

Kienzle bleibt bei Reits ein Optimist

IC-Immobilien-Chef: Immobilienwelt hat sich durch die Krise verändert

Börsen-Zeitung, 5.6.2008
tl Frankfurt – Oscar Kienzle, Initiator des zweiten deutschen Reits Fair Value, bleibt in Bezug auf die Zukunft der Reits hierzulande optimistisch, auch wenn sich die Erwartungen noch nicht erfüllt haben, wie er in seinem Eröffnungsvortrag am 4. Immobiliertag der Börsen-Zeitung sagte. „Der deutsche Reit ist ein attraktives Produkt – trotz gewisser Mängel.“ Als einen besonderen Vorteil strich Kienzle seine Liquidität heraus: „Ein gutes Anlageprodukt muss auch liquide sein.“

Für Kienzle ist der Reit risikoärmer als ein geschlossener Fonds, weil er im Gegensatz zum Fonds über bestimmte Mindest-Eigenkapital-Quoten verfügen müsse. „Durch den Fortfall fast aller Steuervorteile ist der geschlossene Fonds auch nicht mehr günstiger als ein Reit.“

Als einziger deutscher Reit steht bei Fair Value, in deren Aufsichtsrat Kienzle sitzt, die Einbringung von Anteilen an geschlossenen Fonds im

Zentrum des Geschäftsmodells. „Für ihre Fondsanteile erhalten die Investoren entweder Bargeld oder Fair-Value-Aktien. Damit dient der Reit als Exit-Vehikel für ein nicht fungibles Engagement bei geschlossenen Fonds.“ Als weitere Vorteile der Umwandlung nannte er die bessere Diversifikation, die Möglichkeit, das Engagement stückweise zu reduzieren und die Verringerung des Verwaltungsaufwands im Privatvermögen vor allem bei Fremdfinanzierungen.

Nach Angaben Kienzles sind Anlagen von etwa 80 Mrd. Euro aus geschlossenen Immobilienfonds Reitfähig – mit Wohnungen wäre es doppelt so viel. „Mit der Umwandlung der mit geschlossenen Fonds vergleichbaren Limited Partnerships in den USA Anfang der neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts begann der Aufschwung der US-Reits.“ Kienzle ist überzeugt: „Seit Beginn der Subprime-Krise im August 2007 hat sich die Immobilienwelt grundsätzlich

verändert.“ Es gebe eine Refinanzierungskrise, sagte er mit Hinweis auf eine Umfrage des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) von Ende 2007.

„Es ist schwer, hohe Ausläufe zu bekommen. Die Margen der Banken sind gestiegen, und die Refinanzierungsraten der Banken sind stark auseinandergelaufen.“ In Deutschland seien die Preise leicht gefallen. „Das gilt am wenigsten für die Büromärkte, sondern mehr für Supermärkte.“

Als Paradigmenwechsel bezeichnete Kienzle die Abkehr vom reinen Handel und die Konzentration auf die Verbesserung der Immobilie selbst. „Gute Asset Manager sind gesucht.“ Es gebe zwar weniger Portfolioverkäufe, doch sie funktionierten angesichts einer ausreichenden Nachfrage immer noch. „Es ist aber eine Verschiebung zu Einzelverkäufen zu beobachten. Als Käufer treten offene Fonds und in großem Maße vermögende Private auf.“