

Wenn Anlegerinteressen die „erste Geige“ spielen

Das vergleichsweise schwache Umsatzergebnis bei Fonds mit deutschen Immobilien, das der Verband Geschlossener Fonds unlängst bei seinen Mitgliedern für die ersten drei Quartale 2010 ermittelte, steht recht konträr zur generellen Wahrnehmung der Chancen von deutschen Immobilien.

So griff die Financial Times Deutschland in ihrem Jahresausblick die Tatsache auf, dass verstärkt wieder ausländische Investoren nach Deutschland drängen, und wies eine steigende Nachfrage nach Gewerbeobjekten nach. Auch eine kürzlich veröffentlichte Studie der Deutschen Bank kommt zu dem Ergebnis, dass die deutsche Wohnimmobilie als Kapitalanlage weiterhin attraktiv bleibt. Die Marktforscher der Deutschen Bank stellen dabei fest, dass die Preise in größeren deutschen Städten in 2010 bereits deutlich angezogen sind. Sie lägen bei Neubauwohnungen um rund 3,5 % höher als im Vorjahr. Bestandsimmobilien hätten sich immerhin um 2,5 % verteuert. Dabei ist ein Ende dieser Entwicklung, gerade beispielweise im prosperierenden Berlin, noch nicht abzusehen.

Emotionalen Faktor nicht unterschätzen. Immobilien sind nicht nur „umbauter

Raum“. Immobilien sind auch ein Stück Kultur und wecken bei vielen Emotionen. Durch die Art des Wohnens drücken Menschen aus, wie sie sich verstanden wissen wollen. Wer im siebten Stock eines Hamburger Lofts lebt und dabei seine Front zur Binnenalster hin verglast hat, dürfte eine andere Lebenseinstellung an den Tag legen als der, der ein gemütliches Bauernhaus mit kleinen Zimmern und niedrigen Decken bewohnt. So ähnlich verhält es sich auch in der Kapitalanlage: Wer Immobilien und Flexibilität als Einheit sucht, dürfte sich bei einem offenen Immobilienfonds am wohlsten fühlen. Zumindest dann, wenn wieder normale Bedingungen herrschen und die Fonds auch wirklich offen sind. Wer die Sicherheit einer langfristig vermieteten Büroimmobilie sucht, der wird sich vermutlich an einem geschlossenen Bestandshaltungsfonds beteiligen. Zu beiden Strategien haben sich in den letzten Jahren aber





hochinteressante Alternativen von Immobilienunternehmen hinzugesellt, die mit Immobilien bzw. Projekten aktiv arbeiten. Und betrachtet man die Statistik, steigt deren Anteil am gesamten Kuchen deutlich – und dafür gibt es Gründe.

Kurzfristig hohe Renditen realisieren.

Die Vorgehensweise dieser Immobilienentwickler entspricht in hohem Maß den Anforderungen des Marktes und dem Bedürfnis vieler Anleger und stellt somit eine attraktive Anlageform dar. Während der Immobilienfonds als Bestandhalter über Jahre hinweg, so der renommierte Rechtsprofessor **Dr. Karl-Georg Loritz**, eher steuerinduziert war, indem bestehende Objekte in einen Fonds eingebracht wurden und der Erwerbspreis nebst den fondsbedingten Nebenkosten steuerlich angesetzt werden konnte, sorgen durch Fondskapital finanzierte Immobilienentwicklungen dafür, dass neuer Wohnraum und neue Büroflächen entstehen. Einen Steuervorteil gibt es hier kaum, wohl aber echte Wertschöpfung. Das Risiko, das Loritz dabei in der nur schwer einzuschätzenden zeitlichen Entwicklung der Bestandhaltungsfonds sieht, fällt bei Immobilienentwicklern dann nicht an, wenn deren Exit geplant und somit kalkulierbar ist. Die tatsächliche Kapitalbindung der Fondsgelder ist hier in der Regel kürzer als bei Bestandhaltern, die Rendite im Schnitt erkennbar höher.

Immobilienmanagement maßgeblich.

Im Gegensatz zu den klassischen Immobilienfonds im Bestandhaltungsbereich, bei denen tatsächliche Immobilienkenntnisse nicht so entscheidend sind, leben die Fonds der Entwickler nahezu ausschließlich vom Know-how des Managements. Aus diesem Grund sind die bisherigen Angebote am Markt hochspezialisiert. Initiatoren, die sich mehr als Emittenten verstehen, indem sie wissen, wie man Eigenkapital generiert, lassen in der Regel schon deshalb die Finger von solchen Projekten, da diese zu aufwändig sind. Dass dies erfolgreich umsetzbar und es gleichzeitig möglich ist, noch deutlich mehr in Richtung Anlegerinteressen zu gehen, zeigt die Bamberger PROJECT Fonds Gruppe. „Wir haben die Rezeptur unserer Fonds noch einmal verbessert, indem wir die Weichkosten gesenkt haben und flexiblere Strukturen ermöglichen. Damit kommen wir in die Richtung von Investmentfonds, ohne gleichzeitig deren Nachteile in Kauf nehmen zu müssen. Und wir bieten durch Entnahmepläne oder durch die Möglich-



Wolfgang Dippold

Geschäftsführer PROJECT Fonds Gruppe

keit, sich einen hohen Kapitalbetrag nach 5 Jahren auszahlen zu lassen, individuelle Optionen für Senioren wie für junge Anleger“, erklärt PROJECT-Geschäftsführer **Wolfgang Dippold**. Die Bamberger haben es geschafft, die Investitionsquote bei ihrem Ratensparprodukt auf über 90 % zu heben und dürften damit faktisch der preiswerteste eigenkapitalbasierte Ratensparfonds in Deutschland sein. Im Bereich der Einmalanlage haben die Anleger die Möglichkeit, bis zu 50 % des eingesetzten Kapitals nach 5 Jahren zu entnehmen oder die bislang schon bekannte Variante mit 8 % gewinnunabhängiger Ausschüttung zu wählen. Darüber hinaus anfallende Erträge werden gemeinsam mit dem Investitionskapital zum Ablauf der Fondsbindung ausgeschüttet. Bisher liegen die Renditen im Bereich der Projektentwicklungen – auch in den letzten Jahren – im zweistelligen Bereich. Hinzu kommt ein besonderes Kündigungsrecht im Ratensparbereich, sollten denn doch einmal unvorhergesehene Lebensumstände wie Arbeitslosigkeit oder Scheidung eintreten.

Unterschätzte Marktpotenziale. Es zeigt sich, dass gerade der Bereich der Immobilienentwicklungen bis dato immer noch unterschätzt wird. Die jährlichen Erhebungen des Marktforschungsunternehmens Bulwien Gesa bestätigen, dass der Bedarf im Bereich Sanierung und Neubau in den Metropolregionen ein Milliardengeschäft ermöglicht. Und nachdem die Banken aus diesem Bereich weitestgehend ausgestiegen sind, erschließen sich hier Potenziale, die in der Zeit der locker gewährten Immobilienkredite unmöglich gewesen wären. „Wer heute mit der richtigen Strategie und den richtigen Partnern in diesen Märkten unterwegs ist, der kann so richtig aus dem Vollen schöpfen“, meint auch **Dr. Thorsten Voß**, Anwalt in der Kanzlei Schulte Riesenkampff. Schöner kann es ein Jurist kaum ausdrücken. ■

Alexander Hefrich