

Immobilienfonds der Extraklasse

Assetmanagement – Auf der Suche nach höheren Renditen als sie Schweizer Liegenschaften derzeit bieten, sehen sich viele Pensionskassen nach Investmentchancen im Ausland um, auch nach indirekten Immobilienanlagen. Ein interessanter Mosaikstein im Spektrum dieses Investmentuniversums wäre der deutsche Immobilien-Spezialfonds, meint Beate Lichner MRICS.

Interview: Birgitt Wüst – Bild: Lichner Projects

Angesichts anhaltend niedriger Zinsen setzen institutionelle Anleger zunehmend auf Sachwerte. Liegenschaften sind besonders beliebt, wie in Deutschland zu beobachten ist: Dort stieg die Immobilienquote allein bei der Assekuranz in nur fünf Jahren um 25 Prozent. Gefragt sind vor allem die deutschen Immobilien-Spezialfonds: Während das Volumen von deutschen offenen Immobilien-Publikumsfonds seit circa zehn Jahren auf einem Niveau um etwa 80 Milliarden Euro stagniert, haben die Immobilien-Spezialfonds ihr Anlagevolumen im gleichen Zeitraum auf knapp 55 Milliarden Euro mehr als verdoppelt.

IMMOBILIEN Business: *Frau Lichner, deutsche Immobilien-Spezialfonds erfreuen sich bei institutionellen Anlegern derzeit hoher Beliebtheit. Wie «funktioniert» ein solches Investmentvehikel?*

Beate Lichner: Immobilien-Spezialfonds sind Offene Spezial-Alternative-Investment Funds (AIF). «Offen» steht

für Sondervermögen mit variablem Anlagevolumen. Nur professionelle und semiprofessionelle Anleger dürfen in einen Spezial-AIF investieren. Die Spezial-AIF sind streng reguliert – das umfassende Regelwerk dazu findet sich im neuen, seit 2013 gültigen KAGB Kapitalanlagegesetzbuch, mit dem die Europäische AIFM-Richtlinie umgesetzt wird.

Was macht die Spezial-AIF so attraktiv?

Pensionskassen und Versorgungswerke legen Wert auf Mitspracherechte; sie beteiligen sich gerne an Immobilien-Spezialfonds, weil die Anzahl der Mit-Investoren überschaubar ist. Hinzu kommt: Das KAGB sieht für Aufbau und Verwaltung eines Immobilienvermögens zwar umfassende Regulierungen vor – etwa hinsichtlich An- und Verkauf von Immobilien, Bewertung, Risikomischung, Währungsabsicherung.

Doch kann ein Teil der Regelungen abbedungen werden, wenn Abweichungen in den sogenannten «Festen Anlage-

bedingungen» formuliert und von der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt sind. Der Vorteil für institutionelle Investoren: Sie können ihre Investitionsstrategie massgeschneidert umsetzen und sind freier in der Gestaltung der Anlagebedingungen als bei Publikumsfonds.

Wie kommt ein Spezial-AIF zustande?

Entweder eine Kapitalsammelstelle legt einen Spezialfonds auf und platziert die Anteile am Markt im Rahmen einer Emission, an der sich institutionelle Anleger beteiligen können.

Die Initiative zu einem Spezial-AIF kann allerdings auch von einem grösseren Anleger ausgehen, der zunächst das Anfangskapital zur Verfügung stellt und sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) oder den Assetmanager selbst aussucht. Anschliessend sichert man sich eine Liegenschaft oder ein Portfolio und sucht sich die passenden Co-Investoren aus.

