

Immobilien Bröckelnde Hoffnung für Immobilienfonds

Für eingefrorene Immobilienfonds wird die Lage immer trister. Schuld ist die Rezession in Europa. Profis wenden sich den USA zu.

von Richard Haimann



© Bild: 2012 Reuters/Andrea Comas

Für Anleger eingefrorener offener Immobilienfonds schwinden die Chancen, dass ihre Investmentvehikel wieder flottgemacht werden können. Die durch die Staatsschuldenkrise in Südeuropa ausgelöste Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung auf dem Kontinent hat das Interesse von Profiinvestoren an europäischen Gewerbeimmobilien gedämpft. Damit ist es für angeschlagene Fonds deutlich schwieriger geworden, Immobilien ohne Verluste loszuschlagen, um frische Liquidität aufzutun.

Seit Beginn der Finanzkrise mussten 13 offene Immobilienfonds mit einem Gesamtvolumen von mehr als 30 Mrd. Euro eingefroren werden, acht Fonds werden bereits abgewickelt. Bei den Branchenschwergewichten CS Euroreal und SEB Immoinvest mit einem Volumen von je rund 6 Mrd. Euro entscheidet sich in den nächsten Wochen, ob sie wieder aufgemacht oder ebenfalls in die Abwicklung geschickt werden.

Derzeit sieht es nicht danach aus, als ob es den Fondsmanagern in der kurzen Zeit noch gelingen könnte, genug Objekte loszuschlagen, um das Liquiditätspolster zu erhöhen. Denn aus Angst vor einer Rezession innerhalb der Euro-Zone durch die Sparprogramme der Regierungen halten sich viele Investoren mit weiteren Engagements zurück. Nach jüngsten Berechnungen der Beratungsgesellschaft Jones Lang LaSalle (JLL) brach das Transaktionsgeschehen in Europa im ersten Quartal um 31 Prozent auf nur 20,5 Mrd. Euro gegenüber 29,6 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum ein.

Stattdessen wandten sich Profiinvestoren verstärkt den USA zu. "Allein an den dortigen Büromärkten stieg das Investitionsvolumen im ersten Quartal um 20 Prozent auf 12,5 Mrd. Dollar", sagt Arthur de Haast, Leiter International Investments bei JLL. Altersvorsorgeeinrichtungen, Stiftungen und Versicherungen würden nach robusteren Wirtschaftsdaten davon ausgehen, dass sich die Konjunktur in den USA in den kommenden Jahren erholen und die Gewerbeimmobilienmärkte nachhaltig anziehen würden.

Hingegen sehen Profianleger die europäischen Märkte immer skeptischer. Nach einer neuen Umfrage von JP Morgan Cazenove unter den 132 bedeutendsten Marktakteuren erwarten 85 Prozent von ihnen weitere Preisrückgänge in Spanien sowie in Italien. Aber auch Deutschland und die Niederlande beäugen die Profis zunehmend kritischer. Nur 15 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass sich Gewerbeobjekte in Deutschland weiter verteuern werden. 45 Prozent erwarten rückläufige Preise. Für die Niederlande, wo zahlreiche Neubauten die Leerstandsraten steigen ließen, sind nur noch 12 Prozent optimistisch gestimmt. 41 Prozent rechnen aber mit nachgebenden Preisen im Nachbarland.

Das spiegelt sich auch im Anlageverhalten wider. "In Deutschland fiel das Investmentvolumen im ersten Quartal im Jahresvergleich um sieben Prozent auf 5,1 Mrd. Euro", sagt Jan Linsin, Chefanalyst für Deutschland bei der Beratungsgesellschaft CBRE. Noch härter traf es die Märkte in Südeuropa. Im wirtschaftlich angeschlagenen Spanien bieten nach einem neuen Report der Ratingagentur Fitch inzwischen Banken von Schuldner übernommene Gewerbeimmobilien mit Abschlägen von 49 Prozent auf den einstigen Buchwert an - und finden dennoch kaum Käufer.