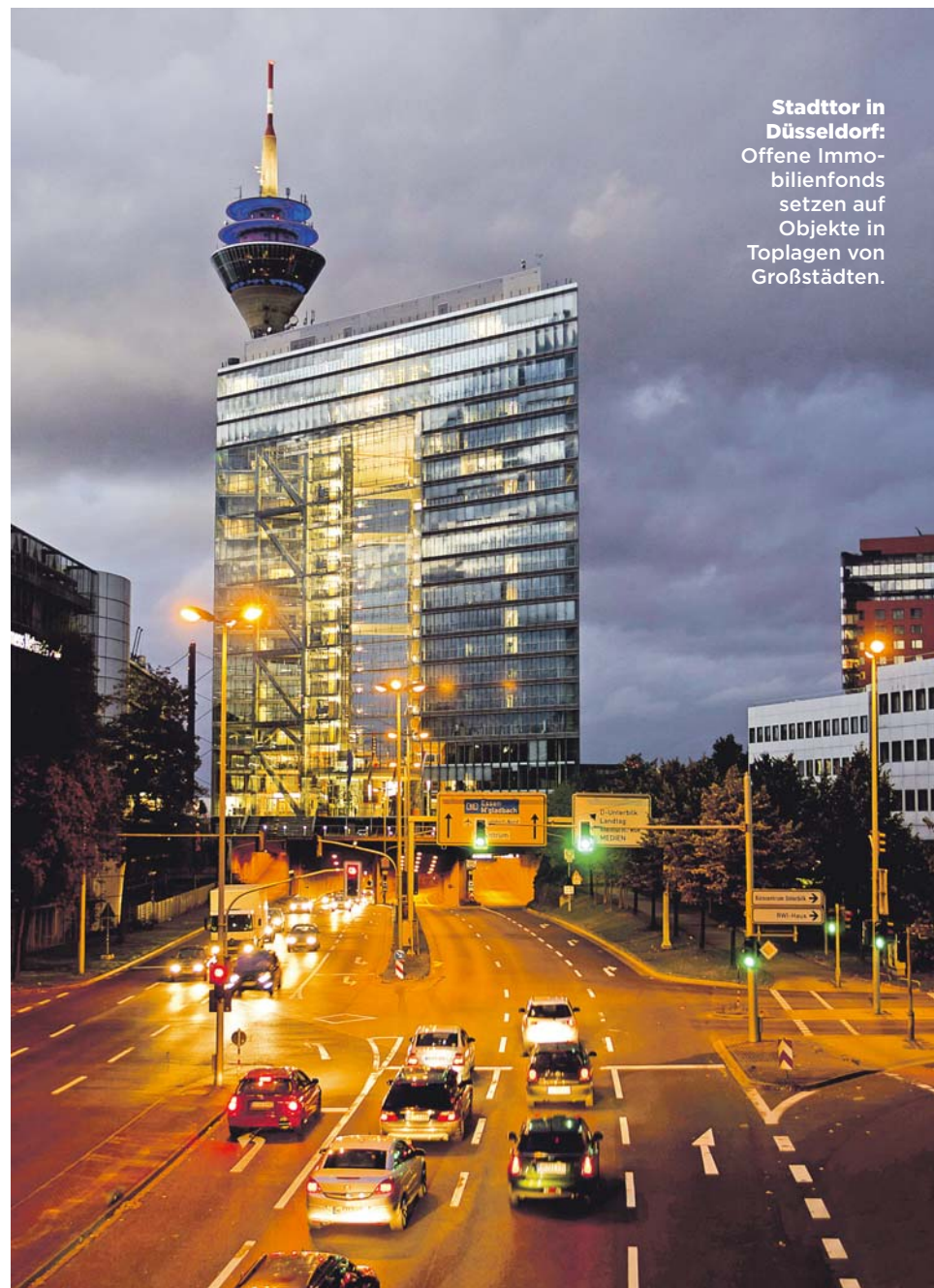


Scope Alternative Investment Awards

Wenn die Lage nicht mehr alles ist

Alternative Anlageformen liegen im Trend. Vor allem Immobilien sind gefragt. Doch Fondsmanager kämpfen mit hohen Preisen.



Stadttor in Düsseldorf: Offene Immobilienfonds setzen auf Objekte in Toplagen von Großstädten.

Matthias Streit Berlin

Berlin zieht längst nicht mehr nur junge Kreative und Hipster in seinen Bann. In Scharen pilgern heute die Immobilieninvestoren in die Hauptstadt. Neben Wohnungen sind nun auch Büros und Gewerbeflächen knapp. Wo sonst also sollten sich die deutschen Immobilienfondsprofis treffen, wenn nicht hier? Mitten im Herzen der Stadt, im parkettgetäfelten und säulengesäumten Saal des Humboldt Carrés wurden am Donnerstag die Scope-Awards für die besten Immobilienfondsgesellschaften verliehen. 15 Gewinner jubelten über insgesamt 16 Preise. Grund zum Feiern - aber auch für einen Ausblick in eine wohl gute und doch schwierige Zukunft.

Für Optimismus und Sorgen zugleich sorgt die zunehmende Knappheit bei Gewerbeimmobilien, vor allem bei Büros. Einer Scope-Analyse zufolge stecken im Schnitt 61 Prozent der Gelder offener Publikumsfonds in diesem Segment. In Berlin etwa stehen nur noch 2,4 Prozent der Büros leer. Die Durchschnittsmiete kletterte im vergangenen Jahr um elf Prozent über 20 Euro pro Quadratmeter. In anderen Metropolen sieht es ähnlich aus. Eigentlich gute Nachrichten. Doch Fondsmanager halten sich mit Käufen zurück. „Wir wollen nicht jeden Preis mitgehen, weil wir bei einigen Objekten am Markt durchaus Rückschlagrisiken sehen“, sagt Reinhard Kutscher, Vorsitzender der Geschäftsführung von Union Investment Real Estate. Nicht zuletzt wegen der



Wir wollen nicht jeden Preis mitgehen, weil wir am Markt durchaus Rückschlagrisiken sehen.

Reinhard Kutscher
Vorsitzender der Geschäftsführung
Union Investment Real Estate

hohen Preise sind Büroimmobilien in Toplagen für Clemens Schäfer, Chief Investment Officer Real Estate Europe bei der DWS Group, derzeit weniger von Interesse. In Deutschland habe sein Haus eher Hotel, Logistik oder Wohnen im Blick.

Weil Sparer keine oder nur minimale Zinsen erhalten, suchen sie Zuflucht in offenen Immobilienfonds. 2017 lag die durchschnittliche Rendite nach Scope-Berechnungen bei 3,8 Prozent. Um wegen des großen Interesses nicht unter Kaufdruck zu geraten, nehmen manche Publikumsfonds zeitweise keine Anlegergelder an. Von den vier Produkten für Privatanleger besteht bei Union Investment Real Estate derzeit bei drei ein Annahmestopp. Nur für den „UniImmo: Deutschland“ gibt das Haus seit dieser Woche wieder neue Anteile aus. Bis Mitte Januar will es 500 Millionen Euro einsammeln. Mit dieser Politik steht Union Investment nicht allein da. Deka Immobilien vergibt jährlich nur ein bestimmtes Kontingent an Anteilen. In diesem Jahr sei es praktisch schon verkauft, berichtet Torsten Knapmeyer, Geschäftsführer von Deka Immobilien. Die DWS

Methodik

Die Preise Bei den Alternative Investment Awards von Scope werden je sechs Preise für den besten Asset-Manager in den Bereichen Privatanleger und institutionelle Investoren vergeben. Dabei gehen offene und geschlossene Fonds ein. Prämiiert wird nicht nur die Performance, sondern auch die Leistung der Asset-Manager. Hinzu kommen Preise für Transport, Infrastruktur/erneuerbare Energien, Nachhaltigkeit und Innovation.

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

3,8
PROZENT

betrug die durchschnittliche Rendite von offenen Immobilienfonds im Jahr 2017.

Quelle: Scope

Group nahm für den Fonds Grundbesitz Europa zeitweise ebenfalls keine Gelder mehr an, hat den Fonds aber wieder geöffnet. Eine grundsätzlich offene Strategie fährt die Commerzreal mit ihrem Hausinvest-Fonds.

Die gute Immobilienkonjunktur nutzen viele Manager zum Verkauf. Thomas Meyer, der mit Wertgrund den Preis für das beste Asset-Management im Privatanlegerbereich für Wohnimmobilien gewann, verkaufte Ende 2017 gleich drei große Immobilienpakete. „Realisierte Verkäufe mit deutlichen Gewinnen münden in einer für offene Immobilienfonds außergewöhnlichen Fünfjahresrendite von mehr als neun Prozent pro Jahr“, lobt die Jury des Scope-Awards.

Gehe es nur um die Anzahl der Gebäude, habe er zuletzt auch mehr verkauft als gekauft, sagt Mario Schütt, Leiter des Portfoliomanagements des offenen Immobilienfonds Hausinvest bei der Commerzreal. Um sich für schwächere Phasen zu wappnen, setzt er verstärkt auf kleinteiligere Vermietungen statt auf Einzelmietern in großen Objekten. Erst vor wenigen Wochen hat Commerzreal den Omnium in Frankfurt erworben, der 2019 fertig sein soll, bei dem eine Mischung geplant ist.

Wege aus dem Dilemma

Einer abkühlenden Weltkonjunktur zum Trotz laufen die Immobilienmärkte weiter gut. Nicht nur die Investmentnachfrage, auch die der Mieter übersteigt das Angebot. Um den immer höheren Preisen zu entgehen, setzt Union Investment auch verstärkt auf Projektentwicklungen. Ungefähr die Hälfte der Zukäufe fiel mittlerweile in diesen Bereich, sagt Union-Investment-Geschäftsführer Kutscher. „Wir kommen in dieser frühen Phase günstiger an eine Immobilie, gehen dafür aber auch gewisse Vermietungsrisiken ein“, erklärt er den Vorteil. Denn üblicherweise sind die Objekte zum Ankaufszeitpunkt nur zu einem Teil bereits vorab vermietet. Auf diese Weise sicherte sich das Haus einen der vier Türme des „Four“-Projekts im Herzen Frankfurts für seinen „UniImmo: Deutschland“-Fonds.

Kompromisse bei der Lage will kein Fonds eingehen. Sie setzen auf zentrale Lagen. Hier rechnen die Profis auch in unruhigen Zeiten mit stabilen Preisen. „Langeweile ist sexy“, sagt Deka-Immobilien-Geschäftsführer Knapmeyer. Die Deka-Fonds setzen daher auf markante Gebäude in besten Lagen. In Frankfurt hat sich das Haus etwa von Immobilien in Randlagen getrennt und Ende vergangenen Jahres den Tower 185 nahe der Frankfurter Messe gekauft. Vor wenigen Wochen erwarb die Deka das Bürogebäude „Stadttor“ nahe dem Medienhafen in Düsseldorf.

Auch wenn die Europäische Zentralbank im kommenden Jahr zum ersten Mal seit 2011 die Zinsen anheben sollte, glaubt Birger Ehrenberg, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Immobilien-Investment-Sachverständigen BII, nicht an ein abruptes Ende des Booms. „Der Rendite-Abstand von Immobilien und Anlagen am Festgeldmarkt liegt bei 300 Basispunkten. Ein kleiner Zinsschritt wird auf das Anlegerinteresse keinen großen Effekt haben.“ Hinzu kommt: In Städten werden zu wenig Gewerbeflächen gebaut, betont Sonja Knorr, Immobilienanalystin: „Angesichts der hohen Marktpreise bleibt eine der größten Herausforderungen für die Fonds auf absehbare Zeit der Ankauf von Immobilien.“



Wolfgang Kessler: Der Geschäftsführer von Union Investment Institutional Property (rechts) freut sich über den Preis in der Kategorie Institutional Real Estate Germany, den ihm Scope-Chef Sven Janssen überreicht.

Institutionelles Investment

Breites Angebot als Erfolgsrezept

Pensionskassen, Versicherer und Family Offices möchten ihr Geld in Immobilien anlegen. Doch geeignete Objekte sind knapp.

Matthias Streit Berlin

Für Wolfgang Kessler hat sich die harte Arbeit ausgezahlt. Am Donnerstagabend hat er freudestrahlend den Scope Alternative Investment Award in der Kategorie Institutional Real Estate Germany entgegengenommen. Für den Geschäftsführer von Union Investment Institutional Property ist es eine Auszeichnung für die Leistung in einem der derzeit wohl am stärksten umkämpften Immobilienmärkte der Welt. Kapital aus aller Welt sucht angesichts von Niedrigzinsen Zuflucht in deutschem Betongold.

Versicherer, Pensionskassen und Family Offices vertrauen Kessler und seinen Kollegen ihr Geld an. Die Jury lobte das „breite Produktangebot“, das das Fondshaus institutionellen Investoren bietet. Dazu zählt ein großer Publikumsfonds, der „Uninstitutional German Real Estate“ sowie sie

ben weitere offene Immobilien-Spezialfonds mit Fokus Deutschland. „Das deutliche Wachstum der Assets unter Management ist wesentlich auf diese Produktvielfalt zurückzuführen“, heißt es in der Jury-Begründung. Im „Uninstitutional German Real Estate“ stieg das Fondsvolumen auf Jahressicht* von 483 auf 581 Millionen Euro. Die sieben Spezialfonds wuchsen von 1,76 auf 1,84 Milliarden Euro. Die Mindestanlage beträgt 500.000 Euro.

„Die Auszeichnung bestärkt uns in dem Vorhaben, weitere Immobilienlösungen für institutionelle Anleger aufzulegen, zumal wir im institutionellen Geschäft ambitionierte Wachstumsziele verfolgen“, sagt Kessler zur Preisvergabe. Am Immobilienmarkt stünden viele Investoren in einem harten Wettbewerb um wenige verfügbare Objekte. Die Knappheit könnte Fondsmanager dazu verleiten, Risiken zu vernachlässigen.

Für Großinvestoren spiele nicht nur die Rendite eine Rolle, erklärt der Immobilien-Sachverständige Birger Ehrenberg. Oft gehe es schlicht darum, Kapital in einer sicheren Anlage zu parken. Deutsche Immobilien sind für viele das Mittel der Wahl.

Anzeige

Scope Alternative Investment Awards 2019

Congratulations, the Scope Award goes to:

Best Asset Manager

- Institutional Real Estate Global
Invesco Real Estate
- Institutional Real Estate Europa
DWS
- Institutional Real Estate Germany
Union Investment Real Estate
- Institutional Real Estate Residential
Catella Residential Investment Management
- Institutional Real Estate Operator-Run Properties
Union Investment Real Estate
- Institutional Real Estate Specialist
Pegasus Capital Partners
- Retail Real Estate Global
Real I.S.
- Retail Real Estate Europe
Deka Immobilien
- Retail Real Estate Germany
WealthCap
- Retail Real Estate Residential
WERTGRUND
- Retail Real Estate Operator-Run Properties
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung
- Retail Real Estate Specialist
Deutsche Finance

Best Asset Manager

- Transportation
HEH Hamburger EmissionsHaus
- Infrastructure / Renewables
Commerz Real
- Special Awards - Sustainability
Quadoro Doric / Vontobel
- Special Awards - Innovation
Art-Invest

Im Rahmen einer festlichen Verleihung im Humboldt Carré am Gendarmenmarkt in Berlin haben gestern Abend die Scope Analysis und das Handelsblatt gemeinsam die Scope Alternative Investment Awards 2019 verliehen. Weitere Informationen zur Preisverleihung und den Gewinnern finden Sie auf: www.scope-awards.com und www.handelsblatt.com/scopeawards