

Offene Immobilienfonds

Gespaltene Branche

Lange haben die Fondsgesellschaften untereinander und mit dem Gesetzgeber um die Rettung der Offenen Immobilienfonds gerungen. Jetzt scheint sich endlich im Rahmen des Anlegerschutzgesetzes eine Einigung abzuzeichnen. Eine Rettung für das Anlagevehikel als Ganzes wird es jedoch nicht sein. Dazu hat sich die Branche im zurückliegenden Jahrzehnt zu konträr entwickelt, auch weil die Fondsgesellschaften aus den diversen Krisen unterschiedliche Lehren gezogen haben.

So werden wohl auch oder gerade unter dem Regime des Anlegerschutzgesetzes einige der Offenen Immobilienfonds ihr Siechtum fortsetzen. Drei Fonds befinden sich bereits in Auflösung und ein Dutzend weitere haben die Rücknahme und teilweise auch die Ausgabe von Anteilscheinen ausgesetzt. Damit sind nach BVI-Angaben rund 25 Milliarden Euro Fondsvermögen eingefroren, das entspricht etwa 29 Prozent der gesamten in Offenen Immobilienfonds gebundenen Anlegergelder. Brancheninsider gehen davon aus, dass nicht alle der noch ausgesetzten Fonds wieder öffnen werden.

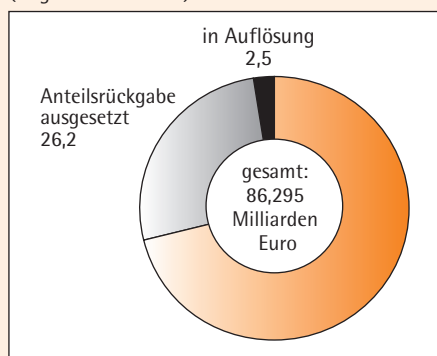
Die aufzulösenden Fonds haben bis Herbst 2013 Zeit, ihr Fondsvermögen aufzulösen. Zum Jahreswechsel hat beispielsweise der Degi Europa nach Objektverkäufen 20 Prozent seines Nettofondsvermögens von 1,27 Milliarden Euro an die Anleger ausgeschüttet, also insgesamt rund 254 Millionen Euro. Mit 85 Millionen Euro erhielten die Anleger des P2 Value von Morgan Stanley immerhin rund zehn Prozent des Fondsvolumens ausgezahlt. Derweil beklagen kaufbereite Immobilieninvestoren, dass

nur wenige der klammen Fonds ihre Liegenschaften aktiv am Markt anbieten. Als einer der aktiven Verkäufer gilt derzeit der CS Euroreal, der erst dieser Tage für rund 250 Millionen Euro die Schloss-Arkaden in Braunschweig an den Deka Immobilien Europa verkaufte.

Diese Transaktion wirft ein besonderes Licht auf die Branche. Denn während die einen Fonds dringend Liquidität brauchen, haben andere fast schon Mühe, den

Verteilung des Fondsvermögens

(Angaben in Prozent)



Quelle: BVI, eigene Berechnungen
Stand: 30. November 2010

massiven Zustrom frischen Anlagegeldes unterzubringen. So vertrauten die Anleger den Immobilienfonds des Deka-Bank-Konzerns im vergangenen Jahr insgesamt 3,1 Milliarden Euro neu an, davon entfielen 2,7 Milliarden Euro auf die Publikumsfonds. Abzüglich der Anteilscheinrückgaben verblieben netto aber immerhin noch 1,6 Milliarden Euro, von denen die beiden Publikumsfonds rund 1,1 Milliarden Euro für Neuanlagen übrig behielten. Ebenfalls über eine Milliarde Euro sammelten die beiden Grundbesitzfonds

der Deutschen-Bank-Tochter RREEF zwischen Anfang Januar und Ende November 2010 ein. Und den vier Offenen Immobilienfonds der Union Investment Real Estate flossen im gleichen Zeitraum sogar 1,3 Milliarden Euro zu.

Das altbekannte Problem: Die neuen Mittel müssen auch investiert werden. Nachdem die Union Investment Real Estate im vergangenen Jahr Zukäufe für 1,6 Milliarden Euro realisierte, ist für 2011 ein Investitionsvolumen von 1,0 bis 1,5 Milliarden Euro geplant. Auch der Wettbewerber RREEF erwartet für seine in Deutschland gemanagten Fonds weiterhin stabile Mittelzuflüsse und plant 2011 die Immobilieninvestitionen auf Höhe des Vorjahres zu halten. 2010 hatten die beiden Offenen Immobilienfonds Objekte für rund 964 Millionen Euro erworben. Bei der Deka wird sich das Ankaufsvolumen 2011 gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich reduzieren, weil verstärkt kleinere Objekte für die institutionellen Fonds erworben werden sollen. Im Jahr 2010 hatte die Deka Immobilien für alle von ihr verwalteten Fonds 27 Liegenschaften im Gesamtwert von 2,4 Milliarden Euro gekauft.

Mit 2010 ist für die Offenen Immobilienfonds insgesamt ein sehr schwieriges Jahr zu Ende gegangen. Aus der Krise sind die Offenen Fonds damit jedoch noch nicht heraus. Vielmehr verfestigt sich die Spaltung des Marktes. Während sich einige Fonds beträchtlicher Nachfrage erfreuen werden, müssen andere mit weiter schwindendem Anlegervertrauen kämpfen. Das Image des Anlagevehikels bleibt damit auch in naher Zukunft ein belastetes. L.H.