

Immobilieninvestoren sagen in Deutschland nicht nur „A“, sondern auch „B“

In- und ausländisches Kapital wird jenseits der sieben Metropolen fündig – Kein Mangel an Finanzierungspartnern – Voll transparentes Projekt in Indien

Von Thomas List, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 9.10.2014

In optimistischer, aber nicht euphorischer Stimmung ist gestern die Immobilienmesse Expo Real in München zu Ende gegangen. Eigenkapital, das Anlage sucht, gibt es in Hülle und Fülle, Fremdkapital ebenso. Interessante Projekte finden sich aber nicht nur hierzulande, sondern auch in Indien. Wie sehr Deutschland im Fokus gerade internationaler Investoren steht, zeigte nicht zuletzt die gestiegene Zahl der Teilnehmer (+2,5% auf 36 900) aus 74 (2013: 65) Ländern. Gesucht sind hierzulande die klassischen Core-Büroobjekte,

mit staatlichen Mietern.“ Dabei profitiert er von alten Kontakten aus den Zeiten, als die Gesellschaft noch so gut wie ausschließlich Leasing machte.

Ahlmann nennt Städte wie Duisburg, Dortmund, Essen und Münster, verweist aber auf zentrale Voraussetzungen für den Erfolg an diesen wenig volatilen Standorten: langfristige Mietverträge, bonitätsstarke Mieter und nicht zuletzt die Drittverwendungsmöglichkeit, die insbesondere nach Auslaufen des ersten Mietvertrages wichtig werden kann.

Für 2015 nimmt sich Ahlmann vor, 300 Mill. Euro Eigenkapital für ge-

zierungspartner, sagt ihr Geschäftsführer Torsten Knapmeyer. „Wir schreiben bei jedem unserer Projekte die Finanzierung wieder neu aus. Bei den ausländischen wenden wir uns an lokale und europäische Banken. Das Institut, welches unser Partner wird, gibt dann aber möglicherweise in der Folge noch Tranchen an Konsorten ab.“

30 Partner

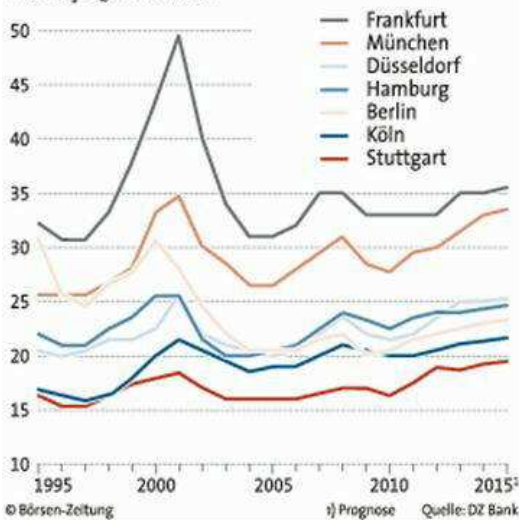
Der Asset Manager Aberdeen hat hierzulande rund 30 Finanzierungspartner, darunter Landesbanken, Sparkassen, aber auch deutsche Versicherer und Versorgungskassen. Die Konditionen sind aus Kundensicht höchst attraktiv. So berichtete Vorstandsmitglied Fabian Klingler von einem kürzlichen Abschluss mit 1,3% für sieben Jahre fest. Die Margen lägen aktuell bei 60 bis 80 Basispunkten.

Zumindest in der Bauphase will Lorenz Reibling von Taurus Investment Holdings bei seinem ersten Projekt in Indien in erster Linie mit lokalen Banken arbeiten. Später könne man dann auch mit deutschen Banken reden. Taurus hat in einer Ausschreibung den Zuschlag als Bauträger für eine Shopping Mall und zwei Hotels in einem der größten Technologieparks Indiens in Trivandrum im Bundesstaat Kerala bekommen. Das Gesamtvolumen beträgt 250 bis 300 Mill. Dollar, davon die Hälfte Fremdkapital.

„Wir waren die Einzigen, die sich den Anforderungen des ‚Swiss Challenge‘, absolute Transparenz und null Korruption, gestellt haben“, berichtet Reibling stolz. Er sucht in erster Linie indische Investoren, die aber ausländisches Kapital mitbringen sollen. Auf sie sollen 50% des Eigenkapitals entfallen. Weitere 25% sollen aus Israel kommen, der Rest aus Deutschland und den USA. Die Rendite verortet er bei 15 bis 20%. Baubeginn des ersten Hotels dürfte Mitte 2015 sein. „Mit der Shopping Mall beginnen wir bei 50% Vorvermietung.“

Spitzenmieten Büro

in Euro je Quadratmeter



aber auch immer mehr für Logistik und Hotels. Bei den Standorten profitiert Deutschland von seiner föderalen Struktur. Jenseits der Top 7 oder 8 von Hamburg über Berlin nach München interessieren sich auch ausländische Player immer stärker für größere Städte wie Hannover, Dortmund oder Nürnberg. Andreas Ahlmann von Hannover Leasing ist mit seinen geschlossenen Publikumsfonds schon lange in ausgewählten B-Städten aktiv. „Wir machen viel Public Private Partnerships

geschlossene Publikumsfonds einzuwerben. Das entspräche einem Gesamtvolumen von etwa 600 Mill. Euro. Bei der Ausschüttungsrendite hält er 4,5 bis 5,0% für reell. Da Ahlmann in Zukunft angesichts der strengeren Regulierung mit weniger Fondsanbietern rechnet, sieht er gute Chancen, dass die Vertriebspartner diese niedrigen Renditeerwartungen akzeptieren werden.

Die Finanzierung stellt bei Fondspunkten kein Problem dar. Deka Immobilien hat insgesamt 41 Finan-

Spitzenmieten in Top-Lage Wohnen

Erstbezugsmiete in Euro je Quadratmeter

