

Interview mit Alex Gadeberg, Vorstand der Fondsbörse

Alex Gadeberg hat den Zweitmarkt für geschlossene Fondsanteile nach Deutschland gebracht. Bevor er 2004 Vorstand der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG wurde, war er Geschäftsführer des dänischen Unternehmens DAI Zweitmarkt. Seit 2004 wird diese Initiatoren-unabhängige Handelsplattform unter der Marke Fondsbörse Deutschland geführt. Die Fondsbörse Deutschland hat in dieser Zeit über zwei Milliarden Euro Nominalkapital gehandelt.



Alex Gadeberg
Vorstand Fondsbörse

Was macht die Fondsbörse genau?

Wir handeln an unserer Zweitmarkt-börse seit mehr als 20 Jahren Anteile an Publikumsfonds mit Immobilien, Infrastruktur, Schiffen und Private Equity. So schaffen wir Liquidität bei den Verkäufern und sorgen für ein Angebot an Finanzanlagen mit Historie bei den neuen Investoren. Ende 2023 haben wir den Handel auf offene und geschlossene Spezialfonds für institutionelle und semiprofessionelle Anleger ausgeweitet.

Wie hoch ist das bisherige Handelsvolumen über Ihre Plattform?

Im Jahr 2023 haben wir über unsere Plattform Anteile mit einem Volumen von mehr als 210 Millionen Euro gehandelt. Der Schwerpunkt lag dabei zu knapp zwei Dritteln auf Immobilienbeteiligungen, die seit vielen Jahren im Fokus unserer Investoren stehen. In ihrer 20-jährigen Historie haben wir Publikumsfonds mit einem Volumen von mehr als 3,5 Milliarden Euro vermittelt.

Spezialfonds sind hochgradig fokussiert und es gibt viele freihändig vereinbarte Regelungen. Wie bringen Sie hier Verkäufer und Käufer zusammen?

Wir kennen diese Situation aus der Zeit des Aufbaus eines Zweitmarktes für Publikumsfonds. Wie damals ha-

»In Zeiten
weltweiter Marktturbulenzen
gewinnen Fonds-Zweitmärkte
an Bedeutung«

ben wir uns das Ziel gesetzt, einheitliche Prozesse und standardisierte Vertragsdokumente im Zweitmarkt für Spezialfonds zu etablieren. Dies wird uns aber nur in enger Zusammenarbeit und in Abstimmung mit den Asset-Managern, den KVGs, den Verkäufern und Käufern gelingen. Wir haben hierzu in den vergangenen Monaten bereits eine Vielzahl von Gesprächen mit den Marktteilnehmern geführt.

Was haben die Beteiligten davon?

Kündigen die institutionellen Altanleger müssen sie unter Umständen Wartezeiten in Kauf nehmen. Verkaufen sie ihre Anteile an der Börse, bekommen sie den Erlös schon nach wenigen Wochen und zwar den Wert, den sie selbst ausgehandelt haben. Für die Asset-Manager ist das ebenfalls ein gewaltiger Vorteil, denn Fire-Sales können vermieden werden. Das beruhigt auch die verbleibenden Fondszeichner, denn der Wechsel der Anleger ändert nichts an der Rentabilität des Fonds. Davon profitieren die neuen Investoren, die zum aktuellen Niveau in Fonds mit nachgewiesener Performance einsteigen können.

Ist die Nachfrage für eine Zweitmarkt-börse tatsächlich so groß?

Wir haben im vergangenen Jahr mit vielen Asset-Managern und Service-KVGs gesprochen. Auch wenn sie zunächst skeptisch waren, hat fast jeder schließlich doch eingeräumt, dass ein Handelsplatz nötig ist und die Probleme zahlreicher Investoren lösen kann. Daraufhin haben wir in Kooperation mit einer bekannten Service KVG

Fortsetzung auf Seite 10 »

» » »

Standards und Verträge erarbeitet, um den Handel zu strukturieren, zu beschleunigen und zu vereinfachen. Noch wissen viele potenzielle Verkäufer gar nicht, dass es die Möglichkeit gibt, Anteile vorzeitig zu verkaufen. Sobald sich das ändert, werden Angebot und Nachfrage steigen. Ähnlich war die Entwicklung seinerzeit beim Handel von Publikumsfonds.

Die Märkte für Publikumsfonds und Spezialfonds haben wenig miteinander zu tun, richtig?

Das ist so. Beim Handel von Publikumsfonds ist vor allem Transparenz gefragt. Die Verkäufer wollen wissen, zu welchen Kursen andere Anleger ihre Anteile verkauft haben. Darum veröffentlichen wir die Handelspreise auch nach jeder Transaktion. Das werden wir bei den Spezialfonds niemals machen. Hier muss Diskretion gewahrt werden.

Wie stellen Sie die Diskretion sicher?

Jeder Investor muss sich registrieren und wird in einem persönlichen Interview von unseren Mitarbeitern überprüft. Interessiert er sich für ein konkretes Angebot, erhält er zunächst



nur einen Teaser mit Eckdaten, die keine Identifikation des Fonds ermöglichen. Bestätigt er seine ernsthafte Kaufabsicht, bekommt er Zugang zu einem Datenraum – ähnlich wie bei einer direkten Transaktion. Dort können beide Handelspartner den Preis für die jeweiligen Anteile individuell auszuhandeln – moderiert durch die Fondsbörse.

Wie kommt der Handelsplatz bei institutionellen Verkäufern und Investoren an?

Auf der Expo Real im vergangenen Jahr in München haben wir den

Marktplatz Private Markets erstmals der Branche präsentiert. Seitdem haben sich rund 50 Interessenten als potenzielle Investoren registriert. Wir haben einen ersten Deal vermittelt und arbeiten an weiteren Transaktionen. Allerdings ist der Internationale Markt für Secondaries viel weiter. In Zeiten weltweiter Marktturbulenzen und Änderungen in der Vermögensbewertung hat er erheblich an Bedeutung gewonnen. Wir stehen hierzu noch am Anfang.

Mit DOREE+ wird ESG im Datenraum sichtbar

Machen Sie Ihre Immobilien für die Zukunft bereit. Unsere Plattform verbindet Daten aus dem Datenraum mit digitalen Berichten über Technik, Umwelt, Gutachten und Bewertung.

Ein Datenraum, der einfach funktioniert. Alles drin. Ohne versteckte Kosten. Transparent. Mobil. Jederzeit.



Jetzt informieren

DOREE+
by x.project AG