

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

ZWEITMARKTFONDS ALS NACHHALTIGE VERMÖGENSANLAGE

Von Marco Ambrosius, HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

Der deutsche Immobilienmarkt leidet unter einem eklatanten Mangel an geeigneten Flächen und stark gestiegenen Baukosten. Angesichts des Baubooms der vergangenen Jahre fehlt es vor allem in Ballungsräumen über viele Jahre hinaus an bebaubaren Grundstücken. Im Gegensatz zu Wohngebäuden ist im Bereich der Gewerbeimmobilien eine Nachverdichtung durch Aufstockung in der Regel keine Option. Daher bleibt die mangelnde Verfügbarkeit neuer Flächen das zentrale Problem für Immobilieninvestoren und Projektentwickler.



Marco Ambrosius ist Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

Chancen für private und (semi)professionelle Investoren

Für Investoren stellt sich der Immobilienmarkt dagegen weitaus positiver dar: Alternativ zu neuen Projektentwicklungen stehen ihnen auch Bestandsimmobilien zur Verfügung. Zwar sind diese aufgrund des geringen Nachschubs ebenfalls im Preis gestiegen. Aber es muss ja nicht immer ein Direktinvestment in ein Einzelobjekt sein. Unter Risikoaspekten ist dies ohnehin wenig sinnvoll. Über einen Zweitmarktfonds hingegen können private und institutionelle Anleger weiterhin in ein breit gestreutes, professionell analysiertes und in seiner Historie bekanntes Immobilienportfolio investieren.

Auf die Auswahl kommt es an

Viele der am Zweitmarkt angebotenen Fonds enthalten exzellente Immobilienobjekte, die die zum Ausgabzeitpunkt sehr ambitionierten Erwartungen institutioneller oder privater Investoren möglicherweise nicht erfüllen konnten. Zum heutigen Miet- und Zinsniveau sind sie jedoch äußerst attraktiv. Allerdings dürfte es den meisten potenziellen Investoren schwerfallen, auf dem Zweitmarkt angebotene Anteile in kurzer Zeit zu analysieren und zu bewerten. Zweitmarktspezialisten wie HTB können dagegen mithilfe eigener Datenbanken unmittelbar einschätzen, welche Qualität ein am Zweitmarkt angebotener

Zielfondsanteil besitzt und eine Prognose über seine künftige Entwicklung ableiten. Neben Publikumsfonds ist HTB auch in der Lage, Zweitmarktfonds als Spezial-AIF für institutionelle Investoren zu konzipieren.

Günstiges Risikoprofil durch Vielzahl der Objekte

Neben bereits vorhandenen Daten über den bisherigen Verlauf eines Zielfonds und einem vergleichsweise günstigen Einkaufspreis sprechen weitere Fakten für ein Investment in Zweitmarkt-

fonds. Sie bilden den Markt in der Regel sehr breit ab – nicht nur gegenüber Einzelinvestments, sondern auch im Vergleich zu offenen Immobilienfonds. Die voll investierten Zweitmarktfonds HTB 6., HTB 7. und HTB 8. sind beispielsweise im Durchschnitt an jeweils mehr als 80 Immobilien beteiligt, die über eine fast 100-prozentige Vermietungsquote verfügen. Entsprechend unabhängig sind solche Zweitmarktfonds von einzelnen Asset Managern. Stattdessen profitieren sie vom Spezialwissen vieler erfahrener Zielfondsmanager.

Zusätzliches Wertschöpfungspotenzial

Da ältere Zielfonds meist mit den damals üblichen hohen Zinsen konzipiert wurden, bilden Anschlussfinanzierungen zum aktuellen Zinsniveau weiteres Ertragspotenzial durch höhere Tilgungen und eine damit verbundene Erhöhung des Eigenka-

pitals. In der Kombination aus Ausschüttungs- und Wertentwicklungspotenzial dürfte kaum ein heute verfügbares Erstmarktinvestment in der Lage sein, ein Zweitmarktinvestment zu übertreffen. – Und dabei muss hierfür kein langwieriges Genehmigungsverfahren durchlaufen, kein Anwohnerprotest erduldet und kein Baum gefällt werden. Wenn wir also im Zusammenhang mit Immobilieninvestments über Nachhaltigkeit sprechen, sollten wir auch Zweitmarktfonds berücksichtigen.

Risikostreuung durch die Investition in verschiedene Immobilienklassen

