

## **Fondspartner-Umfrage: Anbieter von Immobilienfonds erwarten nur temporäre Effekte durch die Corona-Krise**

- Drei Viertel rechnen durch Mietausfälle mit Auswirkungen auf Ausschüttung 2020
- Mehr als die Hälfte plant keine Verschiebungen bei Fondsemissionen
- Die Mehrheit sieht keine oder nur leichte Verzögerungen bei Transaktionen
- 81 Prozent erwarten zeitweise geringere Mittelzuflüsse

**Hamburg, den 29. April 2020** – Die Immobilienfondsbranche spürt die Auswirkungen der Corona-Krise, geht jedoch insgesamt von einem temporären Effekt aus. Die Krisenfolgen zeigen sich am ehesten in Form von zeitweise geringeren Mittelzuflüssen und verzögerten Transaktionen. Dies sind die Kernergebnisse einer Umfrage, die die INTREAL im April unter ihren 35 Fondspartnern durchgeführt hat. Insgesamt haben 20 Häuser geantwortet, diese stehen für rund 10 Mrd. Euro Assets under Management. Fondspartner sind Unternehmen, die mit der INTREAL als Service-KVG zusammenarbeiten. Dabei fokussiert sich die INTREAL auf die Auflage und Administration der Immobilienfonds, während die Fondspartner das Assetmanagement übernehmen.

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL kommentiert: „Die Corona-Krise ist auch bei den Anbietern und Managern von Immobilienfonds angekommen. Gleichwohl ist die Stimmung unter unseren Fondspartnern vergleichsweise gut. Dies zeigen beispielsweise die Einschätzungen zu den Mittelzuflüssen und Mietausfällen. Die krisenbedingten Veränderungen werden weitgehend als temporär gesehen.“

### **Mietausfälle haben negativen Effekt auf Ausschüttung 2020**

Wie sehen die Ergebnisse im Detail aus? Rund die Hälfte der Befragten (45 Prozent) gab an, keine oder nur geringe Auswirkungen der Krise auf das Geschäft zu spüren. 44 Prozent stufen die Auswirkungen als mittel ein und elf Prozent gaben an, die Auswirkungen seien schwer. Immobilienfonds sind von der Krise in erster Linie in Form von aktuell avisierten oder tatsächlichen Mietstundungen bis hin zu Mietausfällen betroffen. Die große Mehrheit der Befragten (76 Prozent) rechnet mit begrenzten Auswirkungen, die allerdings Effekte auf die Ausschüttung 2020 haben könnte. Zwölf Prozent sind optimistischer und rechnen zwar mit geringeren Einnahmen, sie gehen aber nicht von Auswirkungen auf die für 2020 geplanten Ausschüttung aus.

Weitgehend einig sind sich die Befragten bei der Einschätzung der Mittelzuflüsse: Die große Mehrheit der Befragten (81 Prozent) geht von nur temporär sinkenden Mittelzuflüssen aus. Schneider kommentiert: „Hier sind deutliche Unterschiede zwischen Fonds für institutionelle Anleger und Privatanleger zu beobachten. Während bei institutionellen Investoren

Kapitalabrufe teilweise wie geplant erfolgen, ist im Publikumsfondsbereich der Vertrieb – im Wesentlichen durch den fast zum Erliegen gekommenen klassischen und noch nicht auf digitalem Weg stattfindenden – Vertrieb zurückgegangen. Ich gehe jedoch davon aus, dass sich dies wieder ändert, sobald die Anti-Corona-Maßnahmen gelockert werden. Bei den Immobilienfonds für Privatanleger rechne ich mit einem Nachholeffekt bei den Zuflüssen nach der Krise.“

### **Mehrheit der Fondspartner hält an bestehenden Plänen fest**

Trotz der gestiegenen Unsicherheit hält die Mehrheit der Fondspartner an ihren Fondsplänen fest. 56 Prozent der Befragten planen keine Verschiebungen bei Fondsemissionen. „Vor allem bei den Anbietern von Spezial-AIFs beobachten wir, dass Fonds bzw. Objektankäufe auch realisiert werden, wenn die Eigenkapitalzusagen sowie die Finanzierungszusagen vorliegen“, führt Schneider aus.

Bei den Nutzungsarten fallen die Einschätzungen der Experten sehr unterschiedlich aus. Im Wohnsegment erwarten über 80 Prozent nur leichte oder sehr leichte Auswirkungen der Krise. Bei Büroimmobilien gehen rund 30 Prozent von leichten oder sehr leichten Effekten aus, ein weiteres Drittel erwartet mittlere Auswirkungen. Eingetrübt sieht das Bild dagegen bei Handelsobjekten mit hohen Nutzungsanteilen im Non-Food Bereich oder Hotels aus. Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten bis zu 70 Prozent starke oder sehr starke Auswirkungen, bei Hotelimmobilien erwarten ebenfalls 70 Prozent starke Effekte.

### **Transaktionsmarkt kommt nicht zum Erliegen in der Krise**

Wie sehen die Krisenfolgen auf die Transaktionen aus? Mehr als die Hälfte der Befragten sieht hier keine Auswirkungen oder nur leichte Verzögerungen. 29 Prozent gaben an, dass Transaktionen sich erheblich verzögern. Insgesamt geht das Transaktionsgeschehen jedoch weiter. Keiner der Befragten bestätigte, dass der Transaktionsmarkt durch die Krise zum Erliegen käme.

Eine Änderung der Investmentstrategie aufgrund der Krise ist für das Gros der Fondspartner keine Option. 88 Prozent der Fondspartner wollen ihre Strategie beibehalten. Geteilt sind die Meinungen bei der weiteren Entwicklung der Immobilienpreise. Rund ein Drittel der Befragten (35 Prozent) geht von einer Verlangsamung des Preisanstiegs aus. Ein weiteres Drittel (35 Prozent) erwarten sinkende Immobilienpreise.

Insgesamt ist das Stimmungsbild bei den Fondspartnern der INTREAL angesichts der Krise relativ positiv. Schneider dazu: „Das liegt unter anderem daran, dass sich die Fondsanbieter gut auf die Krise eingestellt haben. So gaben 82 Prozent der Befragten an, dass ihr Unternehmen – etwa über Corona-Notfallpläne – voll handlungsfähig aufgestellt ist. Daneben sehe ich noch einen weiteren Grund für das vergleichsweise gute Stimmungsbild. Unsere

Fondspartner sind schwerpunktmäßig auf dem nationalen Immobilienmarkt unterwegs, der nach aktuellen Einschätzungen die Krise schneller und besser überstehen könnte als andere Märkte.“

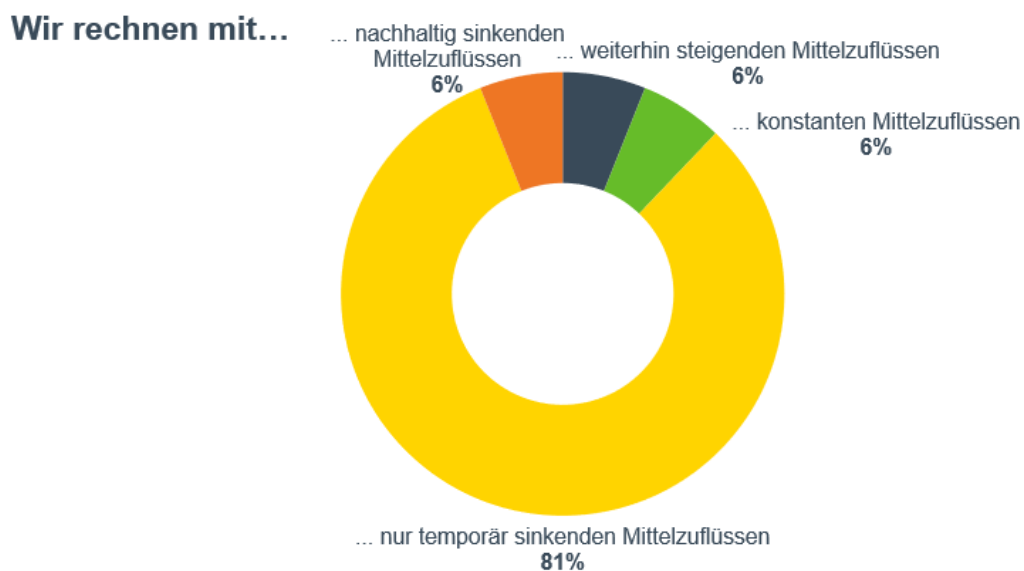
Außerdem entfallen große Teile des administrierten Portfolios auf eher wenig betroffenen Assetklassen. So administriert die INTREAL im Bereich Partnerfonds rund 40 Prozent Wohn-, Logistik- bzw. Gewerbe- und Unternehmensimmobilien. Weitere rund 20 Prozent entfallen auf Einzelhandel – allerdings mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhändler und Drogerien.

Die Umfrage wurde zwischen 3. April und 15. April 2020 durchgeführt. Insgesamt wurden 35 Fondspartner der INTREAL befragt. Davon haben 20 geantwortet.

### Grafik 1

#### Die große Mehrheit der Befragten geht von temporär sinkenden Zuflüssen bei Immobilienfonds aus.

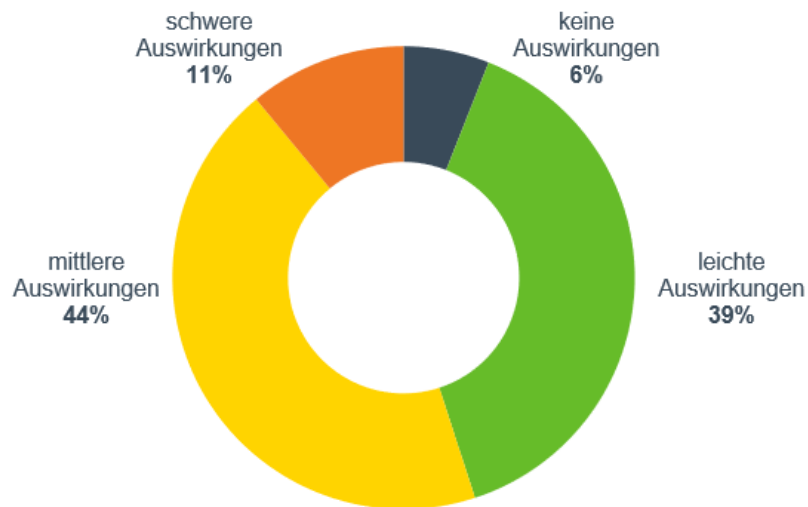
Frage: Wie schätzen Sie infolge der Corona-Krise die zukünftigen Mittelzuflüsse in Immobilienfonds ein?



### Grafik 2

Mehr als die Hälfte der Befragten (55%) spürt mittlere oder schwere Auswirkungen der Krise.

In welchem Maße spüren Sie Auswirkungen der Corona-Krise auf Ihr Fondsgeschäft?



**Grafik 3**

**INTREAL und Fondspartner haben sich schnell und effizient auf die neuen Herausforderungen eingestellt.**

Haben Sie Ihr Unternehmen über einen „Corona-Notfallplan“ handlungsfähig aufgestellt?

