



Pressemitteilung

HTB startet neuen Immobilienzweitmarktfonds

**Deutschlandweit erster Immobilienzweitmarktfonds,
der ausschließlich in Anteile von Fonds anderer Initiatoren investiert**

Bremen, 27. September 2006 – Die HTB Hanseatische Immobilienfondsgesellschaft GmbH & Co. KG, eine führende Spezialistin für Zweitmarktfonds im Schifffahrtsbereich, startet mit dem „HTB Immobilienfonds“ erstmals einen Immobilienzweitmarktfonds. Dabei handelt es sich um den ersten Immobilienzweitmarktfonds in Deutschland, der ausschließlich in Anteile von Dritten investiert. Die HTB-Gruppe ist auf die Auflage von Zweitmarktfonds spezialisiert und hat bislang sechs Schiffszweitmarktfonds emittiert.

Dieser Markt steckt noch in den Kinderschuhen. „Im Vergleich zum Schiffsmarkt besteht ein weitaus höheres Ankaufspotenzial.

Wir erwarten, dass der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds eine ähnliche Dynamik entfalten wird, wie der Zweitmarkt für Schiffsbeteiligungen“, erklärt Roman Teufl, Geschäftsführer bei der HTB-Gruppe. Es handelt sich um einen reinen Eigenkapitalfonds. Ein Schwerpunkt der Investition liegt auf Anteilen gewerblich genutzter

Immobilien in den Ballungszentren Deutschlands. HTB rechnet mit einer durchschnittlichen Rendite von acht Prozent vor Steuern pro Jahr.

Die Mindestbeteiligung liegt bei 20.000 Euro.

Im Unterschied zu anderen Zweitmarktfonds erwirbt HTB nur Anteile an geschlossenen Fonds, die von anderen Initiatoren aufgelegt wurden. Dies gibt Anlegern die Sicherheit, dass die Auswahl der Anteile unabhängig und ausschließlich nach Marktkriterien erfolgt. „Interessenkonflikte, die beim Erwerb von Anteilen an selbst aufgelegten Fonds unvermeidlich wären, sind damit von vorneherein ausgeschlossen“, so Teufl.

Die Fondsgesellschaft investiert in mehrere Dutzend Immobilienfondsbeteiligungen und gewährleistet die Verwaltung der Anteile. Durch die Verteilung auf eine Vielzahl unterschiedlicher Zielfonds wird eine breite Risikostreuung erreicht, wie sie sonst nur bei offenen Immobilienfonds darstellbar ist.“ Die üblicherweise bei Dachfonds-Konstruktionen anfallenden doppelten Weichkosten gibt es hier nicht. „Bei der Bewertung der Anteile am Zweitmarkt werden die auf Zielfondsebene anfallenden Kosten herausgerechnet. Es wird nur der berechnete Wert, das bedeutet der wahre Wert (Sachwert) der Beteiligungen, für die jeweiligen Anteile bezahlt“, erklärt Teufl.

Günstig für Anleger sind neben der hohen Investitionsquote von 88 Prozent die geringen laufenden Kosten. Die Höhe der laufenden Kosten beläuft sich auf rund ein Prozent jährlich – bezogen auf das Kommanditkapital. „Mit dieser Quote liegen wir unterhalb des Marktdurchschnitts von etwa 1,5 bis zwei Prozent“, sagt Teufl.

„HTB hat kein Interesse daran, den Fonds möglichst lange in der Bewirtschaftung zu halten und lange an den laufenden Kosten zu partizipieren“, so Teufl.

„Unser Ziel ist es, die Fondsanteile günstig anzukaufen, um so eine höhere Ertragslage zu generieren.“ Deshalb wurde eine erfolgsabhängige Vergütung gewählt. Denn im Einkauf liegt der Gewinn bei den Zweitmarktfonds. Wer gut bewertet, gut verhandelt und einen späteren Verkauf der Zielfonds im Auge hat wird auch die Gewinne realisieren. Bei guter Bewertung der Zielfonds und günstigen Einkaufspreisen erhalten die Anleger überdurchschnittliche Renditen. Bei schlechten Einkaufskursen und Bewertung trifft es als erstes das Emissionshaus. Das Unternehmen partizipiert zu 20 Prozent an den Erträgen erst nachdem die Anleger mindestens ihr Eigenkapital zurückerhalten haben. So stellt die HTB-Gruppe Interessensgleichheit zwischen Anleger und Initiator her.

Ein entscheidender Faktor bei der Auflage von Zweitmarktfonds ist die Bewertung der erworbenen Anteile. „Die HTB-Gruppe hat mehr als 900 Beteiligungen aus dem Schiffahrtsbereich datenmäßig erfasst und ist so in der Lage Zweitmarktanteile in diesem Bereich zu bewerten. Bei unserem neuen Immobilienzweitmarktfonds arbeiten wir mit dem Rating und Research-Institut Feri zusammen. Feri prüft die anzukaufenden Zielfonds und gibt eine Wertindikation ab“, erklärt Roman Teufl, Geschäftsführer bei der HTB-Gruppe.

„Auf Basis der von Feri gelieferten Analysen nimmt HTB eine Bewertung der Anteile vor.“ Bei dem Immobilienzweitmarktfonds geht HTB eine vertraglich geregelte Selbstverpflichtung ein. Diese beinhaltet, dass jeder Anteil, der durch den Initiator angekauft wird, zuvor durch Dritte bewertet wird.

Über HTB

Die HTB-Gruppe hat sich auf die Auflage von Zweitmarktfonds spezialisiert. Dabei erwirbt das Unternehmen ausschließlich Anteile von geschlossenen Fonds, die von anderen Initiatoren aufgelegt wurden. Bislang wurden sechs Zweitmarktschiffsfonds aufgelegt. Dabei hat die HTB-Gruppe von 2003 bis 30. Juni 2006 knapp 50 Millionen Euro platziert. Bis heute hat die HTB-Gruppe mehr als 900 Beteiligungen an geschlossenen Fonds aus dem Schifffahrtsbereich datenmäßig erfasst. Für den Immobilienbereich ist eine entsprechende Datenbank im Aufbau. Alle Zweitmarktfonds, die HTB bisher initiierte, liegen über den prognostizierten Werten.

Kontakt:

Roman TEUFL
HTB Immobilienfonds GmbH
Deichstr.1
28203Bremen
Telefon: 08121-22389-0
Mobil: 0172-824619