



Holländisches Betongold: Der Büroneubau „Blaak 8“ im Rotterdamer Hafengebiet (Hochhaus ganz rechts; Anbieter: Hannover Leasing) wird den Energiedienstleister Stedin als Hauptmieter beherbergen

Beteiligungen aus Schlaraffenland

Geschlossene Immobilienfonds bieten derzeit **Ausschüttungen von bis zu sechs Prozent**. Die Folgen der Eurokrise könnten aber zur Wachstumsbremse werden

Wie im Schlaraffenland müssten sich Anbieter Geschlossener Immobilienfonds derzeit fühlen. Eingebrochene Kurse bei Aktien und mickrige Renditen bei sicheren Anleihen führen dazu, dass sich immer mehr Anleger für Immobilien-Investments interessieren. Angelockt werden sie von verheißungsvoll klingenden Worten wie „Sachwerte“ - meint Immobilien - und „inflationsgeschützte Zahlungsströme“, besser bekannt als Mieten.

Nach Erhebungen der deutschen Ratingagentur F&I steigerten Geschlossene Immobilienfonds ihren Anteil am prospektierten Eigenkapital der gesamten Beteiligungsbranche - das ist die

für Anleger insgesamt verfügbare Zeichnungssumme - im zweiten Quartal 2011 auf 71 Prozent. In absoluten Zahlen ausgedrückt ist der Betrag auf 1,28 Milliarden Euro gestiegen. Das ist ein Plus von 174 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

„Allein die drei größten Immobilienfonds brachten es dabei jedoch auf ein Eigenkapitalvolumen von knapp 770 Millionen Euro“, sagt F&I-Chefanalyst Wolfgang Kubatzki. Am gesamten angebotenen Zeichnungskapital hatte dieses Trio einen Anteil von knapp 43 Prozent. Darunter war übrigens ein Fonds (Anbieter DWS), der Beteiligungen an den Zwi-

lingstürmen der Deutschen Bank in Frankfurt am Main angeboten hatte.

Bundesweit stecken derzeit 160 Milliarden Euro in Geschlossenen Immobilienfonds. Sie werden über Banken und freie Finanzvertriebe meist mit einem Ausgabeaufschlag von bis zu fünf Prozent verkauft. Die nicht ausgewiesenen Innenprovisionen der Vermittler liegen im Durchschnitt bei zehn Prozent der Zeichnungssumme. Für die Fondsverwaltung fallen noch mal Gebühren bis zu 1,5 Prozent pro Jahr an. Dafür dürfen Anleger Renditen von sechs Prozent pro Jahr und mehr erwarten (siehe Tabelle nächste Seite). →

Steuervorteile locken. Bei einer prospektierten Fondsausschüttung von 5,5 Prozent im Jahr sind in der Regel nur 1,5 Prozentpunkte zu versteuern, wenn die Objekte im Inland liegen. Gewinne aus dem Verkauf deutscher Fondsobjekte bleiben zudem nach zehn Jahren Halte-dauer steuerfrei. Denn anders als bei den seit 2009 immer steuerpflichtigen Wert-papierdeals gilt für Immobilien weiter-hin eine zehnjährige Spekulationsfrist.

Auch Auslandsfonds bieten Steuervorteile: Anleger, die sich etwa an Immobilien in den Niederlanden und Belgien beteiligen, können Ausschüttungen vor Ort niedriger versteuern als in Deutschland und für ihre Mieterträge vor Ort Steuer-freibeträge nutzen.

„Das gestiegene Sicherheitsbedürfnis der Anleger spiegelt sich in den aktuellen Marktentwicklungen wider“, bestätigt Michael Ruhl, Vorstand der Deutschen Fonds Holding AG (DFH). Sie legen Wert auf bonitätsstarke Mieter und langfristige Mietverträge, die im Idealfall länger laufen als der Fonds selbst. Die wichtigs-ten Erfolgsfaktoren bleiben aber Lage und Qualität der Objekte. „Das Interesse an ‚Core-Immobilien‘ – also Objekten in sehr guter Lage mit solventen Mietern – wird sich weiter verstärken und zu einer weiteren Verteuerung dieses Segments führen“, meint Marcus Lemli, Leiter

Leasing & Capital Markets beim Makler Jones Lang LaSalle Deutschland.

Attraktive Büromärkte. Besonders begehrt sind Büroflächen. Durch die Zu-nahme der Bürobeschäftigten herrscht zudem eine stabile Flächennachfrage. An fast allen europäischen Standorten ziehen die Mietpreise an. Da nur wenige Büroflächen neu hinzukommen, wird der Trend anhalten. „Die attraktivsten Büromärkte sind derzeit Deutschland, Frankreich und die Niederlande“, sagt Jochen Schenk, Leiter Immobilienein-kauf bei Real I.S. in München.

„Büroimmobilien eignen sich zudem für risikoaverse Investoren eindeutig am besten“, erklärt Reiner Seelheim, Vor-standschef der Nordcapital Gruppe in Hamburg. „Sie sind bei der Drittverwen-dung flexibler und daher günstiger für die Anschlussvermietung.“

Auch bei Einzelhandelsimmobilien in Deutschland bleiben die Rahmenbedin-gungen günstig: Im Fokus der Investoren stehen hier Fachmärkte und Einkaufs-zentren. Lukrative Nischen sind Studen-tenapartments (siehe Seite 61) und Self-Storage-Center. Zudem steigt die Nach-frage nach Auslandsimmobilienfonds wieder. Gefragt sind die westliche Euro-zone und wachstumsstarke OECD-Län-der wie Australien oder Kanada. →



Hubert Spechtenhauser „Gute Alternative zur Direktanlage“

Hubert Spechtenhauser ist Immobilienspezialist und Geschäftsführer bei Hannover Leasing, einem der Sieger des €uro-Leistungsbilanzratings

€uro: Herr Spechtenhauser, sind Geschlossene Immobilienfonds trotz oder gerade wegen der Euroschulden-krise derzeit so stark gefragt?

Hubert Spechtenhauser: Viele Investoren interessieren sich für Sach-wertanlagen wie Immobilien. Gute Fondskonzepte sind eine Alternative zur Immobilien-Direktanlage, weil man in Toplagen und -objekte inves-tieren kann, die als Direktanlage un-erschwinglich wären.

€uro: Büroimmobilien, Einzelhan-delsobjekte, Wohnungen – welcher Immobilientyp bietet Privatanlegern die besten Investment-Perspektiven?

Spechtenhauser: Grundsätzlich jede dieser Nutzungsarten. Ob ein In-vestment erfolgreich ist, hängt vor allem von der Lage, von der Gebäude-qualität und von der Vermietung ab.

€uro: Was kann man aus Ihrer Sicht tun, um das Image der Geschlos-senen-Fonds-Branche zu verbessern?

Spechtenhauser: Gute Produkte anbieten, diese vernünftig managen und mit guten Resultaten wieder auf-lösen. Und: offen kommunizieren.

€uro: Wie wichtig ist dabei eine transparente Leistungsbilanz?

Spechtenhauser: Die Leistungs-bilanz ist die Visitenkarte des Fonds-initiators und ein zentrales Instru-ment der Kommunikation mit Anle-gern und potenziellen Investoren. Eine hohe Transparenz ist dabei eine Grundanforderung, sie schließt vor allem auch eine für Anleger verständ-liche Aufbereitung der Inhalte ein.

Aktuelle Zeichnungsangebote Diese Geschlossenen Immobilienfonds scheinen der Redaktion aussichtsreich. Eine Erfolgsgarantie gibt es jedoch nicht

Initiator	Aktuelles Zeichnungsangebot	Fondsobjekte (Nutzungsart)	Mindest-beteiligung in €	Geplante Anfangsaus-schüttung ¹	Initiatoren im Internet unter www.
Fondshaus Hamburg	Stadtquartier Freiburg	Büro/Handel	10 000	2,50 %	fondshaus.de
MPC	Deutschland 11	Studentenapt.	10 000	5,75 %	mpc-capital.de
Paribus Capital	Kreisverw. Pinneberg	Bürogebäude	10 000	5,50 %	paribus-capital.de
Real I.S.	„Hamburger Meile“	Einkaufszentrum	15 000	6,00 %	realisag.de
Secur	Selbstlagerzent. Berlin	Gewerbeimmo	15 000	4,00 %	secur-emissionshaus.de
Hannover Leasing	Blaak 8 Rotterdam	Büroimmobilie	10 000	5,75 %	hannover-leasing.de
Hesse Newman	EU-Kommission Brüssel	Büroimmobilie	25 000	5,00 %	hesse-newman.de

Stichtag: 08.09.2011; ¹ab 2011 oder 2012; weitere Zeichnungsangebote und Platzierungsstand: www.efonds24.de; Quelle: Anbieter

Immobilienfonds im Langzeittest

Die Informationsplattform ProCompare wertete für Euro alle 99 für 2009 veröffentlichten Leistungsbilanzen der Fondsinitiatoren aus. Daraus wurde ein Rating erstellt, das sich an Performance beziehungsweise am Anteil der Fonds, die im Plan und besser liegen, und am Gesamtvolumen orientiert

Laufende Deutschland-Fonds Beste Anbieter

Rang ¹	Initiator	Anzahl der Fonds ²				Ergebnisse der laufenden Fonds		
		Positive Entwicklung	Neutrale Entwicklung	Negative Entwicklung	Summe der Fonds ³	im Plan und besser (bezogen auf das Eigenkapital)	Fondsvolumen (gesamt) in Mio. €	Eigenkapitalvolumen in Mio. € ⁴
1	Hannover Leasing	4	10	3	19	86,20 %	1242,10	528,11
2	Immac	5	23	1	36	98,50 %	532,62	214,83
3	HGA Capital	8	2	4	16	70,10 %	1061,25	562,92
4	CFB Fonds	5	2	3	11	49,70 %	1563,36	739,84
5	DWS Fonds	7	1	7	19	46,10 %	2126,69	1096,67

¹ Rating nach Quote der Fonds im Plan oder besser (Gewichtung: 50 %) und Fondsgesamtvolumen (Gewichtung: 50 %);
² Datenbasis: bis 31.08.2011 veröffentlichte Leistungsbilanzen (für das Geschäftsjahr 2009); ³ inklusive der nicht auswertbaren Fonds; ⁴ bei Anlegern eingesamelte Gelder; Quelle: ProCompare (www.leistungsbilanzvergleich.de)

Aufgelöste Deutschland-Fonds Top-Performer

Rang ¹	Initiator	Anzahl auswertbarer Fonds	Ergebnisse der aufgelösten Fonds ²		
			Durchschnittliche Rendite p. a.	Fondsvolumen in Mio. €	Eigenkapitalvolumen in Mio. € ³
1	ZBI Fonds	2	14,80 %	202,04	60,40
2	DWS Fonds	9	8,40 %	520,54	218,54
3	Dr. Ebertz	17	7,40 %	986,58	452,78
4	MPC Capital	1	7,40 %	986,58	452,78
5	Hannover Leasing	3	14,20 %	184,02	92,75

¹ Rating nach durchschnittlicher Gesamtrendite p. a. (Gewichtung: 50 %) und Fondsgesamtvolumen (Gewichtung: 50 %);
² Datenbasis: bis 31.08.2011 veröffentlichte Leistungsbilanzen (für das Geschäftsjahr 2009); ³ bei Anlegern eingesamelte Gelder; Quelle: ProCompare (www.leistungsbilanzvergleich.de); Gesamtauswertung auf www.finanzen.net

Laufende Auslandsfonds Beste Anbieter

Rang ¹	Initiator	Anzahl der Fonds ²				Ergebnisse der laufenden Fonds		
		Positive Entwicklung	Neutrale Entwicklung	Negative Entwicklung	Summe der Fonds ³	im Plan und besser (bezogen auf das Eigenkapital)	Fondsvolumen (gesamt) in Mio. €	Eigenkapitalvolumen in Mio. € ⁴
1	Wölbner	7	11	3	23	92,10 %	1645,13	795,72
2	Real I.S.	3	5	3	11	83,10 %	1218,74	759,39
3	Wealthcap	10	2	6	18	68,80 %	1671,60	834,67
4	Sachsenfonds	3	5	7	15	64,80 %	966,39	550,10
5	MPC Capital	10	8	7	25	52,60 %	2122,30	893,67

¹ Rating nach Quote der Fonds im Plan oder besser (Gewichtung: 50 %) und Fondsgesamtvolumen (Gewichtung: 50 %);
² Datenbasis: bis 31.08.2011 veröffentlichte Leistungsbilanzen (für das Geschäftsjahr 2009); ³ inklusive der nicht auswertbaren Fonds; ⁴ bei Anlegern eingesamelte Gelder; Quelle: ProCompare (www.leistungsbilanzvergleich.de)

Aufgelöste Auslandsfonds Top-Performer

Rang ¹	Initiator	Anzahl auswertbarer Fonds	Ergebnisse der aufgelösten Fonds ²		
			Durchschnittliche Rendite p. a.	Fondsvolumen in Mio. €	Eigenkapitalvolumen in Mio. € ³
1	Ideenkapital	8	30,90 %	924,99	541,00
2	Jamestown	23	14,70 %	2944,30	1319,47
3	Sachsenfonds	4	22,30 %	405,60	169,36
4	KanAm	14	16,80 %	629,91	258,40
5	BVT	34	14,10 %	480,00	212,59

¹ Ranking nach durchschnittlicher Gesamtrendite p. a. (Gewichtung: 50 %) und Fondsgesamtvolumen (Gewichtung: 50 %);
² Datenbasis: bis 31.08.2011 veröffentlichte Leistungsbilanzen (für das Geschäftsjahr 2009); ³ bei Anlegern eingesamelte Gelder; Quelle: ProCompare (www.leistungsbilanzvergleich.de); Gesamtauswertung auf www.finanzen.net

So schön die Perspektiven für Geschlossene Immobilienfonds scheinen – nicht zu unterschätzen sind die noch nicht absehbaren Folgen der Eurokrise: Sollten die erneut krisengeschüttelten Banken Kredite nicht bewilligen, könnte das zu einer Wachstumsbremse werden. Arbeiten die Fondsinitiatoren doch in der Regel mit 50 Prozent Fremdkapital. Hintergrund: Die Bilanzen einiger Banken verkraften wegen der aktuellen Schuldenkrise, der gesunkenen Renditen sicherer bonitätsstarker Anleihen und der durch Basel III verschärften Eigenkapitalvorschriften kaum neue Immobilienkredit-Engagements.

Leistungen bewerten. Die Informationsplattform ProCompare (www.leistungsbilanzvergleich.de) hat für Euro die aktuell vorliegenden Leistungsbilanzen der Initiatoren untersucht und dafür rund 1200 Deutschland- und Auslandsimmobilienfonds ausgewertet (Ergebnisse siehe Kästen links).

Die Experten bewerteten Ausschüttungen, Soll-Ist-Vergleiche für Fondskredite und Liquiditätsreserven. Daraus leiteten sie eine positive, neutrale oder negative Einstufung des Initiators ab.

Im Idealfall bieten Leistungsbilanzen vom Beginn bis zur Abwicklung eines Fonds einen lückenlosen Überblick über Investitionen und Finanzierung und informieren während der gesamten Laufzeit über Mittelherkunft und -verwendung. „Die Berichterstattung der Initiatoren ist im Vergleich zum Vorjahr transparenter und umfangreicher“, so das Fazit von ProCompare-Geschäftsführer Peter Tamms. „Dabei hilft ihnen auch die Leistungsbilanzrichtlinie des Branchenverbands VGF.“

Durch die verschärften Transparenzanforderungen scheint sich aber auch die Spreu vom Weizen zu trennen: Im Vorjahr veröffentlichten noch 110 Anbieter Leistungsbilanzen – aktuell sind es nur noch 99 Initiatoren.

ruhl