

HTB startet Vertrieb des aktuellen AIF mit gebrauchten Fondsanteilen

Gute Zeit für den Zweitmarkt

Das Timing passt. HTB Hanseatische Fondshaus startet den Vertrieb seines neuen Zweitmarktfonds mit der laufenden Nummer elf – und kann sein Portfolio zu günstigen Preisen auffüllen. Denn Corona ist inzwischen auch an der Fondsbörse Deutschland angekommen. Die Handelskurse für gebrauchte Anteile an Immobilien und anderen Sachwerten sind eingebrochen. Auch wenn sich HTB in erster Linie über seine Vertriebskontakte bei privaten Verkäufern eindeckt, so dürften auch hier die Preise gesunken sein.

Konzept: Das Geschäftsmodell ist schnell erklärt: HTB kauft eine Vielzahl an gebrauchten, geschlossenen Immobilienfonds und stellt somit ein diversifiziertes Portfolio für seine privaten Kapitalanleger zusammen. Beispielhaft zählt dazu das Paket im Vorgängerfonds. Das Portfolio des „HTB 10. Immobilienfonds“ setzt sich derzeit aus 56 verschiedenen deutschen geschlossenen Immobilienfonds mit 89 Immobilien zusammen. Die Anteile wurden zu rund 72 Prozent der Nominalbeteiligung erworben, die Vermietungsquote beträgt gut 98,4 Prozent. Büros stellen dabei mehr als die Hälfte der Assets, gefolgt von Einkaufszentren und Wohnungen. Ebenfalls im Portfolio, aber zu geringen Anteilen, sind außerdem Hotels, Kinos, Pflegeimmobilien und Kliniken.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Anleger können mit einer vergleichsweise niedrigen Mindestbeteiligungssumme von 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio in eine Reihe von Immobilien investieren. Die Verwaltung überlassen sie dabei jeweils einem erfahrenen Management. HTB pflegt eine Datenbank mit Informationen zu geschlossenen Fonds. Die Historie ermöglicht – anders als bei neuen Fonds – nicht nur eine Prognose, sondern die Analyse vergangener Jahre. Wie ist die jeweilige Immobilie am Markt positioniert? Wie ist sie vermietet? Sind dringende Sanierungsarbeiten nötig? Wurde die Hypothek wie vereinbart bedient? Sind die Antworten auf diese und ähnliche Fragen positiv, qualifiziert sich der Fonds für das HTB-Portfolio.

Natürlich müssen die Anleger bei allen Chancen auch Risiken auf sich nehmen. Sie beteiligen sich an einem Blind-Pool. Das heißt in diesem Fall, dass sie sich komplett auf die Expertise des HTB-Managements verlassen, denn sie haben keinerlei Mitspracherecht bei der Auswahl der Zweitmarktfonds. Unabhängig davon sind die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht absehbar. Vor allem die Mieter und Betreiber von Einzelhandelsobjekten und Hotels können durch das Virus in gewaltige Schwierigkeiten geraten, was

zu Mietausfällen führen kann. Doch auch hier kann die Diversifikation helfen. Außerdem beginnt HTB gerade erst, das Portfolio für den „HTB 11“ zusammenzustellen und kann bei der Auswahl der Fonds darauf Rücksicht nehmen.

Kalkulation: Der HTB-AIF ist als Dachfonds konzipiert, der ohne Darlehen auskommt. Das allerdings wäre auch zu viel des Guten, denn die Zielfonds haben natürlich Hypotheken aufgenommen, um mit den niedrigen Zinsen ihre Performance zu hebeln. Bei einem Volumen von 15 Millionen Euro will HTB jährliche Zinsen zwischen vier und acht Prozent zahlen. Über die geplante Laufzeit von zehn Jahren kommen Zeichner in der Prognose auf einen Gesamtmittelrückfluss von 154 Prozent, nach Abzug des Einsatzes also ein Plus von 49 Prozent vor Steuern. Erreichen die Anleger eine Verzinsung von mindestens vier Prozent, verdient auch die haus-eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft mit.

Kosten: Die Initialkosten summieren sich inklusive Agio auf 10,5 Prozent der Kommanditeinlage. Laufend fallen bis zu 2,6 Prozent des Nettoinventarwertes für die Verwaltung des AIF an.

Steuern: Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die sie mit ihrem persönlichen Steuersatz versteuern müssen.

Meiner Meinung nach... Bereits elfter Zweitmarktfonds des Bremer Emissionshauses HTB. Die Investition in eine Reihe von gebrauchten Immobilienfonds bietet eine Menge Vorteile. So können die Fondsmanger die Historie der Fonds anhand der Geschäftsberichte bewerten. Außerdem sind die Preise für die Anteile häufig günstiger, weil die Altanleger Abschläge in Kauf nehmen. Gründe für den vorzeitigen Verkauf sind beispielsweise eine Scheidung, Erbschaften und Liquiditätsbedarf. Interessante Alternative zu einem neuen AIF als Diversifikation im Portfolio. ■