

Ausblick 2026: Investments in den Zweitmarkt geschlossener Immobilienfonds weiterhin überdurchschnittlich attraktiv

Sachwerte gehören zu jeder ausgewogenen Asset-Allokation, das ist mittlerweile hinreichend bekannt. Insbesondere bieten Portfolios mit Investitionen in Private Markets die Chance auf eine geringere Volatilität und somit eine höhere Stabilität in Bezug auf die laufende Performance. Gerade im vergangenen Jahr, welches durch eine erhöhte Volatilität an den Kapitalmärkten geprägt war, suchten Investoren wieder vermehrt nach Stabilitätsankern. Portfoliobeimischungen von teilweise deutlich mehr als 30 Prozent an Sachwertinvestments sind keine Seltenheit.

Immobilien repräsentieren in diesem Zusammenhang den größten Anteil. Ein äußerst attraktiver Weg, sich einer Investition in Immobilien zu nähern, bietet der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds. Die laufende Performance der „Immobilien ZweitmarktZins“-Serien der asuco beispielsweise kann die Stabilität belegen. Die Zinshöhe der Vorjahre konnte im soeben abgelaufenen Geschäftsjahr wieder erreicht werden und liegt sogar geringfügig über dem Niveau des letzten Jahres.

Ausblick auf die weitere Entwicklung

Eine Prognose für die kommenden Monate fällt in dem aktuellen politischen und wirtschaftlichen Umfeld schwerer denn je. Die positiven Stimmen am Immobilienmarkt mehren sich jedoch wieder und auch der Immobilienpreisindex des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) stieg im dritten Quartal des Jahres 2025 erneut. „Die Erholungsphase am Immobilienmarkt verfestigt sich weiter – getragen vor allem von der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise“, so Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp. „Die Marktakteure haben sich mit den neuen Rahmenbedingungen arrangiert.“ Nach gängiger Meinung wird auch das Transaktionsvolumen für Immobilien wieder zunehmen.

Der Zielmarkt: geschlossene Immobilienfonds als Zweitmarktinvestment sind also auch nach den herausfordernden Jahren äußerst interessant...

...denn der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds ist ein intransparenter Käufermarkt. Spezialisierten Assetmanagern gelingt es regelmäßig, am Zweitmarkt Immobilien mittelbar deutlich unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten zu erwerben.

Das aktuell vorherrschende Preisniveau liegt nominal weiterhin auf dem Niveau von 2016. So konnte der Zweitmarktindex DZX-I im Jahr 2025 um rd. 3,5 % zulegen und weitere Steigerungen für 2026 sind zu erwarten, wenn

auch anfänglich nur moderat - ein hervorragender Einstiegszeitpunkt für Investoren. Auch die laufende Performance bei den asuco-Investments erfreut - dies belegen die aktuell geleisteten Zinsen der asuco an die Anleger der Serie ZweitmarktZins, die mit 21,5 Millionen Euro erneut gesteigert werden konnten.

Unabhängig von den angebotenen Produktlösungen sollten Investoren auf die **Marktexpertise des Anbieters schauen** und die **Kostenstruktur** unter die Lupe nehmen. **Hier punktet die asuco** mit einer 1A Leistungsbilanz (95 Prozent Zielerfüllung und sogar 77 Prozent über dem Plan liegende Performance – gemessen am mittleren Prognose-Szenario mit 5 % Abweichungstoleranz). Auch die laufende Vergütung – in hohem Umfang erfolgsabhängig – liegt mit unter 0,6 Prozent p. a. deutlich unter der vergleichbarer Anbieter.

Keine Frage: das Jahr 2026 und der Immobilienmarkt werden herausfordernd bleiben. Gleichzeitig bietet das aktuelle Einstiegsniveau am Zweitmarkt ungeahnte Renditemöglichkeiten für die Zukunft. Es ist abzusehen, dass die Produktangebote für Anleger zunehmen werden. Eine entsprechende Differenzierung unter den Angeboten ist allerdings notwendig. Für das Jahr **2026 plant die asuco, mit unterschiedlichen – auch individuell strukturierten – Investitionskonzepten an den Markt zu gehen**. Als Pionier des Zweitmarktes bleibt die asuco der Assetklasse „Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds“ weiterhin treu. Auch die Anlagestrategie einer möglichst breiten Streuung auf eine Vielzahl von Zielfonds und Immobilien wird beibehalten.



Foto: Unternehmen

Unser Autor:

Martin Ebben, Leiter Vertrieb der asuco, Oberhaching. Die asuco ist ein inhabergeführtes und bankenunabhängiges Emissionshaus. Über exklusive, innovative Produktlösungen wurden bislang mehr als 675 Millionen Euro am Zweitmarkt in geschlossene Immobilienfonds investiert.

<https://www.asuco.de>