

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

NR. 259 | 49. KW | 06.12.2011 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Brief

Geschlossene Immobilien-Ansparfonds: Kritik und mögliche Konsequenzen

Lenard von Stockhausen

Nach der Phase der steuerorientierten Immobilienfonds suchten viele Fondsanbieter über längere Zeit eine neue Ausrichtung. Manche sind immer noch auf der Suche. Das Fondskapital auf Anlegerebene war immer schwerer einzuwerben und so senkten viele Fondsanbieter ihre Mindestbeteiligungsgrenzen deutlich oder boten gleich Fondssparpläne an. Leider waren diese nicht selten vertrieblisch motiviert und die Konzeptfehler wurden schnell gefunden: Oft sind die anfänglichen Kostenbelastungen zu hoch, um renditewirksam investieren zu können. Dazu muss meist lange vor der Investition des Fonds vom Anleger ein nicht unerhebliches Kapital angespart werden. Hierdurch schmälert sich nochmals die Rendite. Als drittes Hindernis erweist es sich, wenn die erzielbare Rendite aus dem eigentlichen Asset zu gering ist und gute Ergebnisse nur durch entsprechend große Fremdfinanzierungshebel erzielt werden können. Dann gesellt sich zu allen anderen Herausforderungen noch das Risiko der Bankenabhängigkeit. Wie viele Anleger in den letzten zwei Jahren bei Schiffsbeteiligungen verspüren mussten, entsteht zum Beispiel bei Mietausfällen der erworbenen Bestandsimmobilie die Gefahr, das gesamte Asset zu verlieren. Der BGH hat dazu die zusätzliche Hürde eingebaut, dass die Anleger im Ratensparplan zur weiteren Bedienung der Einlagen verpflichtet sind, selbst dann, wenn der Fonds schon notleidend geworden ist.

Trotzdem macht es Sinn, sich mit geschlossenen Ansparmodellen zu beschäftigen, denn die durchschnittliche, nachgewiesene Performance beispielsweise im Bereich der Immobilie liegt generell bei Geschlossenen Fonds deutlich höher als bei ihren offenen Pendanten. Fakt ist: Geschlossene Fonds sind echte Alternativen zu offenen Immobilienfonds oder Investmentanlagen. Im Ansparebereich allerdings nur dann, wenn bestimmte Grundsätze erfüllt sind. Analysiert man die bisherigen Angebote, liegen in der Regel sowohl die Verwaltungskosten und auch die Vertriebskosten im Ratensparbereich über denen von Einmalanlagefonds, zum Teil sogar deutlich. Die kleinteiligere Vermarktung mag man als Grund dafür akzeptieren, denn die Verwaltungskosten können bei Fonds mit vielen Zeichnern, die ratierlich kleinere Beträge einzahlen, über denen von Fonds mit weniger Anlegern und großen Einmalbeträgen liegen. Hinzu kommt, dass Ratensparfonds auch in der Anlagestrategie aufwendiger zu betreiben sind, da zunächst ein gewisser Kapitalbetrag über längere monatliche Einzahlungen aufgelaufen sein muss, der erst später investiert werden kann. Anders funktioniert es, wenn der Ratensparfonds Parallelinvestitionen zum Einmalanleger vornimmt. Hierzu bedarf es aber einer möglichst hohen Planbarkeit der Investitionen. Und das geht nur, wenn die Fondsgesellschaft parallel in mehreren Zielobjekten investiert ist, mit Einmalanlagen und Ansparfonds. Wünschenswert ist daneben, dass das Asset ausreichende Renditen liefert, wie dies beispielsweise bei Immobilien-Projektentwicklungen der Fall ist.

Eine weitere Herausforderung: Bei Ratensparfonds, die über viele Jahre laufen, können im Laufe der Zeit andere Marktbedingungen als zu Beginn herrschen. Treten über die Zeitachse Nachteile auf, würden diese einen Ratensparer von einer freiwilligen Fortzahlung der Beiträge abhalten. In solchen Fällen ist oder fühlt sich der Ratensparanleger gegenüber dem Einmalanleger benachteiligt. Ist die Kapitalbindung für die jeweiligen Investitionen jedoch nur kurz und findet ein entsprechender permanenter Abverkauf statt, der zur Gewinnrealisierung führt, ist dieser Nachteil kompensiert. Auch diesen Vorteil liefern Immobilien-Projektentwicklungen, deren Anlagezyklus im Fonds selbst kaum mehr als drei Jahre läuft. Mit dieser Basis hat die Bamberger **PROJECT Fonds Gruppe** einen Ansparfonds geschaffen, der auch die Bedürfnisse von anspruchsvollen Sparern befriedigt. Der Fonds nimmt in diesem Marktsegment eine Vorreiterrolle ein: Der Anleger partizipiert mit seinen monatlichen Beiträgen an den hohen Chancen der Immobilienentwicklung - investiert wird in die besonders attraktiven Phasen Modernisierung und Neubau. Das Unternehmen beschränkt sich auf ausgewählte Metropolen, in denen dank teils jahrelanger Vorarbeit die Voraussetzungen und Netzwerke geschaffen wurden, überdurchschnittlich erfolgreich agieren zu können. Durch die kurzen Investitionszeiten nutzt der Anleger einen positiven Leverage-Effekt. Der Ansparfonds erreicht durch die gemeinsame Investition mit den parallel angebotenen Einmalanlagefonds und den bisherigen Fonds nicht nur eine für Ansparfonds sehr schnelle Investitionsgeschwindigkeit, sondern auch eine Diversifizierung auf mehrere Objekte, ähnlich dem offenen Immobilienfonds oder dem Investmentsparen.

Interessant ist auch, dass die Bamberger im Rahmen der neuen Produktgeneration erstmals einen – eigenkapitalbasierten - Ratensparfonds mit einer Investitionsquote von über 90 Prozent (ohne Agio) anbieten – ab einer Mindestzielbeteiligung von 10.000 Euro, wobei eine Ersteinzahlung von 15 Prozent der Nominalanlage plus Agio verpflichtend ist. Einmalanleger und Ratensparer sind von der Mindestinvestitionssumme und Gesamtkosten her gleichgestellt. Die Performance auf Anlegerebene liegt bei diesem Ratensparfonds bei über sieben Prozent und deutlich über dem Markt. Die Einzahlungsdauer beträgt beispielsweise neun Jahre, wobei die gesamte Fondslaufzeit drei Jahre länger währt. Die zuletzt getätigten Investitionen will das Fondsmanagement ohne Zeitdruck abwickeln können. Damit stellt dieses Angebot eine gute und immobilienbasierte Ergänzung zu üblichen Ansparanlagen dar. Die Investitionen erfolgen ausschließlich mit Eigenkapital. Fremdfinanzierungsrisiken oder Abhängigkeiten von Banken entfallen. Zusatzbausteine ergänzen das Angebot: Während der Anleger beim Einmalanlagefonds nach dem fünften Jahr bis zu 50 Prozent seiner Einlage entnehmen darf, gibt es für den Ratensparer ein Sonderkündigungsrecht, sollte er in eine finanzielle Notsituation, beispielsweise durch Scheidung kommen.