

Mit asuco in über 300 Immobilienfonds investieren

Martin Ebben, Vertriebsleiter der asuco

Bereits in der Ausgabe 05 /2025 wurde der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds beschrieben, seine Notwendigkeit sowohl für Anleger im Verkauf von Fondsanteilen als auch die attraktiven Investitionsmöglichkeiten für Käufer erläutert.

Der Zweitmarkt bietet Investoren eine **Vielzahl von Vorteilen**. Diese haben sich in Zeiten von allgemeiner Verunsicherung und Kaufzurückhaltung nochmals verbessert und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Häufig erfolgen in späteren Jahren **höhere Ausschüttungen** als bei der Emission eines geschlossenen Immobilienfonds.
- Durch Erwerb einer Beteiligung oftmals Jahre nach der Emission besteht die Chance auf eine **verkürzte Restlaufzeit**.
- Es existieren bereits **Erfahrungswerte** und nicht nur Planzahlen über die Entwicklung der Fondsobjekte und die Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements.
- Oftmals besteht infolge unkonkreter Preisvorstellungen auf Verkäuferseite aufgrund geringer Transparenz bei der Kursfindung, sowie infolge persönlicher Notsituationen der meisten verkaufswilligen Anleger die Möglichkeit zum mittelbaren Erwerb der Immobilie deutlich **unter dem Verkehrswert**.

Wie sollten sich Investoren dem Markt am besten nähern? Für Privatanleger bietet die **Handelsplattform der Fondsbörse Deutschland** einen einfachen Marktzugang. Allerdings sieht sich der Privatanleger hier mit einer Reihe von Problemen konfrontiert: Welcher Fonds soll zu welchem Preis erworben werden und wie kann eine ausreichende Risikostreuung erreicht werden?

Nicht alle der über 2.000 in Deutschland am Zweitmarkt gehandelten geschlossenen Immobilienfonds von über 200 Anbietern sind unterbewertet oder für den Käufer langfristig attraktiv. Wer daher langfristig erfolgreich am Zweitmarkt investieren möchte, muss sich nicht nur am Immobilienmarkt gut auskennen, sondern über alle zum Investitionszeitpunkt bewertungsrelevanten und **historischen Daten** aus den Verkaufsprospekten und den Geschäftsberichten verfügen sowie die **Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements** einschätzen können. In diesem Zusammenhang wird zum Problem, dass die relevanten Daten zu den Fonds nicht öffentlich zugänglich sind. Eine belastbare, wirtschaftlich sinnvolle Bewertung eines Fonds ist daher den meisten Investoren gar nicht möglich.

Wer dieses grundsätzliche Problem löst, steht vor der nächsten Herausforderung. Viele der Fonds werden auch auf der Handelsplattform der Fondsbörse Deutschland nur selten gehandelt – **nicht ansatzweise ist der Handel so liquide wie beispielsweise bei Aktien**. Bei fehlendem Angebot kann der Investor den von ihm selektierten und bewerteten Fonds also unter Umständen auch über einen längeren Zeitraum nicht erwerben. In diesem Fall war die Bewertungsarbeit „umsonst“.

Gleichzeitig erschwert das geringe Angebot beziehungsweise die fehlende Liquidität am Zweitmarkt eine **ausreichende Risikostreuung**. Wie bei jedem anderen Investment gilt auch am Zweitmarkt: Nicht alle Eier in einen Korb legen. Wenn aber auf der Handelsplattform der Fondsbörse Deutschland immer nur dieselben Fonds gehandelt werden, wird dem Investor die Diversifikation schwer gemacht.

Eine Lösung für die Probleme bieten Anlageprodukte von Anbietern, die sich auf Investitionen am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds spezialisiert haben. Ein **Blick auf die Leistungsbilanz** zeigt, ob es den Anbietern (in der Vergangenheit) gelungen ist, von den Einkaufsvorteilen des Zweitmarktes zu profitieren.

Im Marktvergleich sticht dabei insbesondere die asuco-Unternehmensgruppe hervor. Diese bietet Investoren mit ihren Anlageprodukten eine am Markt **unübertroffene Risikostreuung auf über 300 Fonds** mit fast 450 deutschen Immobilien verschiedener Standorte und Nutzungsarten. Die rund 10.000 Mietverträge sichern Konstanz und machen die Anlageprodukte der asuco zu einem **Basisinvestment**, welches maßgeblich zur Portfoliostabilität beitragen kann. Im Vergleich zu der Volatilität an den (Aktien-) Märkten zeigt sich gerade in den letzten Wochen wieder, wie wichtig nur gering korrelierende Investments im Portfolio eines jeden Investors sind.

Auch die Leistungsbilanz der asuco kann sich sehen lassen: Die Zielerreichung bei der laufenden **Performance beträgt 95 Prozent; wobei 78 Prozent sogar über Plan** liegen. Dies gemessen am prospektierten mittleren Szenario mit einer Abweichungstoleranz von 5 Prozent. Für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgten Auszahlungen von bis zu 4,77 Prozent p. a.

Während der Investitionsphase bietet sich Investoren ein weiterer Vorteil im Vergleich zum eigenständigen Erwerb der Fonds: der **Verwaltungsaufwand ist deutlich reduziert**. Alleine die steuerliche Behandlung ist stark vereinfacht und sorgt damit für spürbare Entlastung beim Investor.

Mehr Informationen unter www.asuco.de und www.zweitmarktzens.eu.



Foto: Unternehmen

Das ist unser Autor:

Martin Ebben, Vertriebsleiter der asuco, Oberhaching. Die asuco ist ein inhabergeführtes und bankenunabhängiges Emissionshaus für Kapitalanlagen am Zweitmarkt mit Bezug zu Immobilien. Für über 15.000 Anleger wurden bislang mehr als 675 Millionen Euro am Zweitmarkt in geschlossene Immobilienfonds investiert.