

PRESEMITTEILUNG

11. DEZEMBER 2014

DEXTRO: „Geschlossene und offene Immobilienfonds kommen sich 2015 näher“

- **Gleicher Blickwinkel auf beide Fondsgattungen durch Regulierung**
- **Mehrobjektportfolios auch bei Geschlossenen Fonds auf dem Vormarsch**
- **2015 erstmals wieder Spannweite an reinrassigen US-Immobilienfonds für Privatanleger**

Darmstadt / Berlin, 11. Dezember 2014 - Die Jahreswende ist für die geschlossenen AIFs ein Schritt in Richtung Marktbelebung: Erstmals nach dem Ende der KAGB - Übergangsfrist kommen mehrere Anbieter aus einem Marktsegment, dem US-Immobilienmarkt, mit großvolumigen Produkten auf den Markt. Darüber hinaus bieten diese Fonds - im Unterschied zu den aktuellen offenen Immobilienfonds - Privatanlegern erstmals wieder eine Auswahl unverwässerter Investmentmöglichkeiten in die US-amerikanischen Immobilienmärkte.

In den letzten Jahren konnten deutsche Anleger nur eingeschränkt an der Entwicklung der US-Immobilienmärkte partizipieren. Als Folge der Finanzkrise hatten sich einige Emissionshäuser vollständig oder zeitweilig aus diesem Bereich zurückgezogen. Auf der anderen Seite wurden die Anlagemöglichkeiten für Privatanleger in den US-Märkten auch durch die Abwicklung von Offenen Immobilienfonds stark begrenzt. Nun kommen erstmals alle US-Spezialisten aus dem Lager der Geschlossenen AIFs wieder mit neuen US-Fonds. „Ihr Wiedereintritt in den Markt“, so Bernhard Dames, Senior Consultant Real Estate bei DEXTRO, „wurde durch die neuen Regulierungsvorschriften und die damit verbundenen organisatorischen und finanziellen Aufwendungen verzögert.“

Die Profile der neuen US-Fonds werfen ein Schlaglicht auf die vergleichbaren Maßstäbe, die durch das KAGB bei den Alternative Investment Funds entstanden sind. Während der frühere Geschlossene Immobilienfonds üblicherweise in ein einziges Objekt investierte, sind drei der vier geplanten bzw. aktuell lancierten US-Immobilienprodukte Mehrobjektfonds, so wie dies bei den offenen Immobilienfonds - in größerem Umfang - der Fall ist. Die Emittenten der geschlossenen Investmentprodukte tragen damit einer erhöhten Risikodiversifizierung Rechnung.

Verstärkte Risikodiversifizierung

Marktführer Jamestown, UST (ehemals US Treuhand) sowie TSO-DNL setzen auf Produkte mit mehr als drei Objekten. Bei allen genannten Emissionshäusern stehen die Immobilien zu Vertriebsbeginn noch nicht oder nur zum Teil fest. Den Nachteil solcher „Blindpools“ hält Dames dann für überschaubar, wenn die Investmentstrategie klar umrissen ist: „Auch bei den offenen Immobilienfonds steht die künftige Portfoliostruktur nicht fest.“

Während sich bei den offenen Immobilienfonds die Zeitspanne für Anleger, nach der sie sich von ihrem Investment trennen können, mit 24 Monaten deutlich verlängert hat, ist bei den geschlossenen US-Fonds der gegenläufige Trend zu beobachten. Teilweise werden bereits nach sieben Jahren Exits angestrebt, weil Anleger eine deutlich kürzere Bindung ihres Kapitals wünschen. Nach Auffassung von Dames dürfte sich dieser Effekt allerdings nicht notwendigerweise auf andere geschlossene Immobilienfonds ausweiten, weil in Deutschland investierende Fonds wohl auch künftig auf das Einhalten der 10jährigen Spekulationsfrist achteten.

Großvolumige US-Fonds dürften 2015 für Marktbelebung sorgen

Die Anbieter von US-Immobilienfonds wollen eigenen Angaben zufolge insgesamt bis zu 1,3 Mrd. Dollar Eigenkapital von ihren Anlegern einwerben. Die von den Anbietern an DEXTRO gemeldeten Spannweiten sind allerdings groß; nach den Marktveränderungen lässt sich das Interesse der Anleger nicht mehr so exakt beziffern wie früher, heißt es.

Marktführer Jamestown in Köln plant für seinen Fonds „Jamestown 29“ ein EK von 75 Mio. bis 750 Mio. US-Dollar. Für die Vorgängerfonds „Jamestown 27“ und „Jamestown 28“ hatte das Kölner Emissionshaus 418 bzw. 384 Mio. US-Dollar eingeworben. Die Platzierungsphase des Fonds hat bereits begonnen - anders als im Hause UST. Hier sollen für den „UST XXIII“ 25 bis 250 Mio. US-Dollar eingesammelt werden; der Initiator visiert 100 Mio. US-Dollar an. Der neue US-Immobilienfonds von WealthCap soll im kommenden Frühjahr in den Vertrieb gehen; der Emittent meldet sich mit einem Ankauf für einen Ein-Objekt-Fonds auf dem US-Immobilienmarkt zurück. Für seine sechzehnte US-Beteiligung strebt WealthCap ein EK von rund 35 Mio. US-Dollar an. Eine Sonderstellung nimmt TSO-DNL ein; das US-Immobilieninvestment „TSO-DNL Active Property, LP“ in der Rechtsform einer Limited Partnership ist kein dem KAGB unterliegender AIF, sondern ein sogenanntes „operativ tätiges Unternehmen“. Die EK-Spannweite des Emittenten reicht hier von 125 bis 225 Mio. US-Dollar.

Hohe Preisniveaus in den USA drücken auf die Cap Rates

Zu den Vorzügen des US-Immobilienmarktes gehören eine hohe Markttransparenz und Rechtssicherheit; sein Nachteil ist seine starke Heterogenität. Die Attraktivität der einzelnen Teilmärkte unterscheidet sich je nach Standort und Marktsegment - Büro, Einzelhandel, Wohnen, Logistik. Nach dem harschen Einbruch als Folge der Finanzkrise ist das Preisniveau in den letzten Jahren wieder deutlich angestiegen. „Die Cap Rates für Core-Objekte an erstklassigen Standorten der Metropolregionen sind mittlerweile auf 4,5 bis 5 Prozent gefallen“, erläutert Bernhard Dames. Die neuen US-Investmentvehikel unterscheiden sich erheblich hinsichtlich der in den USA verfolgten Investitionsstrategie und reichen von Core-Investments bis zu Value-Added-orientierten Beteiligungsmöglichkeiten. Dementsprechend besteht ein differenziertes Chancen-Risikopotenzial. Bernhard Dames: „Wesentliche Kriterien für eine Beteiligung sollten aus Sicht der Anleger die Marktkompetenz des Anbieters und die Performance der bisherigen Beteiligungsangebote sein.“

Kontakt

Andrea Kühne
Head of Sales and Communications
Phone +49 (0)6151 66 73 65-9
Fax + 49 (0)6151 39 76 77-1
Email: a.kuehne@dextrogroup.de
www.dextrogroup.de

DEXTRO Group Germany
Robert-Bosch-Str. 7
64293 Darmstadt

Dr. Claudia Vogl-Mühlhaus
Archimedes Media
Phone: +49 (0)1525-930 47 29
Email: c.vogl-muehlhaus@archimedes-media.com
www.archimedes-media.com

Informationen zur DEXTRO Group:

Die DEXTRO Group Germany ist ein unabhängiges Ratinghaus für Investment Ratings. Das zertifizierte Unternehmen ist auf die Analyse und Bewertung von Asset Based Investments spezialisiert. DEXTRO bewertet Alternative Investment Funds (AIFs) und andere asset-basierte Kapitalanlagen weltweit mittels quantitativer Methodiken. Mit Hilfe seines einheitlichen, mathematisch fundierten Ratingansatzes will DEXTRO für Transparenz und Vergleichbarkeit bei Alternative Investment Funds sorgen, wovon Investoren und Intermediäre gleichermaßen profitieren. Die im Jahre 2006 gegründete DEXTRO Group mit Sitz in der Wissenschaftsstadt Darmstadt nahm ihre Geschäftstätigkeit mit der Entwicklung von Risikomodellen für deutsche Banken auf. Das Unternehmen beschäftigt Mitarbeiter am Hauptsitz Darmstadt sowie in Berlin. Mehr Informationen zur DEXTRO Group auf www.dextrogroup.de.

Haftungsausschluss:

Innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens übernimmt die DEXTRO Group ausdrücklich weder für den Inhalt dieser DEXTRO Group Publikation noch für Schäden, die aus oder im Zusammenhang mit der Publikation entstehen, eine Haftung und schließt diese hiermit ausdrücklich aus.

Dies und die nachfolgenden Ausführungen gelten für alle Angaben. Die in den Publikationen zur Verfügung gestellten Angaben sind ausschließlich informativen Charakters und sind als Grundlage für eine konkrete Anlageentscheidung einzelner Investoren ungeeignet. Die in den von der DEXTRO Group veröffentlichten Publikationen enthaltenen Angaben sind in zumutbarer Weise auf Richtigkeit und Vollständigkeit von der DEXTRO Group zu überprüfen. Quellen dieser Angaben werden von uns als zuverlässig erachtet. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht, und keine Aussage in diesen Publikationen ist als solche Garantie zu verstehen. Die Überprüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben obliegt dem Leser der Publikationen. Die DEXTRO Group übernimmt keine Haftung für die Verwendung dieser Publikationen oder deren Inhalte. Die Verwendung der Publikationen und der Angaben erfolgt auf eigenes Risiko. Für die in den Publikationen enthaltene Anzeigen und Verweise zu externen Publikationen und zu verbundenen Warenzeichen oder Unternehmen wird weder für diese noch für deren Inhalt, Informationen, Aussagen, Empfehlungen, Güter oder Dienstleistungen eine Gewähr übernommen.