

Liquider Beton für Immobilienfonds

Marktplatz öffnet sich für institutionelle Investoren / *Von Markus Gotzi*

Die Fondsbörse Deutschland weitet den Handel mit geschlossenen Beteiligungen auf Spezialfonds für institutionelle Investoren aus. Damit reagiert sie auf die Anforderungen von Kapitalverwaltungsgesellschaften, Vermögensverwaltern und professionellen Investoren. Doch das ist nur ein Grund für die neue Ausrichtung des Geschäftsmodells.

Seit mehr als 20 Jahren vermittelt die Fondsbörse Deutschland Anteile vor allem an gebrauchten geschlossenen Fonds mit Immobilien, aber auch Schiffen, Flugzeugen und erneuerbaren Energien für Privatanleger. Seit Jahren stockt das Neugeschäft am Erstmarkt mit den Fonds. Das Analysehaus Scope hat ermittelt, dass die Emissionshäuser im ersten Halbjahr 2023 nur neun Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von insgesamt 276 Millionen Euro aufgelegt haben. Auf dem Zweitmarkt macht sich das noch nicht bemerkbar. Alex Gadeberg, Vorstandsvorsitzender der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, spricht davon, das Handelsvolumen in den vergangenen Jahren sogar erheblich gesteigert zu haben. „Die Anleger haben offenbar die Vorteile der Fonds mit Historie erkannt, denn sie zahlten teilweise deutlich mehr als 100 Prozent des Ausgabepreises“, sagt er. Hält die negative Entwicklung auf dem Erstmarkt jedoch an, fehlt in kommenden Jahren die Basis für den Zweitmarkthandel.

Gadeberg spricht vom Potential im Handel mit Spezialfonds. Sie sammeln Kapital zum Beispiel von Versicherungen, Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren ein. Aber auch dieser Markt ist

in Unruhe. Die Entwicklung hat die Fachleute in der Europäischen Zentralbank (EZB) aufgeschreckt. Sie fürchten in ihrem Report Auswirkungen auf die Stabilität des gesamten Finanzsystems. Ziehen die Anleger ihr Kapital aus den Fonds ab, könne das zu Notverkäufen führen, was den Druck auf die Immobilienmärkte weiter erhöht und damit die Stabilität des Finanzsystems bedroht. „Ein geregelter Zweitmarkthandel kann die Situation entschärfen“, sagt Gadeberg.

Die Sorge der EZB-Fachleute ist nicht unbegründet. Die Liquiditätskrise der offenen Immobilienfonds für Privatanleger ist zwar schon rund 15 Jahre her, aber noch nicht vergessen. Im Zuge der Immobilienkrise konnten die Fonds ihre verkaufswilligen Investoren nicht mehr auszahlen und wurden verpflichtet, zu schließen und ihre Portfolios unter Zeitdruck zu liquidieren. Die angeordneten Verkäufe gelangen nur mit teilweise gewaltigen Einbußen. Die Verluste der insgesamt 17 offenen Immobilienfonds summierten sich auf 8,3 Milliarden Euro und betrug bis zu 67 Prozent des jeweiligen Fondsvermögens.

Oliver Weinrich, der für den Fondsverwalter Habona Invest das Portfolio-Management verantwortet, beobachtet den Markt der offenen Publikums- und Spezialfonds seit vielen Jahren: Die aktuelle Situation auf den Investmentmärkten für institutionelle Investoren habe sich innerhalb kurzer Zeit durch den Zinsanstieg komplett verändert. „Die Gefahr von Rückgaben der Anteilscheine ist so groß wie schon lange nicht mehr“, sagt er. Sobald ein Großanleger seine Anteile einlösen

will, kann der Fonds in Schieflage geraten. Findet der Verwalter keinen Investoren aus seinem Kundenkreis, muss er notfalls Immobilien verkaufen, um die nötige Liquidität zu schaffen. Das schafft Unruhe unter den verbleibenden Zeichnern. Sie müssen befürchten, dass die Qualität im Fondsportfolio sinkt, was sich negativ auf die erwarteten Ausschüttungen auswirkt.

Das neue Angebot unter der Marke Fondsbörse Private Markets richtet sich genau an diese Investoren, deren Kapital bisher langfristig und nicht handelbar in Alternativen Investmentfonds (Spezial-AIF) gebunden war. Von Beginn an wurden die Pläne der Fondsbörse von der Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft Hansainvest unterstützt. Gemeinsam entwickelte Standards und Verträge geben allen Handelspartnern Orientierung und vereinfachen den Abwicklungs- und Übertragungsprozess, sagt Ludger Wibbeke, Geschäftsführer für das Sachwertegeschäft der Hansainvest: „Steigende Zinsen, veränderte Anforderungen an Immobilien-Assets und angepasste Investitionsquoten haben dazu geführt, dass die Notwendigkeit eines vorzeitigen Handels von Fondsanteilen erkannt und begrüßt wird. So kann die Rentabilität der Fonds gewahrt werden“.

Potentielle Käufer betonen die Gelegenheit, Anteile mit nachvollziehbarer Historie und Performance zu erwerben. Anteilseigner nutzen die Fondsbörse, um ihr Engagement in eigentlich langlaufende Immobilieninvestitionen vorzeitig zu beenden. Vermögensverwalter vermeiden Mittelabflüsse und das Risiko von Verkäufen.