

Blühender Second-Hand-Markt für Immobilienfonds

Geschlossene Beteiligungen brachten nicht die erhofften Gewinne - Jetzt gehen die Initiatoren ein zweites Mal auf Kapitaljagd bei Anlegern

Hamburg - Von geschlossenen Fonds gibt es seit Ausbruch der Krise wenig gute Nachrichten. Vor allem Schiffsbeteiligungen bringen Anlegern weniger Gewinne als Ärger wegen drohender Nachschusspflichten. Und bei Immobilienfonds dürften sich erst in diesem Jahr Preisrückgänge und Mietausfälle so richtig bemerkbar machen. Wer bereits investiert ist, wird sich Sorgen machen. Für alle anderen ergeben sich teils gute Kaufgelegenheiten - und davon profitieren Immobilien-Zweitmarktfonds. In diesem noch jungen Segment gibt es bundesweit etwa eine Handvoll Anbieter. Deren Geschäft läuft gut.

Geschlossene Secondhand-Fonds sind Pakete, die aus Anteilen älterer Emissionen geschnürt werden. Ein Beispiel: Im Fonds "Real Invest II", den das Hamburger Emissionshaus RIZ Invest 2008 aufgelegt hat, stecken über 50 Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds, die zu zwei Dritteln in Bürogebäude in Deutschland und zu 20 Prozent in Einkaufszentren investiert haben. Die übrigen Teile sind Hotel-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilienfonds. Geschäftsführer Peter Müffelmann hat für dieses Paket zehn Millionen Euro akquiriert, davon sind bereits acht Millionen investiert: "Die Nachfrage ist hoch, weil wir breit gestreut sind." Der Erfolg hat Real Invest veranlasst, im September 2009 drei weitere Zweitmarktfonds aufzulegen. Der Clou der "Gebrauchten": Ein Fonds, der sich aus Anteilen an Immobilien zusammensetzt, die seit Jahren gut vermietet werden, birgt für den Anleger weniger Risiko als eine Neuemission. "Das unterscheidet einen Zweitmarkt-Immobilienfonds von einem Schiffsfonds. Der leidet in einer Krise darunter, dass Schiffe oft Charterverträge mit nur kurzen Laufzeiten haben, zwei Jahre oder auch nur ein paar Monate oder Wochen", sagt Müffelmann. Mieter der Real Invest-Immobilien seien im Durchschnitt acht Jahre gebunden: "Die vielen verschiedenen Objekte, die sich alle in Deutschland befinden, sorgen für einen Mix aus mittel- bis langfristiger Vermietung. Da lassen sich Marktschwankungen besser aushalten."

Manche Fondsanbieter halten gezielt nach günstigen Einstiegs-Gelegenheiten Ausschau, um später bei einer Liquidation einen guten Schnitt zu machen. Darauf aber sei RIZ Invest nicht aus, betont Müffelmann. Doch auch eine gute Lage und liquide Mieter schützen nicht vor Schieflagen. Auch ein Zweitmarktfonds sei "natürlich den Regeln des Marktes unterworfen". In jedem Haus können vermeintlich solvente Mieter ausfallen (z.B. Karstadt, Quelle), und niemand weiß genau, wann die seit Monaten in fast allen Regionen Deutschlands anhaltende Talfahrt der Büromieten beendet ist. Auch auf dem Flohmarkt der Immobilien-Beteiligungen können sich Anleger die Finger verbrennen.

Deshalb sollte man gerade bei Zweitmarktfonds auf die Unabhängigkeit des Emittenten achten: Woher kommen die alten Beteiligungen? Hat der Emittent einfach nur eine Zweitverwertung zum Selbstzweck vorgenommen? Ein Fonds sollte nur in Ausnahmefällen mehr als das neun- bis elffache der aktuellen Ausschüttung kosten. Verbraucherschützer raten außerdem: Alle Informationen über das Objekt und das Fondshaus einholen und Geschäftsbericht lesen.

Neben Real Invest, die mit insgesamt fünf Zweitmarktfonds an über 80 Zielfonds beteiligt sind, tummeln sich in diesem jungen Segment auch die HTB Hanseatische Schiffsfonds aus Bremen, WealthCap und asuco Fonds, beide aus München. Die HTB hat bereits 2006 ihren ersten Immobilienzweitmarktfonds aufgelegt. Durchschnittlich sieben Prozent Rendite wirft er für die Anleger ab, bestätigt Lars Claasen, Geschäftsführer des Emissionshauses. Ende 2008 legte Claasen den zweiten Fonds dieser Art auf. Er besteht aus 36 Zielfonds. Sieben Millionen Euro hat er bereits dafür eingesammelt. Auch Claasen achtet auf eine breite Risikostreuung und investiert nur in deutsche Standorte.

Real Invest-Chef Müffelmann schätzt das Potenzial an handelbaren Zweitmarkt-Immobilienfonds auf "500 Millionen bis eine Milliarde Euro." Allerdings haben auch die Anbieter dieser Produkte schwierige Monate hinter sich: 2009 ist der Gesamtumsatz "spürbar zurückgegangen", sagt er. Vertrieben werden die Immobilienfonds aus gebrauchten Anteilen über Banken und unabhängige Berater - einzelne auch exklusiv. So wird der Fonds III von Real Invest nur über die Deutsche Bank angeboten.

Für das laufende Jahr ist der RIZ-Chef optimistisch: Das junge Segment werde langsam erwachsen. Der Hamburger glaubt, dass sein Unternehmen bis Ende Dezember Zweitmarktfondsanteile für 20 bis 25 Millionen Euro absetzen und diese Summe auch investieren wird. Dass Immobilienfonds 2010 gut laufen werden, meint auch Eric Romba, Hauptgeschäftsführer des Verbandes Geschlossene Fonds in Berlin: "Immobilien sind derzeit sehr beliebt bei den Anlegern geschlossener Fonds, weil sie transparent sind und für stabile Erträge stehen." Im Krisenjahr 2009 sei die Hälfte aller Gelder von Anlegern in geschlossene Immobilienfonds geflossen. Der Trend dürfte sich 2010 fortsetzen, zumal vielen Emissionshäusern, die in der Vergangenheit auf Schiffsbeteiligungen gesetzt haben, wenig Alternativen bleiben: Das Platzierungsvolumen in diesem Sektor ist 2009 um 70 Prozent eingebrochen