

Madison Real Estate: Gute Zeiten für Zweitmarktkäufer und Fondssanierer

Die Madison Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt, ist derzeit eine gefragte Adresse. "Dies hängt mit der wachsenden Bedeutung des Zweitmarkts in Deutschland, in gewisser Weise aber auch mit der Finanzmarktkrise zusammen", sagt Managing Director Michael Siefert im Gespräch mit THOMAS DAILY. In den Sog der Krise geraten zunehmend auch Initiatoren geschlossener Fonds, da Banken kaum noch Finanzierungen für Fondsprodukte ausgeben und die Anleger sich mit Beteiligungen spürbar zurückhalten. In dieser Situation steigt die Nachfrage nach Kapital einerseits und andererseits wird die Möglichkeit, Fondsanteile gegebenenfalls vorzeitig veräußern zu können, immer wichtiger. Dies kommt dem Kerngeschäft von Madison entgegen, das im Ankauf von Zweitmarktanteilen an geschlossenen Immobilienfonds besteht. "Mit unserer Geschäftstätigkeit schaffen wir Liquidität, die anderweitig kaum verfügbar ist, und bieten institutionellen, aber auch privaten Investoren die Möglichkeit, sich vorzeitig von ihren Anteilen zu trennen", erläutert Siefert. Zusätzlich dazu hat sich Madison in Deutschland das Geschäftsfeld Fondssanierung erschlossen. Dabei beteiligt sich das Unternehmen an geschlossenen Immobilienfonds mit bilanziellen Problemen.

Die Madison Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt, ist derzeit eine gefragte Adresse. "Dies hängt mit der wachsenden Bedeutung des Zweitmarkts in Deutschland, in gewisser Weise aber auch mit der Finanzkrise zusammen", sagt Michael Siefert, Managing Director der 2002 gegründeten deutschen Niederlassung von Madison International Realty, LLC auf der Expo Real 2008 gegenüber THOMAS DAILY. Das Kerngeschäft von Madison Real Estate besteht im Ankauf von Zweitmarktanteilen an geschlossenen Immobilienfonds. "Mit unserer Geschäftstätigkeit schaffen wir Liquidität, die anderweitig kaum verfügbar ist, und bieten institutionellen, aber auch privaten Investoren die Möglichkeit, sich vorzeitig von ihren Anteilen zu trennen", erläutert Siefert. Zusätzlich dazu hat sich Madison in Deutschland das Geschäftsfeld Fondssanierung neu erschlossen. Kein großes Wunder also, dass Madison zu den Unternehmen gehört, die von der Finanzkrise profitieren können. "Derzeit gehen bei uns viele Anfragen nach Kapital ein", meint Siefert. "Wir registrieren eine hohe Nachfrage der Erstinvestoren, ihre Anteile im Falle eines Falls auf dem Zweitmarkt vorzeitig veräußern zu können. Schon bei der Platzierung eines Fonds im Erstmarkt kommt immer häufiger die Frage nach der vorzeitigen Veräußerbarkeit des Investments", so Siefert weiter.

Banken und Anleger immer zurückhaltender

In den Sog der Finanzmarktkrise geraten zunehmend auch Initiatoren geschlossener Fonds, denen die Krise in doppelter Hinsicht zusetzt. Auf der einen Seite werden die Banken immer zurückhaltender. Manche Banken, so war auf der Expo zu hören, wollen bis zum Ende des Jahres gar keine Finanzierungen mehr ausgeben. Und wenn doch, dann nur unter erschwerten Bedingungen.

Auf der anderen Seite winken die Anleger ab. Die Bereitschaft, Kapital in geschlossene Beteiligungen mit entsprechend langen Laufzeiten zu investieren, ist in den vergangenen Wochen merklich zurückgegangen. Prominente Beispiele für Initiatoren, die unter der Finanzkrise leiden, sind die Hamburger Emissionshäuser MPC Capital und HCI Capital. Beide Unternehmen sahen sich kürzlich gezwungen, ihre Ergebnis- und Platzierungsprognosen für 2008 zu reduzieren. Begründet wurde dies jeweils mit der Finanzkrise, die ein ungünstiges Umfeld für Kapitalanlagen schaffe und schleppende Platzierungsverläufe nach sich ziehe. Verständlich also, dass Käufer von Zweitmarktanteilen und Fondsanierer im gegenwärtigen Marktumfeld auf ein erhöhtes Interesse stoßen.

Sanierung von Fonds mit bilanziellen Nöten aber guten Immobilien

Neben seinem Kerngeschäft hat sich Madison in Deutschland das Geschäftsfeld Sanierung von geschlossenen Immobilienfonds erschlossen. Dabei wird versucht, Fonds, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, vor der Insolvenz zu retten. Den Fokus in diesem Bereich legt Madison auf Fonds, die bilanzielle Probleme haben, auf der Objektseite aber funktionieren. "Ein Investment in einen sogenannten notleidenden Fonds kommt für Madison nur in Frage, wenn sich die Schiefelage auf der Finanzierungsseite ergeben hat", so Siefert. Die Immobilienseite hingegen muss intakt sein. Dies hängt mit der passiven Investmentstrategie von Madison zusammen: "Wir agieren als passiver Finanzinvestor, streben bei dem Einstieg in einen Fonds also keine Mehrheitsbeteiligung an dem Fonds an", erläutert Siefert. "Mit einem solchen passiven Investmentansatz ließen sich Schwierigkeiten, die bei den Fondsimmobilen liegen, kaum korrigieren", so Siefert weiter. Entsprechend unterzieht das Investmentteam von Madison vor dem Einstieg in einen Fonds die Qualität der Fondsimmobilen und des Fondsmanagements einer detaillierten Prüfung. "Überzeugt dann die Fondsimmoblie nicht, investieren wir auch nicht", bringt Siefert die Strategie auf den Punkt. Beispiele für aus der Sicht von Madison gelungene Fondssanierungen sind der Falk Fonds 77, mit dem auch der Einstieg in dieses Geschäftsfeld erfolgte, und der SAB Vorsorgefonds III - Hamburg-Harburg (THOMAS DAILY berichtete).

Kapital für Fondsanteile und -sanierungen kommt aus den USA

Das Kapital, mit dem Madison Zweitmarktanteile aufkauft und Fonds saniert, stammt aus den USA. "Zu unseren Investoren gehören in erster Linie US-amerikanische Family Offices und Stiftungen", so Siefert. Das soll bis auf weiteres auch so bleiben. "Wir sind nicht in Deutschland angetreten, um hier neue Investoren zu finden", meint Siefert. Längerfristig sei es allerdings schon denkbar, dass Madison auch in Deutschland und Europa neue Investoren akquiriere. Die in Deutschland begonnenen Geschäftsaktivitäten hingegen hat Madison zwischenzeitlich ausgeweitet, und zwar auf Großbritannien und die Niederlande, da es auch dort große institutionelle Fonds und entsprechend lukrative Investmentmöglichkeiten gibt.