

Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds kommt in Schwung

Real Invest II : Ein Portfolio handverlesener Immobilienfonds

Das Emissionshaus Real Invest legt einen neuen Zweitmarktfonds für geschlossene Immobilienfonds auf: den Real Invest II. Damit können Anleger jetzt auch bei Sachwertanlagen den Vorteil eines Zweitmarkt-Investments nutzen: die breite Streuung des Eigenkapitals über mehr als 40 handverlesene Zielfonds.

Das Zeichnungsvolumen liegt bei 15 Millionen Euro. Der Fonds plant durchschnittliche Auszahlungen von jährlich bis zu 9 Prozent vor und rund 6 Prozent nach Steuern bezogen

auf das durchschnittlich gebundene Eigenkapital. Ab dem vierten Jahr sind Kapitalrückführungen geplant. Die Laufzeit ist mit 8 Jahren bewusst kurz gehalten. Die Mindestanlagesumme beträgt 20.000 Euro zuzüglich 5 Prozent Agio.

Wachgeküsst: Auch in den Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds kommt jetzt Bewegung. Ab sofort bietet das Emissionshaus RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktmissionen mbH (Real Invest) den geschlossenen Fonds Real Invest II zur Zeichnung an. Der Fonds erwirbt Anteile an ren-

tablen Deutschland-Immobilienfonds am Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen. Das Ziel ist der Aufbau eines nach Standort, Hauptmieter, Laufzeit, Nutzungsart und Fondsinitiator diversifizierten Portfolios von Anteilen an Fonds mit rentabel vermieteten Gewerbeimmobilien.

Das Fonds-konzept spricht insbesondere sicherheitsorientierte Anleger an, die in ein breit gestreutes Sachwert-Portfolio mit verlässlichen Auszahlungen investieren möchten. Bei dem Real Invest II handelt es sich bereits um den zweiten Fonds des Hamburger Emissi-



onshaus. Der erste Fonds der Serie, ein Private Placement, wurde Ende 2007 geschlossen. Der Real Invest I ist aktuell bereits zu rund 75 Prozent investiert.

Angebot interessanter Zielfonds am Zweitmarkt wächst

Der aktuelle Zweitmarktfonds für geschlossene Immobilienbeteiligungen startet in einem sehr günstigen Marktumfeld. Denn im Vergleich zum bereits etablierten Zweitmarkt-handel mit Schiffsbeteiligungen ist das Angebot an Fondsanteilen fast doppelt so groß. Allein 2007 wurden Immobilienanteile im nominalen Wert von 677 Millionen Euro gehandelt, das entspricht 65 Prozent des gesamten Umsatzes am Zweitmarkt für geschlossene Fonds. Das Potenzial ist damit aber noch nicht ausgeschöpft. Insgesamt sind fast 70 Milliarden Euro Eigenkapital in Deutschland-Immobilienfonds gebunden. „Wenn der Zweitmarkt sich weiter so dynamisch entwickelt, könnten sich mittelfristig rund 10 Prozent der Anleger vorzeitig von ihrem geschlossenen Immobilienfonds trennen. Selbst wenn nur ein Viertel dieser Fonds für einen Ankauf tatsächlich in Frage kommt, bliebe uns ein Angebotsvolumen von 1,75 Milliarden Euro“, sagt Peter Müffelmann, für den Fondsankauf zuständiger Geschäftsführer der Real Invest.

Bewertung von Zielfonds: Die Kunst der harten Zahlen

Anders als bei den Zweitmarktfonds für Schiffsbeteiligungen ist das Angebot an Zweitmarktfonds für geschlossene Immobilienbeteiligungen bisher sehr begrenzt. Nach Einschätzung des für die Fondsbewertung zuständigen Geschäftsführers Wolf-Dieter

Ruch liegt diese Zurückhaltung vor allem an der erheblich schwierigeren Kursstellung in diesem Segment. „Die Bewertung eines geschlossenen Immobilienfonds ist erheblich komplexer als bei einem Schiff. Denn Wert und Ertragsaussichten einer Gewerbeimmobilie werden vorrangig von der Lage bestimmt.“

Um Zielfonds zuverlässig bewerten zu können, ist daher eine umfassende Kenntnis der regionalen Teilmärkte erforderlich. Real Invest hat zwei Gründungsgesellschafter, die ihre Kompetenzen in der Evaluation und Kursstellung von geschlossenen Fonds in das neue Fondskonzept einbringen: die HIH Hamburgische Immobilien Handlung im Bereich Gewerbeimmobilien und das Hamburger Emissionshaus Salomon Invest in der Konzeption und dem Management von Zweitmarktfonds.

Ankauf von Zielfonds: Kurse und Kriterien

Die Bewertungsdatenbank bei Real Invest umfasst bereits über 150 deutsche Immobilienfonds, die nach einer Vielzahl von Kriterien wie Wert der Immobilien, Bonität der Mieter, Instandhaltungskosten, Laufzeit der Mietverträge, Entwicklung der Mieten und zukünftigen Zins- und Tilgungskosten im Zielfonds, aber auch nach der Qualität des Fondsmanagements bewertet sind. Die Kursstellung erfolgt nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Anders als bei Schiffsfonds sind bei Immobilienfonds Zweitmarktkurse von über 100 Prozent nicht die Norm. „Der durchschnittliche Ankaufkurs für Immobilien liegt derzeit bei rund 60 Prozent des gezeichneten Nominalkapitals“, bestätigt Müffelmann. Doch auch hier gibt es echte Überflieger. Anteile am

Einkaufscenter-Immobilienfonds des Emissionshauses RREEF (Deutsche Bank) werden aktuell für bis zu 290 Prozent gehandelt.

Für den Ankauf hat Real Invest klare Kriterien vorgegeben, um ein ausgewogenes und ertragsstarkes Portfolio sicherzustellen. Müffelmann: „Wir kaufen nur KG-Fonds an etablierten Standorten, die voll investiert sind, ihre Kredite planmäßig tilgen und eine nachhaltig positive Ertragssituation nachweisen können. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Fonds ohne Haftungsbegrenzung und Spezialimmobilien wie Kliniken. Darüber hinaus erwerben wir keine Fonds unserer Gesellschafter, um jede Art von Interessenkonflikt zu vermeiden.“ Vorgeschieden sind für den aktuellen Fonds zudem ein Büroanteil von mindestens 50 Prozent und eine Obergrenze von 15 Prozent pro Mieter und Zielfonds.

Real Invest II: Eckdaten des Fonds

Das Emissionsvolumen des Real Invest II beträgt 15 Millionen Euro, zusätzlich steht dem Fonds ein Kontokorrentkredit in Höhe von maximal 1,25 Millionen Euro als Liquiditätsreserve zur Verfügung. Die Investitionsquote auf das Eigenkapital beträgt 94 Prozent. Der Real Invest II erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb, da das Fondsportfolio während der Laufzeit aktiv gemanagt werden soll. So partizipieren Anleger bereits während der Laufzeit von der Realisierung von Kurssteigerungen bei ertragsstarken Fonds. Der gesamte Kapitalrückfluss bezogen auf die Zeichnungssumme ist mit 145 bis 165 Prozent vor Steuern über die Laufzeit von 8 Jahren prognostiziert. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 20.000 Euro zuzüglich 5 Prozent Agio.

MG