

Trotz allem ein sehr erfolgreiches Jahr

2020 brachte für Deutschland den größten Wirtschaftseinbruch seit dem zweiten Weltkrieg. Vor diesem Hintergrund hat sich der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sehr gut entwickelt. Wie fallen Mittelzuflüsse, Renditen, Ankäufe und Ausschüttungen in diesem besonderen Jahr aus?

2020 wird als Jahr der Corona-Pandemie in die Geschichte eingehen. Welche Auswirkungen hatte die Pandemie bislang auf den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND? Auch wenn es im Januar und Februar schon verschiedene Nachrichten über ein neues Virus in China gab, begann das Jahr mit zwei „normalen“ Monaten, in denen der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hohe Mittelzuflüsse zu verzeichnen hatte. Im März änderte sich die Situation dann schlagartig und es wurde klar, dass das Virus Deutschland erreicht hatte. Dies führte innerhalb kurzer Zeit zu einem bis dahin kaum denkbaren und unbekanntem kompletten Lockdown des öffentlichen Lebens.

Für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hatte das vor allem eine Folge: Die Mittelzuflüsse gingen deutlich zurück. Es zeigte sich, dass der Vertrieb von Anteilen an offenen Immobilienfonds immer noch stark von direkten Kontakten in den Banken abhing.

Parallel dazu schien eine Anti-Krisenmaßnahme der Regierung zunächst große Auswirkungen auf den Fonds zu haben: Die Bundesregierung räumte Wohnungsmietern außervertragliche Mietstundungen ein. Das bedeutete, dass Mietern, die zwischen April und Juni 2020 ihre Miete nicht bezahlen konnten, nicht gekündigt werden durfte. Die Mietzahlungen mussten ihnen vom Vermieter gestundet werden.

In der Realität hielten sich die Folgen jedoch sehr in Grenzen: Bei den Mietern des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND – und auch darüber hinaus – wurde diese Möglichkeit kaum in Anspruch genommen. Die Tatsache, dass Mietausfälle überhaupt nicht anstiegen und in Bezug auf den Fonds mit zwei bis drei Prozent auf dem Vorkrisenniveau blieben, war eine der großen Überraschungen im Verlauf dieser Pandemie.

Schrittweise Rückkehr zu einer „neuen Normalität“ ab Mai

In den Monaten Mai und Juni erfolgte eine etappenweise Rückkehr zu einer „neuen“ Normalität. Im FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zeigte sich dies darin, dass die Zuflüsse wieder anzogen und im Juni wieder das Vorkrisenniveau erreichten. Im Lauf des Sommers normalisierte sich das Leben zwar in vielen Bereichen wieder weitgehend. In anderen gab

es jedoch durchgehend Einschränkungen – vor allem bei Großveranstaltungen, Reisen und im Nachtleben. Parallel dazu zeigte sich immer mehr, dass die Nutzungsart Wohnen zu den Gewinnern der Krise gehörte. Bei Hotel und Handel – und teilweise auch Büroimmobilien – wurde offenbar, dass die Vermietungssicherheit aufgrund von Reiseeinschränkungen und Homeoffice nicht mehr so hoch wie zuvor war. Im Gegenzug profitierte die Nutzungsart Wohnen zusammen mit Logistik von einer steigenden Investorennachfrage.

Ausschüttung bleibt 2020 konstant bei 1,30 Euro je Anteilschein

Im Oktober nahm der Fonds die Ausschüttung für das im April zu Ende gegangene Geschäftsjahr 2019 / 2020 vor. Aufgrund der geringen Auswirkungen der Pandemie konnte die Ausschüttung konstant gehalten werden. Diese lag erneut bei 1,30 Euro pro Anteilschein bei einem Anteilwert von 56,75 Euro (Stand 30.09.2020). Insgesamt flossen im Zuge der Auszahlung rund 10,8 Mio. Euro an die Anleger.

Im Laufe des Sommers und Herbstes stiegen die Zuflüsse weiter an und überstiegen mit rund 700.000 Euro pro Werktag das Vorkrisenlevel. Bereits im Juni war ein Cash Call von 50 Mio. Euro ausgerufen worden. Dieses Ziel konnte bis Mitte Oktober erreicht werden. Unterm Strich waren die Zuflüsse 2020 trotz der Krise relativ hoch. Sie summierten sich zwischen Januar und Mitte Dezember 2020 auf netto 145 Mio. Euro. Damit liegen sie in etwa auf dem Level des Vorjahres. Zum Vergleich: 2019 lag dieser Wert bei 156 Mio. Euro.

Konnte der Fonds diese Mittel auch investieren? 2020 wurde bislang zwei Objekte mit einem Volumen von rund 85 Mio. Euro im Berliner Umland und im Rhein-Main-Gebiet angekauft. Allerdings wurden neun weitere Objekte, die bereits in den Vorjahren angekauft worden waren, in den Fonds übernommen. Diese insgesamt elf Objekte summieren sich auf ein Volumen von ca. 200 Mio. Euro und umfassen insgesamt 541 Wohn- und 67 Gewerbeeinheiten. Sie liegen in Hamburg, Dietzenbach, Herzogenaurach, Fürth, Würzburg und Mainz, Berlin, Bonn und Köln.

Das Auseinanderfallen von Ankauf und wirtschaftlichem Übergang resultiert daher, dass der Fonds immer weniger Bestandsimmobilien und mehr Projektentwicklungen ankauft, was im Wesentlichen an den hohen Preisen für Bestandsimmobilien in attraktiven Lagen liegt. Der frühzeitige Einstieg in Projektentwicklungen in der Bauphase ermöglicht dem Fonds das Erreichen von angemessenen Renditen. Um das Risiko der Anleger zu minimieren, geht das Objekt erst bei Fertigstellung in den Fonds ein.

Fazit: Aufgrund der Corona-Pandemie war es ein herausforderndes Jahr für den Fonds. Trotz Lockdown und großer Unsicherheit durch die Pandemie hat sich der Fonds sehr positiv

entwickelt, wie folgende Zahlen zeigen: Zu Beginn des Jahres hielt der Fonds 1.637 Wohneinheiten, Ende des Jahres sind es 2.178. Das Bruttofondsvermögen stieg von 500 Mio. Euro Anfang Januar auf 682 Mio. Euro Anfang Dezember. Im gleichen Zeitraum stieg das Nettofondsvermögen von 374 auf 512 Mio. Euro. Für die Anleger vielleicht am wichtigsten ist die Performance: Die Bruttowertentwicklung nach BVI lag in den letzten zwölf Monaten bei 5,3 Prozent (Stand 30.11.2020).

Stand: 23.12.2020