

# ärztliches Journal

reise & medizin

Österreichs traumhafte  
Hütten-Welt

Erholung pur auf Teneriffa

Oman: Ein Märchen wie  
aus 1001 Nacht

Skisegeln in Norwegen



## UNSERE EXPERTEN



Der **Ring Freier Wirtschaftsberater (RfW)** ist Mitglied im Bundesverband unabhängiger Vermögensplaner. Seit elf Jahren erfolgreich im deutschen Markt, betreuen die IHK-zertifizierten Berater des RfW ca. 20.000 Kunden und sind spezialisiert auf Selbstständige und Freiberufler.

**Der Experte zum Thema Kapitalanlagen:**  
Eberhard Schwab, Vorstand RfW AG  
(www.rfw.de)

# GUTE CHANCEN: ZWEITMARKT-BOOM

VON WEGEN LADENHÜTER. Anlegern bieten sich jetzt unverhoffte Chancen, Beteiligungen an Schiffen und Immobilienfonds noch zu Geld zu machen. Bis vor wenigen Jahren bestand praktisch keine Möglichkeit, Anteile von geschlossenen Fonds vorzeitig zu veräußern: Kauf ja, Verkauf nein. Man musste bis zum Laufzeitende warten, bis die Beteiligung wieder zu Geld wurde. Das waren oft zehn bis 15 Jahre. Seit etwa zwei Jahren aber boomt der Markt für gebrauchte Beteiligungen. »Wer verkaufen will, sollte das jetzt machen«, rät Finanzmakler Roman Teufl von der Hanseatischen Treuhand- und Beratungsgesellschaft (HTB). »Derzeit profitieren Anleger vom florierenden Chartergeschäft auf dem Schiffmarkt und der Nachfrage ausländischer Anleger nach deutschem Immobilienbesitz«, erklärt er. Der Zeitpunkt für eine fachkundige Überprüfung der Portfolios ist deshalb günstig. Gehandelt werden die gebrauchten Beteiligungen auf so genannten »Zweitmarkt-Plattformen«, z.B. Hamburger Fondsbörse, Deutsche Zweitmarkt AG oder Deutsche Sekundärmarkt GmbH. Dort kann man seine Beteiligungen bewerten lassen und zum Kauf anbieten. Aufgekauft werden die Anteile hauptsächlich wiederum von drei großen Gesellschaften (HTB, Maritim Invest und Meridian 10). Sie konzipieren daraus neue Fonds. Bei Schiffen erzielen

Zweitmarkt-Fonds derzeit gut zehn Prozent Rendite, was nach Expertenschätzung auch so bleibt.

■ **Verkaufen von Fonds-Beteiligungen** Eine gute Möglichkeit, sich Liquidität durch Fondsanteile zu verschaffen, die man früher nur mit erheblichen Verlusten abstoßen konnte. Grundsätzlich bieten sich den Anlegern drei Möglichkeiten:

1. Sie können ihre Anteile direkt an den Fondsiniziator zurückgeben und sich auszahlen lassen.
2. Manche Fondshäuser bieten ihren Kunden Zweitmärkte für ihre eigenen Produkte.
3. Etablierte Anbieter von Zweitmarkt-Fonds hingegen übernehmen die Anteile verschiedenster Emittenten und bündeln sie in eigenen Fonds.

»Ob man Gewinne macht, hängt dennoch sehr stark vom einzelnen Fonds ab«, warnt Roman Teufl vor allzu hohen Erwartungen. Erfahrene und unabhängige Spezialisten bieten seit kurzem einen umfassenden Service für verkaufswillige Anleger an. Fachleute bewerten die fragliche Beteiligung und stimmen mit dem Kunden den Verkaufswert ab. Böse Überraschungen werden so von vornherein ausgeschlossen. Nach einem systematischen Abgleich der aktuellen Verkaufspreise mit diversen Investoren, Plattformen und Zweitmarkt-Fonds werden die Beteiligungen im Kundenauftrag zu den bestmöglichen Konditionen veräußert.

### ZWEITMARKT-FONDS SCHIFFE

In der nachfolgenden Tabelle wurden drei Szenarien kalkuliert. Nach der Gesamtlaufzeit von 9 Jahren beträgt der Rückfluss beim Standard-Modell 169%, bei der positiven Abweichung 208% und in der negativen Abweichung 129% bezogen auf die Nominalbeteiligung.

Prognostizierte Kapitaleinsatz-/Rückflussrechnung für eine Beteiligung von 100.000 EUR zzgl. 5% Agio <sup>1</sup>		Negative Abweichung	Standard-Modell	Positive Abweichung
<b>Kapitaleinsatz</b>	in EUR	105.000	105.000	105.000
Kapitalrückfluss brutto	in EUR	142.860	187.230	231.600
<b>Managementbeteiligung</b>	in EUR	14.286	18.723	23.160
Kapitalrückfluss netto <sup>2</sup>	in EUR	128.574	168.507	208.440
<b>Rückfluss</b>	in %	129	169	208

<sup>1</sup> Die Berechnung beinhaltet die Rückführung der Einlage des Anlegers und die an den Anleger darüber hinausgehend geleisteten Ausschüttungen.

<sup>2</sup> 90% der verfügbaren Liquidität werden an die Kommanditisten ausgeschüttet.

■ **Investition in Zweitmarkt-Produkte** Nichts zum Steuern sparen, aber eine gute Chance für alle, die mit ihrem Kapital hohe Renditen bei geringem Risiko einfahren wollen. Die HTB hat z.B. ihren siebten Schiffs-Zweitmarkt-Fonds in Folge aufgelegt, der gleichzeitig in über 100 strukturell breit gestreute Schiffsbeteiligungen investiert und die angekauften Fondsanteile als Dachfonds hält. Im Zentrum der Anlagestrategie steht die Wirtschaftlichkeitsanalyse der Objekte, die wiederum auf einer komplexen Bewertung basiert. Ein fundiertes Urteil, schließlich sind alle beurteilten Schiffe in Fahrt und können so auf der Grundlage konkreter Zahlen eingeschätzt werden.

Rund acht Prozent Rendite wurden für die Zweitmarktfonds im Immobiliensektor zugrunde gelegt. Eine überraschend hohe Gewinnerwartung angesichts der lange auf tiefem Niveau dahin dümpelnden Immobilienmärkte in deutschen Ländern. Aber durchaus eine solide Schätzung, attestieren Experten. Die Feri Rating & Research GmbH, eine der führenden europäischen Ratingagenturen für die Bewertung von Anlagemärkten und Anlageprodukten, geht davon aus, dass in den nächsten zehn Jahren jährlich mit einer Mietsteigerung von 2,5 Prozent für deutsche Immobilien zu rechnen ist. Bei der Konzeption des Zweitmarkt-Immobilien-Fonds wurden zudem überwiegend gebrauchte Anteile von gewerblich genutzten Immobilien in Ballungszentren aufgenommen. Diese versprechen langfristig hohe Wertzuwächse und haben ihre Solidität bereits unter Beweis gestellt. Dazu erwirbt die Emittentin ausschließlich Anteile an geschlossenen Fonds, die von anderen Initiatoren aufgelegt wurden. Dies gibt Anlegern die Sicherheit, dass die Auswahl streng nach Marktkriterien erfolgt. Außerdem wird das Risiko durch eine starke Streuung, wie sie sonst nur offene Immobilienfonds bieten, minimiert: Die Fondsgesellschaft investiert gleich in mehrere Dutzend Immobilienbeteiligungen und übernimmt die Verwaltung der Anteile. Das Besondere bei diesen Produkten: Die Fondsgesellschaft macht ihren Anlegern das Zugeständnis einer erfolgsabhängigen Vergütung. Je besser sie bewertet, verhandelt und verwaltet, desto attraktiver ihre Gewinne. Damit besteht quasi Interessensgleichheit zwischen Anlegern und Investoren, wirklich das Optimum aus ihrem eingesetzten Kapital herauszuholen.

**Beratung:** Roman Teufl, Geschäftsführer HTB

**Weitere Infos:** Tel. 08121/223890

www.htb-zweitmarkt.de

RfW, Tel. 08152/99830

**Sie haben ganz andere Fragen?**  
Praxisfinanzierung, Leasing, Altersvorsorge, Familie absichern, Steuern sparen...  
Die RfW-Experten antworten Ihnen vertraulich und kostenfrei.

**aerzte-info@rfw.de**

Telefonische Hotline unter 08152/9983-0