

HINTERGRUNDINFORMATION

Real Invest: Zweitmarktfonds für Immobilien

Die Hamburger RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktemissionen mbH (Real Invest) hat sich auf den Ankauf und die gebündelte Neu-Platzierung gebrauchter Immobilienfonds-Anteile spezialisiert. Die Gründungsgesellschafter Salomon Invest GmbH und die HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH führen dabei ihre Kompetenzen für Immobilienfonds und Zweitmarkt-Handel zusammen.

Hamburg, im April 2008. Investments in geschlossene Immobilienfonds gelten als fester Bestandteil einer langfristigen Vermögensanlage. Doch wer seine Fonds-Anteile vorzeitig verkaufen will, fand bislang kaum eine befriedigende Lösung. Deshalb hat das 2006 gegründete Hamburger Emissionshaus Real Invest ein innovatives Modell entwickelt:

Nach dem Vorbild des erfolgreich etablierten Zweitmarkts für Schiffsbeteiligungen analysiert Real Invest mögliche Zielfonds und kauft ausgewählte Immobilienfonds-Anteile unterschiedlicher Initiatoren. Die breit gestreuten Anteilspakete bündelt Real Invest zu eigenen Portfolios und platziert sie als Zweitmarkt-Emissionen. Die Investoren dieser Zweitmarkt-Immobilienfonds können im Vergleich zu Erstmarktfonds mit kürzeren Laufzeiten von rund acht Jahren, einem aktiven Portfoliomanagement und Renditen von durchschnittlich fünf bis acht Prozent pro Jahr rechnen.

„Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds-Anteile bietet als relativ junges Marktsegment sowohl für Verkäufer als auch für Anleger attraktive Perspektiven und Renditechancen“, sagt Peter Müffelmann, Real Invest-Geschäftsführer.

„Angesichts des großen Marktvolumens deutscher Immobilienfonds, steigender Mieten und sinkender Leerstände sehen wir im Zweitmarkt-Handel für geschlossene Immobilienfonds-Anteile ein enormes Wachstumspotenzial.“

Transparenz durch strenge Performance-Analysen

Der besondere Vorteil beim Erwerb bestehender Immobilienfonds-Anteile ist die bereits erzielte und überprüfbare Performance der Gebäude: Nicht Prognosen, sondern Fakten sind die Entscheidungsgrundlage bei der Zielfonds-Auswahl. Dafür hat Real Invest eine eigene Bewertungsdatenbank entwickelt, die klare Kriterien für die Auswahl und Bewertung liefert. „In unserer Datenbank haben wir bereits mehr als 150 geschlossene Immobilienfonds erfasst und bewertet, die unseren strengen Kriterien als renditestarke Zielfonds für künftige Platzierungen gerecht werden“, erläutert Wolf-Dieter Ruch, weiterer Geschäftsführer und zuständig für den Bereich Bewertungen.

Professionelle Partner für den Zweitmarkt-Handel

Dabei fließt auch das Know-how der Real Invest-Gründungsgesellschafter HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH im Immobilienmarkt und der Salomon Invest GmbH im Zweitmarkt-Handel ein. Vor allem das erfolgreiche Engagement der Salomon-Tochter Maritim Invest im boomenden Zweitmarkt für Schiffsfonds-Anteile kommt hier zum Tragen. „Der Zweitmarkt-Handel für Schiffsbeteiligungen hat sich auf hohem Niveau etabliert. Dieses innovative Verkaufs- und Beteiligungsmodell ist auch auf geschlossene Immobilienfonds erfolgreich übertragbar“, so Ruch.

Entscheidend sei dabei die richtige Auswahl und Streuung der Fondsanteile. So liegt der Fokus von Real Invest derzeit ausschließlich auf deutschen Immobilienfonds in der Rechtsform einer KG. Die Immobilien der ausgewählten

Zielfonds müssen sich an etablierten Standorten und Ballungszentren in Deutschland befinden und eine überdurchschnittliche Performance ausweisen.

„Wir konzentrieren uns nur auf Zielfonds mit mindestens 10 Millionen Euro Eigenkapital, die vollständig eingezahlt sein müssen“, betont Müffelmann. Durch den gezielten Ankauf einer Vielzahl von Beteiligungen mit unterschiedlichen Immobiliengrößen, Gebäudetypen, Mietverträgen und Lagen wird ein denkbar hohes Maß an Risikostreuung und Sicherheit erzielt.

Risikostreuung und aktives Portfolio-Management

So muss etwa der Anteil an Bürogebäuden mindestens 50 Prozent der Gesamtmietfläche des Portfolios betragen. Außerdem dürfen nicht mehr als 15 Prozent des Investitionskapitals in einen einzelnen Zielfonds investiert werden. Um die nötige Neutralität und Unabhängigkeit bei der Auswahl zu sichern, ist der Ankauf von Immobilienfonds der Gründungsgesellschafter als Zielfonds nicht geplant. Ebenso genau achtet Real Invest auf Rechtsform und Betreibermodell: Das Emissionshaus kauft grundsätzlich keine Anteile von GbR-Fonds oder von Fonds mit Betreiberimmobilien wie Kliniken oder Pflegeheimen.

„Wir überwachen und analysieren alle angekauften Beteiligungen während der gesamten Fondslaufzeit hinsichtlich ihrer Ertragskraft und nutzen dabei auch Möglichkeiten einer vorzeitigen Gewinnrealisierung durch aktiven Handel“, ergänzt Ruch. „Durch diese regelmäßige Analyse und Bewertung der einzelnen Fondsanteile schaffen wir ein hohes Maß an Fungibilität für unsere Kunden.“

Erster Zweitmarktfonds Real Invest I erfolgreich platziert

Ihren ersten Zweitmarktfonds für geschlossene Immobilienfonds-Anteile – Real Invest I – hat das Emissionshaus als Private Placement Anfang 2008 erfolgreich abgeschlossen. Bis heute wurden bereits über 60 Prozent der platzierten 8,1 Millionen Euro Eigenkapital in ausgewählte Zielfonds investiert.

Ein zweiter Fonds ist für das zweite Quartal 2008 in Vorbereitung: Real Invest II soll mit einem Zielvolumen von 15 Millionen Euro und einer Mindestzeichnungssumme von 20.000 Euro als Publikumsfonds einen erweiterten Anlegerkreis ansprechen.

„Mit unserem innovativen Fondsangebot sichern wir eine hohe Bewertungsqualität, fördern den Zweitmarkt-Handel und schaffen mehr Transparenz bei geschlossenen Immobilienfonds“, so der Ausblick von Real Invest-Geschäftsführer Peter Müffelmann.

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