

## Produktcheck: HTB 8. Immobilien Portfolio

ISIN: keine – kann über [htb-fondsinvest.de](http://htb-fondsinvest.de) gezeichnet werden

**Viele Anleger suchen angesichts der Niedrigzinsen einen Ausweg in Immobilieninvestments (Betongold).** Doch die eigene oder vermietete Immobilie bindet in der Regel sehr viel Kapital. Darüber hinaus ist ein Immobilieninvestment auch immer mit einem hohen zeitlichen Verwaltungsaufwand verbunden. Zudem sind viele Immobilienprojekte wenigstens zum Teil über Fremdkapital (Bankkredite) finanziert. Dies erhöht das Risiko des Investments.

**Investments in offene Immobilienfonds können eine Alternative sein.** Hier können Anleger wählen, ob sie ihren Anlageschwerpunkt auf Gewerbe- oder Wohnimmobilien legen wollen. Auch bieten offene Immobilienfonds eine breite Streuung der Anlagegelder in verschiedenste Objekte und reduzieren so ein Klumpenrisiko im Portfolio. Doch auch der Immobilienmarkt ist inzwischen recht hoch bewertet.

**Eine interessante Varianten hat die Bremer HTB HANSEATISCHE FONDSINVEST GMBH für Privatanleger entwickelt.** Sie konzentriert sich seit mehr als zehn Jahren auf den Zweitmarkt für Immobilienanlagen und bietet nun mit dem HTB 8. Immobilien Portfolio bereits den siebten Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) zur Zeichnung an.

**Am Zweitmarkt werden Anteile geschlossener Immobilienfonds gehandelt.** Normalerweise halten Anleger Anteile an geschlossenen Fonds bis zum Laufzeitende oder bis zur vollständigen Veräußerung dieser Projekte. Manchmal kommt es jedoch vor, dass Investoren auch vor Laufzeitende an ihr Geld wollen und ihre Fondsanteile dann auf dem Zweitmarkt anbieten.

**Für Käufer solcher Anteile ergeben sich daraus mehrere Vorteile.** Zum einen sind die Preise im Zweitmarkt deutlich niedriger, als im Primärmarkt. Denn für die sofortige Verfügbarkeit der Anlagesumme akzeptieren Verkäufer deutliche Abschläge auf den „inneren“ Wert ihrer Fondsanteile. Zweitens lassen sich Fondsprojekte auf dem Zweitmarkt besser einschätzen und bewerten. Denn diese Projekte laufen bereits, generieren also Mieteinnahmen und lassen verlässliche Wertgutachten

zu. Das ist anders als bei Immobilienprojekten, die gerade erst entstehen und bei denen künftige Mieteinnahmen nur prognostiziert werden können. Die Bewertung erfolgt also anhand gesicherter Daten und nicht auf Basis von Prognosen. Ein weiterer Vorteil von Investitionen auf dem Zweitmarkt ist die kürzere Laufzeit der Investments.

**Die HTB Gruppe nutzt diese Vorteile, kauft Anteile geschlossener Immobilienfonds auf dem Zweitmarkt und bündelt diese dann in neuen Immobilienportfolios.** Mit dem 8. Immobilien Portfolio möchte die HTB ein Fondsvolumen von 15 bis 25 Mio. Euro bei Privatanlegern einsammeln. Der alternative Investmentfonds investiert ausschließlich in gewerblich genutzte Bestandsimmobilien in Deutschland. Währungsrisiken werden damit ausgeschlossen. Zudem werden alle Investitionen vollständig mit Eigenkapital unterlegt. Das Risiko ist darum überschaubar.

**Die Rendite ist gut.** Während der Platzierungs- und Investitionsphase innerhalb der ersten beiden Jahre ist eine Vorzugsverzinsung von 2,5% vorgesehen. Im dritten und vierten Jahr strebt der Assetmanager eine Verzinsung in Höhe von 4% p.a. an. Danach plant die HTB eine konstante Auszahlung von 8% jährlich.

**Erreicht wird diese lukrative Rendite auf zwei Wegen.** So besteht für den Fonds zusätzlich zu den Mittelrückflüssen durch Veräußerung von Objekten auf Zielfondsebene die Möglichkeit, Fondsanteile mit Kursgewinn zu verkaufen. Bis zum Ende der Laufzeit des 8. Immobilien Portfolios im Jahr 2028 rechnet das Fondsmanagement mit einer Kapitalrückführung von 167% des investierten Geldes. Der Fonds kann zuzüglich eines Ausgabeaufschlags von 5,00% direkt über die HTB gezeichnet werden.

► **Fazit:** Der Immobilien-Zweitmarkt-Fonds HTB 8. Immobilien Portfolio eignet sich als Depotbeimischung. Ein Verkauf der Anteile des geschlossenen Fonds ist während der elfjährigen Laufzeit aber nahezu ausgeschlossen und nur mit deutlichen Abschlägen auf den inneren Wert möglich.

i HTB 8. Immobilien Portfolio	
Produktcharakteristika	Zeichnung: Beitrittserklärung unter <a href="http://www.htb-fondsinvest.de">www.htb-fondsinvest.de</a>
	Fondsvolumen: 15 bis 25 Mio. Euro
	Ausgabeaufschlag: 5,00%
	Verzinsung: steigend von 2,5 auf geplant 8% p.a.
	Anlagestrategie: Immobilien-Zweitmarkt-Fonds
laufende Kosten bis zu 2,8% p.a.	
Stärken-Schwächen-Profil	+ bewährtes Investitionskonzept (bisher wurden in AIFs der Gruppe insgesamt 111 Mio. Euro eingesammelt)
	+ Chance durch Nutzen der Vorteile von Immobilieninvestments auf dem Zweitmarkt
	+ hohe Diversifikation, kein Währungsrisiko
	- lange Laufzeit bis 31.12.2028
	- Anleger wird Miteigentümer mit allen wirtschaftlichen Konsequenzen
- vorzeitige Verfügbarkeit ausgeschlossen (bzw. nur sehr stark eingeschränkt)	
FUCHS-Bewertung	
<b>Bewertungsfazit:</b> Das Anlagekonzept ist interessant und lukrativ. Die Chancen für attraktive Immobilieninvestments sind am Zweitmarkt höher als im Primärmarkt. Die HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der Zweitmarktfonds und Alternativer Investmentfonds. Bereits mit den beiden Vorgängerfonds, HBT 6 und HBT 7, konnte der Immobilienspezialist mehr Kapital einwerben als ursprünglich geplant.	