

Maritim Invest und Real Invest – Die Zweitmarktspezialisten

"Wir mußten in keinem einzigen unserer Fonds der Maritim Invest-Reihe Nachfinanzierungen durchführen. Trotz der Schifffahrtskrise schütteten 2010 auch alle unsere Maritim Invest-Fonds aus", fassen Boris Boldyreff und Matthias Brinckman, Geschäftsführer Maritim Invest Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, die in der Tat erstaunlichen Ergebnisse der aktuellen Leistungsbilanz 2010 zusammen. Und für 2011 erwarten die Hanseaten noch bessere Ergebnisse, bei 4 bis 7 % sollen die Ausschüttungen je nach Fonds in diesem Jahr schon wieder liegen. Während im Schiffsmarkt die Hiobsbotschaften nicht abreißen und die Zahl der von Insolvenz bedrohten oder betroffenen insbesondere Ein-Schiffsfonds zunimmt, halten die von Maritim Invest aufgelegten Zweitmarktfonds sicher Kurs. Seit 2003 hat der Schifffahrtsspezialist immerhin 19 Fonds mit insgesamt 458 Mio. € Eigenkapital aufgelegt und erfolgreich durch eine der größten Schifffahrtskrisen gesteuert. Dabei können sich nicht nur die Ausschüttungsergebnisse sehen lassen, auch die Entschuldung mit durchschnittlich über 80 % geleisteter Tilgung bezogen auf den Anfangs-Darlehensstand ist bei den Beteiligungen weit vorangeschritten. Unterm Strich kann es eine bessere Bestätigung für das Investitionskonzept der zur Salomon Invest-Gruppe gehörenden Spezialistin für Schiffs-Zweitmarktfonds kaum geben.



Der Grundgedanke ist dabei, in eine Vielzahl von Schiffen unterschiedlichen Alters, Größe, Typs usw. zu investieren und so die Risiken – ähnlich wie bei einem Investmentfonds – breit zu streuen. Erworben werden diese Beteiligungen i. d. R. über den Zweitmarkt, so daß nicht nur die Bau- und Realisationsrisiken eines typischen Fonds entfallen, sondern konkrete Ergebnisse für das jeweilige Schiff vorliegen, an denen sich u. a. der Kaufpreis der Beteiligung ausrichtet. Selbstverständlich spielt auch die Lage an den Märkten für die Findung der Ankaufkurse eine wichtige Rolle. Und, da diese Lage seit dem Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 bescheiden ist, sind seit einiger Zeit auch die Ankaufkurse wieder günstiger. Eine gute Chance für Käufer, die Maritim Invest genutzt und seitdem 122 Mio. € nominelles Beteiligungskapital zu einem durchschnittlichen Ankaufkurs von rund 83 % erworben hat. *"Dabei ergeben sich durch die derzeitige Situation an den Schiffsmärkten ganz neue Chancen. Diese wollen wir gemeinsam mit unseren Anlegern noch besser nutzen und haben daher für unseren aktuell von der BaFin zum öffentlichen Vertrieb freigegebenen Fonds Global Transport das Konzept unserer erfolgreichen Fondsserie weiterentwickelt",* gibt Boldyreff einen Blick hinter die Kulissen frei.

Weiß man, daß ca. 32 Mrd. € in Schiffsfonds investiert sind, aber historisch über den Zweitmarkt seit 2002 ein Volumen von insgesamt rund 2 Mrd. € gehandelt wurde, kann man sich vorstellen, wie groß das Potential insgesamt ist. Aber dennoch müssen die lohnenswerten Angebote erst gefunden und vor allem zu einem attraktiven Kurs eingekauft werden. Das erfordert eine Menge Know-how und einen guten Marktüberblick. Dabei stützt sich Maritim Invest auf die ebenfalls zur Salomon Invest-Gruppe gehörende Deutsche FondsResearch GmbH. Allein über 2.000 Schiffe hat das Team um Geschäftsführer Nils Lorentzen in der größten Datenbank für Sachwertfonds erfaßt. Dabei bewertet die Deutsche FondsResearch nicht nur die Fonds im Markt nach der discounted-cash-flow-Methode, sondern bietet Research und Rating-Dienstleistungen sowie die Erstellung von Studien auch für Dritte neutral und bankenunabhängig an. Lagen die Wurzeln ursprünglich im Schiffsmarkt, hat man mit den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Erneuerbare Energien die Palette sinnvoll erweitert. So finden sich bereits 350 Immobilienfonds in der Datenbank, für die eine Vielzahl von Parame-



kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de, Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justiziar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kauthold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt



tern wie z. B. Gebäudeart, Baujahr, Kaufpreis, Pächter bzw. Mieter oder auch das steuerliche Konzept des Fonds aufgezeichnet wurden.

Was also liegt näher, als das erfolgreiche Konzept der Schiffs-Zweitmarktfonds auch auf den Immobilienbereich zu übertragen, haben sich sicherlich auch **Jürgen Draabe** und **Frank Moysich** als Geschäftsführer der **Salomon Invest GmbH** gefragt, als sie das 2006 gemeinschaftlich gegründete Emissionshaus **Real Invest** im Juli 2010 vollständig von der **HIH Hamburgische Immobilienhandlung** übernommen und in die Salomon Invest Gruppe integrierten. "Durch intensiveren Rückgriff auf das Bewertungs-Know-how der Research-Schwester sollen auch hier die Chancen des Zweitmarktes konsequent genutzt werden. Gerade bei in der Regel relativ ausschüttungsschwachen Core-Immobilien können durch den teils deutlich niedrigeren Ankaufskurs am Zweitmarkt attraktive Renditen erreicht werden",



erläutert **Wolf-Dieter Ruch**, Geschäftsführer **RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktmissionen mbH**, einen außergewöhnlichen Renditehebel, der nicht einmal das Risiko erhöht. Daher liegt wie bei den Vorgängerfonds auch beim aktuell in der Platzierung befindlichen **Real Invest VI** ein Investitionsschwerpunkt bei Core-Immobilien, die i. d. R. gewerblich genutzt, in erstklassiger Lage, an bekannte und bonitätsstarke Nutzer vermietet und dementsprechend teuer sind. Insgesamt sind über 40 % des Real Invest-Anlegerkapitals in Core-Immobilien investiert. Laut der dezidierten Ankaufskriterien auf Portfolioebene werden ++ nur werthaltige KG-Fonds erworben ++ muß die Nutzung einen Büroanteil von mind. 50 % ausweisen ++ liegen die Standorte zu mind. 75 % in den alten Bundesländern inkl. Berlin ++ wird in Immobilien zu maximal 15 % eines Mieters, zu maximal 15 % eines Zielfonds und zu maximal 30 % eines Initiators investiert. So werden auch hier wie bei einem Investmentfonds mögliche Risiken durch die Beteiligung an einer Vielzahl unterschiedlicher Immobilienfonds mit unterschiedlichen Mietern breit gestreut und die Erträge stabilisiert.

'k-mi'-Fazit: Zweitmarktfonds bieten durch die breitere Streuung weniger Risiko und bei einer guten Auswahl gleichzeitig auch noch überdurchschnittliche Renditen. Dabei ist neben der konzeptionellen Erfahrung, die die Zweitmarkttöchter Maritim Invest und Real Invest aufgrund ihrer Emissionshistorie vorweisen können, auch die Auswahl und Bewertung der Zielfonds entscheidend. Unabhängigkeit auch von Banken und den Erstemittenten ist ein wichtiger Parameter, den die Deutsche FondsResearch erfüllt. Die Qualität der Bewertungsprozesse hingegen wird durch die Stabilität und die Ertragsstärke der Maritim Invest-Fonds mitten in der größten Schifffahrtskrise eindrucksvoll untermauert.

Auszug aus 'k-mi' 39/11 vom 30.09.2011

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
GmbH Intern Bank Intern
steuerberater Intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

Wirtschaftswörterbuch
Ausgangspunkt, Auto, Tauchstille, Waren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Apotheke, Installation, Sanitär, Heizung, DOB, Fachhandel, Büro, Fachhandel, Sport, Fachhandel, Elektro, Fachhandel, Möbel, Fachhandel, Parfümerie, Kosmetik, Eisenwaren, Garten, Young Fashion, Schuh, Fachhandel, Foto, Fachhandel, Telekommunikation, Spielwaren, Modellbau, Basteln, Elektro, Installation, H&M, Fachhandel, Wollstoffe, Handarbeiten, Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern
versicherungstip
investment intern
recht intern
Anleihen
inside track (USA)