
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 3/12 vom 19.1.2012

www.immobilien-zeitung.de

GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

Auf dem Zweitmarkt kommt an uns keiner vorbei!

Das Geschäft mit Zweitmarktfonds für Anteile an geschlossenen Immobilienbeteiligungen lief für die Initiatoren 2011 so, wie es unterschiedlicher kaum sein könnte. Während die von Dietmar Schloz und Hans-Georg Acker geführte Asuco auffallend starke Platzierungs-, Investitions- und Ausschüttungszahlen präsentierte, machte Lars Clasens HTB solides Geschäft, und Wolf-Dieter Ruchs Real Invest investierte zwar, kam aber im Vertrieb kaum vor. Die

Unicredit-Tochter Wealthcap platzierte 2011 mangels neuer Fonds nichts, kaufte aber kräftig Zweitmarktanteile. 2012 wollen Asuco, HTB und Real Invest neue Produkte bringen.

Die 2009 in München gegründete Asuco legte im vergangenen Jahr einen Durchmarsch hin. Das Emissionshaus sammelte 54,3 Mio. Euro Eigenkapital ein – fast vier Mal so viel wie 2010 (14,7 Mio. Euro). Für die beiden Fonds asuco 1 pro



Für den von Dietmar Schloz (*links*) und Hans-Georg Acker geführten Zweitmarktfonds-Initiator Asuco war 2011 ein gutes Jahr.

Bild: Asuco

(Private Placement) und asuco 2 (Publikumsfonds) werden 9% resp. 6,25% ausgeschüttet. Prospektiert waren nur 7% resp. 5%.

Stark zugenommen hat auch das operative Geschäft auf dem Zweitmarkt. Die Münchner wickelten 2011 rund 900 Transaktionen mit mehr als 55,5 Mio. Euro Nominalkapital ab. Bei einem durchschnittlichen Kaufpreiskurs von etwa 56% entsprach das einem De-facto-Kaufvolumen von 31,1 Mio. Euro. Die Asuco-Fonds sind nunmehr an 169 Zielfonds beteiligt und speisen sich aus Eigenkapital von 1.728 Anlegern.

37% der Einkäufe erfolgten über Handelsplattformen, 32% über Geschäftspartner und 31% bei Anlegern direkt. Zum Vergleich: 2010 wurden im Zuge von 200 Transaktionen 9,8 Mio. Euro investiert. Seinerzeit lag der Anteil der Deals über Handelsplattformen bei 73%.

Zur Jahresmitte 2012 will Asuco seinen nächsten Publikumsfonds (asuco 3) bringen. Im zweiten Halbjahr soll ein zweites Private Placement folgen. Die Ausschüttungen für die Fonds asuco 1 pro und asuco 2 sollen nach den Worten von Geschäftsführer Dietmar Schloz im Jahr 2012 bei mindestens 7% resp. 6% liegen.

HTB kündigt fünften Fonds an

Weniger spektakulär kam 2011 das Bremer Emissionshaus HTB daher. Gut 10 Mio. der rund 11 Mio. Euro des Ende 2011 geschlossenen Zweitmarktfonds HTB Immobilie Dritte wurden im vergangenen Jahr platziert. Der Fonds hatte sich seit 2010 in der Platzierung befunden und ist knapp zur Hälfte investiert. Fonds Nr. 4 wird seit dem vergangenen Jahr vertrieben. Bei ihm handelt es sich um ein Ansparprodukt, über das sich Anleger an Immobilien-Zweitmarktfonds von HTB beteiligen können. Die ersten beiden Immobilien-Zweitmarktfonds sind voll investiert. Der erste (16,2 Mio. Euro Eigenkapitalvolumen) hat Fondsanteile im Umfang von nominal 28 Mio. Euro erworben, der zweite (14 Mio. Euro Eigenkapitalvolumen) hält Anteile in einer Größenordnung von nominal 24 Mio. Euro. Die Rechnung geht auf, weil HTB zu Kursen von rund 50% eingekauft hat.

Noch für das erste Quartal 2012 kündigt Geschäftsführer Lars Clasen den Vertriebsstart seines fünften Zweitmarktfonds für Anteile an Immobilienfonds an. Der reine Eigenkapital-Fonds soll rund 15 Mio. Euro groß werden. Er investiert in Fonds, die bevorzugt deutsche Büros, Einkaufszentren oder Hotels halten. Die Laufzeit erstreckt sich voraussichtlich auf elf Jahre. Die jährliche Ausschüttung gibt Clasen mit 5% bis 6% an. Der Gesamtmittelrückfluss nach elf Jahren werde bei 200% vor Steuern liegen.

Ginge es nach Clasen, würde er noch viel mehr Zweitmarktgeschäft machen. „Zahlreiche Immobilienfonds sind für

einen Zweitmarktfonds aber gar nicht geeignet“, sagt er. Denn: „Es gibt nur relativ wenige Immobilienfonds, die gut performen.“

Real Invest hadert mit Vertrieb

Das schwächste Platzierungsjahr seit ihrer Gründung Mitte 2006 legte die Real Invest hin. Nach 15,6 Mio. Euro Eigenkapital 2009 und 16 Mio. Euro 2010 schaffte der Vertrieb 2011 nur 2,1 Mio. Euro ran. Real-Invest-Geschäftsführer Wolf-Dieter Ruch räumt ein: „Ohne die Salomon-Gruppe im Hintergrund hätten wir 2011 nicht leben können.“ Immerhin sind bei Real Invest 15 Mitarbeiter beschäftigt. Die Talfahrt beim Neugeschäft begründet Ruch mit Umstrukturierungen im Vertrieb. Die wichtigsten Kanäle wie Deutsche Bank, Privatbanken und Volksbanken hätten signalisiert, sie wollten erst mal sehen, dass die ersten fünf Fonds investiert sind, bevor an den Vertrieb von Fonds Real Invest VI zu denken wäre. Dessen Platzierungsfrist wurde bis Ende dieses Jahres verlängert.

Mittlerweile aber glaubt Ruch den Vertrieb seines Hauses hinreichend neustrukturiert, um 2012 „mindestens 10 Mio. Euro, vielleicht auch 15 Mio., 20 Mio. oder 25 Mio. Euro“ zu platzieren.

Gänzlich frustrationsfrei lief für Real Invest 2011 das Ankaufen von Fondsanteilen. „Wir haben für rund 20 Mio. Euro investiert“, so Ruch. Damit ist nach den bereits voll investierten ersten beiden Fonds der Real Invest III zu 95% investiert, Fonds Nr. 4 ist voll, Real Invest V ist zu 84% angelegt – und von den 2,1 Mio. Euro des Real Invest VI flossen 80% in Immobilienfondsanteile.

Wealthcap kauft für 33,3 Mio.

Aus Sicht von Wealthcap-Geschäftsführerin Gabriele Volz gibt der Markt „viel Potenzial auch für weitere Angebote im Zweitmarktfondssegment“ her. Konkrete Pläne für einen Nachfolger des 2010 platzierten Wealthcap Zweitmarktwerte 3 (investiert auch in Anteile an Fonds ohne Immobilien) gibt es aber noch nicht. Der Zweitmarktwerte 3 hat 81,4 Mio. Euro Eigenkapitalvolumen und bis Ende vergangenen Jahres 33,3 Mio. Euro in Immobilienfondsanteile und 6,9 Mio. Euro in anderweitig investierte Fonds gesteckt. Im Immobiliensektor kaufte der Fonds 484 Mal (Kurs: im Schnitt 60%). Er hält Anteile an 54 Zielfonds von 19 Initiatoren. Den 54 Fonds gehören unter anderem Büros, Einkaufszentren, Pflegeheime, Parkhäuser und Logistikobjekte.

Nach Darstellung von Volz liegt der Fonds bei Investitionstempo und Einnahmen aus seinen diversen Beteiligungen über Plan. Erste Ausschüttungen soll es 2013 geben. So steht's auch im Prospekt. (bb)