

PRESSEINFORMATION

Back to Basics: Nachfrage nach Substanzwert-Investments steigt wieder

Real Invest: Keine Subprime-Krise bei geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland

- **Rahmendaten weiter positiv: Sinkende Leerstände und stabile Mieten beflügeln Renditeperspektiven von geschlossenen Fonds in Deutschland**
- **Zweitmarktkurse von geschlossenen Immobilienfonds steigen gegen den Trend um über 17 Prozent**
- **Fondspicking entscheidend für den Anlageerfolg: Die Bewertung von geschlossenen Immobilienfonds bleibt aufwändig**

Hamburg, 22. September 2008. Es klingt paradox, ist aber wahr: Die Subprime-Krise hat dem Segment der geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland nicht geschadet. Im Gegenteil: Die hohe Volatilität an den Aktienmärkten und die zunehmende Inflation haben dem deutschen Betongold als Anlageklasse sogar den Rücken gestärkt. „Die Krise der Immobilienwirtschaft ist eigentlich eine Krise der Spekulanten“, bestätigt Wolf-Dieter Ruch, Geschäftsführer der RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktemissionen mbH aus Hamburg. „Denn eingebrochen sind in den letzten Monaten nur die Kaufpreise für deutsche Büro- und Gewerbeobjekte. Die wichtigen Eckdaten für die Vermieter haben sich dagegen als sehr stabil erwiesen. An den sechs großen Standorten in Deutschland sehen wir bei Core-Immobilien weiter stabile Mieten und sinkende Leerstände.“

Am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds hat die Krise entsprechend nicht für fallende, sondern sogar für steigende Kurse gesorgt. So legten die durchschnittlichen Abschlüsse bei der größten Handelsplattform für geschlossene Immobilienfonds, der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG in Hamburg, im ersten Halbjahr 2008 um 17 Prozentpunkte über alle Anlageklassen zu. In diese Berechnung ist zwar auch der Handel mit Schiffsfonds eingegangen. Deren Kurse sind seit Jahresanfang aber um rund 10 bis 20 Prozent gesunken und machen dort auch nur rund 15 Prozent des Umsatzes aus.

Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds: Gründe des Kursanstiegs

Das Emissionshaus Real Invest ist einer der großen institutionellen Ankäufer von geschlossenen Immobilienfonds am Zweitmarkt. Für die Anleger in seinen Zweitmarktfonds beobachtet Ruch täglich den Zweitmarkthandel, bewertet Angebote und wählt rentable Fondsanteile für den Ankauf aus. Er sieht das statistische Anziehen der Verkaufskurse am Zweitmarkt für Immobilienfonds differenziert: „Nicht jeder Immobilienfonds ist im letzten halben Jahr um 17 Prozent im Wert gestiegen. Die positive Entwicklung am Gesamtmarkt wird von drei wesentlichen Faktoren getrieben: den günstigen Fundamentaldaten, der Inflation und der Art der angebotenen Fonds.“

Stabile Fundamentaldaten im Immobilienmarkt

Positiv für die Kursentwicklung von geschlossenen Deutschland-Immobilienfonds in der Breite ist die Rückkehr zur Betrachtung der fundamentalen Immobiliendaten. Und hier hat sich der Rückzug der spekulativen Investoren durchaus positiv ausgewirkt. „Durch den Einbruch bei den Immobilienpreisen und die Verteuerung der Kredite ist die Anzahl spekulativer Objektentwicklungen und das Neubauvolumen temporär zurückgegangen. Dies stabilisiert die Mietpreise und senkt die Leerstandsraten beim existierenden Angebot an Büro- und Einzelhandelsflächen“, so Ruch.

Wer darüber hinaus in einen rentabel laufenden geschlossenen Fonds investiert, muss sich zudem auch um ein mögliches Abflachen der Spitzenmieten keine Sorgen machen. Denn die attraktiven geschlossenen Immobilienfonds am Zweitmarkt

verfügen häufig über sehr lang laufende Mietverträge, die eine hohe Planungs- und Einnahmesicherheit garantieren. Selbst von einem rückläufigen Wirtschaftswachstum in Deutschland wären diese Objekte also nicht betroffen.

Substanzwert mit Inflationsschutz: Cherry Picking bleibt entscheidend

Ebenfalls attraktiv sind derzeit ältere Fonds, die ihre Fondsimmobilien noch vor der Preishausse zu guten Einstiegskursen erwerben konnten. Wichtiger als mögliche stille Reserven ist Real Invest im Einkauf aber das solide konzipierte Fondskonzept selbst. „Wir wollen vor allem Büro- und Einzelhandelsobjekte in A-Lagen in den Top-Standorten in Deutschland haben. Denn gute Objekte in den wirtschaftlichen Zentren wie Hamburg, Frankfurt, München und Berlin sind im Ertrag deutlich robuster als regionale Randlagen“, so Ruch. Zwar gibt es auch in der Provinz echte Outperformer, hier sind aber eine kritische Prüfung der Objekte und ein genauer Blick in die Leistungsbilanzen gefragt.

Ruchs Ansatz bei der Auswahl der Zweitmarktfonds konzentriert sich vor allem auf einen positiven Cashflow und auf stabile laufende Erträge. Besonders attraktiv für Anleger ist dabei die Indexierung der Mietverträge bei Gewerbeimmobilien. „Die Mieten steigen langfristig mit der Inflationsrate mit, damit bieten geschlossene Immobilienfonds derzeit nicht nur Substanzerhalt beim investierten Kapital, sondern auch bei den Erträgen.“

Wachstum beim Angebot: Immer mehr, immer besser

Dritter Grund für die steigenden Handelskurse ist die Tatsache, dass insbesondere der Anteil gut laufender Immobilienfonds am Zweitmarkthandel zunimmt. Immer mehr Anleger wissen heute, dass sie über den Zweitmarkt vorzeitig aus einem geschlossenen Fonds aussteigen können und nutzen diesen Weg, um sich nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist mit Gewinn von ihrer Beteiligung zu trennen.

Aber auch aktuelle Entwicklungen tragen zu dieser Entwicklung bei. „Bedingt durch die Subprime-Krise sind im vergangenen Jahr einige geplante Fondsaufösungen von gut vermieteten Objekten geplatzt, weil die potenziellen Käufer der Fondsimmobilien keine oder zu teure Kredite von den Banken bekommen haben“, erläutert Ruch. Darunter befinden sich durchaus ertragreiche Fonds mit gut vermieteten Immobilien und soliden Auszahlungen. Haben die Anleger aber den Rückfluss der Mittel für sich fest eingeplant, ist ein Ausstieg über den Zweitmarkt eine attraktive und unkomplizierte Alternative.

Kursbeispiele aktueller Zweitmarkt-Anteile

	Substanzfonds an Top-Standort	Fondsperte „Secondary Cities“
Fonds:	Validia I, Ideenkapital (2001)	Ruhrpark Bochum, RWI (1978)
Objekt:	Büro / Forschung / Fertigung	Einkaufszentrum
Mieter:	BMW, Vertrag läuft bis 2020	Hochwertiger Mietermix
Indexierung:	voll indexierter Mietvertrag	vollindexierter Mietvertrag
Finanzierung:	gesichert bis 2020	gesichert bis 2020
Auszahlung:	prospektgemäß 7 % p.a.	10-14% p.a. mit steigender Tendenz
Kurs:	Aktuell ca. 84% bei Real Invest	Aktuell ca. 215% bei Real Invest

Über Real Invest

Die RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktemissionen mbH (Real Invest) ist ein 2006 gegründetes Emissionshaus für Zweitmarktfonds mit geschlossenen Immobilienfonds. Aktuell befindet sich der Fonds Real Invest II in der Platzierung. Gründungsgesellschafter sind mit je 50 Prozent die im Verbund mit der M.M.Warburg-Gruppe stehende HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH und Salomon Invest GmbH.

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