

MARKTKOMMENTAR

Stabile Erträge statt schwankender Kurse

Assetklasse Immobilie: Geschlossene Fonds zeichnen sich als Zugang aus

Die unsichere gesamtwirtschaftliche Situation bringt die Aktienmärkte ins Schwanken – ein Graus für viele Anleger. Sind sie doch auf der Suche nach sicheren und stabilen Erträgen. Als Alternative hat sich die Assetklasse Immobilie herauskristallisiert. Doch welche Anlageform eignet sich für den Privatanleger? Geschlossene Fonds zeigen transparente Strukturen und binden weniger Kapital als ein Direktinvestment. Solide kalkuliert können sie dem Anleger nicht nur stabile, sondern auch attraktive Erträge liefern. Bei der Fondsauswahl gilt jedoch: Jedes Angebot ist im Detail zu prüfen.

Hamburg, 20. Oktober 2011 – Ist der Euro noch zu retten? Wie geht es in den USA weiter? Kommt es zum befürchteten Double Dip, dem erneuten Abgleiten in die Rezession? Die unsichere Marktlage schlägt sich auf die Börsen nieder. Die Aktienmärkte sind hochvolatil. Die Dax-Unternehmen haben in den ersten neun Monaten dieses Jahres ein Fünftel ihres Marktwerts verloren. Auch Anleihen sind nicht mehr der sichere Hafen, als der sie lange Jahre galten. Viele Industriestaaten kämpfen mit hohen Schuldenbergen und weitere Abstufungen durch die internationalen Rating-Agenturen drohen. Zudem sind die Zinsen auf einem Rekordtief. Ein Ende der 30-jährigen Rentenhausse steht bevor.

Anleger flüchten sich auf ihrer Suche nach Sicherheit zum Beispiel in Gold, dessen Preis in den vergangenen Jahren einen beachtlichen Anstieg hingelegt hat. Aber auch hier haben teilweise abrupte Kurseinbrüche gezeigt, dass Gold einem nicht zu unterschätzenden Kursrisiko unterliegt. Außerdem bietet das Edelmetall keine laufende Verzinsung. Anders bei der Kapitalanlage in Immobilien: „Solide kalkulierte Immobilieninvestments bieten langfristig eine hohe Einnahmesicherheit und – als Sachwert – auch Schutz gegen Inflation. Aus diesem Grund sind Immobilien traditionell ein wichtiger Bestandteil jedes ausgewogenen Portfolios“, sagt Thomas Böcher, Geschäftsführer des Hamburger Emissionshauses Paribus Capital GmbH.

Risikostreuung und Liquidität geben den Ausschlag

Anlegern, die abseits der Börse in Immobilien investieren möchten, bieten sich grundsätzlich drei Möglichkeiten: eine Direktinvestition, ein offener Immobilienfonds oder ein geschlossener Immobilienfonds. Für den Eigenbedarf ist in der Regel der Kauf einer Wohnimmobilie sinnvoll. Beim Erwerb einer Immobilie als reine Kapitalanlage sind die Risiken jedoch meist höher als die Chancen. Der Verwaltungsaufwand ist hoch, künftige Instandhaltungskosten sind nur schwer abzuschätzen. Da die meisten Anleger jedoch nicht über genügend Vermögen verfügen, um sich ein breit gestreutes Wohnungsportfolio aufzubauen, können sie das Risiko nicht ausreichend streuen. Attraktive Gewerbeobjekte sind zudem für die meisten Privatanleger als Direktinvestment nicht finanzierbar.

Eine breitere Risikostreuung bieten offene Immobilienfonds. Allerdings weiß der Anleger meistens nicht, in welche Objekte sein Geld fließt, beziehungsweise hat er keine Möglichkeit, über Käufe und Verkäufe mitzubestimmen. Ein wesentliches Argument für offene Immobilienfonds, ihre tägliche Handelbarkeit, gilt längst nicht mehr uneingeschränkt. Die vorübergehende Schließung einer Reihe von Fonds hat letztlich gezeigt, dass Immobilien eine Langfristanlage sind. Die suggerierte jederzeitige Verfügbarkeit ist nur zu Lasten der Investitionsquote möglich, da ausreichend Liquidität vorgehalten werden muss. Geben viele Anleger ihre Anteile zurück, müssen Immobilien veräußert werden, egal ob die Marktlage einen attraktiven Verkauf zulässt.

Diese Nachteile gibt es bei geschlossenen Immobilienfonds nicht. Anlegern ist von Anfang an bewusst, dass sie sich langfristig binden. Soweit es sich nicht um einen Blindpool handelt, weiß der Anleger genau, in welches Objekt oder in welche Objekte er investiert. Er kennt die Lage, die Mieter, die Höhe der vereinbarten Mieteinnahmen sowie die Höhe der voraussichtlich anfallenden Kosten. „Geschlossene Immobilienfonds sind transparent. Der Emissionsprospekt enthält sämtliche

Informationen zur Kapitalanlage einschließlich einer langjährigen Prognoserechnung“, sagt Böcher. Dazu erlauben Mindestzeichnungssummen von meist 10.000 Euro einer Vielzahl von Anlegern eine sinnvolle Streuung ihres Kapitals über mehrere Beteiligungen.

Finanzkräftige, langfristige Mieter sorgen für Sicherheit

Bei der Auswahl des geeigneten geschlossenen Immobilienfonds sollten Anleger einige Punkte beachten. Zurzeit sind vor allem Beteiligungsangebote mit einer sogenannten Single-Tenant-Struktur am Markt. Hier wird in eine Büroimmobilie investiert, die komplett von einem einzigen Mieter belegt ist. Besonderes Augenmerk gilt daher der Finanzkraft des jeweiligen Mieters. Denn Mietausfälle können nicht durch andere Mieter abgedeckt werden. „Bei sehr bonitätsstarken Mietern und langfristigen, zum Teil sogar über die Laufzeit des Fonds hinausreichenden Mietverträgen, ist das Ausfallrisiko bei einer Immobilie mit nur einem Mieter weitestgehend minimiert“, so Thomas Böcher.

Neben der kalkulierten Miete während und nach Ablauf des Mietvertrags zusammen mit der unterstellten Inflationsrate, mit der die Mieteinnahmen steigen, sollten Anleger auch den prognostizierten Verkaufserlös prüfen. In einer soliden Kalkulation sollte der Verkaufspreisfaktor, der den Verkaufserlös in Relation zu den dann kalkulierten Jahresmieteinnahmen setzt, nicht höher sein als der Kaufpreisfaktor. Dieser ergibt sich aus dem Kaufpreis geteilt durch die erste Jahresmiete.

Mit Blick auf den Verkauf der Immobilie zum Laufzeitende erweist sich ein günstiger Substanzpreis als vorteilhaft. Dieser entsteht beispielsweise durch den Kauf einer umfangreich modernisierten Immobilie gegenüber dem vollständigen Neubau eines Fondsobjektes. Analog zum Mietpreis steigend, bleibt der Verkaufspreis der Immobilie dann in der Regel unter den auf Basis des EZB-Inflationsziels von jährlich 2 Prozent steigenden Baukosten für ein neues Gebäude. Das wirkt sich positiv auf die Nachvermietungssituation aus, da sich die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie gegenüber der grundlegenden Alternative eines Neubaus erhöht und dieser Vorteil mit zunehmender Mietdauer noch weiter ansteigt. „Mit einem bonitätsstarken Mieter und einer, auch hinsichtlich der Exit-Strategie soliden Kalkulation, bietet der geschlossene Immobilienfonds dem Anleger die Perspektive auf sichere und stabile Erträge“, fasst Thomas Böcher zusammen.

Über Paribus Capital

Die Paribus Capital GmbH mit Sitz in Hamburg ist ein unabhängiges Emissions- und Investmenthaus. Paribus Capital konzipiert renditestarke Kapitalanlagen mit unternehmerischen Ideen in den Assetklassen Immobilien, Eisenbahnlogistik und Seeschifffahrt und realisiert hiermit für den Anleger chancenreiche Investments mit einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Profil. Seit seinem Bestehen hat das Unternehmen ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 500 Millionen Euro erfolgreich initiiert.

Presseanfragen

Unternehmens- und Produktinformationen: Thomas Böcher, Geschäftsführer
Paribus Capital GmbH, Palmaille 33, 22767 Hamburg
Tel: 040 / 88 88 00 6-12. Fax: 040 / 88 88 00 6-99. E-Mail: thomas.boecher@paribus.eu

Britta Wulff • public imaging • Agentur für Investor Relations und Public Relations GmbH •
Goldbekplatz 3-5 • D-22303 Hamburg • www.publicimaging.de • Tel.: 040 / 40 19 99-27 •
Fax: 040 / 40 19 99-10 • wulff@publicimaging.de