

Vertriebshoch im Branchentief

Von Steffen Uttich

MÜNCHEN, 22. Dezember. Josef Brandhuber fühlt sich im Hintergrund offenbar ganz wohl - und ist in den vergangenen 20 Jahren gut damit gefahren. Andere Branchengrößen, die sich in dieser Zeit immer wieder in den Vordergrund drängten, hat er kommen und gehen sehen. Er selbst ist auf seiner Position geblieben, von der aus er 1991 in das Geschäft startete: damals Geschäftsführer, heute Vorstandsvorsitzender des Fondsiniciators der Bayerischen Landesbank. Er und seine Mannschaft waren offensichtlich lern- und wandlungsfähiger als viele Wettbewerber. Denn vieles hat sich über die Jahre geändert - der Markt, die Akteure, das Produkt. Auch der Name des Unternehmens, das als Bayernfonds Immobilien gegründet wurde und seit 2001 unter der internationaler anmutenden Bezeichnung Real IS firmiert.

Wie so viele Fondsiniciatoren, die Anfang der neunziger Jahre gegründet wurden, ist die Real IS ein Kind der Sonder-Afa Ost. Die ersten Immobilienbeteiligungen, die bis heute nahezu ausschließlich über die Sparkassen verkauft werden, waren Steuersparmodelle mit Objekten in den neuen Bundesländern. Doch schon in diesen Anfangsjahren zeigte sich der spezielle unternehmerische Ansatz, den Brandhuber und seine Mitstreiter pflegen: Bei aller vermeintlicher Gewinnmaximierung darf die wirtschaftliche Vernunft niemals auf der Strecke bleiben.

Dazu gehörte zum Beispiel in den Anfangsjahren die Entscheidung, in den neuen Bundesländern im Fonds kein Fremdkapital aufzunehmen, sondern nur Eigenkapital zu investieren. Damit fiel allerdings auch die steuerliche Sonderabschreibung nur halb so hoch aus, wie es maximal möglich gewesen wäre - die Maximalvariante gab es bei einem Fremdkapitalanteil von 50 Prozent. "Damals bekamen wir zunächst viel Schelte", erinnert sich Brandhuber. Doch es dauerte nicht lange, bis alle Beteiligten glücklich über diese Positionierung waren. Angesichts des Marktzusammenbruchs blieben die Probleme in den Ost-Fonds immer noch soweit beherrschbar, dass sie keinen dauerhaften Schaden für die Reputation anrichteten.

Mit dem Auslaufen der Son-

der-Afa-Welle bot die damalige Bayernfonds ab 1998 die ersten Immobilienfonds mit amerikanischen Objekten an. 2005 folgte der erste Australienfonds - ein Immobilienmarkt, den Brandhuber bis heute ausgesprochen schätzt. Auch das Ende der Steuersparfonds 2006 traf die Real IS nicht auf dem falschen Fuß. Schon mehr als zehn Jahre zuvor hatte sie mit einem ersten ausschüttungsorientierten Immobilienfonds bewiesen, dass das Geschäftsmodell auch ohne Steuer-vorteil tragfähig sein kann.

Über all die Jahre blieb der Fondsiniciator auf Immobilien ausgerichtet. Ausflüge gestattete sich die Geschäftsführung lediglich in das Nischensegment der Flugzeugbeteiligungen. Insgesamt sind seit der Gründung rund 8 Milliarden Euro an Eigenkapital aus Real-IS-Fonds in Investitionsobjekte geflossen. Derzeit werden rund 5 Milliarden Euro an Vermögenswerten gehalten, davon rund 4 Milliarden Euro in Immobilien. 53 Fonds wurden bislang aufgelegt. In ihrem Jubiläumjahr steht die Real IS nun im Wettbewerb so gut da wie selten zuvor. Während die Branche der geschlossenen Fonds über rückläufige Umsätze klagt, sammelt der Münchner Initiator weiter fleißig Eigenkapital für seine Beteiligungsangebote ein. 200 Millionen Euro waren es von Privatkunden in den ersten neun Monaten dieses Jahres. Ende des Jahres werden es über 300 Millionen Euro sein - gemessen am Umsatz gehört die Real IS damit zu den Marktführern.

Brandhuber misst diesem Status jedoch keine besondere Bedeutung bei. "Schnelle Größe ist nicht erstrebenswert - Marktführerschaft darf kein Ziel sein", sagt er. Nicht kurzfristig denken und handeln - das sei sein Erfolgsrezept. Über die vergangenen 20 Jahre habe sich daran nichts geändert. Kontinuität beweist die Real IS zudem in der Unternehmensführung. So kam Vertriebsvorstand Jochen Schenk zwar später an Bord als sein Vorstandsvorsitzender. Mit einer Betriebszugehörigkeit von 19 Jahren ist der Abstand aus heutiger Sicht aber marginal.

Als wandlungsfähig musste sich der Fondsiniciator erweisen, was die Abläufe im Immobiliengeschäft betrifft. "Früher war das Geschäft stärker opportunistisch geprägt - da war es die Jagd nach Gelegenheiten", blickt Brandhuber zu-

rück. Heutzutage seien im Objekteinkauf die Entscheidungsprozesse standardisierter. Auch werde die Verantwortung jetzt unterteilt in die Bereiche Einkauf, Lebenszyklus und Finanzen. "Früher hat jeder alles können müssen."

Abbildung: Kind der Sonder-Afa: Gleich im Jahr der Gründung kam die Bayernfonds/Real IS mit der ersten Immobilienbeteiligung auf den Markt. Von dem Geld wurde ein Fachmarktzentrum mit dem Ankermieter Kaufland in der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt gebaut. "Und noch heute, nach 20 Jahren, schüttet dieser Fonds wie prospektiert aus", berichtet der Initiator stolz.

Abbildung: Foto Unternehmen

