



Der Zweitmarkt für Immobilienbeteiligungen zeigt: Krisenstabilität und attraktive Renditeaussichten müssen sich nicht ausschließen. Robert List, Geschäftsführer der asuco Fonds GmbH, erläutert im finanzwelt-Interview, warum AIFs nicht für jedes Finanzprodukt funktionieren und was asuco macht, um Anlegern die volle Transparenz und Sicherheit eines AIFs zu gewährleisten.

finanzwelt: Herr List, Sie sind Marktführer im Bereich des Zweitmarkts für geschlossenen Fonds, bzw. Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestition in Deutschland. Hätten Sie gerne Ihre Beteiligungen auch als AIF konstruiert, wenn es möglich gewesen wäre?

Robert List» Über eine teure und komplexe Struktur wäre das durchaus möglich gewesen. Allerdings wäre das für die Anleger nachteilig gewesen. Oberste Prämisse war und ist für uns, dass der Anleger an erster Stelle steht. Das heißt die Struktur unserer Vermögensanlagen muss so beschaffen sein, dass der Anleger auch optimal von den Vorteilen im Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds profitiert. Faktisch ist das daran zu sehen, dass wir selbst, also Management und Team signifikant in die von uns aufgelegten Vermögensanlagen investieren. Mit der Umsetzung unserer Zweitmarktanlagen als Alternativer Investmentfonds wären Vorteile, wie niedrige Kosten und die effektive Nutzung von Chancen am Zweitmarkt, nicht mehr möglich gewesen. Das waren absolute No-gos für uns.

finanzwelt: Warum sind Namensschuldverschreibungen in Ihrem Fall die bessere Wahl?

List» Das Kapitalanlagegesetzbuch als gesetzliche Grundlage für den AIF hatte bei seiner Abfassung vor allem klassische geschlossene Immobilienfonds, Flugzeugleasingfonds und Schiffsfonds im Blickfeld. Also Fonds, bei denen es um ein, zwei, bzw. nur um sehr wenige Anlageobjekte geht. Darauf zielen Regelungen wie z. B. die Anforderung, ein unabhängiges Wertgutachten für das Anlageobjekt einzuholen, ab. Das passt bei uns nicht. Wir führen jedes Jahr mehrere tausend Ankäufe am Zweitmarkt durch. So kommen unsere breit gestreuten Portfolios und unsere günstigen Einkaufs-

Unsere Leistungsbilanz macht uns stolz

preise zustande. Es ist völlig unmöglich, hierfür bei jeder Transaktion ein Wertgutachten von dritter Stelle einzuholen. Dazu kommt, dass die Bewertung von geschlossenen Immobilienfonds unsere Kernkompetenz ist, wir diese also auf einen Dritten hätten übertragen müssen. Unsere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sind das Ergebnis einer konsequenten Optimierung unserer Zweitmarktfonds. Damit nutzen wir effektiv die Chancen am Zweitmarkt, können die Vorteile des geschlossenen Immobilien-Zweitmarktfonds aufrechterhalten und konnten für dessen Nachteile, wie z. B. die unbekannte Laufzeit und die Notwendigkeit für eine Fondsliquidation alle Fondsobjekte verkaufen zu müssen, eine Lösung finden. Wenn Sie so wollen, dann hat das KAGB uns angespornt, eine gegenüber unseren Zweitmarktfonds noch bessere Lösung für die Anleger zu entwickeln.

finanzwelt: Sie können Anlegern, die befürchten im Falle eines kurzfristigen Kapitalbedarfs mit Namensschuldverschreibungen nicht liquide zu sein, diese Angst nehmen. Erläutern Sie doch bitte wie.

List» Im Fall der Fälle, ihre Namensschuldverschreibung zu Geld machen zu können, war tatsächlich für manche ein Hindernis für eine Zeichnung. Mit unserem Rückkaufangebot für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins haben wir hierfür eine gute Lösung gefunden. Das Rückkaufangebot gilt für Sondersituationen wie Arbeitslosigkeit oder Berufsunfähigkeit oder wenn das 80. Lebensjahr erreicht ist. Ergänzend haben wir jetzt noch die Möglichkeit geschaffen, bereits mit dem 70. Lebensjahr von dem Rückkaufangebot Gebrauch zu machen. Hier ist nur der Rücknahmepreis etwas niedriger. Unabhängig davon hat der Anleger auch die Möglichkeit, über die Zweitmarktplattformen zu verkau-

fen. Nach unserer Beobachtung erzielen unsere Zweitmarkt-Fonds Kurse, die sich am Nettoinventarwert orientieren, und die entwickeln sich sehr erfreulich.

finanzwelt: In Sachen Transparenz sind Sie mit der asuco jedenfalls vorbildlich. Wie offen gehen Sie mit Vermittlern und Anlegern generell um?

List» Gerade der Fall P&R hat gezeigt, dass für Vermittler und Anleger Transparenz extrem wichtig ist. Nur durch Transparenz über die laufende Entwicklung einer Vermögensanlage kann bei Fehlentwicklungen schnell reagiert werden. In unseren jährlichen Geschäftsberichten zeigen wir unseren Anlegern und unseren Vertriebspartnern detailliert die Entwicklung unserer Vermögensanlagen auf. Dazu gehört die Zusammensetzung der Zweitmarktportfolien, die Ermittlung der Net Asset Values und der Ausschüttungen bzw. Zinsen. Auf unserer Website können jederzeit die aktuelle Leistungsbilanz und unsere Platzierungsstände abgerufen werden. Regelmäßig führen wir auch für die Anleger in den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins-Informationsveranstaltungen durch. In besonderen Situationen, wie jetzt mit der Corona-Krise, haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Vertriebspartnern Online-Kundenkonferenzen durchgeführt, um über die Auswirkungen der Corona-Krise zu informieren.

finanzwelt: Sind Zweitmarkt-Immobilien eigentlich die sichere Alternative? Immerhin haben Sie schon gezeigt, was sie können...

List» Stimmt, und zwar bereits seit über zehn Jahren. Unsere Leistungsbilanz macht uns wirklich stolz. Seit 2009 haben wir fünf Zweitmarktfonds und zwölf Emissionen für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins aufgelegt. Alle Vermögensanlagen haben kumuliert mehr als prognostiziert an Ausschüttun-

gen bzw. Zinszahlungen geleistet. Dazu kommen äußerst attraktive Wertsteigerungen. So hat unser erster Zweitmarktfonds seit Auflegung 2010 rund 81 % an Ausschüttungen geleistet. Der Nettovermögenswert betrug zum Ende des vergangenen Jahres 148 %. Das heißt, unsere Anleger haben in zehn Jahren ihr Kapital mit dem Faktor 2,3 vermehrt. Das zeigt – Krisenstabilität und attraktive Renditeaussichten müssen sich nicht ausschließen.

finanzwelt: Es gibt immer wieder Krisen, das hat uns jetzt wieder aktuell die Corona-Krise nach nahezu zehn Jahren prosperierender Finanzmärkte in Erinnerung gerufen? Wie beurteilen Sie die generelle Krisenstabilität Ihrer Zweitmarkt-Vermögensanlagen?

List» Sie haben völlig Recht, Krisen sind nicht nur nicht auszuschließen, sie treten sogar mit einer gewissen Regelmäßigkeit ein: 2000 das Platzen der Dotcom-Blase, 2008 die Finanzmarktkrise, 2010 die Eurokrise und jetzt 2020 die Corona-Pandemie. Insofern ist jeder Anleger gut beraten, sich auch Gedanken über die Krisenstabilität seiner Geldanlage zu machen. Mit unseren Zweitmarkt-Vermögensanlagen sehen wir uns hinsichtlich Krisensituationen gut aufgestellt. Wir sind ein langfristig ausgerichteter Investor, d. h. krisenbedingte kurzfristige Marktschwankungen haben grundsätzlich keine Auswirkungen. ascuo-Anleger sind mittelbar in mehrere hundert Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Standorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten mit tausenden Mietverträgen investiert. (lvs)

Info

Diversifikation, Sicherheit und Chancen in der Krise. Lesen Sie das komplette Interview mit Robert List online auf: www.finanzwelt.de



asuco Fonds GmbH

Der Immobilien Zweitmarkt

Nach der Finanzmarktkrise 2009 entwickelten sich Immobilien in Deutschland zu einem der am meisten nachgefragten und erfolgreichsten Investments. Der Grund dafür liegt auf der Hand: Immobilien haben sich langfristig als wertstabil erwiesen und generieren laufende Erträge. In Zeiten, in denen es keinen Zins mehr auf Festgeldanlagen und erstklassige Staatsanleihen gibt, ist das ein wesentlicher Aspekt für Anlageentscheidungen. In der Folge stiegen die Immobilienpreise kräftig an. Die Corona-Krise hat mit einer bis dato nicht für möglich gehaltenen Intensität nahezu alle Bereiche unseres Lebens getroffen und es stellt sich die Frage, welche Herausforderungen sich durch COVID 19 für Geldanlagen

ergeben. Haben wir die Krise schon überwunden? Es bleiben erhebliche Unsicherheiten und Risiken für die weitere Entwicklung der Wirtschaft, der Finanz- und der Immobilienmärkte. Vor dem Hintergrund, dass Negativzinsen auch für Privatanleger zur Normalität werden, erhöht sich die Attraktivität von Immobilien noch weiter. Insbesondere der Immobilienmarkt in Deutschland dürfte weiter sehr attraktiv bleiben. Ein gutes Krisenmanagement hat einmal mehr die Stabilität des Standortes Deutschland unter Beweis gestellt. Allerdings sollte eine Anlage in Immobilien auch eine hohe Krisenstabilität aufweisen und Anleger die sich in der Krise bietenden Einstiegschancen nutzen.

Vermögensanlage	Platzierungszeitraum	Kommanditkapital/ Nominalkapital ^{1, 4}	Ausschüttungen/Zinsen 2010 – 2019 kumuliert in % p.a.		Net Asset Value in % vom Kommanditkapital/ Nominalkapital
			Plan	Ist	
asuco 1 *	2010 - 2011	100,01 Mio. EUR	71,00 %	81,19 %	148 % ²
asuco 2	2010 - 2011	30,01 Mio. EUR	58,00 %	66,94 %	137 % ²
asuco 3	2012 - 2015	75,01 Mio. EUR	46,00 %	48,05 %	120 % ²
asuco 4 *	2012 - 2014	100,01 Mio. EUR	53,00 %	56,36 %	120 % ²
asuco 5	2012 - 2015	15,21 Mio. EUR	45,25 %	48,03 %	131 % ²
ZMZ 00-2016 pro *	2016 - 2018	52,59 Mio. EUR	23,32 %	29,16 %	106 % ³
ZMZ 01-2016	2016 - 2017	37,12 Mio. EUR	15,96%	16,49 %	102 % ³
ZMZ 02-2016 plus	2016 - 2017	25,35 Mio. EUR	16,87 %	17,37 %	105 % ³
ZMZ 03-2016	2016 - 2018	8,05 Mio. EUR	15,69 %	17,54 %	107 % ³
ZMZ 04-2017	2017 - 2018	24,27 Mio. EUR	15,11 %	15,90 %	108 % ³
ZMZ 05-2017	2018	31,46 Mio. EUR	10,60 %	10,73 %	93 % ³
ZMZ 06-2018	2018 - 2019	26,54 Mio. EUR	4,91 %	5,20 %	93 % ³
ZMZ 07-2018 pro *	2018 - 2019	25,28 Mio. EUR	10,83 %	11,15 %	95 % ³
ZMZ 08-2018	2018 - 2019	10,40 Mio. EUR	5,43 %	5,71 %	99 % ³
ZMZ 09-2019	2019 - 2020	28,90 Mio. EUR	4,91 %	5,46 %	92 % ³

asuco 1 – asuco 5 = vollplatzierte geschlossene Zweitmarktfonds
 ZMZ = Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins
 * Privatplatzierungen / ¹ zzgl. vereinbartes Agio / ² per 31.12.2018 / ³ per 30.09.2019 / ⁴ per 14.02.2020

Quelle: asuco

Immobilien-Zweitmarkt – mit Methode seit Jahren erfolgreich!

Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds bietet in dieser Situation enormes Potenzial. Als Zweitmarkt wird der Markt verstanden, an dem Anteile von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Immobilienfonds gehandelt und deren Kapitalerhöhungen durchgeführt werden. Die Attraktivität von Investitionen am Zweitmarkt ergibt sich unabhängig von der aktuellen Situation aufgrund der geringen Transparenz bei der Kursfindung, unkonkreten Preisvorstellungen sowie persönlichen Notsituationen der meisten verkaufswilligen Anleger. Nicht selten ist es daher möglich, anders als bei einem Direkt-erwerb mittelbar Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten zu erwerben. Nachweislich investiert asuco daher zu Preisen, die zwei, drei und teilweise mehr Jahresmieten unter den aktuellen Verkehrswerten der Immobilien liegen, wodurch erhebliche stille Reserven durch Einkaufsgewinne entstehen. Anders als bei anderen Immobilienanlagen schützt hier also ein Airbag vor Verlusten, die entstehen, wenn die Preise, z. B. in Folge einer Corona-Krise zurückgehen. Bleiben die Immobilienpreise dagegen stabil, kann sich der Anleger zukünftig über erhebliche Veräußerungsgewinne freuen. Grundlage für diesen systematischen Einkaufsvorteil der asuco ist eine Datenbank, die mit ca. 500 Fonds den relevanten Markt abbildet und mit deren Hilfe die einheitliche und bewährte Methodik mit erheblichen Risikoabschlägen bei der Kursermittlung umgesetzt wird. Ein weiterer, Krisenstabilität schaffender Vorteil im Zweitmarkt ist, dass durch den Erwerb von Anteilen an geschlossen Immobilienfonds das Anlageportfolio viel breiter gestreut werden kann. Anleger in den Vermögensanlagen der asuco sind mittelbar an fast 400 Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und mehreren tausend Mietverträgen beteiligt. Krisenbedingte Leerstände oder Probleme bei einzelnen Mietern haben aufgrund der enormen Risikostreuung auf das Gesamtportfolio keine spürbaren Auswirkungen.

Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins: Zuerst kommt der Anleger!

Mit den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins hat asuco bereits seit 2016 ein innovatives Anlagekonzept etabliert, um die Chancen am Zweitmarkt optimal zu nutzen und die Bedürfnisse des Anlegers nachhaltig zu berücksichtigen. Damit wurde das erfolgreiche Konzept der geschlossenen Zweitmarktfonds weiterentwickelt und optimiert. Anders als bei klassischen Schuldverschreibungen partizipiert der Anleger über variable Zinsen zu 100 % an den laufenden Einnahmenüberschüssen und am Wertzuwachs der Anlageobjekte, lediglich gedeckelt auf 10 % p. a. (Publikumstranche) bzw. 11 % p. a. (Privatplatzierung). So bleiben alle Chancen aus den attraktiven Zweitmarktkursen beim Anleger. Weitere Konzeptionsmerk-

male sind geringe einmalige und laufende Kosten kombiniert mit einer echten erfolgsabhängigen Vergütung, die auch eine Malusregelung im Falle einer schlechten Performance umfasst. Die Laufzeit kann gegen den Willen des Anlegers nicht mehr als zwölf Jahre betragen. Ein wichtiges Highlight ist das Rückkaufangebot, welches den Anleger flexibel bleiben lässt. Der Anleger kann hiervon in Sondersituationen, wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenz Gebrauch machen. Damit haben Anleger die Gewissheit, auch im Fall der Fälle ihre Namensschuldverschreibungen zu Geld machen zu können, ohne auf die Vorteile einer langfristig ausgerichteten Anlage mit Immobilien verzichten zu müssen.

Spezialist am Zweitmarkt mit überzeugender Leistungsbilanz

Unter dem Namen der asuco wurden bis zum 15.06.2020 Zweitmarktfonds mit einem Investitionsvolumen von rund 320 Mio. Euro bei rund 4.300 Anlegern sowie Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Nominalkapital in Höhe von rund 300 Mio. Euro bei rund 4.536 Anlegern (Gläubigern) platziert. Sämtliche Zweitmarktfonds haben kumuliert mehr als geplant ausgeschüttet. Die kumulierten Zinszahlungen der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins erfolgten mindestens in geplanter Höhe.

Corona-Krise bietet besonderes Potenzial

So sind die ohnehin günstigen Kurse am Zweitmarkt durch die Corona-Krise noch einmal erheblich gesunken. Anleger, die die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins jetzt zeichnen, steigen zu diesen Kursen ein, obwohl sie sich an einem seit Jahren aufgebauten und auf mehrere 100 Immobilien gestreuten Portfolio wirtschaftlich beteiligen. Bei Rückkehr zur Normalität partizipieren sie damit in vollem Umfang an Wertsteigerungen ab dem 01.10.2020. Außerdem ergeben sich aktuell exzellente, neue Investitionsmöglichkeiten, denn durch die Corona-Krise bedingt gibt es auch zu den noch einmal reduzierten Kursen ein hohes Verkaufsinteresse.



Kontakt

asuco Fonds GmbH
Keltnering 11
82041 Oberhaching
Tel. 089 / 490 26 87 - 0
Fax 089 / 490 26 87 - 29
info@asuco.de
www.asuco.de