



Bremen, 20.10.2015

Attraktive Anlagensuche: Zweitmarkt Immobilienfonds

Deutsche Immobilien werden als Geldanlage derzeit stark nachgefragt, bedingt durch ein Umfeld niedriger Zinsen und den Wunsch nach einer Anlage in soliden Sachwerten. Hieraus ergeben sich zum Teil drastische Preissteigerungen, die nach Meinung von Branchenkennern trotzdem nicht zu einer Blasenbildung geführt haben. Es ist davon auszugehen, dass sich die Renditeaussichten im Erstmarkt eintrüben werden. Wer allerdings in die attraktive Nische Zweitmarkt investiert, findet nach wie vor gutes Renditepotenzial vor – vor allem dank weiterhin günstiger Ankaufskonditionen in diesem Marktsegment.

Immobilien gelten als ideale Sachwertanlagen. In Zeiten historisch tiefer Zinsen und fehlender Alternativen in dem als sicher geltenden Anleihen- und Rentenmarkt suchen Anleger verstärkt nach rentablen Investitionsmöglichkeiten mit guter Perspektive. Aber das Angebot an Objekten zur Kapitalanlage oder Selbstnutzung ist besonders in attraktiven Lagen inzwischen beschränkt und zumeist auch sehr teuer. Allein im Bereich der deutschen Gewerbeimmobilien lag das Transaktionsvolumen in den letzten zwölf Monaten bei fast 50 Mrd. Euro. Das begrenzte Angebot lässt bei anhaltendem Investitionsdruck die Einkaufspreise steigen – und mit ihnen auch die Risiken hinsichtlich der Erwirtschaftung der erwarteten Renditen. In diesem Zusammenhang muss auch bei Immobilienfonds sehr genau hingeschaut werden, um noch rentable Anlagen zu finden.

Gelegenheiten, sich günstig in den Immobilienmarkt einzukaufen, ergeben sich allerdings, wenn Anleger ihre geschlossenen Immobilienfondsanteile vorzeitig verkaufen - aufgrund einer Erbschaft, Schenkung, Scheidung oder schlicht aus einem unvorhergesehenen Liquiditätsbedarf heraus. Diese Anteile werden dann am sogenannten Zweitmarkt gehandelt. „Das Zweitmarkt-Segment für Immobilien ist mit einem Handelsvolumen von rund 200 Mio. Euro pro Jahr deutlich kleiner als der Erstmarkt. Hier werden derzeit nur rund 0,5 Prozent des Erstmarkt-Umsatzes erreicht“, erläutert Patrick Brinker, Geschäftsführer der HTB Gruppe, die zu den erfahrensten Akteuren am Zweitmarkt für geschlossene Beteiligungen zählt.

Immobilien-Zweitmarkt – zu klein für institutionelle Anleger

Institutionelle Anleger wie Versicherer und Pensionskassen interessieren sich aufgrund seiner bislang relativ geringen Größe kaum für den Immobilien-Zweitmarkt. Für Privatanleger oder semiprofessionelle Investoren, wie Stiftungen oder Family-Offices, eröffnen sich in diesem Segment hingegen sehr interessante Anlagemöglichkeiten. „Gebrauchte“ Anteile an Immobilienfonds werden zu Preisen erworben, die häufig deutlich unter ihren nachhaltigen Verkehrs- und Marktwerten liegen.

Zweitmarktfonds erreichen eine Risikostreuung dadurch, dass sie Anteile an einer Vielzahl von Objekten erwerben. Sie investieren als Dachfonds über den Zweitmarkt für geschlossene Fonds in attraktive Immobilienfondsanteile. Fachkundige Vermögensverwalter und Anlageberater empfehlen die Anlage in voll regulierte Alternative Investmentfonds (AIF), die von der BaFin nach dem 2013 in Kraft getretenen Aufsichtsrecht genehmigt wurden. Das erste und bisher einzige Produkt am Immobilien-Zweitmarkt ist der HTB 6. Immobilien Portfoliofonds.

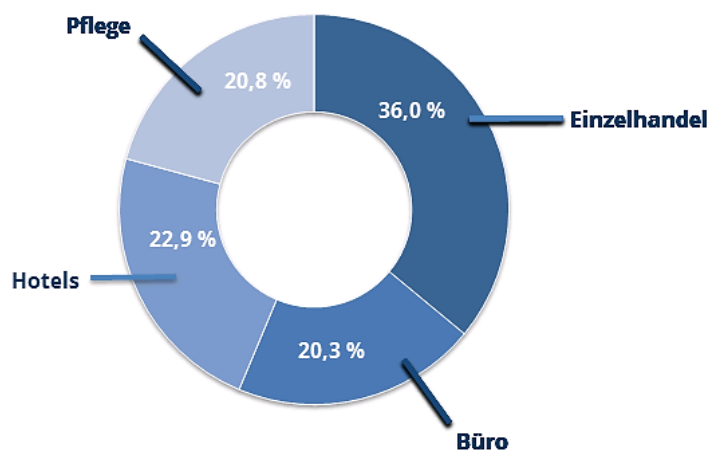
HTB 6. Immobilien Portfoliofonds

Die HTB 6. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG investiert in renditestarke Gewerbeimmobilien. Bislang wurden 25 Zielfonds mit Anteilen an 30 Objekten erworben. Dabei lag der durchschnittliche Einkaufsfaktor beim rund 11-fachen der Jahresnettomiete und damit weit unter den aktuellen Marktpreisen im Erstmarkt. „Vor dem Hintergrund der deutlich steigenden Preise im Erstmarkt wird der Zweitmarkt zunehmend attraktiver“, erläutert Patrick Brinker. Durch den günstigen Erwerb am Zweitmarkt werden zusätzlich zu den Auszahlungen noch „stille Reserven“ gebildet, welche beim Verkauf realisiert werden. Ein weiteres Plus in puncto Sicherheit: Die Beteiligungen werden zu 100 Prozent mit Eigenkapital finanziert.

Mit diesem deutschlandweit ersten Immobilien-Zweitmarktfonds nach neuem Recht konnte die Bremer HTB Gruppe ihre erfolgreiche Produktreihe der Portfoliofonds fortsetzen: Die Fonds, die seit 2006 im selben Segment platziert wurden, laufen plangemäß oder besser als prospektiert und haben für über 2.200 zufriedene Anleger bereits attraktive Renditen erwirtschaftet.

Über die HTB Gruppe

Seit 2002 ist die HTB Gruppe als Fondsemittent sowie als Asset Manager aktiv und verfügt aus ihrer Tätigkeit heraus mit fast 3.000 bewerteten Fonds über eine der umfangreichsten Bewertungsdatenbanken für Immobilien und Schiffe in Deutschland. 2014 erhielt die HTB Gruppe ihre Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die HTB Gruppe ist Pionier im Zweitmarkt und mit mehr als 20 platzierten Fonds einer der Marktführer in diesem Segment.



Aktuelle Zusammensetzung des HTB 6. Immobilien Portfoliofonds (Stand: Oktober 2015)

Pressekontakt:

HARTZKOM

Beatrix Balsiger

Anglerstraße 11

80339 München

Telefon: 089 998 461-17

Telefax: 089 998 461-20

E-Mail: htb-fondsinvest@hartzkom.de

Unternehmenskontakt:

HTB Gruppe

Patrick Brinker

Deichstraße 1

28203 Bremen

Telefon: 0421 / 79 28 39 - 0

Telefax: 0421 / 79 28 39 - 29

E-Mail: info@htb-fondshaus.de

Internet: www.htb-fondshaus.de