

ODDO BHF Immobilien **Immobilieninvestments nach dem Lockdown**

Die Corona-Krise mit ihren massiven Einschränkungen für Einzelhandel und Tourismus hat zu einem signifikanten Abschlag für Immobilienwerte geführt. Diesen dramatischen Marktrückgang konnte sich auch der ODDO BHF Immobilien CR-EUR, der seit über 30 Jahren in börsennotierte Immobiliengesellschaften investiert, nicht völlig entziehen. Allerdings gelang es dem Fonds seit Anfang des Jahres besser als seine Benchmark FTSE EPRA NAREIT Eurozone Index abzuschneiden. Mit einer annualisierten 5-Jahres-Performance von +2,6% schnitt der Fonds auch besser ab als die Benchmark mit +2,3%. Anleger sollten aber berücksichtigen, dass die vergangene Performance keinen Hinweis auf die künftige Entwicklung gibt. Mit rückläufigen Zahlen für neue Covid 19-Infektionen und der Lockerung der meisten Einschränkungen ist es an der Zeit, eine erste Bilanz zu ziehen. Wie hat sich die Corona-Krise auf den Immobiliensektor ausgewirkt? Gibt es Immobiliensegmente wie den Büro- oder den Einzelhandelssektor die sich dauerhaft verändern werden?

Unsicherheiten bleiben bestehen

Klar ist: Viele der während der Krise aufgetretenen Unsicherheiten bleiben bestehen. Die wiedereröffneten Einkaufszentren haben eine durchschnittliche Besucherquote von 70% im Vergleich zum Vorkrisenniveau. Große Handelsketten mit internationaler Dimension haben die Mittel, um ihre Geschäfte so umzugestalten, dass ein sicherer Einkauf möglich ist. Aber für eine nachhaltige Erholung ist die Rückkehr des Verbrauchervertrauens von wesentlicher Bedeutung. Auch für Büroimmobilien könnte die Krise langfristige Auswirkungen haben. Die massive Verlagerung der Arbeit vom Büro ins Homeoffice war unumgänglich, um trotz Ansteckungsrisiko funktionsfähig zu bleiben. Trotz einiger guter Erfahrungen ist es für einen Abgesang auf die Büroarbeit noch zu früh. Als Orte für Begegnungen und Gespräche fördern Büros immer noch Kreativität, Innovation und das Wohlbefinden der Mitarbeiter. Umfragen z.B. in Deutschland zeigen, dass eine Mehrheit der Arbeitnehmer nicht dauerhaft im Homeoffice arbeiten möchte. Kurzfristig wird der Büromarkt aber am meisten unter der aktuellen Rezession leiden. Besser behaupten werden sich die zentralen Geschäftsbezirke, die gut für das Unternehmensimage und die Anwerbung qualifizierter Mitarbeiter sind.

Logistik und Wohnimmobilien als Stabilisatoren

Auf der anderen Seite hat sich die Krise positiv auf den Logistikbereich ausgewirkt. Auf dieses Thema spezialisierte Immobilienunternehmen haben schon vor der Krise vom stetigen Wachstum des Online-Shoppings profitiert. Dieser Trend hat sich während der Krise noch verstärkt, als viele Verbraucher vermehrt auch Produkte des alltäglichen Bedarfs online bestellt haben. Einen zusätzlichen Schub könnte die Schaffung strategischer Vorräte auslösen, etwas das viele Unternehmen aufgrund der während der Krise gestörten Lieferketten zumindest ins Auge fassen. Immobilienunternehmen mit dem Schwerpunkt Logistik haben ihre Gewinnziele für das Jahr bestätigt. Auch die Erträge deutscher Wohnimmobilien waren von der Ausbreitung des Virus nur sehr wenig betroffen.

Zu Beginn der Krise hat die Börse Immobilienwerte unterschiedslos abgestraft. Nach und nach kam es zu einer gewissen Differenzierung zwischen den einzelnen Segmenten. Während die Performance des ODDO BHF Immobilien CR-EUR-Portfolios für Einkaufszentren (-55% Ende Mai), Hotels (-75%) und Büros (-31%) weiterhin sehr negativ

war, erwiesen sich die Sektoren Logistik (-0,7%), Wohnimmobilien (+4%), Immobilienentwicklung (-13%) und Seniorenheime (-8%) nach der anfänglichen Korrektur als widerstandsfähiger und/oder erholten sich schnell.

Defensiv positioniert

Nach unserer Analyse dürfte das Portfolio des ODDO BHF Immobilien vom Ende des Lockdowns besonders profitieren, auch wenn die Investoren das Kapitalverlustrisiko nicht vernachlässigen sollten. Der Fonds ist mit einer Gewichtung von 35% in hauptsächlich deutschen Wohnimmobilien defensiv positioniert und bietet dank seines Engagements in den Bereichen Logistik, Immobilienentwicklung und Altersheime gute Aussichten auf eine Erholung nach der Covid-19-Krise. Darüber hinaus sollte die Qualität der ausgewählten Unternehmen im Bürosegment (Gewichtung des Fonds 30%) nach und nach von der Börse honoriert werden.