

**IMMOBILIEN****Eine Branche in der Zwickmühle**

Für Manager von Immobilienfonds wird es immer schwieriger, in gute Objekte zu investieren. Die Märkte laufen heiß, gleichzeitig fließt ihnen viel frisches Geld zu. Neue Anbieter weichen in Nischen aus.

**Reiner Reichel** Berlin

Geballte Immobilienkompetenz in gediegenem Ambiente mitten in Berlin. Zusammengeführt hat die Betongold-Experten die Verleihung der Scope Awards für alternative Anlagen, die am Donnerstagabend im Humboldt Carré stattfand. 13 Sprints auf die Bühne für 13 ausgezeichnete Leistungen von Managern, die Immobilienfonds für institutionelle Investoren oder private Anleger steuern.

Ob Publikumsfonds oder Spezialfonds für Institutionelle - in beiden Fällen stehen die Herren der Anlagemillionen vor der gleichen Herausforderung: Immobilien vor allem in den großen europäischen Metropolen werden immer teurer. Die Experten der Bundesbank sorgen sich bereits, dass die Märkte heiß laufen.

Doch Immobilienfonds haben keine Wahl: Sie müssen einkaufen - und zwar teuer, gemessen an den Mieteinnahmen. Das führt zu niedrigen Anfangsrenditen. Ein Ausweichen ist kaum möglich: "Ich kenne keinen Markt in Europa, der nicht teuer ist", stellte Torsten Knapmeyer, Geschäftsführer der Deka Immobilien fest. Der Immobilienspezialist der Sparkassen hat in der Kategorie "Europa" den ersten Platz belegt. Scope-Expertin Sonja Knorr attestierte den Fondsimmobilen eine gute Standortqualität.

Anlegergelder horten und auf sinkende Immobilienpreise warten ist keine Lösung. Denn in der augenblicklichen Niedrigzinsphase wirft die Anlage liquider Mittel so gut wie keine Rendite ab. Das drückt die Performance. Union Investment Real Estate, Sieger in den Kategorien "Global" und "Deutschland" bei den Publikumsfonds hat deshalb die Notbremse gezogen: Der Verkauf neuer Anteile ist zurzeit ausgesetzt.

Dem guten Abschneiden der Genossen hat das keinen Abbruch getan. Union Invest punktete bei Scope mit der breiten weltweiten Präsenz sowie der Aufgeschlossenheit gegenüber Innovationen aus der Prop-Tech-Szene.

Der Wohnselect-Fonds der Wertgrund nimmt bereits seit März 2016 keine Anlegergelder mehr an. Das werde sich so schnell nicht ändern, sagt Thomas Meyer, Chef der Wertgrund, die bei den Publikumsfonds zum Sieger in der Kategorie "Spezial" gekürt wurde. Scope lobt dabei die hohe Rendite des Fonds. Das soll Meyer zufolge so bleiben. Ihm ist der Wohnungsmarkt im Moment zu teuer. Er will daher Objekte verkaufen und Gewinne mitnehmen.

Von steigenden Marktpreisen profitieren mit Zeitverzögerung auch die Anleger von Immobilienfonds. Die Immobilien im Fondsportfolio werden im Zuge der regelmäßigen Begutachtung aufgewertet. Dies

führt zu höheren Anteilspreisen. Weil parallel dazu die Mieten steigen, nehmen auch die Gesamtrenditen zu.

Am Europa-Fonds der Deka Bank ist der Effekt schon ablesbar. Seine Rendite konnte in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr zulegen. Für das nächste Jahr stellt Deka-Manager Knapmeyer den Anlegern stabile Ergebnisse in Aussicht, obwohl sich die Besteuerung von Fonds zum Jahreswechsel ändert.

Fonds, die wie der Swiss Life Living +Working neu starten, können nicht auf Bestandsveränderungen bauen. Sie müssen zu den aktuell hohen Preisen kaufen. Walter Seul, Manager des Siegers in der Kategorie "Produktneuheit", setzt dabei auf Nischenmärkte und Megatrends. Einer dieser Megatrends ist das zunehmende Durchschnittsalter der Bevölkerung. Das macht Pflegeimmobilien langfristig attraktiv.

Seul kann sich auf solche Objekte in Nischen beschränken, weil er noch keinen Druck hat, Milliardenzuflüsse unterbringen zu müssen - etwa in Einkaufszentren. Dennoch macht er Anlegern keine übertriebenen Renditehoffnungen: "Wir stellen 2,5 Prozent in Aussicht."

© Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten. [www.handelsblatt.com](http://www.handelsblatt.com)