

Das Comeback der Immobilienfonds

Privatanleger akzeptieren neue Haltefristen und investieren 3,6 Milliarden Euro.
KanAm startet neues Produkt.

“Wir erfahren gerade sehr viel Zuspruch von Anlegern und Vertrieben.” Hans-Joachim Kleinert, Fondsgesellschaft KanAm

Privatanleger und institutionelle Investoren überschütten Immobilienfonds wieder mit Milliardenbeträgen – und schicken deren Manager weltweit auf Einkaufstour. Eine halbe Dekade nach Ausbruch der bislang schwersten Krise in der Geschichte der Branche spüren die Fondsanbieter Aufwind. 3,6 Milliarden Euro an frischem Geld haben private Sparer allein in den ersten acht Monaten dieses Jahres in diesen Finanzprodukten angelegt. Mehr als zwei Milliarden Euro kamen von Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen. Seit die Bundesregierung mit dem neuen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) die Produkte reformiert hat, fassen private und Profianleger wieder Vertrauen.

Der erste neue Fonds nach der Branchenkrise findet bei den Anlegern denn auch großes Interesse. "Wir erfahren gerade sehr viel Zuspruch von Anlegern und Vertrieben", sagt Hans-Joachim Kleinert, geschäftsführender Gesellschafter von KanAm. Die Frankfurter Kapitalanlagegesellschaft hat gerade ihren neuen offenen Fonds "Leading Cities Invest" gestartet. "Wir sehen gute Chancen, innerhalb von fünf Jahren auf ein Anlagevolumen von bis zu 2,5 Milliarden Euro zu kommen", sagt Kleinert.

Die Milliarden-Gelder werden auch gleich wieder investiert. Die Fonds sind zu den größten Akteuren an den internationalen Immobilienmärkten geworden. Die Union Investment Real Estate (UIR), die Fondsgesellschaft der Volks- und Raiffeisenbanken, erwarb Liegenschaften in Finnland, Polen, der Schweiz und den USA im Wert von mehr als 300 Millionen Euro. Weitere Zukäufe sind in den Vereinigten Staaten geplant: "Wir erwarten von Standorten wie Austin, Chicago und San Francisco eine nachhaltige Outperformance", sagt Martin Brühl, Leiter Investment Management International. Die Deka Bank aus der Sparkassen-Finanzgruppe hat in Deutschland, Frankreich und Spanien eingekauft. Die Deutsche Bank-Tochter Deutsche Asset & Wealth Management erwarb in München für 150 Millionen Euro den Büroturm Metris.

Um eine Anlegerflucht wie im Jahr 2008 zu verhindern, hat die Bundesregierung mit dem KAGB allerdings neue Spielregeln aufgestellt. Jetzt können neu in den Fonds angelegte Gelder nicht mehr börsentäglich, sondern erst nach einer 24-monatiger Mindesthaltedauer und nach einjähriger Kündigung abgezogen werden. Beide Fristen lassen sich kombinieren, so dass die Anleger jetzt frühestens nach zwei Jahren wieder an ihr Kapital gelangen können. "Das Gesetz ermöglicht nun durch die feste Mindesthaltedauer und die feste Kündigungsfrist eine solide Liquiditätssteuerung bei neuen offenen Fonds", sagt KanAM-Manager Kleinert. Das entspreche dem Wunsch der meisten Anleger.

Die Branche war nach Ausbruch der Finanzkrise im Herbst 2008 schwer in die Bredouille geraten. In Panik wollten Anleger damals über Nacht mehr als 20 Milliarden Euro aus den insgesamt rund 90 Milliarden Euro

schweren Immobilienfonds abziehen. 13 Fonds mit einem Volumen von zusammen 34 Milliarden Euro waren den Ansturm nicht gewachsen und müssen abgewickelt werden. Darunter sind auch die beiden bisherigen KanAm-Fonds. Gut durch die Krise gekommen sind die Fonds der großen Banken, die über ihre breiten Filialnetze den Vertrieb optimal steuern konnten.

"Eine börsentägliche Verfügbarkeit ist bei offenen Fonds unsinnig, weil es Monate dauert, bis eine Immobilie verkauft ist", sagt Analyst Dieter Thomaschowski. Seiner Meinung nach hätte die Bundesregierung bei der Reform noch einen Schritt weiter gehen und die einjährige Kündigungsfrist auch für vor dem 22. Juli investiertes Kapital festschreiben sollen. "Jetzt besteht bei den Altfonds immer noch das theoretische Risiko, dass sie bei einer erneuten Panik abgewickelt werden müssen."

Die offenen Immobilienfonds haben bei der Bewertung durch die Ratingagentur Scope unter dem Strich auch besser abgeschnitten. "Sechs Fonds erhielten eine bessere Note als 2012, während sich bei nur drei Fonds das Rating verschlechterte", sagt Scope-Analystin Sonja Knorr. Bester Europa-Fonds ist der Grundbesitz Europa der Deutsche Asset & Wealth Management mit der Note AA-, bester Globalfonds der Deka-Immobilien Global mit A-. Institutionelle Investoren sehen die Spezialfonds als geeignete Vehikel, um ihre Investments breiter zu streuen und Chancen an ausländischen Märkten wahrzunehmen. Für kleinere Pensionskassen und Versicherungen, die nur einige hundert Millionen Euro in Immobilien anlegen wollen, sind Direktinvestments nicht wirtschaftlich. Gleichzeitig erhöhen viele Vorsorgeeinrichtungen jedoch ihre Immobilienquote. Spezialfondsanbieter erwarten deshalb hohe Mittelzuflüsse in nächster Zeit. Universal-Investment in Frankfurt, die derzeit zehn Fonds mit einem Volumen von rund vier Milliarden Euro verwaltet, hat gerade einen neuen Spezialfonds aufgelegt. "Er hat ein Zielvolumen von 1,8 Milliarden Euro", sagt Geschäftsführer Alexander Tannenbaum. Der Fonds soll weltweit in langfristig vermiete Core-Objekte an Topstandorten und sogenannte Value-add-Immobilien investieren. Value-add-Objekte sind Immobilien, deren Mietverträge bald auslaufen und damit die Chance auf eine deutliche Steigerung der Mieteinnahmen bieten.

Verhalten optimistisch sind die Initiatoren geschlossener Immobilienfonds. Der Ruf der Branche ist schwer angekratzt, nachdem Anleger bei Pleiten Milliardenbeträge verloren hatten. In der ersten Hälfte dieses Jahres konnten die Emissionshäuser nach Angaben ihres Bundesverbands nur noch 840,6 Millionen Euro bei Sparern einsammeln. Noch 2008, im ersten Jahr der Finanzkrise, hatten die Anbieter insgesamt fast fünf Milliarden Euro einwerben können.

Die Bundesregierung hat auch für diese Finanzprodukte mit dem KAGB neue Spielregeln festgelegt. Die Initiatoren müssen umfangreiche Berichtspflichten erfüllen und werden stärker von der Finanzaufsicht kontrolliert. Die Fonds dürfen nur noch maximal 60 Prozent ihrer Investments über Kredite finanzieren. Dies werde das Vertrauen der Anleger in die Produkte zurückbringen, hoffen die erfolgreich durch die Krise gekommenen Emissionshäuser. "Mit der Regulierung wurde der Markt unseriösen Anbietern verschlossen", sagt Angelika Kunath, Geschäftsführerin des Fondshauses Hamburg Immobilien. Durch die neuen Vorgaben seien geschlossene Fonds "jetzt auf Augenhöhe mit anderen regulierten Finanzprodukten", betont Andreas Heibroek, Mitglied der Geschäftsführung beim Münchner Emissionshaus Real I.S. "Das schafft Vertrauen bei den Anlegern."