
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 42/12 vom 18.10.2012
www.immobilien-zeitung.de



Das Geschäft mit geschlossenen Fonds lahmt, ist aber nicht tot. Hannover-Leasing-Geschäftsführer Hubert Spechtenhauser zählte auf der Expo Real zu den Zuversichtlichen.

SEITE 8

GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

„Wir können doch nicht einfach nichts tun!“

Das Geschäft mit geschlossenen Immobilienfonds lahmt gewaltig, aber es ist nicht tot. Die Emissionshäuser gehen höchst unterschiedlich mit dem Stichtag 22. Juli 2013 um. Ab jenem Montag im Sommer nächsten Jahres gelten die Bedingungen, die das deutsche Finanzministerium aus der europäischen AIFM-Regulierungsrichtlinie ableitet. Manche Initiatoren nehmen das sich abzeichnende Regelwerk zum Anlass, keine Produkte mehr aufzulegen, andere verlegen sich auf kleine Fonds, die bis zu dem Stichtag mutmaßlich platziert sein werden, und wieder andere schmieden große Produktpläne. Sie verlassen sich darauf, dass es eine großzügige Übergangsregelung für anplazierte Fonds geben wird.

„Die Emissionshäuser können nicht vor lauter Angst vorm Sterben Selbstmord begehen“, sagte Hubert Spechtenhauser, Geschäftsführer von Hannover Leasing, auf der Expo Real. „Man muss sich ein Stück weit darauf verlassen, dass der deutsche Gesetzgeber die AIFM-Richtlinie mit Sinn und Verstand umsetzt.“ Für den Manager mit aktuellem Dienstsitz Pullach heißt das: „Wir haben derzeit zwei deutsche Objekte in der Prüfung.“ Wenn man sich mit dem Verkäufer einige, sei

er trotz des Stichtags 22. Juli 2013, ab dem Fonds vermutlich anders konzipiert sein müssen als heute, dafür zu kaufen. Warum das? „Weil bis zum 22. Juli 2013 noch viel Zeit für die Platzierung bleibt, und weil es wohl eine vernünftige Übergangsregelung geben wird“, sagt er.

Auch mit 30% FK geht ein Fonds

Der Geschäftsführer sieht auch dann nicht schwarz, wenn aus Initiatorensicht wenig appetitlich anmutende Vorschriften wie eine Begrenzung der Fremdkapitalquote (FK) auf 30% Wirklichkeit werden. Das mache geschlossene Fonds nicht unmöglich. Bei den von ihm erwogenen Objektkäufen würde diese Begrenzung die Anleger etwa einen halben Prozentpunkt Ausschüttung kosten – aus vielleicht 5,5% würden knapp 5%.

Deutlich weniger amused ist Spechtenhauser über die vom Bundesfinanzministerium beabsichtigte Mindestbeteiligungshöhe von 50.000 Euro bei Ein-Objekt-Fonds. „Über 90% unserer Anleger beteiligen sich mit weniger als 50.000 Euro“, sagt er. „Ein Drittel bringt sogar weniger als 25.000 Euro mit.“ Unabhängig von neuen Objektkäufen kommt der Pullacher Initiator in den nächsten Wochen erst mal mit einem weiteren Hollandfonds.

Für Spechtenhauser bedeutete die Expo Real zweierlei: Einerseits, so sagt er, wollten viele Leute viel Geld in Immobilien stecken, andererseits aber suchten Emissionshäuser geschlossener Fonds vor dem Hintergrund der Regulierung noch das rechte Maß an Mut zum Objektkauf.

Lloyd kommt mit Bremen-Fonds

Das rechte Maß sieht Lloyd-Fonds-Vorstand Joachim Seeler bei kleinen Fonds, die bis Juli 2013 mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit platziert sind. Dazu passt der für Anfang November 2012 geplante Vertriebsstart eines geschlossenen Deutschlandfonds. Er heißt Lloyd Fonds Bremen Domshof, ist rund 18 Mio. Euro (davon knapp 9 Mio. Euro Eigenkapital) groß und investiert in das Bürogebäude Domshof 18-20 in der Bremer Innenstadt. Lloyd Fonds hatte das Objekt im September für 14,3 Mio. Euro von der Aberdeen Immobilien KAG übernommen. Die 7.400 m² Fläche werden von sechs Mietern genutzt. Der Domshof-Fonds soll zehn Jahre laufen und jährlich 5,25% ausschütten.

„Wir werden auf Sicht Deutschland machen“, so Seeler weiter. Und er will sich auf fertige Objekte beschränken, denn: „Das Bundesfinanzministerium definiert den Kauf einer Immobilie als dinglichen Übergang.“ Das Objekte müsse also fertig sein, wenn ein nach AIFM regulierter Fonds es erwerbe. „Forward-Deals gehen demnach nicht mehr“, so Seeler.

Sobald klar ist, wie geschlossene Fonds in Zukunft gestrickt sein müssen, glaubt sich Seeler mit Lloyd Fonds auf der Gewinnerseite. „Wenn dann viele Wettbewerber wegfallen, könnte es für uns umso interessanter werden.“ Gut möglich,

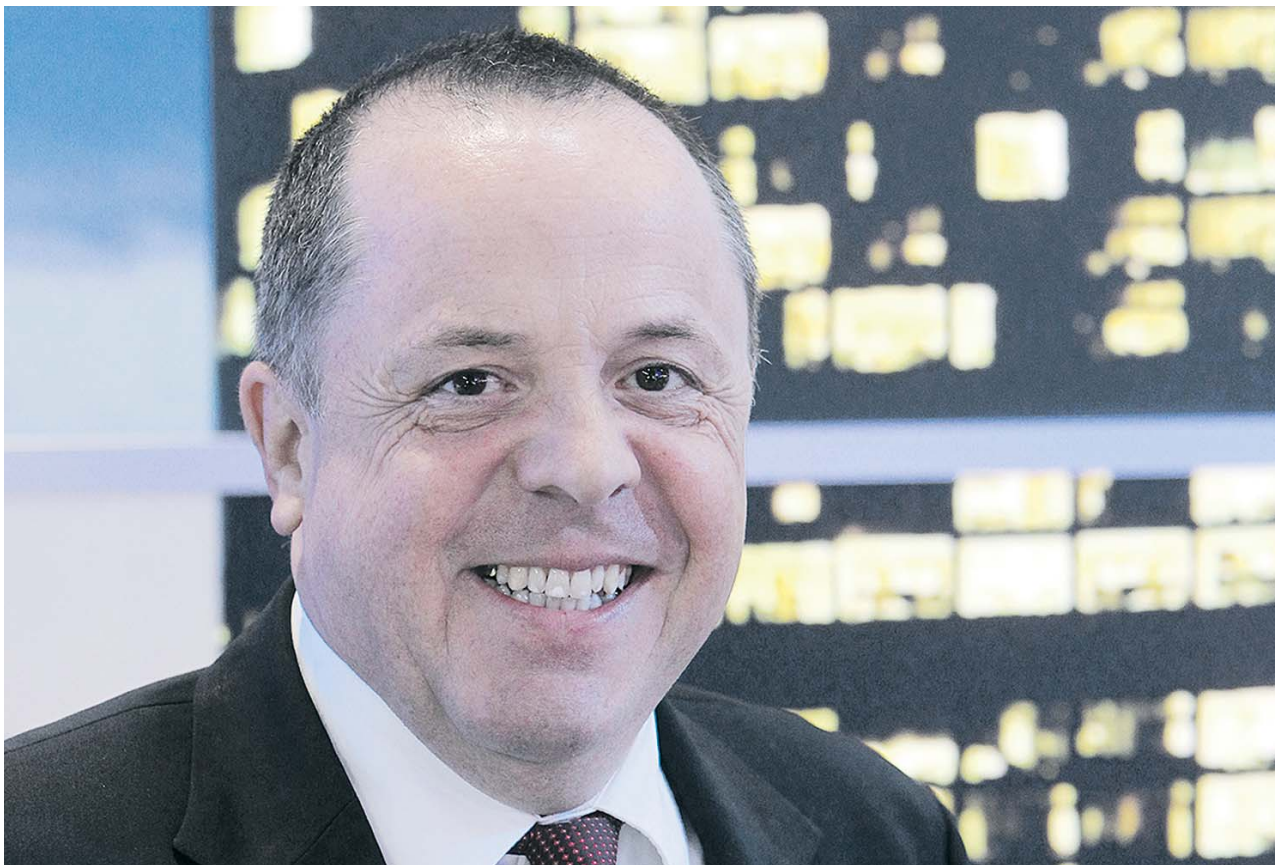
nachdem Häuser wie Nordcapital und Buss Capital vorerst wohl keine geschlossenen Immobilienfonds mehr machen wollen. Und noch etwas: Die typischen Anleger geschlossener Fonds seien über 50 Jahre alt, sagt Seeler. „Und die geburtenstarken Jahrgänge erreichen dieses Alter erst noch.“ Wird für die Emissionshäuser, die sich auf die AIFM-Regeln einlassen, also alles gut?

Sicher ist sich auch der Lloyd-Fonds-Vorstand nicht. Entsprechend treibt er seine Pläne für Investmentgeschäfte mit institutionellen Investoren voran. „Wir warten noch auf die AIFM-Umsetzung in Luxemburg“, sagt er. Ist die da, rechnet er für Mitte 2013 mit einem ersten Fonds seines Hauses für Institutionelle.

Institutionelle für Vodafone-Fonds

Michael Ruhl, Chef der Deutschen Fonds Holding (DFH), wusste, was er auf der Messe zu tun hatte, auch wenn von ihm 2012 kein neuer Fonds kommt und auch noch unklar ist, wann es eventuell im nächsten Jahr so weit ist. Er sprach mit Banken, baute den Vertrieb aus, traf Gutachter und Immobilienverkäufer (für den Fall, dass es mit einem neuen Fonds doch schneller gehen könnte als gedacht), kümmerte sich um Problemfälle unter den DFH-Fonds und besuchte Mieter. Ohne die geht schließlich keine Fonds-Prognoserechnung auf.

„Wir machen keinen neuen Fonds, bis klar ist, wie die Regulierung aussieht“, sagte Ruhl. „Ich glaube, das dauert noch bis nächstes Jahr.“ Derzeit hat die DFH immer noch den vor 16 Monaten gestarteten Fonds 98 Vodafone Campus Düs-



Hubert Spechtenhauser zur AIFM-Regulierung: „Es wird schon eine vernünftige Übergangsregelung geben!“

Bild: IZ

seldorf (225 Mio. Euro Eigenkapital) im Vertrieb. Hier fährt Ruhl nun zweigleisig. Einen Teil des Eigenkapitals will er über institutionelle Investoren platzieren.

Unverändert angespannt ist die Lage beim Fonds 64 Central Park Frankfurt. Ob das Objekt verkauft werden muss oder weitervermietet wird und mit Zustimmung der Gläubigerbanken gehalten werden kann, ist noch offen. Ruhl hat aus dem Fall Konsequenzen gezogen. „Wir versuchen verstärkt, vorzeitige Mietvertragsverlängerungen hinzubekommen“, sagt er. Mit solchen Mietverträgen will er in die nächsten Verhandlungen mit Banken eintreten, „damit wir in so was wie beim DFH 64 nicht noch mal hereinlaufen.“

Kunath trifft Großanleger

Für Angelika Kunath, die Chefin von Fondshaus Hamburg Immobilien (FHHI), war auf dieser Expo Real einiges neu. Nach der Joint-Venture-Gründung mit Hochtief Solutions (HTS) hat sie nun auch mit institutionellen Investoren zu

tun. Und die präsentierten sich nach ihrem Eindruck höchst anlagewillig.

„Wir beschäftigen uns intensiv mit dem Thema Versicherungen“, sagt Kunath. Soll heißen: Sie will Rentenversicherungen Immobilien als Deckungsstock liefern. Auf der Expo Real stieß sie gerade mal wenige Wochen nach Bekanntgabe des Joint Ventures mit HTS auf diverse institutionelle Investoren, die sich unter anderem für Anlagen in Wohnungen, Studenten-Apartments und Senioren-Pflegeheime interessieren.

Die Zusammenarbeit mit der Hochtief-Projektentwicklungstochter hat Kunath in den vergangenen Wochen jede Menge Feedback beschert. So melden sich nun finanzierungswillige Banken, die zuvor nicht in Erscheinung traten. Eines aber bringt die Zusammenarbeit mit HTS nicht: Erleichterungen im Zuge der AIFM-Regulierung. „Unsere Risikohandbücher müssen wir schon selber anfertigen“, sagt sie.

(bb)