

# Immobilienanleger bleiben im Lande

Beteiligungsfonds mit deutschen Objekten erfreuen sich einer regen Nachfrage. In schwierigen wirtschaftlichen Zeiten ist die räumliche Nähe ein zugkräftiges Verkaufsargument.

Von Markus Gotzi

FRANKFURT, 25. Februar. Immobilien in Deutschland sind unter Anlegern in geschlossenen Fonds derzeit sehr gefragt. In seiner aktuellen Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle hat Feri Euro-Rating Services ermittelt, dass im vergangenen Jahr mehr als 950 Millionen Euro Eigenkapital in deutsche Immobilien investiert wurde. Das ist nahezu jeder sechste in geschlossenen Fonds neu angelegte Euro. „Der deutsche Immobilienmarkt ist nicht in gleicher Weise von der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen wie die übrigen internationalen Märkte“, kommentiert Feri-Rating-Chef Helmut Knepel diese Entwicklung. „Übertreibungen bei den Preisen sind ausgeblieben, und auch die Nachfrage brach nicht exorbitant ein.“

Der Trend dürfte sich in diesem Jahr fortsetzen. Potentielle Anleger können aus einer ganzen Reihe von Immobilienfonds auswählen. Dabei fallen die Standorte der Objekte auf. Fonds mit Bürogebäuden investieren weniger in den gängigen Städten wie Frankfurt, Hamburg oder München, sondern gehen verstärkt in die Reihe dahinter. Besonders beliebt ist derzeit Düsseldorf.

Mitten in der Innenstadt, direkt an der noblen Einkaufsmeile Königsallee, steht das Objekt des Initiators Deutsche Fonds Holding. Anleger beteiligen sich an einem repräsentativen Gebäude, das bis 2020 an die Commerzbank vermietet ist. Hesse Newmann bietet ein Gebäude mit niedrigem Energieverbrauch und Siemens als Mieter in der Nähe des Flughafens zur Beteiligung an. Signa arbeitet an

einem Fonds mit der Wirtschaftsberatungsgesellschaft Deloitte & Touche als langjährigen Nutzer mit zwölfjährigem Vertrag in einem Objekt, das ebenfalls nicht weit vom Flughafen entfernt ist.

Real I.S. bringt schließlich ein Objekt in derselben Gegend auf den Markt, das 15 Jahre lang an die Bezirksregierung vermietet ist. Der Fondsinitiator setzt dabei auf die Risikoscheu der Anleger, die sich von einem staatlichen Mieter sichere Einnahmen versprechen. „Wir gehen davon aus, dass der Fonds bis zum Sommer platziert ist“, sagt Real-I.S.-Geschäftsführer Andreas Heibroek. Auch das bayerische Hinterland ist demnächst in der Angebotspalette des Emissionshauses der Bayern



Fondsobjekt von Real I.S. Foto Unternehmen

LB zu finden. Wahrscheinlich Ende des zweiten Quartals wird ein Fonds in den Vertrieb gebracht, der die Zentrale des Energiekonzerns Eon Bayern in Regensburg finanziert.

Wie wichtig ein finanzstarker Nutzer ist, belegt eine Analyse der Deutschen Hypo AG. Die Experten des Immobilienfinanzierers sind davon überzeugt, dass das Schlimmste auf den deutschen Märkten

noch nicht überstanden ist. „Büromärkte reagieren mit einer Zeitverzögerung auf den wirtschaftlichen Zyklus; daher rechnen wir in diesem Jahr mit einem Abschwung“, sagt Günter Vornholz, der das Immobilien-Research der Deutschen Hypo leitet. Die Arbeitslosigkeit steige, und damit werde weniger Bürofläche benötigt. „Gleichzeitig wird weitere Fläche fertiggestellt. Wir erwarten daher einen steigenden Leerstand und deutlich sinkende Mieten.“ Von einer ähnlichen Entwicklung geht auch der Immobilienberater Jones Lang LaSalle aus. Deutschland-Chef Andreas Quint hat dabei einen weiteren Risikofaktor ausgemacht: „Der hohe Euro-Kurs schwächt die Wettbewerbsposition der deutschen Exportwirtschaft. Deshalb schließen wir weiteren Druck auf die Gewerbetrieben nicht aus.“ Er spricht von 2010 als einem „Jahr der Bewährung“ für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Quint erwartet, dass in diesem Jahr knapp drei Millionen Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt werden. Nur rund ein Viertel davon ist schon vorvermietet. Der Leerstand in Deutschland sollte vor diesem Hintergrund auf durchschnittlich 12 Prozent steigen.

Anders sieht es auf dem Wohnimmobilienmarkt aus, der vergleichsweise unabhängig von der Krise ist. „Wohnen ist ein Grundbedürfnis“, betonen daher die Anbieter von Wohnungsfonds regelmäßig. Wobei die Argumentation nur bedingt aufgeht: Die Schere auf den Wohnungsmärkten geht immer weiter auseinander. Wo in manchen Regionen der neuen Bundesländer und teilweise auch im Ruhrgebiet Straßenzüge nahezu leer stehen, wird die Wohnungssuche etwa in Hamburg mit einem Leerstand von nur einem Prozent zum Geduldsspiel. Dort ein bezahlbares Apartment zu mieten ist ähnlich schwierig, wie ein schickes Wohnhaus mit attraktiver Rendite zu finden. Trotzdem ist im vergangenen Jahr die Zahl der Anbieter von Wohnungsfonds deutlich gestiegen. Mehr als 5 Prozent Ausschüttungen stellen sie ihren Anlegern normalerweise aber nicht in Aussicht – und selbst das scheint optimistisch kalkuliert.