
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 6/11 vom 10.2.2011

www.immobilien-zeitung.de

GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

Mächtige Fonds-Pläne

Die Initiatoren geschlossener Fonds haben 2010 etwas mehr Eigenkapital platziert als im schwachen Jahr 2009. Das vom Verband Geschlossene Fonds (VGF) errechnete Platzierungsvolumen von 5,84 Mrd. Euro (2009: 5,14 Mrd. Euro) entspricht einem Zuwachs von 13,6% – und liegt damit deutlich niedriger, als viele Jubelmeldungen von Initiatoren in den vergangenen Wochen glauben machten. Für 2011 werden vom VGF insbesondere in der Immobiliensparte deutliche Zuwächse erwartet.

Sollte in diesem Jahr tatsächlich viel mehr Geschäft mit geschlossenen Immobilienfonds gemacht werden, könnte das auch am 98. Fonds der Deutschen Fonds Holding (DFH) liegen. Der wird nach den Plänen von Geschäftsführer Michael Ruhl 345 Mio. Euro (davon 220 Mio. Euro Eigenkapital) groß und würde den Stuttgartern mehr Platzierungsvolumen bescheren als dem Spitzenreiter des vergangenen Jahres, der Hamburgischen Immobilien Handlung (HIH). Sie brachte mit ihren Immobilienangeboten 2010 gut 210 Mio. Euro unters Volk. Die DFH landete mit 173 Mio. Euro auf Rang 3.

Ruhl ist guter Dinge, den Vodafone-Brocken bis zum Herbst ausplatziert zu haben – und das, obwohl der Fonds voraussichtlich weniger als 5,5% p.a. ausschütten wird. „Ich würde am liebsten nur 5% ausschütten“, sagt Ruhl. Sein Problem: „Im Markt ist die Krise vorbei, und die Gier fängt schon wieder an.“ Da kämen Rückmeldungen aus dem Vertrieb, der lieber 6% Ausschüttung präsentieren würde. „Dann aber müsste ich der Kalkulation Gewalt antun“, so Ruhl. Man könnte auch fragen: Was habe ich von einer der begehrten Core-Immobilien, wenn Vertriebsleute eine Opportunity-Kalkulation verlangen? Lehman scheint bei Anlegern und Anlageberatern schon lange her.

Von Unerschrockenheit zeugt der aktuelle Geschäftsklimaindex Geschlossene Fonds, den das Berliner Analysehaus Scope vorgestellt hat. Er speist sich aus den Einschätzungen von 61 Emittenten und 93 Vermittlern geschlossener Fonds. Nach der Erhebung ist die Stimmung in der Branche wieder auf Vorkrisenniveau. 87% der Teilnehmer erwarten 2011 eine gute oder sehr gute Entwicklung des eigenen Fondsgeschäfts. 62% von ihnen setzen vor allem auf die Sparte Immobilien. Zwei Drittel rechnen damit, dass mit Immobilienfonds 2011 mehr Eigenkapital platziert wird als 2010.

Die Scope-Analysten selbst sehen die Lage differenzierter. Sie erwarten für 2011 weniger Geschäft mit Inlands- und mehr Platzierungsvolumen mit Auslandsfonds. Hintergrund: Als größtes Problem sehen die von Scope Befragten das Beschaffen geeigneter Objekte. 70% nannten diesen Aspekt. Vermut-

lich, weil immer noch alle Core wollen, was immer auch wer darunter versteht. Ruhl glaubt übrigens nicht, dass es eine Knappheit an Core-Inlandsimmobilien gibt. „Ich kann die nicht erkennen“, sagt er. Als zweitgrößtes Problem gilt laut Scope die Eigenkapitalvorfinanzierung.

Trotz solcher Schwierigkeiten waren geschlossene Immobilienfonds nach den VGF-Zahlen – bei leichten Einbußen – auch 2010 der größte Brocken. Sie steuerten 2,35 Mrd. Euro (2009: 2,47 Mrd. Euro) zu den 5,84 Mrd. Euro Eigenkapital bei. Deutschlandfonds legten mächtig zu (+46%). Dagegen machten die Anleger um Auslandsangebote einen großen Bogen (-47%).

Deutschland-Immobilienfonds trugen 2010 1,62 Mrd. Euro (2009: 1,11 Mrd. Euro) zum Ergebnis bei, Auslandsimmobilienfonds kamen auf 723 Mio. Euro (2009: 1,35 Mrd. Euro). Das meiste Geld, das jenseits der deutschen Grenzen angelegt wurde, floss in Hollandfonds (229 Mio. Euro). Dahinter folgen die Anlageziele Belgien (121 Mio. Euro), Großbritannien (105 Mio. Euro), Österreich (73,5 Mio. Euro) und Australien (55,4 Mio. Euro). US-Immobilienfonds, die in der Vergangenheit nach Zahlen des Bad Homburger Analysehauses Feri auch schon mal gut 1 Mrd. Euro Eigenkapital auf sich vereinigten, schafften 2010 nur 34,1 Mio. Euro. US-Fonds-Marktführer Jamestown platzierte mit Immobilienangeboten im vergangenen Jahr keinen Cent.

Fondsvolumen: 10,8 Mrd. Euro

Der VGF berücksichtigt bei seinen Berechnungen ausschließlich Zahlen, die die Fondsmacher freiwillig melden. Darin unterscheidet er sich weiterhin von Feri. Die Bad Homburger, die ihre Marktzahlen in sechs Wochen präsentieren wollen, schätzen Platzierungszahlen, wenn ein Initiator partout keine nennen will. 11% des vom VGF gezählten Platzierungsvolumens entfielen diesmal auf institutionelle Investoren. 122 Initiatoren mit 470 Fonds diverser Asset-Klassen (Immobilien, Schiffe, Energie, Flugzeuge, Leasing etc.) beteiligten sich an der Markterhebung.

Die 5,84 Mrd. Euro Eigenkapital ergaben diesmal zusammengerechnet mit rund 5 Mrd. Euro Fremdkapital ein platziertes Fondsvolumen von 10,8 Mrd. Euro (2009: 9,39 Mrd. Euro). Das Fondsvolumen bei Deutschland-Immobilienfonds wuchs von 2,18 Mrd. Euro auf 3,06 Mrd. Euro, dasjenige der Auslands-Angebote schrumpfte von 2,12 Mrd. Euro auf 1,33 Mrd. Euro. Das Zahlenwerk stellte VGF-Hauptgeschäftsführer Eric Romba auf dem zweiten VGF-Summit in Frankfurt am Main vor, zu dem 46 Aussteller und rund 1.200 Besucher angemeldet waren.

Was planen die Emissionshäuser in diesem Jahr? Hamburg-Trust-Geschäftsführer Michael Arndt kündigt an, bei seinen Produktlinien zu bleiben. Das heißt, sein Haus wird weiterhin Fonds mit Neubauwohnungen machen, setzt auf Einzelhandelsobjekte und nimmt voraussichtlich noch in diesem Jahr einen neuen Anlauf für einen Australien-Immobilienfonds. Zweifel an der Tragfähigkeit des Wohnimmobilienkonzepts wischt Arndt mit Hinweis darauf zur Seite, dass Hamburg Trust schon Projekte für die Fonds Nummer 9, 10 und 11 der Domicilium-Reihe angebunden habe. „Die bringen wir in den nächsten zwei Jahren auf den Markt.“ Einen Mangel an fondsgeeigneten Wohnungsbauvorhaben sieht er nicht. Vertriebsstart für Domicilium 8 (Wohnprojekt in Sindelfingen) ist voraussichtlich noch im ersten Quartal.

Ein anderes Konzept verfolgt Angelika Kunath, Geschäftsführerin vom Fondshaus Hamburg (FHH). Sie setzt weniger auf reine Wohnfonds als vielmehr auf Quartiere. Voraussichtlich im April wird sie mit einem Fonds in die Platzierung gehen, der in ein solches Quartier in Freiburg investiert. Das Einkaufsvolumen für den Neubau soll bei mehr als 60 Mio. Euro liegen. Der Komplex wird noch entwickelt und soll gemessen in den erwarteten Mieteinnahmen je zur Hälfte aus Einzelhandels- und Wohnflächen bestehen. Die Anfangsausüttung gibt das Emissionshaus mit 5% bis 5,5% p.a. an. Darüber hinaus plant Kunath in diesem Jahr noch mindestens einen weiteren neuen Fonds. Denkbar sei ein zweiter Projektentwicklungsfonds oder aber auch ein klassisches Beteiligungsangebot mit einem Ein-Mieter-Gewerbeobjekt.

Patt plant Osteuropa-Fonds

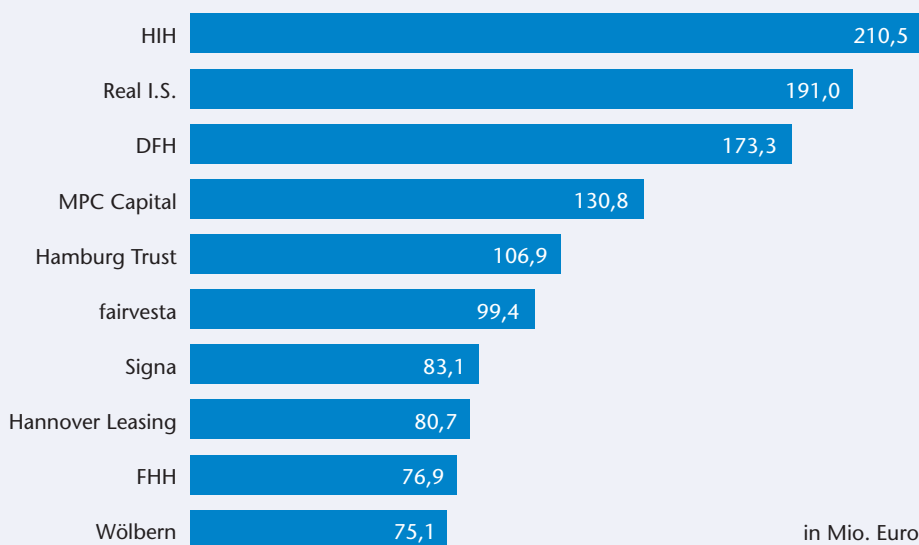
Deutlich mehr Geschäft will Friedrich Wilhelm Patt im neuen Jahr mit der von ihm geführten Hannover Leasing machen. Sein Haus war 2010 mit platzierten 81 Mio. Euro bei geschlossenen Immobilienfonds unter den Erwartungen

geblieben. „Ich gehe davon aus, dass wir 2011 signifikant mehr Geschäft machen werden“, sagt er nun. Im vergangenen Jahr sah er sich durch die Konsolidierungsbemühungen der Muttergesellschaft Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) gebremst. „Jetzt sind wir aus dem Konsolidierungskreis der Helaba herausgelöst“, so Patt. Es könnten also wieder mehr Projekte in Angriff genommen werden, so sie denn zu finden seien.

Noch fürs erste Quartal kündigt er einen Deutschland- und einen Hollandfonds an. Der Hollandfonds wird voraussichtlich 5,75% p.a. ausschütten. Zuvor wird Hannover Leasing mit dem Vertrieb des Fonds Substanzwerte 7, Imtech Frankfurt am Main beginnen. Er ist 64,1 Mio. Euro (davon inkl. Agio 33,6 Mio. Euro Eigenkapital) groß und investiert in die 16.000 m² Mietfläche messende Büroimmobilie Imtech-Haus am Frankfurter Flughafen. Der Fonds soll zehn Jahre laufen und 5,3% p.a. Anfangsausüttung bringen.

Sodann plant Patt einen Osteuropafonds. „Eigentlich ist es schon wieder zu spät dafür, in Polen oder Tschechien einzukaufen“, sagt er. „Die Caprates sind deutlich gesunken.“ Doch für einen Fonds mit einem Ausschüttungsziel von 6% oder etwas mehr ist es aus seiner Sicht noch nicht zu spät. Ende des zweiten Quartals will Patt mit seinem Polen- oder Tschechien-Angebot in die Platzierung gehen. Gut möglich, dass ihm andere bald folgen werden. (bb)

Platzierungszahlen geschlossener Immobilienfonds 2010*: Nur die HIH platzierte mehr als 200 Mio. Euro



* platziertes Eigenkapital

© Immobilien Zeitung; Quelle: VGF Branchenzahlen 2010