

HINTERGRUNDINFORMATION

Zweitmarkt mobilisiert geschlossene Immobilienfonds

Zweitmarkt heißt das Zauberwort: Kaum ein anderes Marktsegment ist in den letzten Jahren so dynamisch gewachsen wie der Zweitmarkt-Handel mit geschlossenen Fonds-Anteilen. Ob Kapitallebensversicherungen oder Schiffsbeteiligungen – einstmals langfristig gebundene Investments werden dank effizienter Handelsplattformen und optimierter Bewertungssysteme zunehmend fungibel. Nach dem Vorbild des boomenden Zweitmarktes für geschlossene Schiffsfonds etabliert sich jetzt auch ein Sekundärmarkt für geschlossene Immobilienfonds in Deutschland.

Hamburg, im April 2008. Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds-Anteile kommt in Bewegung: 2007 erreichte der Zweitmarkthandel mit Anteilen an geschlossenen Fonds insgesamt 1,035 Milliarden Euro und überschritt damit nach Erhebungen des Analysehauses Feri erstmals die Milliardengrenze. Immobilienfonds trugen 65 Prozent beziehungsweise 677 Millionen Euro zum Handel bei, gefolgt von geschlossenen Schiffsfonds mit rund 32 Prozent und 329 Millionen Euro.

Großes Marktpotenzial für „gebrauchte“ Immobilienfonds

Nach Expertenschätzungen liegt das Verkaufspotenzial für geschlossene Immobilienfonds mittelfristig bei jährlich etwa fünf Prozent des insgesamt gezeichneten Kapitals pro Jahr. Bei einem Gesamtvolumen von weit über 60 Milliarden Euro investiertem Eigenkapital in dieser Asset-Klasse dürfte auf der Angebotsseite also kein Mangel herrschen. Doch viele verkaufswillige Anleger geschlossener Immobilienfonds sind noch unzureichend informiert über die neuen Möglichkeiten eines vorzeitigen Exit.

Realistische Werteinschätzung notwendig

„Wer seine Anteile verkaufen will, muss den aktuellen Wert seines Investments realistisch einschätzen können“, gibt Wolf-Dieter Ruch, für die Bewertung zuständiger Geschäftsführer der RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktmissionen mbH (Real Invest), zu bedenken. „Hier sind Erfahrung, Sachverstand und ein transparentes Bewertungssystem erforderlich, welches wichtige Kriterien wie Lage, Mieterstruktur und Performance der Immobilie differenziert erfassen kann.“

Dazu liefern nicht nur die ausführlichen Emissionsprospekte geschlossener Immobilienfonds wertvolle Informationen über wirtschaftliche Rahmendaten und Objekte. „Gebrauchte“ Fonds, die bereits einige Jahre am Markt platziert sind, bieten überdies den Vorteil, dass die reale Performance der Immobilien im Detail überprüft und mit den ursprünglichen Planzahlen verglichen werden kann.

Blind Pool braucht transparente Bewertungskriterien

Auch für die Investoren von Zweitmarkt-Immobilienfonds sind die Auswahl- und Bewertungskriterien des Fondskonzepts entscheidend. In der Regel zeichnen Anleger einen Anteil an einem Blind Pool. Die Fonds-Initiatoren investieren das Geld dann in den Kauf von gebrauchten Fondsanteilen. Bei Mindestanlagesummen ab 20.000 Euro sollten Käufer genau darauf achten, welchen Investitionsfokus, welche Risikostreuung und welche Grenzwerte das Fondskonzept vorsieht.

Jeder Ankäufer hat bislang eigene Bewertungskriterien entwickelt, die in der Regel eine möglichst breite Risikostreuung der Anteile vorsehen. Nur wenige Zweitmarkt-Fondsinitiatoren am Markt kaufen derzeit Anteile von vielen Emissionshäusern über Handelsplattformen wie die Deutsche Zweitmarkt AG oder die Fondsbörse

Deutschland sowie über freie Makler. Andere Anbieter beschränken sich dagegen überwiegend auf hauseigene Fonds. „Mehr als 15 Prozent Gewicht sollte kein Zielfonds bekommen“, meint Peter Müffelmann, Geschäftsführer von Real Invest und zuständig für den Ankauf von Fondsanteilen.

Unabhängige Zweitmarkt-Fondsinitiatoren sind gefragt

Das Hamburger Emissionshaus legt darüber hinaus größten Wert auf eine unabhängige Portfolio-Konzeption. Während andere Anbieter auch hauseigene Fondsanteile der Muttergesellschaften erwerben, sind solche Anteilskäufe für die Real Invest Fonds nicht geplant. „Wir nutzen das Know-how unserer Gründungsgesellschafter HIH Hamburgische Immobilien Handlung und Salomon Invest ausschließlich zur Bewertung von Fondsanteilen, verstehen uns aber nicht als Zweitverwerter hauseigener Fondsanteile“, betont Müffelmann.

Ebenso genau sollten Käufer darauf achten, welche Portfolio-Strategie der Fonds-Initiator verfolgt. Statt einer Buy-and-Hold-Strategie setzt sich zunehmend der Trend zu einem aktiven Portfolio-Management durch. Das bedeutet, dass die Zielfonds kontinuierlich analysiert und bewertet werden, um bei günstigen Bedingungen vorzeitig Gewinne realisieren zu können.

Mehr Transparenz für Käufer und Investoren

„Die wachsende Zahl von professionellen Handelsplattformen und institutionellen Käufern wird mittelfristig zu einer Standardisierung und Regulierung der Bewertungskriterien führen“, so die Einschätzung von Ruch. „Mehr Transparenz erleichtert den Marktzugang für Anleger, die ihre Anteile verkaufen wollen ebenso wie für Investoren, die von den kürzeren Laufzeiten und der breiten Risikostreuung der Zweitmarkt-Immobilienfonds profitieren.“

Angesichts steigender Mieten und rückläufiger Leerstände in den deutschen Großstädten und Ballungszentren sieht Müffelmann große Investitionschancen im Markt für geschlossene Immobilienfonds: „Je transparenter die Zielfonds ausgewählt und je realistischer die Einstiegskurse kalkuliert sind, um so mehr können Anleger von Zweitmarkt-Immobilienfonds mit attraktiven jährlichen Auszahlungen und Wertsteigerungen der Fondsimmobilen rechnen.“

Über Real Invest

Die RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktemissionen mbH (Real Invest) ist ein 2006 gegründetes Emissionshaus für Zweitmarktfonds mit geschlossenen Immobilienfonds. Gründungsgesellschafter sind mit je 50 Prozent die im Verbund mit der M.M.Warburg-Gruppe stehende HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH und die Salomon Invest GmbH. Geschäftsführer der Real Invest sind Wolf-Dieter Ruch und Peter Müffelmann.

Abdruck frei. Beleg erbeten.

Presseinformationen: Susanne Wiesemann

redRobin. Strategic Public Relations GmbH. Altonaer Poststraße 13a. 22767 Hamburg
Tel: 040-692 123-20. Fax: 040-692 123-11. E-Mail: wiesemann@red-robin.de