

Handelsblatt

SCOPE AWARDS

Das sind die besten Alternativen Investments

von: Kerstin Leitel

Datum: 27.11.2020 07:53 Uhr

Welche Art der Geldanlage verspricht noch Rendite? Scope und das Handelsblatt zeichnen verschiedene Anbieter aus. Dabei zeigt sich: Wohnungen liegen im Trend.



Blick auf Frankfurt am Main

Offene Immobilienfonds sind für viele Anleger eine geeignete Alternative.

(Foto: imago images/Cavan Images)

Frankfurt. Die Coronakrise beeinträchtigt viele Wirtschafts- und Lebensbereiche. Die Immobilienmärkte zeigen sich jedoch robust – vor allem der Wohnungsmarkt. Trotz steigender Preisen raten viele Experten weiter zum Kauf einer Immobilie. Wem aber das Geld fehlt, um sich gleich eine ganze Wohnung zu kaufen, für den könnten die Investition in einen Offenen Immobilienfonds interessant sein. Der diesjährige Scope Award, bei dem die Ratingagentur in Kooperation mit dem Handelsblatt ihre Favoriten der Branche auszeichnet, ist deswegen einen Blick wert.

Zum 15. Mal hat Scope die besten Asset Manager von Publikumsfonds und institutionellen Fondsprodukten im Bereich Alternative Investments gesucht. Dabei mussten die ausgezeichneten Fonds nicht nur mit den Renditen punkten, sondern auch bei Faktoren, die den Fonds fit für die Zukunft machen sollen. Entscheidend sind die Innovationskraft, die Qualität des Investment Managements, die Transparenz der Anlageinformationen und Nachhaltigkeit. Aus diesen Ergebnissen ermittelte Scope in 16 Kategorien die Gewinner – die wegen der Corona-Einschränkungen dieses Jahr ohne eine festliche Zeremonie gekürt wurden.

In der Kategorie „Retail Real Estate Residential“ schaffte es der WohnSelect D der Gesellschaft Wertgrund, sich gegen die Konkurrenz durchzusetzen. Insgesamt waren fünf Fonds in der Kategorie Publikumsfonds mit Fokus auf deutsche Wohnimmobilien nominiert .

Der Fonds habe sich konstant und solide entwickelt und fokussiere sich auch auf sozial geförderten sowie bezahlbaren Wohnraum, begründet Scope-Analystin Sonja Knorr ihre Entscheidung. Wertgrund habe zudem ein gutes Management, langjährige Expertise und sei auch vor Ort präsent, was einen entscheidenden Vorteil habe: „Eigene Mitarbeiter vor Ort schaffen häufig größere Nähe zu Mietern und langfristig höhere Zufriedenheit“.

Wertgrund bietet mehrere Fonds an, den Publikumsfonds WohnSelect D sowie Produkte für institutionelle Investoren. Allen ist eines gemein: Sie investieren ausschließlich in deutsche Wohnimmobilien. Eine Anlageklasse, die lange von Investoren links liegen gelassen wurde – bis jetzt. Lange hätten Investoren Wohnimmobilien nach „dem Motto „langweilig, stabil, läuft aber“ abgetan, erzählt Wertgrund-Vorstandsvorsitzender und -Gründer Thomas Meyer im Gespräch mit dem Handelsblatt, „aber auf einmal erkennen das viele als Vorteil“. Der deutsche Wohnungsmarkt gelte nun mehr denn je als sicherer Hafen.

Eine Einschätzung, die man bei Scope teilt: „Wohnimmobilieninvestments haben sich aktuell als besonders krisenresistent erwiesen“, sagt Analystin Knorr. „Es gibt Bedarf an Wohnungen, gerade im unteren und mittleren Preissegment“.

Mehr zum Thema:

- Das sind die neusten Trends der Fondsbranche
- Das sind die besten Misch- und Aktienfonds
- Das sind die besten Anbieter von Zertifikaten

Wertgrund investiert das Geld der Anleger in Objekte ab einem Kaufpreis von zehn Millionen Euro, vornehmlich in Groß- und Universitätsstädten. Mittlerweile ist Wertgrund auch als Projektentwickler aktiv. Aktuell können Investoren aber nicht in den Publikumsfonds von Wertgrund investieren: Das Interesse an dem WohnSelect D war so groß, dass man zwischenzeitlich einen Annahmestopp verhängte. Nur im März konnte man für kurze Zeit Anteile kaufen. Anfang 2021 werde man wohl noch einmal Anteile ausgeben. Der Fonds hat aktuell ein Volumen von 394 Millionen und erzielte in den

vergangenen fünf Jahren per 30.6.2020 nach Abzug aller Kosten eine Rendite von fast neun Prozent pro Jahr.

Das lag über dem Schnitt: In den vergangenen Jahren brachten Offene Immobilienfonds durchschnittlich rund drei Prozent Rendite ein. In diesem Jahr dürfte es weniger werden, und einige Fonds könnten auch eine negative Rendite verbuchen, warnte Knorr in einer kürzlich erschienen Studie.

Doch unter dem Strich seien auch in diesem Jahr bei Offenen Immobilienfonds durchschnittlich zwischen 1,5 Prozent bis 2,0 Prozent Rendite möglich. Dabei erweist sich der Markt für Wohnungsimmobilien als „der Fels in der Brandung“, sagt die Analystin. Deswegen sei zu beobachten, dass andere Fondsmanager den Anteil dieser Assetklasse erhöhen.

Hotels schwer getroffen

Der Fonds „Grundbesitz Global RC“ von DWS hat aktuell gerade einmal fünf Prozent Wohnimmobilien im Portfolio – gehört aber dennoch zu den Favoriten von Scope und hat in der Kategorie „Retail Real Estate Global“, also Fonds für Privatanleger mit Fokus auf die weltweiten Immobilienmärkte, den diesjährigen Scope-Award gewonnen.

Nach Ansicht der Experten profitiert der Fonds davon, dass Manager Christian Bäcker die Diversifizierung in globale Assets auch tatsächlich nutze, sowohl mit Blick auf die Regionen als auch auf die Assetklassen. So steckt das Immobilienvermögen von insgesamt rund vier Milliarden Euro schwerpunktmäßig in Büroimmobilien, danach folgen Objekte der Nutzungsart Handel sowie Logistik und Wohnen. Im Bereich Wohnimmobilien hat der Fonds aktuell in mehrere Studentenwohnheime investiert. Hotels, die durch Corona besonders schwer getroffen wurden, sind im Portfolio dagegen kaum repräsentiert: Gerade einmal zwei der derzeit 56 Fondsobjekte sind Hotels, eines in Wien und eines in der australischen Hauptstadt Canberra. Zukünftig will das Fondsmanagement den bereits in den Jahren zuvor eingeschlagenen Weg fortführen und den Anteil der Sektoren Wohnen und Logistik vergrößern.

Einfluss der Pandemie

„Corona wird Einfluss auf alle Immobilienfonds haben“, meint Analystin Knorr, „die Frage ist, wird ein Fonds dank der Aufstellung oder der Leistung des Managements besser oder schlechter als die Vergleichsgruppe abschneiden. Beim Grundbesitz Global RC gehen wir von einer besseren Entwicklung aus“.

In der Kategorie Retail Real Estate Europe – also Offene Immobilienfonds mit Fokus auf Europa – machte der Leading Cities Invest der Frankfurter Gesellschaft KanAm Grund das Rennen. Das Immobilienvermögen von rund 780 Millionen Euro steckt aktuell in insgesamt 32 Objekten in europäischen Ländern, darunter Deutschland, Frankreich, Belgien, Großbritannien, Polen und der

Schweiz. Der Fokus liegt auf Büroimmobilien, deren Mieter nach Aussagen der Fondsgesellschaft kaum von der Coronakrise betroffen seien.

Zu Beginn des Jahres hatte sich das Fondsmanagement noch entschieden, das bis dahin einzige Hotel im Portfolio, das Apart-Hotel Adagio Access in Brüssel, zu verkaufen – eine gute, wenngleich wohl eher dem Glück geschuldete Entscheidung. Scope findet neben dem Portfolio gut, dass die Fondsgesellschaft im Vergleich zu Konkurrenten verlässlicher planen könne. Dadurch, dass der Fonds nach der für die Branche weitreichenden Gesetzesänderung 2013 aufgelegt wurde, seien keine Anleger investiert, die noch nach den alten Vorschriften handeln und ihr Geld kurzfristig abziehen könnten. „Dadurch muss der Fonds weniger Liquidität vorhalten, und das ist gut für die Performance“.

Unter den Fonds mit Fokus auf deutsche Immobilien („Retail Real Estate Germany“) schaffte es der „Unilmmo Deutschland“ von Union Investment Real Estate auf das Siegertreppchen. Der bereits 1966 gestartete Fonds investiert in Bürogebäude, Einzelhandelsobjekte und Hotels, aber auch Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland und im Rest Europas.

Was Scope aber noch hervorhebt, ist der Fokus auf Nachhaltigkeit: „Union Investment hat sich sehr stark dem Thema verschrieben und arbeitet auch eng mit innovativen Proptechs zusammen“, lobt Scope-Analystin Knorr die Kooperation mit digitalen Startups im Immobilienbereich. Das verschaffte Union Investment zudem bei der diesjährigen Siegerehrung den Spezialpreis für „Nachhaltigkeit“ – ein Thema, das die Branche seit einiger Zeit beschäftigt und in Zukunft noch weitere Bedeutung erlangen dürfte.

Nachfrage nach Nachhaltigkeit

Öffentlichkeit, Investoren und Politik fordern zunehmend Anpassungen in den Geschäftsmodellen der Immobilienunternehmen. Und das aus gutem Grund, schließlich ist die Branche einer der wesentlichen CO₂-Emittenten. Aber auch wenn jetzt Immobilienunternehmen versuchen, sich nachhaltig aufzustellen: Viele Ansätze in der Branche beschränken sich auf ihr eigenes Tätigkeitsfeld. Auch deswegen sticht Union Investment nach Ansicht von Scope positiv hervor. So versucht die Gesellschaft, branchenweite Standards auszuarbeiten und zu setzen.

Sieger in der Kategorie „Retail Real Estate Specialist“ wurde der Frankfurter Fondsinitiator und Asset Manager Habona Invest mit seinem „Habona Nahversorgungsfonds Deutschland“. Dieser investiert bundesweit in Immobilien, die dem täglichen Bedarf der Menschen dienen, vornehmlich Lebensmittelmärkte und Kindertagesstätten. So hat Habona etwa ein Wohngebäude mit 28 Wohneinheiten und einem Rewe-Markt im Erdgeschoss in Mannheim-Käfertal im Portfolio.

Die vor gut elf Jahren gegründete Gesellschaft Habona Invest hat bislang sieben geschlossene Immobilien-Publikums-Fonds mit einem Investitionsvolumen von über 500 Millionen Euro aufgelegt. Durch die plangemäß erfolgten Auflösungen der ersten drei Fonds haben die Anleger nach Angaben

der Gesellschaft nach jeweils fünf Jahren Laufzeit „hohe Rückflüsse erhalten – zuletzt wurden mit den Habona Einzelhandelsimmobilienfonds 02 und 03 jährliche Renditen von über neun Prozent erzielt“, wirbt der Anbieter.

Aktuell managt Habona bei den laufenden Fonds ein Portfolio von rund 100 Supermärkten im Wert von über 350 Millionen Euro und acht Kindertagesstätten im Wert von über 20 Millionen Euro. Für Scope gehört besonders der neu aufgelegt offene Immobilienfonds damit zu den Profiteuren der Coronakrise: „Das ist ein interessantes Produkt zur richtigen Zeit“, sagt Knorr.

Spezielle Preise für Spezialisten

Scope hat aber nicht nur Produkte für Privatanleger für die diesjährigen Awards unter die Lupe genommen, sondern auch Produkte für Institutionelle Investoren. Gewinner des „Institutional Real Estate Global“ wurde GLL Real Estate Partners. In der Kategorie „Institutional Real Estate Europe“ machte Deko Immobilien das Rennen, bei den „Institutional Real Estate Germany“ war es Art-Invest Real Estate.

Den ersten Platz der Kategorie „Institutional Real Estate Residential“ erzielte Industria Wohnen, und den Preis für „Institutional Real Estate Specialist“ erhielt Pegasus Capital Partners. Unter den Logistikfonds erzielte Nuveen Real Estate den Spitzenplatz, und in der Kategorie Transportation setzte sich die LHI Group als Gewinner durch. Bei Infrastructure lag wieder DWS vorn. Den Spezialaward für Innovation bekam Commerz Real verliehen.

Mehr: Private Immobilieninvestoren bekommen Konkurrenz

© 2020 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG

Verlags-Services für Werbung: www.iqm.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: Content Sales Center | [Sitemap](#) | [Archiv](#)

Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste GmbH | Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.