

Der Zweitmarkt erlaubt Investoren bestmögliche Risikomischung

Anstatt 20, teilweise auch über 30 Jahre auf die Fondsliquidation warten zu müssen, bietet der Zweitmarkt für geschlossene Fonds (regulierte alternative Investmentfonds sowie geschlossene Fonds vor Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches) für Anleger eine komfortable Lösung, um aus einer grundsätzlich nicht fungiblen Anlageform aussteigen zu können.



Foto: Unternehmen

Martin Ebben

Der Zweitmarkt kann demnach immer dann helfen, wenn persönliche Gründe wie beispielsweise Arbeitslosigkeit, Liquiditätsprobleme, eine finanzielle Notlage, Scheidung oder Erbauseinandersetzung eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung erforderlich machen. So kann eine Win-win-Situation entstehen, denn gleichzeitig bieten sich Käufern attraktive Vorteile:

- Häufig erfolgen in späteren Jahren höhere Ausschüttungen als bei der Emission eines geschlossenen Fonds.
- Durch Investition oftmals Jahre nach der Emission besteht die Chance auf eine verkürzte Restlaufzeit.
- Es existieren bereits Erfahrungswerte und nicht nur Planzahlen über die Entwicklung der Fondsobjekte und die Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements.

Die Kurse am Zweitmarkt sind für Käufer auf einem attraktiven Niveau. Ursachen hierfür sind die geringe Transparenz bei der Kursfindung, unkonkrete Preisvorstellungen sowie persönliche Notsituationen der meisten verkaufswilligen Anleger. Nicht selten ist es daher möglich, am Zweitmarkt mittelbar in Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerte zu investieren.

Win-win-Situation für Käufer und Verkäufer

Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter beziehungsweise den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich nach dem Kreditwesengesetz regulierte übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Als Käufer treten institutionelle Investoren wie beispielsweise geschlossene Zweitmarktfonds und zunehmend private Anleger auf. Dabei stellen geschlossene Immobilienfonds nach Angaben der Deutsche Zweitmarkt AG weiterhin die wichtigste Assetklasse am Zweitmarkt dar.

Die Einkaufswegen der asuco-Unternehmensgruppe, dem marktführenden Investor am Zweitmarkt, zeigen, dass auch außerhalb des öffentlichen Handels hohe Zweitmarktumsätze stattfinden. Neben

der Fondsbörse in Hamburg besteht der wesentliche Einkaufsweg im direkten Ankauf von Anteilen von verkaufswilligen Mitgesellschaftern. Ausschlaggebend ist die professionelle Vertragsabwicklung sowie die schnelle und zuverlässige Kaufpreiszahlung. Das insgesamt am Zweitmarkt gehandelte Volumen beträgt daher nach Einschätzung der asuco-Unternehmensgruppe jährlich rund 250 bis 300 Millionen Euro nominal.

Der Zweitmarkt – Käufermarkt mit Informationsasymmetrien

Privatanleger von über 2.000 geschlossenen Fonds mit einem Investitionsvolumen > EUR 100 Mrd.

- ⚡ sind der Meinung, dass ein geschlossener Immobilienfonds nicht veräußerbar ist
- ⚡ kennen den Wert ihrer Beteiligung nicht
- ⚡ benötigen Liquidität
- ⚡ sind bei negativer Fondsentwicklung/ schlechter Presse zum Immobilienmarkt verunsichert
- ⚡ wollen ihr Vermögen für den Erbfall vorbereiten
- ⚡ haben als Erben keine Identifikation mit der Beteiligung

asuco – institutioneller und marktführender Investor am Zweitmarkt

- ⚡ kennt den Wert der Beteiligung durch umfangreiche Analyse der Fonds, gestützt auf eine eigens entwickelte Datenbank
- ⚡ kann für rd. 400 Fonds sofort verbindliche Kaufpreise benennen
- ⚡ bietet eine schnelle Vertragsabwicklung und zuverlässige Kaufpreiszahlung
- ⚡ hat eine hohe Kaufkraft

Quelle: asuco Vertriebs GmbH

Hohe Bedeutung der Expertise am Zweitmarkt

Nicht alle der über 2.000 in Deutschland gehandelten geschlossenen Immobilienfonds von über 200 Anbietern sind unterbewertet oder für den Käufer langfristig attraktiv. Die Entscheidung, welcher Immobilienfonds zu welchem Preis erworben werden kann, überfordert die meisten Anleger vielfach. Vielmehr kann nur der am Zweitmarkt langfristig erfolgreich investieren, der sich am Immobilienmarkt gut auskennt, dem alle zum Investitionszeitpunkt bewertungsrelevanten und historischen Daten aus den Verkaufsprospekten und den Geschäftsberichten zur Verfügung stehen und der die Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements einschätzen kann. Investoren beziehungsweise Anleger, die diese notwendige Branchenerfahrung nicht haben, können am einfachsten über Kapitalanlagen der asuco Unternehmensgruppe von den Investitionschancen am Zweitmarkt profitieren. Die Kapitalanlagen der asuco-Unternehmensgruppe bieten einen weiteren entscheidenden Vorteil: es wird stets in eine Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds investiert. Der Investor beziehungsweise Anleger profitiert dadurch von einer breiten Risikostreuung, an die andere Immobilieninvestitionen nicht ansatzweise herankommen. ♦

Unser Autor:

Martin Ebben ist Vertriebsleiter der asuco-Gruppe, Oberhaching. Die asuco-Gruppe ist ein inhaber-geführtes und bankenunabhängiges Emissionshaus für Kapitalanlagen am Zweitmarkt mit Bezug zu Immobilien. Für über 15.000 Anleger wurden bislang über 600 Millionen Euro am Zweitmarkt in geschlossene Immobilienfonds investiert.

www.asuco.de