

# Investitionen offener Immobilienfonds – Deutschland und Büroimmobilien im Fokus



Die Ratingagentur Scope hat die im Jahr 2018 getätigten Investitionen offener Immobilienpublikumsfonds analysiert, deren Portfolios überwiegend aus Gewerbeimmobilien bestehen. Ergebnis: Die 15 Fonds investierten im vergangenen Jahr rund 7,8 Mrd. Euro in neue Objekte. Das ist ein ähnliches Ankaufsvolumen wie 2017. Damals wurden rund 8,3 Mrd. Euro investiert.

Vom gesamten Investitionsvolumen 2018 entfällt mehr als die Hälfte (4,3 Mrd. Euro) auf nur drei Fonds: Der aktivste Fonds war der hausInvest mit einem Ankaufsvolumen von 1,8 Mrd. Euro. Der Deka-ImmobilienEuropa folgt auf Rang 2. Er investierte mehr als 1,6 Mrd. Euro in neue Objekte. Der WestInvest InterSelect kommt als drittstärkster Ankäufer 2018 auf ein Investitionsvolumen von 946 Mio. Euro.

Im Jahr 2018 haben die Fonds Immobilien in 18 verschiedenen Ländern erworben. Deutschland war der mit Abstand beliebteste Standort. Fast drei Mrd. Euro und damit rund 39% des gesamten Investitionsvolumens wurden in deutsche Immobilien investiert.

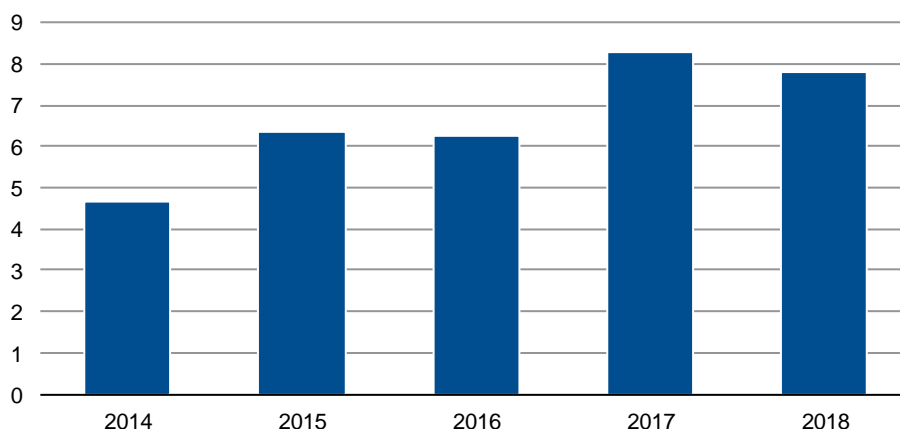
Im Vergleich zu 2017 ist vor allem der signifikante Rückgang der Investitionsaktivitäten in Großbritannien auffällig. Der UK-Anteil am gesamten Investitionsvolumen hat sich mehr als halbiert – von 21% auf 10%. Die Unsicherheiten im Rahmen des Brexits haben maßgeblich zu dieser Reduktion beigetragen.

Ebenfalls rückläufig ist der Anteil der Investitionen in US-amerikanische Immobilien. 2016 allokierten die offenen Immobilienfonds noch mehr als ein Drittel ihrer Investitionen in die USA. Zwei Jahre später sind es nur noch rund 13%. Ein Grund für das abnehmende Interesse an US-Objekten sind die gestiegenen Kosten für Währungsabsicherung.

Büroimmobilien dominieren die Ankäufe mehr denn je. Rund 69% der Investitionen entfielen 2018 auf Büroobjekte. Das ist eine erneute Steigerung gegenüber dem Vorjahr (67%). Damit liegt der Anteil der Ankäufe auch signifikant über dem aktuellen Portfolioanteil von Büroobjekten in Höhe von 63% (Stand Ende 2018). Eine andere Entwicklung vollzieht sich bei Einzelhandelsobjekten. Ihr Anteil an den Portfolios beträgt derzeit noch rund 25%. Am Ankaufsvolumen des Jahres 2018 sind es jedoch nur 18%.

Investitionen in Projektentwicklungen haben 2018 deutlich zugenommen und befinden sich mit 1,2 Mrd. Euro auf einem Fünfjahreshoch. Zum Vergleich: 2017 investierten die Fonds lediglich 480 Mio. Euro in Projektentwicklungen.

**Abbildung 1: Investitionsvolumen offener Immobilienfonds in Mrd. Euro**



Quelle: Scope Analysis; Stand: 31.12.2018.

## Analysten

Frank Netscher  
+49 30 27891 138  
[f.netscher@scopeanalysis.com](mailto:f.netscher@scopeanalysis.com)

Sonja Knorr  
+49 30 27891 141  
[s.knorr@scopeanalysis.com](mailto:s.knorr@scopeanalysis.com)

## Business Development

Christian Michel  
+49 69 66 77 389 35  
[c.michel@scopegroup.com](mailto:c.michel@scopegroup.com)

## Presse / Redaktion

André Fischer  
+49 30 27891 147  
[a.fischer@scopegroup.com](mailto:a.fischer@scopegroup.com)

## Weitere Veröffentlichungen

Offene Immobilienfonds –  
Fondsobjekte werden immer  
größer und älter  
Mai 2019

Vermietungsquoten steigen zum  
siebten Mal in Folge an  
April 2019

Offene Immobilienfonds –  
Liquiditätsquoten sinken leicht  
Februar 2019

## 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](mailto:info@scopeanalysis.com)  
[www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com)

Bloomberg: SCOP

#### Investitionen 2018 mit fast acht Mrd. Euro auf Vorjahresniveau

Die von Scope bewerteten Immobilienfonds investierten im vergangenen Jahr rund 7,8 Mrd. Euro in neue Objekte. Das ist ein ähnliches Ankaufsvolumen wie 2017. Damals wurden rund 8,3 Mrd. Euro investiert.

hausInvest mit höchstem Ankaufsvolumen

Vom gesamten Investitionsvolumen 2018 entfällt mehr als die Hälfte (4,3 Mrd. Euro) auf nur drei Fonds: Der aktivste Fonds war der hausInvest mit einem Ankaufsvolumen von 1,8 Mrd. Euro. Der Deka-ImmobilienEuropa folgt auf Rang 2. Er investierte mehr als 1,6 Mrd. Euro in neue Objekte. Der WestInvest InterSelect kommt als drittstärkster Ankäufer 2018 auf ein Investitionsvolumen von 946 Mio. Euro.

Ein wesentlicher Treiber der umfangreichen Ankäufe sind die weiterhin hohen Mittelzuflüsse. Im vergangenen Jahr flossen den 15 offenen Immobilienfonds mehr als fünf Mrd. Euro netto zu. Dies ist im Vergleich zu 2017 (6,0 Mrd. Euro) zwar ein leichter Rückgang, der im Wesentlichen auf die aktive Begrenzung der Zuflüsse zahlreicher Fonds zurückzuführen ist. Historisch betrachtet sind fünf Mrd. Euro dennoch ein hoher Wert.

#### Deutschland dominiert – US-Anteil erneut rückläufig

Mehr als ein Drittel der Investments wurde in Deutschland getätigt

Im Jahr 2018 haben die Fonds Objekte in 18 verschiedenen Ländern erworben. Deutschland war der mit Abstand beliebteste Standort. Fast 3,0 Mrd. Euro und damit rund 39% des gesamten Investitionsvolumens wurden für den Erwerb deutscher Immobilien verwendet. Dahinter folgen die USA (980 Mio. Euro bzw. 13%) und Großbritannien (780 Mio. Euro bzw. 10%).

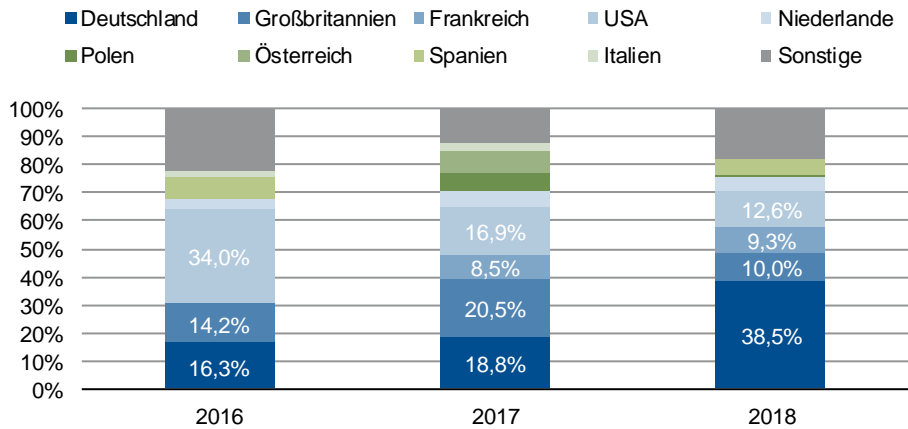
Im Vergleich zu 2017 ist vor allem der signifikante Rückgang der Investitionsaktivitäten in Großbritannien auffällig. Der UK-Anteil am gesamten Investitionsvolumen hat sich mehr als halbiert – von 21% auf 10%. Die Unsicherheiten im Rahmen des Brexits haben maßgeblich zu dieser Reduktion beigetragen.

Anteil der US-Investments schrumpft erneut

Ebenfalls rückläufig ist der Anteil der Investitionen in US-amerikanische Immobilien. Im Jahr 2016 allokierten die offenen Immobilienfonds noch mehr als ein Drittel ihrer Investitionen in die USA. Zwei Jahre später sind es nur noch rund 13%. Ein wesentlicher Grund für das abnehmende Interesse an US-Objekten sind die hohen Kosten für Währungsabsicherung. Der wie bereits im Vorjahr bestehende Zinsunterschied zwischen dem Dollar- und dem Euro-Raum hat zu deutlich höheren Hedging-Kosten geführt. Dies macht US-Investments für Euro-Investoren daher aktuell unattraktiver.

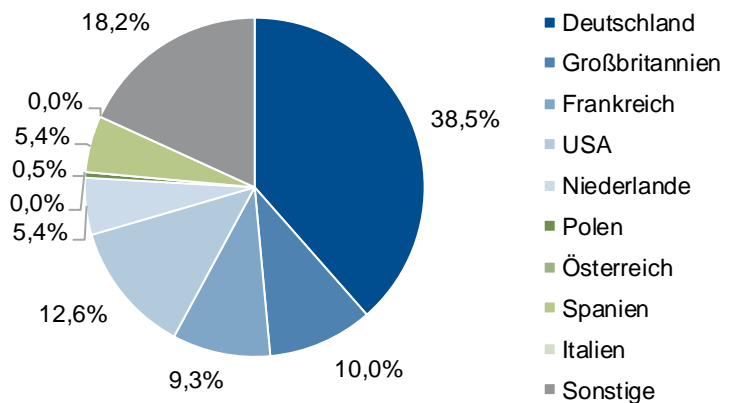
Vergleicht man die Investitionen des vergangenen Jahres mit dem Bestand der Portfolios zum Jahresende 2018, so fällt auf, dass sich die Länderanteile im Großen und Ganzen decken. Die Fonds haben im Vorjahr also weitgehend gemäß ihrer aktuellen Allokation investiert. Mit anderen Worten: Die hohen Anteile von US- und UK-Immobilien am Investitionsvolumen der Jahre 2016 und 2017 waren eher Ausnahmen, die vor allem durch attraktive Marktopportunitäten getrieben waren. 2018 stellt in Bezug auf die Länderallokation eine Normalisierung dar. Die Fonds fokussieren ihre Investments wieder stärker auf die Eurozone und insbesondere auf Deutschland.

**Abbildung 2: Investitionen nach Ländern 2016 - 2018**



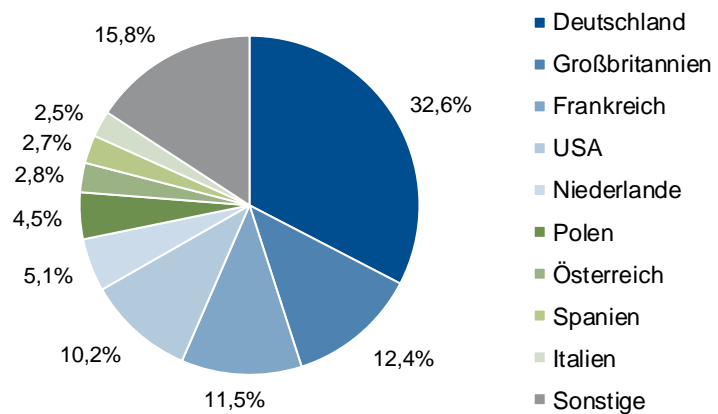
Quelle: Scope Analysis; Stand: 31.12.2018.

**Abbildung 3: Investitionen nach Ländern 2018**



Quelle: Scope Analysis; Stand: 31.12.2018.

**Abbildung 4: Länderallokation der Portfolios offener Immobilienfonds Ende 2018**



Quelle: Scope Analysis; Stand: 31.12.2018.

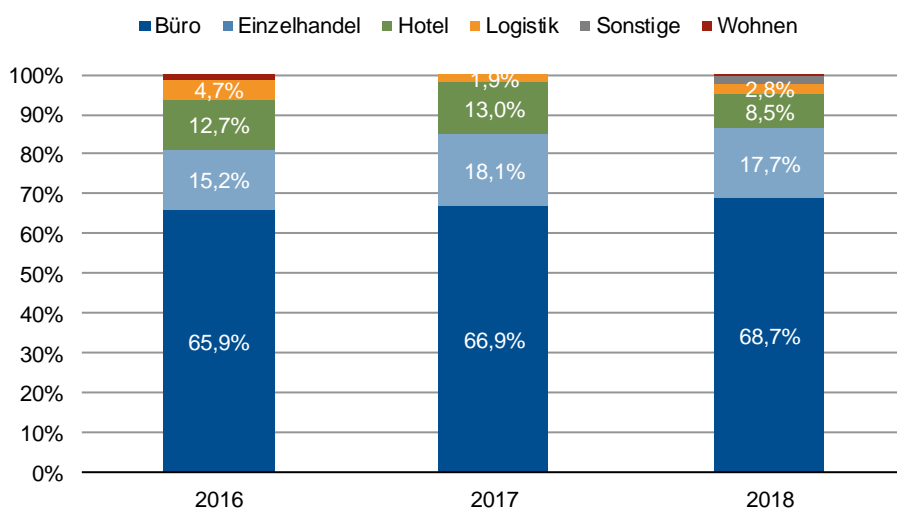
### Fondsmanager reduzieren Einzelhandelsanteil

### Nutzungsarten: Büro statt Einzelhandel

Büroimmobilien dominieren die Ankäufe mehr denn je. Rund 69% der gesamten Investitionen entfielen 2018 auf Büroobjekte. Das ist eine erneute Steigerung gegenüber dem Vorjahr (67%). Damit liegt der Anteil der Ankäufe auch signifikant über dem aktuellen Portfolioanteil von Büroobjekten in Höhe von 63% (Stand Ende 2018).

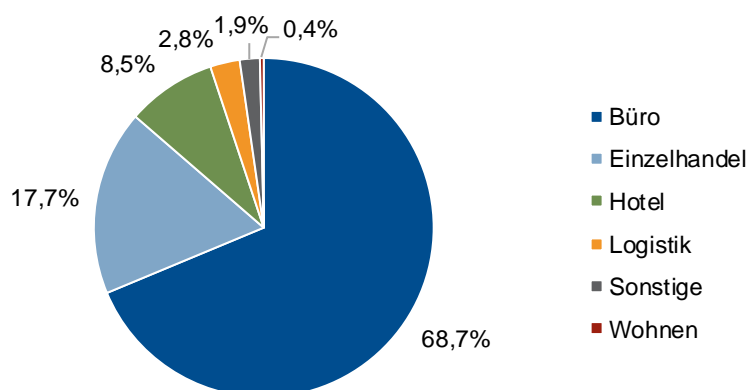
Eine andere Entwicklung vollzieht sich bei Einzelhandelsobjekten. Ihr Anteil an den Portfolios beträgt derzeit noch rund 25%. Am Ankaufsvolumen des Jahres 2018 sind es jedoch nur 18%. Das bedeutet, Fondsmanager reduzieren sukzessive den Anteil von Shopping-Centern in ihren Portfolios. Dies geschieht jedoch hauptsächlich passiv – und zwar durch den Ankauf von anderen Nutzungsarten, weniger durch den Verkauf von Einzelhandelsimmobilien. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung sind die mit dem wachsenden Online-Handel einhergehenden Unsicherheiten und Herausforderungen des stationären Einzelhandels. Vor allem rückläufige Besucherzahlen in wenig dominanten Shopping Malls mit hohem Textilanteil trüben die Zukunftsaussichten des Segments ein.

**Abbildung 5: Investitionen nach Nutzungsarten 2016 – 2018**



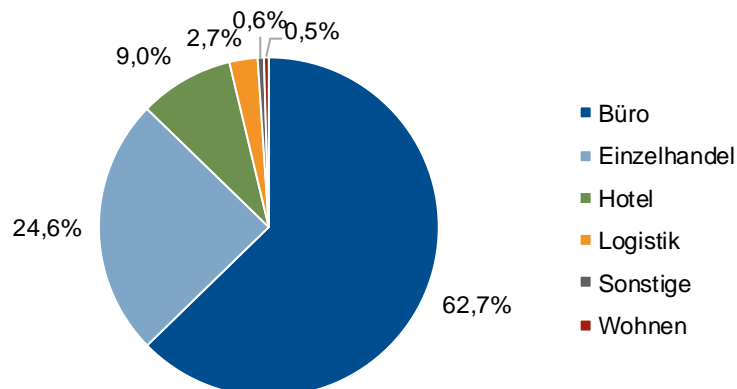
Quelle: Scope Analysis; Stand: 31.12.2018.

**Abbildung 6: Investitionen nach Nutzungsarten 2018**



Quelle: Scope Analysis; Stand: 31.12.2018.

Abbildung 7: Allokation der Portfolios nach Nutzungsarten Ende 2018



Quelle: Scope Analysis; Stand: 31.12.2018.

### Projektentwicklungen – massive Ausweitung der Investments

Anzahl und Umfang der Investitionen von Projektentwicklungen haben 2018 deutlich zugenommen und befinden sich auf einem Fünfjahreshoch. Insgesamt wurden 2018 von den bewerteten Fonds 1,2 Mrd. Euro in die Entwicklung von neun teilweise sehr großvolumigen Projekten investiert. Hierzu zählen beispielsweise die beiden Büroentwicklungen OmniTurm und AQUA in Frankfurt am Main. Zum Vergleich: Ein Jahr zuvor waren es lediglich 480 Mio. Euro.

Ein Grund für die stärkere Hinwendung zu Projektentwicklungen ist die Suche nach Rendite. Aufgrund des höheren Risikoprofils bieten Projektentwicklungen in der Regel auch höhere Renditepotentiale. Zudem ermöglichen sie Zugang zu Trophy-Assets, die sonst kaum auf dem Markt zu finden sind.

### Zur Auswertung

Ausgewertet wurden alle Immobilien inklusive Projektentwicklungen, deren Nutzen- und Lasten-Übergang im Jahr 2018 erfolgt ist. Das heißt, im Jahr 2018 beurkundete Immobilien, deren Übergang aber erst 2019 erfolgte, sind in dieser Auswertung noch nicht erfasst. Die im Report dargestellten Investitionssummen beziehen sich auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum Ende des Jahres 2018.



## Scope Analysis GmbH

### Headquarters Berlin

Lennéstraße 5  
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891-0

[info@scopeanalysis.com](mailto:info@scopeanalysis.com)

[www.scopeanalysis.com](http://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

© 2019 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 Scope's 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. Scope's 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 oder sonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die sich aus der Verwendung von Scope's 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. Scope's 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 Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.