

## Geschlossene Immobilienfonds profitieren vom Käufermarkt

- Scope: Anhaltende Probleme bei offenen Immobilienfonds. Ratings gesenkt.
- Wohnimmobilien stechen Gewerbeimmobilien aus. AIF ICD 12 R+ erhöht Eigenkapital.
- „AIFs können mit Sondersituationen besser umgehen.“

Mannheim, 12. Juni 2024 – Wie eine aktuelle Untersuchung der Ratingagentur Scope zeigt, könnten offenen Immobilienfonds in den nächsten Quartalen anhaltend schwache Renditen und weitere Mittelabflüsse bevorstehen. Darüber berichtete unter anderem das Handelsblatt. Im ersten Quartal sei erstmals seit 17 Jahren mehr Kapital aus den Fonds abgeflossen, als investiert worden. Auch habe Scope das Rating von elf von 22 offenen Immobilienfonds zuletzt gesenkt und konstatiert mit Blick auf die Renditen offener Immobilienfonds eine immer weitere Spanne. Eine gänzlich andere Situation erlebt aktuell das auf geschlossene bzw. Alternative Investmentfonds (kurz: „AIF“) spezialisierte Emissionshaus Primus Valor AG. Erst im März haben die Mannheimer das Eigenkapital ihres aktuellen AIF „ICD 12 R+“ wegen der großen Nachfrage von vierzig auf sechzig Millionen Euro erhöht.

„Seit dem vergangenen Herbst erfahren wir von Investoren einen lebhaften Zuspruch. Viele wollen die niedrigen Immobilienpreise für einen langfristigen Einstieg nutzen“, erklärt Gordon Grundler, Vorstand von Primus Valor. Anders als viele offene Immobilienfonds, die oftmals in Gewerbeimmobilien investieren und Anlegern nach einer Kündigungsfrist von einem Jahr jederzeit Zugriff auf ihr Kapital ermöglichen, bauen die Mannheimer ausschließlich auf Wohnimmobilien und Immobilien-AIFs. Diese Fonds sehen einen flexiblen Investitionszeitraum vor. Während diesem Zeitraum können Investoren Auszahlungen erhalten, die finale Rückzahlung erfolgt allerdings erst, wenn der Fonds seine Ziele erreicht hat. In der Regel liegt der Investitionszeitraum zwischen acht und zwölf Jahren.

„Die aktuellen Mittelabflüsse bei offenen Immobilienfonds resultieren aus Kündigungen, die vor rund einem Jahr ausgesprochen wurden. Die Lage am Markt ist aber bereits wieder eine andere – der Bestand ist zu aktuellen Konditionen äußerst attraktiv“, sagt Grundler und verweist auf Zukäufe des ICD 12 R+ in deutschen Großstädten zu Preisen deutlich unter 2.000 Euro je Quadratmeter – nach Kosten. Anders als offene Immobilienfonds, könnten geschlossene Fonds bzw. Alternative Investmentfonds mit Sondersituationen viel souveräner umgehen: „Wir können schwierige Marktphasen auch einmal aussitzen, ohne von Mittelabflüssen unter Druck gesetzt zu werden. Zugleich sind wir dazu in der Lage, Chancen zu ergreifen, selbst wenn Privatanleger noch skeptisch sind. Das macht den Erfolg der Fonds unserer ICD-Reihe aus“, so Grundler.

Auch Analysten sehen AIFs aktuell im Vorteil. Die Experten von LSI Sachwertanalyse haben den ICD 12 R+ des Mannheimer Emissionshauses erst im Mai mit „sehr gut-“ bewertet. „Aktuell spielt dem Anbieter in die Hände, dass sich der Immobilienmarkt zu einem Käufermarkt gewandelt hat, was zu zusätzlichen Preisnachlässen führt. Die bislang angebotenen Objekte legen ein praktisches Beispiel davon ab und vermögen auch standortmäßig zu überzeugen“, so das Fazit der Analyse.

## Über Primus Valor:

Die Primus Valor AG blickt auf 16 Jahre Erfahrung im Kauf, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien in Deutschland zurück. Das Mannheimer Emissionshaus hat es sich zum Ziel gesetzt, Anlegern innovative Investitionsformen im Bereich der Immobilien zu bieten, die bislang institutionellen Investoren vorbehalten waren. Mit der Fonds-Reihe "ImmoChance Deutschland" investierte Primus Valor bisher in ca. 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten an über 120 bundesweiten Standorten. Die Primus-Valor-Gruppe besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 1,1 Milliarden Euro.

## Kontakt:

Tobias Rausch

Tel. 06 21 / 49 09 66 - 150

Fax: 06 21 / 49 09 66 - 6 00

Mobil: 0152 / 27 98 30 45

[tobias.rausch@primusvalor.de](mailto:tobias.rausch@primusvalor.de)