



Zimmer mit Aussicht: Diese Apartments am Havel-Ufer in der Hugo-Cassirer-Straße im Berliner Stadtbezirk Spandau gehören zum Portfolio des Wohnimmobilienfonds Metropolen 16 von Project Investment

IMMO
SPEZIAL

MARKTTRENDS
OFFENE FONDS
BETEILIGUNGEN

Mit Weitblick investieren

Der Markt für **Alternative Investmentfonds** (AIFs) belebte sich zuletzt spürbar. Worauf Anleger bei der Auswahl von Immobilienbeteiligungen achten sollten VON STEFAN RULLKÖTTER

Für Immobilieninteressenten ist es ein Dauerärgernis: Die aufgerufenen Objektpreise in den deutschen Metropolregionen erreichen astronomische Höhen, gleichzeitig verlieren die für einen Kauf angesparten Guthaben wegen Nullzinsen und steigenden Inflationsraten real an Wert.

Ein Ausweg aus dem Dilemma: Investoren schließen sich unter der Führung eines Fondsiniciators zusammen und kaufen Immobilien, die als Einzelobjekt für sie zu teuer sind, einfach gemeinsam.

Das Anlagevehikel dafür sind „Alternative Investmentfonds“ (AIFs) mit Laufzeiten von oftmals mehr als zehn Jahren.

Mit AIFs werden Anleger auf dem Papier zu Unternehmern. Sie treten dem Fonds als Gesellschafter bei. Rechtlich erhalten sie in den meisten Fällen den Status eines Kommanditisten, der – falls das Immobilienprojekt in Schieflage geraten sollte – maximal bis zur Höhe der von ihm geleisteten Kapitaleinlage haftet.

BILD: PROJECT BETEILIGUNGEN AG

Seit vier Jahren gelten für Initiatoren und Investoren strengere Regeln. Denn AIFs werden von der Finanzmarktaufsicht Bafin schärfer überwacht als das Vorgängerprodukt Geschlossene Fonds. Die gesetzliche Mindestzeichnungssumme für AIFs liegt bei 10 000 Euro. Investiert der Fonds lediglich in ein einziges Objekt, sind mindestens 20 000 Euro als Beteiligungssumme erforderlich.

Nach Erhebungen der Ratingagentur Scope hat die Bafin im zweiten Quartal dieses Jahres elf geschlossene Publikums-AIFs zum Vertrieb zugelassen, darunter acht Immobilienbeteiligungen. Die Anzahl der neuen Fonds hat sich gegenüber dem ersten Quartal fast verdoppelt und das zu platzierende Eigenkapitalvolumen – die bei Anlegern einzusammelnden Gelder – mit rund 207 Millionen Euro um 45 Prozent erhöht. „Die Dominanz der deutschen Immobilienbeteiligungen nimmt weiter zu“, bestätigt Scope-Analystin Stephanie Lebert.

Hohe Nebenkosten. Die Dienstleistungen der Fondsanbieter gibt es nicht zum Nulltarif. Banken und freie Vertriebe berechnen fünf Prozent Ausgabeaufschlag auf die Zeichnungssumme, wenn sie eine Beteiligung erfolgreich vermitteln. Hinzu kommen noch eine einmalige Innenprovision von bis zu zehn Prozent und jährliche Fondsgebühren von im Schnitt 1,5 Prozent. Unter dem Strich ist das nicht viel günstiger als bei Immobilien-direktanlagen, Investoren ersparen sich jedoch den Verwaltungsaufwand.

Aber auch die Initiatoren spüren bei der Suche nach geeigneten Immobilien die starke Konkurrenz institutioneller Investoren: „Attraktive Fondsobjekte zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis sind immer schwerer zu finden“, sagt Wolfgang Dippold, Vorstandschef der Project Beteiligungen AG. „Im Vergleich zu vor zwei Jahren ist der Aufwand in der Akquise etwa dreimal so hoch.“ Der größte deutsche Wohnimmobilienfonds-Anbieter musste wegen dieses


Engpasses den Zufluss an Investmentkapital dieses Jahr bereits beschränken.

Der Fokus der Großanleger bei Wohn- und Büroimmobilien liegt weiterhin auf den deutschen Top-7-Städten – Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln und Düsseldorf. Aber selbst in kleineren Städten wie Münster, Heidelberg und Freiburg schauen sich Immobilieninvestoren intensiv um. „Gute und renditestarke Projekte sind so gut wie ausverkauft, da Investoren in den vergangenen Jahren diese Assetklasse extrem aufgestockt haben“, bilanziert Anselm Gehling, Chef des Emissionshauses Dr. Peters Group.

Attraktivere Alternativen. Durch diese Entwicklung werden Nischenobjekte wie Hotels für Fondsinitiatoren attraktiver. „Hier gibt es aktuell noch günstigere Einkaufskonditionen als bei Büroimmobilien“, meint Gehling, der derzeit ein Drei-Sterne-Haus in Aachen in Kooperation mit dem Pächter, der Hilton-Gruppe, als Fondsbeteiligung offeriert. Auch die Deutsche Fondsvermögen (DFV) hat einen Hotel-AIF neu in den Vertrieb gebracht, der in ein Wellness- und Tagungshotel in Weinheim zwischen Frankfurt und Mannheim investiert.

Um die im Verkaufsprospekt versprochenen Renditen tatsächlich zu erzielen,

sind in diesem Segment verlässliche Pächter oder Franchisenehmer unerlässlich. Für Anleger ist es unter Risikogesichtspunkten zudem von Vorteil, wenn sie nicht in ein Betreibermodell, sondern in eine verpachtete Immobilie investieren. Dies erleichtert die Weiterverwertung des Fondsobjekts erheblich, falls der Hotelbetreiber Insolvenz anmeldet.

Steigende Preise. „Gebrauchte“ Immobilienfondsanteile werden zwar auch immer teurer. „Die Einstiegskurse bei vielen aussichtsreichen Fonds sind im Vergleich zum Erstmarkt aber weiterhin günstig“, sagt der Rosenheimer Fondsanalyst Ulrich Richter. „Im aktuellen Immobilienpreisgefüge bleiben Zweitmarktfonds attraktiv“, wirbt auch HTB-Geschäftsführer Marco Ambrosius. Und auch längerfristig bieten solide konstruierte Zweitmarkt-AIFs, die regelmäßig ausschütten, gute Perspektiven: Anleger können so von einer breiten Streuung in deutsche Gewerbeimmobilien profitieren. Wer als Fondsanleger Geduld mitbringt und in der Anlageklasse Erfahrung hat, kann auf Gebraucht-fonds-Portalen von Börsen und Fondsanbietern selbst auf Schnäppchenjagd gehen. Den größten Handelsplatz für Beteiligungen bietet die Fondsbörse Deutschland unter www.zweitmarkt.de. 

Immobilien-AIFs Aktuelle Beteiligungsangebote von erfahrenen Fondsanbietern. Garantien auf Kapitalerhalt und Ausschüttungen gibt es für Investoren aber nicht

Anbieter	Fondsname	Mindestbeteiligung in € ¹	Ausschüttung in % p. a. ²	€uro-Kommentar
Project Investment	Metropolen 16	10 000	6,0	Wohnobjekte in acht Großstädten
Dr. Peters	DS 141 Hotel Aachen	20 000	4,5	Mittelbare Investition in Hotelneubau
DFV	DFV Hotel Weinheim	20 000	5,2	NH Hotel in Weinheim (187 Zimmer)
BVT	Ertragswertfonds Nr. 6	10 000	4,2	Objekte in Langenfeld & Blankenheim
Hahn	Pluswertfonds 169	20 000	5,0	Fachmarktzentrum in Rothenburg
Patrizia GrundInvest	Mainz Rheinufer	10 000	5,0	Büro- und Geschäftsgebäude in Mainz
WealthCap	Immobilien Deutschland 39	200 000	4,0	Objektgesellschaften bundesweit
Zentral Boden Im.	ZBI WohnWert 1	5 000	3,0	Wohn- und Gewerbe-Immo-Portfolio
HTB Fondsgruppe³	HTB 8 Immobilien Portfolio	5 000	3,0	„Gebrauchte“ Immo-fondsanteile

Stichtag: 06.09.2017; ¹ zuzüglich 5,0 Prozent Ausgabeaufschlag (Agio); ² Erst- oder Folgeausschüttung gemäß Fondsverkaufsprospekt; ³ reiner Zweitmarktfonds, der Anteile laufender Fonds aufkauft; Quelle: eFonds24.de