



PATRIZIA

Rendite-Rekord: Immobilienfonds bringt Anlegern fast 20 Prozent im Jahr

Die Patrizia AG ist nicht nur im SDax notiert und managt weltweit Immobilienbestände im Wert von mehr als 48 Milliarden Euro. Sie hat seit sechs Jahren auch eine Tochtergesellschaft, die geschlossene Immobilienfonds für Privatinvestoren auflegt. Der erste Fonds wird nun aufgelöst - und beschert den Anlegern eine Rekordrendite. Von Bernhard Bomke

Als sich in den Jahren 2016 und 2017 mehr als 230 private Anleger mit 13,1 Millionen Euro (plus 5 Prozent Agio) an dem geschlossenen Immobilienfonds Patrizia Grundinvest Den Haag Wohnen beteiligten, stellte ihnen die fürs Patrizia-Publikumsgeschäft gegründete Patrizia Grundinvest dieses in Aussicht: Mehr als zehn Jahre Laufzeit, jährliche Ausschüttungen von fünf Prozent. Soweit, so solide, so unspektakulär. Das Geld steckte der Fonds in die Wohnanlage Nieuw Park Leeuwenstein in Leidschendam-Voorburg, einer größeren Gemeinde vor den Toren Den Haags. Käufer zahlt Rekordpreis von 35 Millionen Euro

Anzeige

Doch es kam anders. Der Fonds schüttete von 2016 bis 2020 genau 25,75 Prozent aus und damit schon mal etwas mehr als die 25 Prozent, die der Anbieter für die ersten fünf Jahre prognostiziert hatte. Entscheidender für die Anleger ist jedoch dieses: Sie stimmten mit großer Mehrheit einem vorzeitigen Verkauf der Fondsimmoblie zu. Der Grund: Großinvestoren boten nicht nur 32 Millionen Euro für das 84 Wohnungen umfassende Objekt, die die Anleger als Minimum verlangt hatten. Es fand sich ein Käufer aus Deutschland, der sogar 35 Millionen Euro zahlte. Und das für eine Immobilie, die Patrizia Grundinvest 2016 für 20,5 Millionen Euro erworben hatte.

Ein Sachverständiger hatte die Immobilie im August noch auf 29,65 Millionen Euro taxiert. "Die tatsächlichen Verkehrswerte liegen derzeit oft über den Gutachterwerten", erklärt Andreas Heibroek, Geschäftsführer von Patrizia Grundinvest. Heibroeks Geschäftsführerkollege Joachim Fritz ergänzt: 2016 habe der Kaufpreis bei 2300 Euro je Quadratmeter gelegen. Nun zahlte der Käufer einen Quadratmeterpreis von fast 4000 Euro.

Anleger erzielen Gesamtmittelrückfluss von bis zu 193 Prozent

Die gewaltige Wertsteigerung führt zusammen mit den bereits geflossenen Ausschüttungen dazu, dass die Anleger je nach genauem Beitrittszeitpunkt in Summe und vor Steuern bis zu 18,6 Prozent Ausschüttungsrendite kassieren. Und zwar pro Jahr. Den rechnerischen Gesamtmittelrückfluss gibt das Unternehmen aus Augsburg mit 198 Prozent des eingesetzten Kapitals an. Davon müssen die fünf Prozent Agio aufs eingezahlte Eigenkapital abgezogen werden. Das ergibt einen Kapitalzuwachs von 93 Prozent binnen gut fünf Jahren, mithin nahezu eine Verdopplung. Solche Ergebnisse gibt es bei geschlossenen Immobilienfonds, die seit der Regulierung im Juli 2013 offiziell geschlossene Immobilien-Publikums-AIF heißen, eher selten. Wenn es gut läuft, kassieren Anleger Ausschüttungen von fünf Prozent im Jahr - oder etwas mehr. Jährliche Renditen in deutlich zweistelliger Prozenzhöhe sind die Ausnahme.

Fonds profitiert von Sondereffekten

Heibroek und Fritz sprechen denn auch von Sondereffekten bei ihrem Erfolgsfonds. So hatte Patrizia Grundinvest die Immobilie in einem sogenannten Off-Market-Deal erworben. Sie wurde also nicht offen vermarktet, sodass die Augsburger außer Konkurrenz zuschlagen konnten. Zum 17,1-fachen der jährlichen Kaltmieteinnahmen. Also zu einer Ankaufrendite von 5,85 Prozent. Heutzutage werden Immobilien dieses Typs und in dieser Lage üblicherweise zum 25- bis 30-fachen verkauft, sagt Fritz. Also zu Renditen von 3,3 bis vier Prozent. Diese Zahlen illustrieren die bei vielen Immobilien seit Jahren zu beobachtende Rendite-Kompression. Das bedeutet: Die Immobilien werden immer teurer und die Preise steigen stärker als die Mieten. Zudem wurden die Mieten in dem Haus bei Den Haag binnen gut fünf Jahren im Schnitt um mehr als 15 Prozent erhöht. Im Gegenzug brachte die deutsche Fondsgesellschaft das 2005 gebaute Haus auf Vordermann – von neuen Küchen und Bädern in vielen Wohnungen bis hin zur Umstellung der Energieversorgung auf Ökostrom.

Wohin mit dem vielen Geld?

So sehr das Rekordergebnis für die Anleger des Fonds auffällt, so sehr stellte mancher der Beteiligten die Frage, was er nun mit dem erlösten Geld anfangen solle. Diese Frage stellen sich viele Anleger in diesen Zeiten mit niedrigen Zinsen und kaum Möglichkeiten, ohne exorbitante Risiken attraktive Renditen zu erzielen. Die Augsburger verweisen – natürlich – auf geschlossene Immobilienfonds, die sie derzeit im Angebot haben. Darunter ist auch einer, mit dem Privatanleger in Wohnungen in verschiedenen Ländern Europas investieren können. Allerdings: Die prognostizierte Ausschüttungsrendite liegt bei etwa vier Prozent im Jahr. Das ist zwar generell marktüblich, aber weit entfernt von den 18,6 Prozent, die der Hollandfonds bescherte. Die Suche nach einer geeigneten Kapitalanlage könnte also länger dauern.