

Mögliche Auswirkungen der Corona (Covid-19) Pandemie auf den Fonds

Die COVID-19-Pandemie und die Maßnahmen zu ihrer Eindämmung haben die Weltwirtschaft in eine schwere Rezession gestürzt. Wie schnell sie sich erholt, hängt maßgeblich vom weiteren Verlauf der Pandemie ab. So könnte es nach den Erfahrungen der USA auch in Europa zu einer zweiten Welle kommen.

Im Einklang mit den Volkswirten der Commerzbank erwarten wir für den Euroraum ebenso wie für die Vereinigten Staaten ein U-Konjunkturszenario – also keine plötzliche, sondern eine schrittweise Erholung, allerdings mit einem relativ kurzen Tal. Zwar haben sich jene Märkte seit Ende März wieder kräftig erholt, doch wird es noch viele Quartale dauern, bis der Corona-Einbruch ausgeglichen ist – immer unter dem Vorbehalt, dass es nicht zu erneuten Rückschlägen kommt, beispielsweise bei der Entwicklung der Infektionen.

Bei einer Reihe klassischer Kapitalanlagen reagierten die Märkte mit großer Volatilität auf die Corona-Pandemie. Die Immobilienmärkte stehen jedoch nach wie vor nicht im Zentrum der Turbulenzen, sie haben sich in den meisten Krisen als weniger schwankungsanfällig erwiesen.

Für das Immobilienportfolio in unserem offenen Immobilienfonds *hausInvest* gilt darüber hinaus: Die Bewertung folgt konservativen Ansätzen und orientiert sich an den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen. Somit ist das Portfolio zusätzlich vor starken kurzfristigen Schwankungen weitgehend geschützt. Hinzu kommt eine breite Diversifizierung über Regionen und Nutzungsarten hinweg sowie ein solides Liquiditätspolster. Gleichwohl wirken sich gesamtwirtschaftliche Entwicklungen nachgelagert auch auf die Immobilienmärkte aus und lassen den *hausInvest* nicht gänzlich unberührt.

Unverändert positive Nettomittelzuflüsse

Die Nettomittelzuflüsse bewegen sich weiterhin positiv. Seit Beginn des Kalenderjahres 2020 flossen *hausInvest* insgesamt über 600 Millionen Euro netto Anlegergelder zu.

Diversifiziertes Portfolio

Für den Fonds zählt sich jetzt vor allem seine sicherheitsorientierte Strategie aus: Mit aktuell 153 Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten in 17 Ländern und rund 3.000 unterschiedlichen Mietern weist das Portfolio einen sehr hohen Grad an Diversifizierung und Risikostreuung auf. Auch haben wir die vergangenen Jahre genutzt, um das Immobilienportfolio des *hausInvest* zu optimieren und solche Gebäude gewinnbringend zu veräußern, die nicht mehr in unsere Strategie passten. Dafür haben wir den Anteil von Premium-Objekten in den Top-Lagen der Metropolen und in wachsenden Mittelstädten vor allem in Deutschland signifikant erhöht. Die Vermietungsquote lag zum 30. Juni 2020 bei 95,1 Prozent. Darüber hinaus setzen wir auf langfristige Mietverträge – deren durchschnittliche Restlaufzeit beträgt aktuell rund 6,5 Jahre. Etwa 23 Prozent laufen sogar länger als zehn Jahre.

Unterschiedliche Auswirkungen auf Immobilienmanagement / wieder namhafte Mietabschlüsse zu verzeichnen

Derzeit stellen wir regional sowie nach Nutzungsart unterschiedlich gelagerte Auswirkungen auf das Management unserer Immobilien fest.

Generell laufen die Mietverträge mittel- bis langfristig und sind daher von der Corona-Pandemie nur in begrenztem Maße betroffen. Inwiefern sich die Pandemie auf die Wirtschaft insgesamt und damit nachgelagert möglicherweise auch auf die Flächennachfrage auswirken wird, kann nach wie vor nicht valide eingeschätzt werden. Aktuell stehen vor allem die Segmente Hotel und Retail im Fokus der Auswirkungen der Pandemie, wobei sich auch hier sehr unterschiedliche Auswirkungen im Hinblick auf Lage und Mieter erkennen lassen. Aufgrund des hochwertigen Besatzes des Mietersegmentes gehen wir daher nur von einem temporären Rückgang aus.

Die Qualität des *hausInvest* Portfolios zeigt sich auch daran, dass sowohl im Bereich Retail wie auch im Bereich Büro mehrere signifikante Mietabschlüsse getätigt werden konnten,

so zum Beispiel in Hamburg über rund 20.000 Quadratmeter Bürofläche an ein Unternehmen aus der Finanzdienstleistungsbranche.

Hotels

Global stark betroffen sind Hotelimmobilien. Die zum Teil drastischen Buchungsrückgänge bzw. Schließung vieler Hotels belasten deren wirtschaftliches Ergebnis. Ein Lichtblick für die Hotelbranche dürften aber die nachgelagerten Kompensationseffekte sein, wie sie auch bei SARS 2003 zu beobachten waren und auch aktuell schon in Teilen Chinas zu beobachten sind. *hausInvest* profitiert zudem davon, dass seine Hotelimmobilien sehr konservativ bewertet sind, was die jüngsten Verkäufe von Hotelimmobilien des Fonds unter Beweis gestellt haben.

Zudem ist zwischen Betreibern und Investoren zu trennen. So hatten die Hotels im Fonds vor Ausbruch der Pandemie hohe Pachtdeckungsgrade, und wir erwarten, dass sich dies nach Corona auch wieder einstellen wird. In der Übergangsphase verhandeln wir mit jedem Betreiber individuell, um Liquiditätsengpässe zu überbrücken und Ausfälle zu vermeiden.

Shopping-Center

Betroffen sind zudem die Shopping-Center: Zwar sind unsere Center inzwischen wieder weitgehend geöffnet und verzeichnen steigende Umsätze. Allerdings können wir die langfristigen Auswirkungen der Pandemie derzeit noch nicht in Gänze abschätzen. Diese werden auch von Center zu Center variieren.

Büroimmobilien

Büroimmobilien sind von den Auswirkungen der Pandemie kaum betroffen. Die Mietverträge laufen mittel- bis langfristig, Nachfragen nach Stundungen der Miete sind deutlich weniger geworden, und der Fokus unserer Aktivitäten liegt auf Neuvermietungen. Wie nachhaltig pandemie-bedingte Phänomene wie der massive Einsatz von flexiblem Arbeiten (Stichwort: Homeoffice) oder Kurzarbeit auf mittel- bis langfristige Flächennachfrage wirken, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht valide prognostiziert werden. Erkennbar ist

jedoch, dass der Stellenwert des Büros und die damit verbundenen positiven Effekte wie der persönliche Austausch und der schnelle Abgleich von Informationen bleibt und nicht durch Heimarbeit zu ersetzen ist. Teilweise wird der Flächenbedarf aufgrund der notwendigen Abstandsregeln potenziell höher sein, das wird bereits deutlich. Zudem könnte sich auch als nachhaltiger Effekt ein Ende hochverdichteter Flächen abzeichnen und damit den potentiellen höheren Anteil an Heimarbeit ausgleichen.

Wohnimmobilien

Wohnimmobilien zeigen sich vergleichsweise unempfindlich gegenüber exogenen Schocks und sind vielmehr abhängig von Faktoren wie Bevölkerungswachstum oder Bedarf an bezahlbaren Wohnmöglichkeiten.

Praktikable Lösungen, um finanzielle Einbußen zu vermeiden

Durch die massiven Einschränkungen im öffentlichen Leben können insbesondere die Mieter, Pächter und Betreiber von Einzelhandels- und Hotelimmobilien mit wirtschaftlichen Verlusten oder gar Insolvenz konfrontiert sein. Weil wir mit diesen grundsätzlich ein partnerschaftliches Verhältnis pflegen, werden wir auch in solch einer Krisensituation gemeinsam nach praktikablen Lösungen suchen. Das kann beispielsweise die Stundung von Miet- oder Pachtzahlungen sein, wodurch die Unternehmen an finanziellem Spielraum gewinnen, um die Krise zu überstehen und die Zahlungen erst später nachzuholen. Dadurch vermeiden wir finanzielle Einbußen für unsere Anleger. Mit solchen und anderen Maßnahmen haben wir bereits in der Finanzkrise 2008 gute Erfahrungen gemacht.

Summa summarum erwarten wir eher temporäre Umsatzrückgänge. Aus kaufmännischer Vorsicht haben wir dennoch Rückstellungen für erwartete Abwertungen im Zuge von möglichen Mietausfällen aufgrund der Pandemie-Auswirkungen gebildet.

Investitionsziele unverändert

An unserem Investitionsverhalten und den -kriterien hat sich nichts geändert. Wir halten an den bisherigen Plänen für Immobilienkäufe fest. Der Grund: Wir denken und agieren mit langfristigem Anlagehorizont. Eine Immobilie, die wir erwerben, muss auch noch in zehn,

fünfzehn oder mehr Jahren Erträge erwirtschaften. Da spielt der Corona-Effekt keine große Rolle, wenngleich die Pandemie nachgelagerte kurz- bis mittelfristige Effekte haben wird. Attraktive Investitionsoportunitäten kann der Fonds dank seiner umfassenden Bruttoliquidität in Höhe von aktuell rund 2,5 Milliarden Euro – angelegt ausschließlich in Tages- und Termingeld und somit keinen Kursschwankungen unterworfen – sowie dank seines großen Finanzierungsspielraums weiterhin wahrnehmen. Derartige Möglichkeiten können sich vermehrt bieten, sollten andere Akteure am Immobilienmarkt von kurzfristigen Veräußerungen Gebrauch machen müssen, um ihre Liquidität zu sichern.

Bauvorhaben werden weiter umgesetzt

Wir gehen davon aus, dass Bauvorhaben bzw. begonnene Projektentwicklungen auch umgesetzt, sich aber in der Fertigstellung insgesamt verzögern werden.

Finanzierung stabil

Die Beleihungsquote des Fonds liegt aktuell bei etwa 15 Prozent. Bis zum gesetzlich erlaubten Maximum von 30 Prozent besteht also ein ausreichend großer Puffer der Liquiditätsbeschaffung. Aufgrund der guten Bonität gehen wir von keiner negativen Entwicklung für den Fonds aus.

Zudem könnten sich zwei weltweite Entwicklungen positiv auf Sachwertinvestments wie Immobilien und somit auch auf *hausInvest* auswirken: Zum einen steigt die weltweite Verschuldung derzeit stark. So prognostiziert der Internationale Währungsfonds für die am weitesten fortgeschrittenen Volkswirtschaften der Welt („Advanced Economies“) aktuell für 2020 insgesamt eine staatliche Haushaltsbilanz („Overall Government Fiscal Balance“) von minus 16,6 Prozent und ein Anstieg der Bruttoverschuldung von 105,2 (2019) auf 131,2 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Damit wird sich die Attraktivität von Sachwerten weiter erhöhen. Zum anderen ist das weltweite Zinsniveau infolge der Pandemie gefallen, insbesondere in den beiden für den Fonds wichtigen Investitionsländern USA und Großbritannien, und damit auch die Zinsdifferenz von Euro zu US-Dollar bzw. britische Pfund. Dadurch verringern sich auch die Kosten für die Währungsabsicherungen im *hausInvest*.

Stabile positive Rendite angestrebt

Insgesamt ist *hausInvest* gut gerüstet, um die Herausforderungen der COVID-19-Krise erfolgreich zu bewältigen. Daher streben wir weiterhin eine Einjahresrendite im Bereich von 2,0 bis 2,5 Prozent an.*

Gleichwohl ist die Prognosequalität im aktuellen Marktumfeld gering: Wesentliche Einflussfaktoren, wie die weitere Entwicklung der Infektionsrate sowie Auswirkungen von Auflagen bei der Wiedereröffnung von Hotels, Einzelhandelsgeschäften und Restaurants sowie die Entwicklung des internationalen Flugverkehrs sind derzeit noch schwer voraussehen und einzuschätzen.

Wichtige Hinweise

Änderungen aufgrund der sich verändernden Lage in den einzelnen Märkten vorbehalten. Die Annahmen und Bewertungen, insbesondere zukunftsgerichteten Aussagen, Annahmen und Prognosen, geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden kann. Es besteht kein Anspruch auf eine Aktualisierung der zukunftsgerichteten Aussagen, Annahmen und Prognosen bei Erlangung neuer Informationen.

* Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Wertentwicklungen der Vergangenheit oder Aussagen zur Zielrendite sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.**