

Matthias Streit Frankfurt

Eine Immobilie wie die Alte Oper in Frankfurt - architektonisch wertvoll, zentrale Lage - hätte vermutlich alle geladenen Gäste des Alternative Investment Awards von Scope gern im Portfolio. Doch auch wenn das Gebäude nicht zum Verkauf steht, gab es für die Gäste Grund zum Feiern. Das Ratinghaus zeichnete die besten Fondshäuser für alternative Anlagen wie Immobilien, Infrastruktur oder Zertifikate aus.

Vor allem die Anbieter offener Immobilienfonds, milliardenschwere Stützpfiler der Branche, haben Grund zur Freude. Pünktlich zum 60-jährigen Jubiläum dieser Produktkategorie liefern Anleger Geschenke frei Haus: 8,3 Milliarden Euro flossen allein im ersten Halbjahr 2019 in offene Immobilienfonds, so viel wie nie zuvor. Dabei sind Abflüsse schon berücksichtigt. Insgesamt haben Anleger nun 107 Milliarden Euro in offene Immobilienfonds investiert, mit denen sie sich am Gewerbeimmobilienmarkt beteiligen können. Ebenfalls Rekord.

Alles sieht nach einem anhaltend positiven Marktumfeld für die Fonds aus. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist weiterhin locker, die Zinsen für Anleihen stecken im Keller. Sachwerte wie Immobilien bleiben in diesem Umfeld gefragt. Nur einen Haken hat die Erfolgsgeschichte: Das Angebot an guten Immobilien wird knapper, die Kaufpreise dafür umso teurer. „Eine selektive Ankaufstrategie ist heute wichtiger denn je“, sagt Sonja Knorr, Analystin und Immobilienexpertin bei Scope. Wer jetzt zu Hochpreisen einsteigt, läuft Gefahr, in einer Abschwungphase Verluste zu erleiden.

„Wir stehen vor der anspruchsvollen Aufgabe, in diesem Umfeld die Nettomittelzuflüsse unserer Anleger kontinuierlich zu investieren, ohne dabei die konservative Ausrichtung unserer Fonds zu beeinträchtigen“, betont auch Torsten Knapmeyer, Geschäftsführer von Deka Immobilien. Aber die Nachhaltigkeit und die Digitalisierung sind ebenfalls Themen, die für die Branche immer wichtiger werden.

Warum die Fonds so beliebt sind, zeigt sich an der Rendite. Scope hat die durchschnittliche Rendite von 14 offenen Immobilienfonds mit der Rendite von einjährigen Bundesanleihen verglichen. Derzeit liegt die Differenz bei satten 3,8 Prozentpunkten. Nur einmal, im ersten Quartal 2009, war sie in den vergangenen 15 Jahren höher. Dieser Mehrertrag der Fonds sei zwar nicht der einzige, aber ein „gewichtiger“ Grund für die anhaltend hohen Zuflüsse.

Wer in den vergangenen Jahren Anteile des Wertgrund-Fonds „Wohn-Select D“ gekauft hat, konnte überdurchschnittlich stark profitieren: Nicht zuletzt Verkäufe resultierten in einer auch für offene Immobilienfonds hohen Fünf-Jahres-Rendite von neun Prozent pro Jahr. „Investments in Regionen mit Wachstums- und in Immobilien mit Mietsteigerungspotenzialen sind wesentliche Gründe für die exzellente Performance“, begründet Scope-Analystin Knorr den Preis für Wertgrund in der Kategorie Retail Real Estate Residential.

Die gute Immobilienkonjunktur nutzen die Fondshäuser auch, um ihre Portfolios zu bereinigen. Nach Ansicht von Scope ist das in Europa der Deka besonders gut gelungen. Gesun-



Preisverleihung

Gefeierte Profis für Sachwerte

Scope und Handelsblatt haben die besten Anbieter für alternative Investments ausgezeichnet. Sie profitieren vom anhaltenden Zinstief.

Siegerehrung: Jörn Stobbe und Jens Peter Jensen (2. und 3. von links) nehmen den Scope Award für Union Investment Real Estate entgegen. Flankiert werden sie von den Moderatoren Thomas Kremer (links) und Julia Nestle sowie Handelsblatt-Redakteur Matthias Streit.

Methodik

Die Preise Bei den „Scope Alternative Investment Awards 2020“ wurden insgesamt elf Preise für den besten Asset-Manager im Immobilienbereich für Privatanleger und für institutionelle Investoren vergeben. In die Bewertung gingen offene und geschlossene Immobilienfonds ein. Prämiiert wird nicht nur die Performance, sondern auch die Leistung der Asset-Manager.

Hinzu kommen weitere Preise für Private Debt, Transport, Infrastruktur, Nachhaltigkeit, Innovation und vier Preise für Zertifikate.

Die Kriterien Die Jury bewertete anhand von sechs Kriterien: Innovationskraft, Investment-Management, Operatives Asset-Management, Track-Record, Transparenz und Nachhaltigkeit.

kene Risiken bei zugleich steigenden Renditen sind die Gründe für den Preis in der Kategorie Retail Real Estate Europe. In der Kategorie Deutschland hat Union Investment Real Estate mit seiner Erfolgsbilanz die Jury überzeugt. Besonders beliebt war in den ersten neun Monaten des Jahres der Fonds „Unilmmo Wohnen ZBI“, dem Anleger 1,5 Milliarden Euro anvertraut haben.

Neue Fonds angekündigt

Um der hohen Nachfrage nach Immobilien gerecht zu werden, legt die Branche neue Fonds auf. Vor drei Jahren wagte sich Swiss Life mit dem „Swiss Life Living and Working“, der sowohl in Gewerbe-, Wohn- als auch Gesundheitsimmobilien investiert, als einer der ersten Neumittanten hervor. Realis, eine Tochter der Bayerischen Landesbank, will bald den ersten offenen Immobilienfonds mit Fokus Europa auf den Markt bringen. Zuvor hatten KGAL und Credit Suisse ähnliche Produkte aufgelegt. Habona Invest managt einen Fonds mit Schwerpunkt Nahversorger, also mit Immobilien etwa für Lebensmittelmärkte oder Kindertagesstätten, und hat damit den speziellsten offenen Immobilienfonds im Angebot. Und auch die Deka, der größte Anbieter offener Immobilienfonds, kündigte gleich drei neue Produkte an.

Wo Büroimmobilien, die mit 63 Prozent das beliebteste Segment der Fonds stellen, knapp und teuer werden, geht der Trend zu spezielleren Immobilien. „Angestrebt ist ein Ausbau der Nutzungsarten Logistik, Wohnen - wie etwa Studentenwohnheime und Mikroapartments - sowie Hotels“, sagt Clemens Schäfer, Leiter des europäischen Immobiliengeschäfts bei der DWS. Wohnimmobilien haben bereits an Bedeutung gewonnen, unter anderem durch Wohnfonds. Der Anteil an den Investitionen ist aber nach wie vor gering: Nur 0,4 Prozent des Transaktionsvolumens flossen in Wohnimmobilien.

Doch nicht nur der Fondsmarkt mit Privatanlegern wächst. Auch der Markt mit institutionellen Investoren wird größer. In offenen Spezialfonds halten sie derzeit 98 Milliarden Euro, weitere acht Milliarden in geschlossenen Fonds. In diesem Bereich sind noch mehr Produkte zu erwarten: drei Viertel der Anbieter planen laut einer Scope-Umfrage in den nächsten drei Jahren neue Fonds.

Dass Sachwerte bei Großinvestoren gefragt sind, das zeigt sich auch bei Anlagen in die Bereiche Infrastruktur, Transport oder Energie. Fondsanbieter Commerz Real rechnet etwa damit, dass das Interesse an erneuerbaren Energien und Infrastruktur zunehmen wird.

Die Kategorie Transport konnte der Anbieter KGAL in diesem Jahr für sich entscheiden. Scope lobt die „hohe Transaktionskompetenz“. Das Fondshaus aus Grünwald bei München ist vor allem für seine Flugzeugfonds bekannt. Seit 1979 wurden laut KGAL bereits 7,9 Milliarden Euro in Flugzeuge angelegt.

In der Kategorie Infrastruktur konnte Credit Suisse Energy Infrastructure Partners den Scope-Award gewinnen. Laut einer aktuellen Analyse von Preqin gestaltet sich der globale Infrastrukturmarkt aktuell schwierig. Im dritten Quartal sammelten 19 Fonds 8,4 Milliarden US-Dollar ein - ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Rekordjahr zuvor, als im gleichen Zeitraum noch 44 Milliarden Dollar eingesammelt wurden.



Trophäen: Die Awards erhielten die besten Anbieter für Immobilien, Private Debt, Transport, Infrastruktur, Nachhaltigkeit und Innovation. Ausgezeichnet wurden auch Top-Emittenten von Zertifikaten.

Zertifikate

Die besten Adressen für Trader

Scope Analysis zeichnet die überzeugendsten Banken beim Angebot riskanter Wertpapiere für kurzfristige Geschäfte aus.

Ingo Narat Frankfurt

Rein und raus an den Märkten: Das ist das Gegenteil von Investieren, aber der Kerngedanke des Tradings, mit dem risikobereite Anleger auf kurzfristige Entwicklungen setzen. Banken bieten in Deutschland inzwischen über 1,2 Mil-

lionen solcher Produkte an. Sie eröffnen große Chancen, sind aber gleichzeitig auch sehr risikoreich. „Bei dieser Fülle brauchen Trader Orientierung über die Qualität der Emittenten - und die wollen wir mit unseren Auszeichnungen liefern“, sagt Andrea Vathje, zuständig für Zertifikate bei Scope Analysis. In die Awards gehen klassische Optionsscheine ebenso wie Knock-out-Produkte oder auch Discount-Zertifikate ein.

Zu den betrachteten Basiswerten zählen vor allem wichtige Aktienindizes aus Deutschland und den USA, einige Einzelwerte, der Euro-Dollar-

Wechselkurs und Gold. Scope vergibt Preise für den besten Emittenten in insgesamt vier Kategorien auf Basis von quantitativen Kriterien wie der Kursstellung und subjektiven Einschätzungen.

Primärmarkt Hier geht der Preis an die Dekabank. Das Sparkassenhaus stieg laut Scope zum Marktführer mit dem umfangreichsten Produktangebot auf.

Sekundärmarkt Den Award erhält BNP Paribas. Der Emittent zeichnet sich nach Angaben von Scope unter anderem durch eine informative Webseite, gute Qualität bei der Or-

derausführung und enge Geld-Brief-Spannen aus.

Trading Morgan Stanley geht als Gewinner durchs Ziel. Pluspunkte sind für Scope beispielsweise konkurrenzfähige Preisstellungen und eine breite Produktpalette gerade mit Blick auf Basiswerte und Laufzeiten.

Special Award Die LBBW wird von Scope als Anbieter des ersten Produkts prämiert, das es Privatkunden ermöglicht, in strukturierte Anleihen mit nachhaltiger Mittelverwendung zu investieren. So könne der Privatkunde Rendite- und Umweltziele miteinander in Einklang bringen.

Handelsblatt ENERGIE 2020 GIPFEL

ENERGIE FÜR DIE WIRTSCHAFT

20.-22. Januar 2020 Berlin

1.200 Entscheider + Sie

Kooperativ in die Zukunft: In Zeiten des Klimawandels, veränderter Kundenerwartungen und neuer Wettbewerber gilt es, Geschäftsmodelle neu auszurichten, Unternehmen umzubauen und die Zusammenarbeit mit anderen Branchen wie der Automobil- oder Immobilienwirtschaft zu forcieren. Der Handelsblatt Energie-Gipfel liefert dazu alle notwendigen Informationen und Kontakte, denn hier treffen Sie die wichtigsten Köpfe der Branche, Vordenker und Politikentscheider.

Tickets ab 2.950 €* **Jetzt anmelden: handelsblatt-energiegipfel.de**

*Zzgl. Mehrwertsteuer.

