

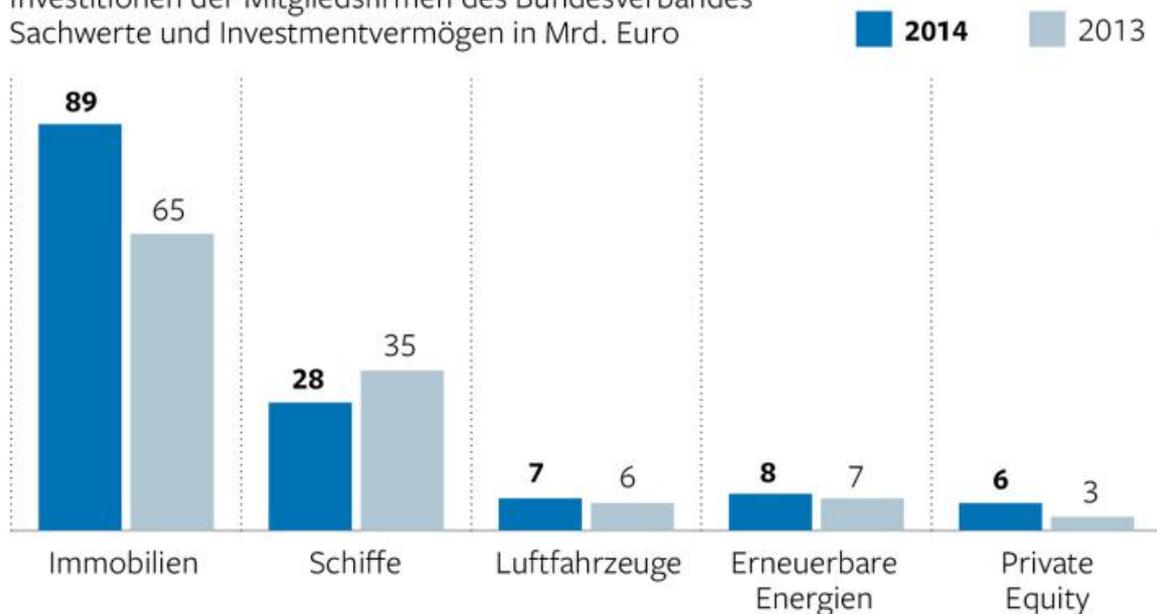
Wie Anleger an Bürotürmen verdienen können

Richard Haimann

Etliche Skandale haben die Fonds für Immobilien, Flugzeuge und Schiffe in Verruf gebracht. Seit der Staat die Finanzprodukte stärker kontrolliert, steigt der Verkauf wieder. Was man beachten muss.

DIE INVESTITIONSZIELE DER GESCHLOSSENEN FONDS

Investitionen der Mitgliedsfirmen des Bundesverbandes
Sachwerte und Investmentvermögen in Mrd. Euro



DIE  WELT

Foto: Infografik Die Welt Das Kapital der geschlossenen Fonds fließt zu einem Großteil in die Immobilienbranche

München oder Münster – zwei Städte, die unterschiedlicher kaum sein könnten. Da die große, weltläufige Metropole, nach einer Studie der Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers derzeit Europas Standort Nummer eins für Gewerbeimmobilieninvestments. Dort der beschauliche 300.000 Einwohner zählende Verwaltungs- und Universitätsstandort in Westfalen. Eine Stadt, in der die Mieten und Preise von Bürogebäuden sich eher betulich entwickeln.

Anleger, die in geschlossene Immobilienfonds investieren wollen, haben derzeit unter anderem die Wahl, ob sie eher der Isarmetropole oder dem westfälischen Mittelzentrum den Vorzug geben. Denn zwei große Initiatoren

von Beteiligungsmodellen haben neue geschlossene Fonds aufgelegt, von denen jeweils einer auf Gewerbeimmobilien in einer der beiden Städte setzt.

WealthCap, eine Tochter der Hypovereinsbank, hat für sein jüngstes Beteiligungsangebot "Immobilien Deutschland 38" drei Büroobjekte in Bayerns Landeshauptstadt für zusammen 130 Millionen Euro erworben, die unter anderem an [BMW](#) und den Technologiekonzern Semcon vermietet sind.

Hannover Leasing hat sich für rund 51 Millionen Euro "Die Direktion" in Münster gesichert, ein Bürokomplex, der an die Deutsche Bahn, die Deutsche Rentenversicherung und den Landschaftsverband Westfalen-Lippe vermietet ist.

Dass die Immobilie in einer mittelgroßen Stadt liegt, sei kein Nachteil für Investoren, sagt Geschäftsführer Michael Ruhl. "Diese Märkte zeigen oft eine stabilere Wertentwicklung als viele Standorte in den großen Städten." Beteiligen können sich private Investoren bei beiden Fonds jeweils mit einem Mindestbetrag von 10.000 Euro.

Emissionshäuser sammeln mehr Geld ein

Die beiden Emissionshäuser sind nicht die einzigen, die derzeit um Kapital von Anlegern buhlen. Fast zwei Jahre nachdem die von der Bundesregierung beschlossene Regulierung der Beteiligungsmodelle in Kraft getreten ist, startet die Branche wieder durch – und trifft, trotz früherer Skandale, auf Nachfrage.

"Bereits in den ersten beiden Monaten dieses Jahres konnten Initiatoren 232,4 Millionen Euro Eigenkapital einsammeln", sagt Christian Michel, Teamleiter Fonds bei der Ratingagentur FERI Eurorating Services in Bad Homburg. "Das entspricht bereits fast dem gesamten Platzierungsvolumen des Vorjahres von 268,3 Millionen Euro."

Die Bandbreite der aufgelegten Beteiligungsmodelle, die in Deutschland investieren, reicht von Bürokomplexen über Fachmarktzentren und Studentenapartments bis hin zu Mietshäusern. Auf letztere hat sich der Mannheimer Investor Primus Valor spezialisiert. Er sammelt gegenwärtig 20 Millionen Euro ein, um ältere Wohnungen zu erwerben, zu sanieren und anschließend mit Gewinn wieder zu veräußern.

Auch in ausländische Immobilien können Anleger investieren. Das Kölner Emissionshaus Jamestown will bis zu 750 Millionen US-Dollar einwerben, um damit Bürobauten und Einkaufszentren in den großen Metropolen an den Ost- und Westküsten der USA zu erwerben.

Das Berliner Emissionshaus Bouwfonds Investment Management, eine Tochter des niederländischen Immobilienkonzerns Bowfunds, hat den Private Dutch Parking Fund II aufgelegt, der sechs Parkhäuser in Holland erwirbt.

Schwerpunkt sind die Immobilienbeteiligungen

Bis Jahresende könnte das Emissionsvolumen der neuen Beteiligungsangebote die Milliardengrenze deutlich überschreiten. Das zeigt eine neue Studie des Darmstädter Ratinghauses Dextro. Danach planen Initiatoren, bis Dezember neue Publikumsfonds mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 3,4 Milliarden Euro aufzulegen. "Die Emissionstätigkeit zieht an", sagt Dextro-Kommunikationschefin Andrea Kühne.

Das Schwergewicht bilden dabei die neuen Immobilienbeteiligungen. "Mit 2,15 Milliarden Euro Investitionsvolumen stellen sie das größte Segment dar", sagt Kühne. In den ersten beiden Monaten dieses Jahres dominierten die Immobilienfonds noch deutlicher. "Von den 232,4 Millionen Euro eingeworbenen Eigenkapitals entfielen mit 201,5 Millionen Euro 87 Prozent auf Immobilienbeteiligungen", sagt FERI-Experte Michel.

Die Zahlen zeigen, dass der [Branche](#) der Neustart gelingt. In der Vergangenheit wurden Fondsiniciatoren von den Behörden kaum kontrolliert. Das lockte dubiose Akteure. Sie prellten Anleger um Milliardenbeträge mit Beteiligungsmodellen, die nur aufgelegt wurden, um den Vorständen der Emissionshäuser und ihren Vertrieben die Taschen zu füllen.

Zuletzt erschütterten 2013 Polizeirazzien und Verhaftungen wegen mutmaßlichen Betrugs bei der Immobiliengruppe S&K und dem Hamburger Anbieter Wölbern das schwer ramponierte Image der Branche. Vor wenigen Wochen wurde Wölbern-Chef Heinrich Maria Schulte vor dem Landgericht Hamburg zu achteinhalb Jahren Haft verurteilt. Der 61-Jährige soll 147 Millionen Euro Anlegerkapital veruntreut haben. Schultes Anwälte haben Revision angekündigt.

Um die [Anlageprodukte](#) sicherer zu machen, nutzte die Bundesregierung die Mitte 2013 in Kraft getretene EU-Verordnung zur Regulierung von Verwaltern alternativer Investmentfonds (AIFM). Geschlossene Fonds firmieren nun offiziell unter dem Begriff alternative Investmentfonds (AIF).

Nur noch 60 Prozent über Kredite

Ihre Emittenten werden jetzt schärfer kontrolliert. In den Emissionsprospekten müssen die Risiken aufgezeigt werden. Zudem dürfen neue Fonds nur noch maximal 60 Prozent ihrer Investments über Kredite finanzieren. Zuvor gab es kein Limit.

Jetzt geht es für die Branche darum, Vertrauen wiederzugewinnen. Ein großes Problem: Viele vermögende [Anleger](#) sind in den vergangenen Jahren dazu übergegangen, lieber direkt Eigentumswohnungen oder gleich ganze Mietshäuser zu erwerben, statt auf Fonds zu setzen. Dies lag allerdings auch daran, dass die meisten Initiatoren während der Einführung der Regulierung überhaupt nicht die Zeit hatten, neue Beteiligungsmodelle aufzulegen.

"Anleger müssen sich fragen, ob nicht Investments in fünf verschiedene regulierte Immobilien-AIF, verwaltet durch professionelle und beaufsichtigte Manager, unter Risikoaspekten besser sind, als der Kauf einer Eigentumswohnung", sagt Oliver Porr, Vorstandschef der Branchenvereinigung Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (BSI).

Verbraucherschützer warnen vor Risiken

WealthCap hat nun in einer Studie ergründet, was Vertriebe wie Banken von den neuen geschlossenen Fonds erwarten. Das Resultat: Sicherheit! 95 Prozent der Befragten sagten, entscheidend für die Zeichnung eines Investmentfonds seien die Qualität des Objekts und des Standorts.

Anlegerschützer sehen diese Finanzprodukte trotz der [Regulierung](#) weiterhin skeptisch. "Geschlossene Fonds eignen sich nicht für Privatanleger", sagt der Münchner Fachanwalt für Kapitalmarktrecht, Peter Mattil. "Mit der Zeichnung gehen Sparer eine unternehmerische Beteiligung ein, die immer das Risiko des Totalverlusts beinhaltet."

Zudem binden sie ihr Kapital für viele Jahre. Denn erst nach dem Verkauf der Immobilien wird das eingezahlte Geld komplett zurückerstattet – wenn der Fonds unterdessen jedoch nicht in eine Schieflage gerät.