

Immobilien-Zweitmarktfonds

Sicherheit durch Substanz

Immobilien verkörpern wie kaum ein anderes Anlageobjekt Substanz und langfristigen Ertrag. Eigenschaften, die gerade in Krisenzeiten voll zum Tragen kommen. Geschlossene Immobilienfonds erwirtschaften ihre Erträge unabhängig vom Kapitalmarkt aus Mieteinnahmen. Und Zweitmarktfonds für Geschlossene Immobilienfonds bieten sogar eine zusätzliche Absicherung. Sie investieren breit gestreut in ertragsstarke Fonds.



Die Finanzmarkt-Krise hat den bestehenden Geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland kaum geschadet – im Gegenteil. Denn die Krise der Immobilienwirtschaft ist eine Krise der Spekulanten, die die Preise für Gewerbeimmobilien über Standorte und Nutzungen hinweg auf Rekordstände getrieben haben. Folglich sind in den letzten Monaten die Kaufpreise auch für deutsche Büro- und Gewerbeobjekte gefallen. Die wichtigen Eckdaten für Vermieter hingegen – das Mietniveau und das Verhältnis von Leerständen und Nachfrage – haben sich als stabil erwiesen. Dies sorgt bei den Geschlossenen Immobilienfonds für Einnahmensicherheit und damit für Stabilität.

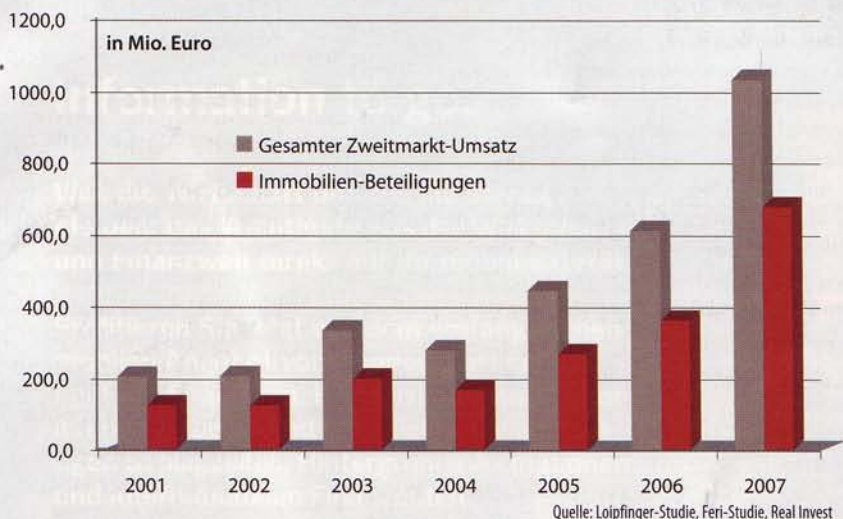
Früher war das angelegte Kapital in einem Geschlossenen Immobilienfonds im Regelfall für rund 20 Jahre gebunden. Seit einigen Jahren wächst jedoch der Zweitmarkthandel mit Geschlossenen Immobilienbeteiligungen stetig. Allein 2007 wechselten Anteile im Gesamtvolumen von rund 700 Millionen Euro über den Zweitmarkt den Besitzer. Ein vorzeitiger Ausstieg des Anlegers aus seinem Fonds ist über diesen mittlerweile etablierten Weg deshalb relativ problemlos möglich.

Vom Kapitalmarkt unabhängig

Diese stark verbesserte Handelbarkeit von Fondsanteilen macht Geschlossene Fonds für eine Immobilieninvestition noch attraktiver: Mieten bringen kapitalmarktunabhängige Einnahmen, indexierte Mietverträge bei Gewerbeimmobilien sorgen für Inflationsschutz, der langfristige Investitionszeitraum macht kurzzeitige Wertschwankungen der Objekte irrelevant und der Zweitmarkt ermöglicht einen geregelten vorzeitigen Verkauf individueller Anteile.

Wem die Investition in einen einzelnen Immobilienfonds und damit in ein einzelnes Objekt mit oftmals einem einzigen Mieter jedoch zu riskant erscheint, dem bietet der Zweitmarkt eine ideale Investitionsmöglichkeit: Zweitmarktfonds. Denn erst ein Portfolio bewährter Einzelfonds, die bereits über Jahre stabile Erträge erwirtschaftet haben, bietet das erforderliche Maß an Sicherheit für das angelegte Kapital bei überzeugenden Renditen. Da solide laufende Fonds zudem bereits zu großen Teilen entschuldet sind, bedeutet ein Einstieg über den Zweitmarkt eine direkte Investition

Umsätze am Zweitmarkt für geschlossene Fonds



tition in die Erträge, die aus bestehenden Mietverträgen zukünftig fließen werden.

Diese Strategie verfolgen Zweitmarktfonds für Geschlossene Immobilienbeteiligungen wie der Real Invest I und II. Die Zweitmarktfonds sind selbst Geschlossene Fonds und investieren ihr Kapital in bis zu 50 verschiedene laufende Einzelfonds, die am Zweitmarkt erworben werden. Die Anleger erhalten so mit ihrer Beteiligung Zugang zu einem professionell gemanagten Portfolio bereits etablierter Immobilienfonds.

Berechenbare Chancen

Anhand eines detaillierten Bewertungssystems werden vor einer Investition die möglichen Zielfonds auf ihre Qualität geprüft. Zusätzlich zu den Auszahlungen eines Fonds, die auf Basis der laufenden Mietverträge zu erwarten sind, werden als zentrale Faktoren die Wertentwicklung der Immobilie und der Standort berücksichtigt. Zusammen mit weiteren Parametern wird so ein Kurswert errechnet, der den aktuellen Wert der Beteiligung widerspiegelt und zu dem sich ein Ankauf für das Zweitmarktportfolio lohnt.

Entscheidend für eine rentable Investition am Zweitmarkt ist deshalb eine professionelle Bewertung der möglichen Zielfonds. Denn die enormen Kursdifferenzen zwischen einzelnen Fonds machen grobe Faustregeln unmöglich. Liegt der Ankaufkurs zu hoch, lassen sich keine befriedigenden Renditen

erzielen. Wird aber ein Fonds mit exzellenter Ertragslage angeboten, kann sich auch ein anscheinend sehr hoher Kaufkurs von über 200 Prozent des ursprünglich gezeichneten Kapitals immer noch lohnen.

Ein Geschlossener Immobilien-Zweitmarktfonds bietet Investoren eine eingebaute zweifache Sicherheit: Zum einen wird jeder Einzelfonds im Portfolio an-

Für den Ankauf der Real Invest-Fonds sind zudem klare Kriterien vorgegeben, um ein ausgewogenes und ertragsstarkes Portfolio sicherzustellen. Die Fonds investieren ausschließlich in KG-Fonds an etablierten Standorten, die voll investiert sind, ihre Kredite planmäßig tilgen und eine nachhaltig positive Ertragsituation nachweisen können. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Fonds ohne Haftungsbegrenzung, GbR-Fonds und Spezialimmobilien wie Kliniken, da diese Gebäude aufgrund der starken Spezialisierung ein besonderes Risiko tragen. Außerdem werden keine Fondsanteile aus dem Gesellschafterkreis erworben, um möglichen Interessenskonflikten von vornherein entgegenzuwirken.

Stabilität und Substanz

Die inzwischen gute Handelbarkeit von Anteilen macht Geschlossene Immobilienfonds zu einer attraktiven Form für Investitionen. Denn anders als bei Offenen Immobilienfonds, die ihre Anleger bei Rückgabe der Anteile aus dem Fondsvermögen auszahlen müssen, wechseln bei Geschlossenen Fonds lediglich die Anteilsscheine den Besitzer. Das investierte Kapital des Fonds bleibt dabei unberührt und damit auch die finanzierte

Kursbeispiel aktueller Zweitmarktanteile

Substanzfonds an Top-Standort	Anteil	Fondsperte „Secondary Cities“
Validia I (München), 2001	Fonds	Ruhrpark Bochum, 1978
Ideekapital	Initiator	RWI
Büro/Forschung/Fertigung	Nutzung	Einkaufszentrum
BMW, Vertrag läuft bis 2020	Mieter	hochwertiger Mietermix
voll indexierter Mietvertrag	Indexierung	voll indexierte Mietverträge
gesichert bis 2020	Finanzierung	gesichert bis 2020
prospektgemäß 7 Prozent p.a.	Auszahlung	10 bis 14 Prozent p.a. mit steigender Tendenz
aktuell zirka 84 Prozent bei Real Invest	Kurs	aktuell zirka 215 Prozent bei Real Invest

Quelle: RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktmissionen mbH

hand der konkreten bisherigen Ergebnisse professionell überprüft und die Einstiegssumme orientiert sich jeweils an der individuellen Situation jedes Zielfonds. Zum anderen bringt die breite Streuung des Zweitmarkt-Portfolios auf verschiedene Standorte, Mieter und Gebäudetypen einen nicht zu unterschätzenden Sicherheitseffekt. Die Fondsrendite ist nicht mehr von einem einzigen Objekt abhängig. Selbst ein einzelner Totalausfall, zum Beispiel durch Insolvenz eines Mieters, fiel so kaum ins Gewicht.

Immobilie. Dies sichert eine langfristig stabile Bewirtschaftung und macht die Fonds unabhängig von tagesaktuellen Marktschwankungen. Real Invest-Zweitmarktfonds kombinieren die gute Perspektive langfristig ertragreicher Fonds mit einem breit gestreuten Immobilien-Investment mit Substanz.

Peter Müffelmann,
Geschäftsführer der RIZ Real
Invest Gesellschaft für Zweit-
marktmissionen mbH.

