmeyer (Vors.), Peer Reichelt,  
Oliver Kieper, Dietgar Völzke  
Aufsichtsratsvorsitzender: Klaus Schwantge  
Verantwortlicher gemäß § 18 Abs. 2 MStV:  
Martin Steinmeyer, Heidenkampsweg 73,  
20097 Hamburg

---

## Disclaimer

Die zur Verfügung gestellten Informationen und Daten wurden durch die Netfonds AG erstellt. Die Informationen werden mit größter Sorgfalt vom Beauftragten oder externen Dienstleistern zusammengetragen und erstellt. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier gepflegten Daten, ihres gesetzeskonformen Umfangs und ihrer Darstellung übernimmt Netfonds indes keine Haftung. Die abgebildeten Informationen stellen weder Entscheidungshilfen für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungsfragen dar, noch sollten allein aufgrund dieser Angaben Anlage- oder sonstige Entscheide gefällt werden. Sie stellen insbesondere keine Empfehlung, kein Angebot, keine Aufforderung zum Erwerb/Verkauf von Anlageinstrumenten oder zur Tätigkeit von Transaktionen und auch nicht zum Abschluss irgendeines Rechtsgeschäftes dar. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes ist nur den Vertriebspartnern der Netfonds Gruppe vorbehalten, Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Netfonds AG.

Bildquelle: Pixabay