

Wenig Hoffnung für Anleger in Not

Nischenanleger sind keine Samariter, sondern pochen auf Qualität

VON RICHARD HAIMANN

Michael Siefert gilt als letzte Hoffnung bei Anlegern jener geschlossenen Immobilienfonds, die in Schieflage geraten sind. Als Geschäftsführer von Madison Real Estate in Deutschland verwaltet Siefert einen Private Equity Real Estate Fund (PERE-Fund). Universitäten und Family Offices aus den USA haben hier hohe Millionenbeträge eingezahlt. Die deutsche Madison-Tochter investiert es vor allem in geschlossene Immobilienfonds privater und institutioneller Anleger.

„Mehrere Hundert Millionen Dollar könnten wir in den kommenden Monaten anlegen“, sagt Siefert. Der Spezialist für Nischenstrategien ist bereits bei rund 50 geschlossenen Fonds eingestiegen. Bekannt wurde der PERE-Fund, als er die noch nicht platzierten Anteile des Fonds 77 des insolvent gegangenen Initiators Falk Capital aufkaufte. Madison bewahrte dadurch den Fonds mit seinen drei vermieteten Immobilien vor der Pleite. Seither klingeln in der Frankfurter Madison-Niederlassung ständig die Telefone. „Wir werden von zahlreichen Anlegern Not leidender geschlossener Fonds kontaktiert“, sagt der Geschäftsführer. In den meisten Fällen gibt Siefert den Anrufern jedoch einen Korb.

Denn Madison ist kein Samariter zur Rettung fehlgeschlagener Immobilienbeteiligungsmodelle. „Wir in-

vestieren ausschließlich in Fonds, deren Objekte qualitativ hochwertig sind und langfristige Vermietungsmöglichkeiten bieten“, nennt Siefert die Kernkriterien. An Anteilen geschlossener Fonds mit leer stehenden, sanierungsbedürftigen Immobilien sei Madison nicht interessiert. Nach Berechnungen des Fondsexperten Stefan Loipfinger sind rund 90 Prozent der in den 90er-Jahren aufgelegten geschlossenen Deutschlandfonds in einer Schieflage. „Drei Viertel aller geschlossenen Immobilienfonds sind schlichtweg nicht handelbar“, sagt Björn Meschkat, Vorstand der Firma Deutsche Zweitmarkt.

„Drei Viertel sind schlichtweg nicht handelbar“

Björn Meschkat,
Vorstand Deutsche Zweitmarkt

Zudem ist Madison bei seinen Investments nicht auf geschlossene Fonds von Privatanlegern angewiesen. Derzeit werden dem PERE-Fund von Pensionskassen und Versicherungen zuhauf Anteile an gut performenden geschlossenen Fonds angeboten, die speziell für diese Profianleger aufgelegt wurden. „Manche institutionelle Investoren wollen aus diesen Fonds aussteigen, weil durch den Kursverfall am Aktienmarkt ihre Immobilienquote nun die Zielvorgabe überschreitet“, sagt Siefert.

Doch selbst bei diesen Angeboten ist Madison derzeit sehr zurückhaltend. Wegen der Finanzkrise ist der Immobilienhandel drastisch eingebrochen. „Das erschwert die Preisfindung“, erläutert Siefert. Mangels Vergleichsmöglichkeit ließe sich oftmals nur schwer feststellen, wo der faire Wert einer Immobilie liege. Nach einer Studie der Beratungsgesellschaft Jones Lang LaSalle wechselten im ersten Halbjahr 2008 europaweit noch Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von rund 74 Mrd. € den Besitzer. Im dritten Quartal schrumpfte das Handelsvolumen auf nur noch 15,4 Mrd. €.

Weil Banken kaum noch Darlehen vergeben, sind jene Finanzinvestoren vom Marktgeschehen ausgeschlossen, die während der vergangenen Boomjahre mit hohen Krediten Immobilien gekauft haben. Auch auf diese Investoren hatten Anleger Not leidender geschlossener Fonds vor der Finanzkrise ihre Hoffnung gesetzt. Doch selbst eigenkapitalstarke Investoren aus den USA agieren derzeit zurückhaltend. Nach einer Studie der Wirtschaftsberatungsgesellschaft Ernst & Young erwarten 85 Prozent von 2300 befragten Profinvestoren, dass die Immobilienpreise bis in 2009 hinein fallen werden. Erst dann wollen 60 Prozent wieder einsteigen. Anleger in Schieflage geratener geschlossener Fonds müssen wohl vorerst weiter auf Abnehmer ihrer Immobilien warten.