

Handelsblatt online vom 29.11.2018

Finanzen

Immobilien

Scope Alternative Investment Awards

Fondsmanager halten sich mit Käufen von Gewerbeimmobilien zurück

Alternative Anlageformen liegen im Trend, vor allem Immobilien sind gefragt. Doch Fondsmanager blicken mit gemischten Gefühlen auf den Markt.

Berlin zieht längst nicht mehr nur junge Kreative und Hipster in seinen Bann. In Scharen pilgern heute die Immobilieninvestoren in die Hauptstadt. Neben Wohnungen sind nun auch Büros und Gewerbeflächen knapp. Wo sonst also sollten sich die deutschen Immobilienfondsprofis treffen, wenn nicht hier? Mitten im Herzen der Stadt, im parkettgetäfelten und säulengesäumten Saal des Humboldt Carrés wurden am Donnerstag die Scope-Awards für die besten Immobilienfondsgesellschaften verliehen. 15 Gewinner jubelten über insgesamt 16 Preise. Grund zum Feiern - aber auch für einen Ausblick in eine wohl gute und doch schwierige Zukunft.

Für Optimismus und Sorgen zugleich sorgt die zunehmende Knappheit bei Gewerbeimmobilien, vor allem bei Büros. Einer Scope-Analyse zufolge stecken im Schnitt 61 Prozent der Gelder offener Publikumsfonds in diesem Segment. In Berlin etwa stehen nur noch 2,4 Prozent der Büros leer. Die Durchschnittsmiete kletterte im vergangenen Jahr um elf Prozent über 20 Euro pro Quadratmeter.

In anderen Metropolen sieht es ähnlich aus. Eigentlich gute Nachrichten. Doch Fondsmanager halten sich mit Käufen zurück. 'Wir wollen nicht jeden Preis mitgehen, weil wir bei einigen Objekten am Markt durchaus Rückschlagrisiken sehen', sagt Reinhard Kutscher, Vorsitzender der Geschäftsführung von Union Investment Real Estate. Nicht zuletzt wegen der hohen Preise sind Büroimmobilien in Toplagen für Clemens Schäfer, Chief Investment Officer Real Estate Europe bei der DWS Group, derzeit weniger von Interesse. In Deutschland habe sein Haus eher Hotel, Logistik oder Wohnen im Blick.

Weil Sparer keine oder nur minimale Zinsen erhalten, suchen sie Zuflucht in offenen Immobilienfonds. 2017 lag die durchschnittliche Rendite nach Scope-Berechnungen bei 3,8 Prozent. Um wegen des großen Interesses nicht unter Kaufdruck zu geraten, nehmen manche Publikumsfonds zeitweise keine Anlegergelder an. Von den vier Produkten für Privatanleger besteht bei Union Investment Real Estate derzeit bei drei ein Annahmestopp.

Nur für den 'Unilmmo: Deutschland' gibt das Haus seit dieser Woche wieder neue Anteile aus. Bis Mitte Januar will es 500 Millionen Euro einsammeln. Mit dieser Politik steht Union Investment nicht allein da. Deka Immobilien vergibt jährlich nur ein bestimmtes Kontingent an Anteilen.

In diesem Jahr sei es praktisch schon verkauft, berichtet Torsten Knapmeyer, Geschäftsführer von Deka Immobilien. Die DWS Group nahm für den Fonds Grundbesitz Europa zeitweise ebenfalls keine

Gelder mehr an, hat den Fonds aber wieder geöffnet. Eine grundsätzlich offene Strategie fährt die Commerzreal mit ihrem Hausinvest-Fonds.

Die gute Immobilienkonjunktur nutzen viele Manager zum Verkauf. Thomas Meyer, der mit Wertgrund den Preis für das beste Asset-Management im Privatanlegerbereich für Wohnimmobilien gewann, verkaufte Ende 2017 gleich drei große Immobilienpakete. 'Realisierte Verkäufe mit deutlichen Gewinnen münden in einer für offene Immobilienfonds außergewöhnlichen Fünfjahresrendite von mehr als neun Prozent pro Jahr', lobt die Jury des Scope-Awards.

Gehe es nur um die Anzahl der Gebäude, habe er zuletzt auch mehr verkauft als gekauft, sagt Mario Schüttauf, Leiter des Portfoliomanagements des offenen Immobilienfonds Hausinvest bei der Commerzreal. Um sich für schwächere Phasen zu wappnen, setzt er verstärkt auf kleinteiligere Vermietungen statt auf Einzelmietern in großen Objekten. Erst vor wenigen Wochen hat Commerzreal den Omniturm in Frankfurt erworben, der 2019 fertig sein soll, bei dem eine Mischnutzung geplant ist.

#### Wege aus dem Dilemma

Einer abkühlenden Weltkonjunktur zum Trotz laufen die Immobilienmärkte weiter gut. Nicht nur die Investmentnachfrage, auch die der Mieter übersteigt das Angebot. Um den immer höheren Preisen zu entgehen, setzt Union Investment auch verstärkt auf Projektentwicklungen. Ungefähr die Hälfte der Zukäufe fiel mittlerweile in diesen Bereich, sagt Union-Investment-Geschäftsführer Kutscher.

'Wir kommen in dieser frühen Phase günstiger an eine Immobilie, gehen dafür aber auch gewisse Vermietungsrisiken ein', erklärt er den Vorteil. Denn üblicherweise sind die Objekte zum Ankaufszeitpunkt nur zu einem Teil bereits vorab vermietet. Auf diese Weise sicherte sich das Haus einen der vier Türme des 'Four'-Projekts im Herzen Frankfurts für seinen 'Unilmmo: Deutschland'-Fonds.

Kompromisse bei der Lage will kein Fonds eingehen. Sie setzen auf zentrale Lagen. Hier rechnen die Profis auch in unruhigen Zeiten mit stabilen Preisen. 'Langeweile ist sexy', sagt Deka-Immobilien-Geschäftsführer Knapmeyer. Die Deka-Fonds setzen daher auf markante Gebäude in besten Lagen. In Frankfurt hat sich das Haus etwa von Immobilien in Randlagen getrennt und Ende vergangenen Jahres den Tower 185 nahe der Frankfurter Messe gekauft. Vor wenigen Wochen erwarb die Deka das Bürogebäude 'Stadtter' nahe dem Medienhafen in Düsseldorf.

Auch wenn die Europäische Zentralbank im kommenden Jahr zum ersten Mal seit 2011 die Zinsen anheben sollte, glaubt Birger Ehrenberg, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Immobilien-Investment-Sachverständigen BIIS, nicht an ein abruptes Ende des Booms. 'Der Rendite-Abstand von Immobilien und Anlagen am Festgeldmarkt liegt bei 300 Basispunkten.

Ein kleiner Zinsschritt wird auf das Anlegerinteresse keinen großen Effekt haben.' Hinzu kommt: In Städten werden zu wenig Gewerbeflächen gebaut, betont Sonja Knorr, Immobilienanalystin: 'Angesichts der hohen Marktpreise bleibt eine der größten Herausforderungen für die Fonds auf absehbare Zeit der Ankauf von Immobilien.'

Streit, Matthias

Berlin