

Geschlossene Fonds

Neue Opportunisten im Immobilienmarkt

Das mitunter bewunderte und zuweilen gefürchtete Geschäftsmodell der angelsächsischen Opportunity Funds findet hierzulande immer mehr Nachahmer und Interessenten – wenn auch in wesentlich kleinerem Maßstab. Dabei tun sich häufig alte und neue Initiatoren von Geschlossenen Immobilienfonds hervor, die ihren Anlegern bessere Renditen versprechen, als sie mit traditionellen Produkten erzielen könnten.

Jüngstes Beispiel ist der gemeinsam von der Frankfurter Fondsgesellschaft Scaiap GmbH und der Zentral Boden Immobilien AG (ZBI), Erlangen, aufgelegte ZBI Scaiap Opportunity Real Estate Fund One. Dessen Konzept sieht den Erwerb von einzelnen Wohnimmobilien und kleineren Portfolios im Wert von 2,5 bis zehn Millionen Euro vor, die aufgrund von Finanzengpässen oder anderen Sondersituationen, wie geringer Vermietungsquote, Teilfertigstellung oder hoher Sanierungsbedürftigkeit, zu Preisen unterhalb des Marktwerts angeboten werden. Durch die anschließende intensive Bewirtschaftung, Umbau, Sanierung, Mietanpassung, Optimierung von Verwaltung und Finanzstruktur soll innerhalb weniger

Jahre eine markante Wertsteigerung erreicht werden. Damit unterscheidet sich das Fondsmodell nach Meinung der Initiatoren von den meisten anderen Produkten, die vornehmlich auf Zinsarbitrage und eine verbesserte allgemeine Marktentwicklung setzen. Aus dem Maklernetzwerk der ZBI würden monatlich bis zu 1 000 Objekte an die Gesellschaft herangetragen, die besichtigt und entsprechend den Kriterien des Fonds bewertet werden. Dass letztlich nur vier Prozent der angebotenen Objekte erworben werden, will die Fondsgesellschaft als Beleg für ihre Konzentration auf Objekte mit hohem Wertsteigerungspotenzial verstanden wissen. Die Rendite des 500-Millionen-Euro-Fonds soll mit denen von Private Equity Investments vergleichbar sein.

Dass die „Vorbilder“ ihre Wohnportfolios derzeit mit lautem Murren über die unerfüllten Erwartungen wieder los werden wollen, dürfte private Anleger mahnen, dass sich selbst mit gewaltigem personellen und technischem Know-how nicht alle verlockend erscheinenden Gelegenheiten am Ende als rentierlich erweisen müssen.