

Neues aus der Beteiligungsbranche: Das wollen Anleger wissen

dima24.de beantwortet 5 aktuelle Anleger-Fragen zu Geschlossenen Fonds

1. Ich habe in einen Geschlossenen Solarfonds investiert, doch nun wird gerade über eine starke Kürzung der Subventionen für Solaranlagen gestritten. Wie geht es jetzt mit Solar-Investments weiter? Gibt es Alternativen?

F. Schuhmann: Ursprünglich plante die Bundesregierung rückwirkend zum 1. April 2012 eine starke Kürzung der Solarstromförderung. Für größere Anlagen bis 1.000 Megawatt sollte die Einspeisevergütung um rund 25 Prozent sinken. Allerdings wurde der Beschluss am 11. Mai 2012 von den Ländern im Bundesrat gekippt, nun muss der Vermittlungsausschuss einen Kompromiss finden. Der Ausgang der Verhandlungen ist derzeit offen, für Investoren bedeutet das Rechtsunsicherheit. Setzt sich die Regierung mit ihren Kürzungsplänen durch, würde es Solarfonds nach bisherigem Muster so nicht mehr geben, denn sie würden sich kaum noch rentieren. Nicht betroffen wären jedoch Anleger bestehender Solarfonds, denn bei ihnen greift der Bestandsschutz.

Unabhängig davon gibt es jedoch gute Alternativen: So bieten etwa Wasserkraftfonds ein Renditepotential von bis zu 8,25 Prozent. Auch Wind-, Wald- oder Cleantech-Fonds sind interessant. Wer sein Kapital breit streuen möchte, kann dies zum Beispiel auch über Zweitmarktfonds tun, die in verschiedene Assets investieren.

2. Bei meinem Immobilienfonds greift die sogenannte Loan-to-Value-Klausel, dieses Jahr gibt es keine Auszahlungen. Was bedeutet das für mein Investment?

F. Schuhmann: In solchen Fällen geht es meist nur um eine kurzfristige Umverteilung von Liquidität. Zum Hintergrund: Viele Immobilienfonds nehmen beim Kauf ihrer Immobilie eine Hypothek bei einer Bank auf. Die Höhe des Kredites wird in Prozent des Immobilienwertes angegeben (Kredit zu Wert, auf Englisch: Loan-to-Value), üblich ist heute eine Fremdfinanzierungsquote von 60 bis 70 Prozent des Kaufpreises. Anders als bei einer privaten Finanzierung wird die Immobilie aber bei gewerblichen Hypotheken oft nicht nur zum Kaufzeitpunkt bewertet, sondern regelmäßig einmal pro Jahr. In England sind solche Loan-to-Value-Klauseln zum Beispiel verbreitet.

Fallen aufgrund einer schwachen Wirtschaftsentwicklung die Mieten und damit auch die Kaufpreise für Immobilien in einer Region, drückt das den theoretischen Wert aller Objekte. Und wenn der Buchwert der Fondsimmobilie sinkt, kann der Kredit die vereinbarte Höchstgrenze plötzlich überschreiten. Die Bank kann dann verlangen, dass das prozentuale Verhältnis wieder hergestellt wird, zum Beispiel mit einer Sondertilgung.

Um diese Sondertilgungen zu leisten, müssen Anleger des betroffenen Fonds meist eine Weile auf Auszahlungen verzichten. Den Wert des Fonds selbst beeinträchtigt dies aber nicht, wenn die Immobilie weiterhin die geplanten Mieteinnahmen erwirtschaftet. Auch von der Wertminderung der Immobilie ist der Fonds nur theoretisch betroffen, denn der ermittelte Buchwert ist ja eine Momentaufnahme. Hat der Immobilienmarkt beim späteren Verkauf des Objektes wieder angezogen, erholt sich auch der Buchwert, den Anlegern entsteht kein Wertverlust.

3. Ich möchte gern einen Geschlossenen Immobilienfonds zeichnen, doch in Büro- und Wohnimmobilien bin ich bereits investiert. Gibt es sinnvolle Alternativen in diesem Segment?

F. Schuhmann: Mit ihrem Investment in Büro- und Wohnimmobilien sind Sie schon breit aufgestellt. Um noch weiter zu streuen, können Sie zum Beispiel in Hotel- oder Einzelhandelsimmobilienfonds investieren. Auch bei diesen Spezialimmobilien kommt es - wie bei Wohnungen oder Büros - in erster Linie auf die Mieter an. Ein schönes Haus in bester Lage hilft nichts, wenn das Hotel-Management nichts taugt oder der Einzelhandel keine Kundschaft anzieht. Fragen Sie also zunächst: Wer ist der Betreiber, welche Erfahrungen hat er und welchen Umsatz macht er bisher?

Streuen sollten Sie auch regional: Sind Sie in Deutschland schon mehrfach investiert, gehen Sie ins Ausland. Aufgrund seiner positiven wirtschaftlichen Entwicklung ist Polen derzeit einer der spannendsten Investitionsstandorte. Interessant ist zum Beispiel der elbfonds Polen 7, er investiert in mehrere neu entwickelte Einzelhandelsimmobilien. Solch ein Portfolio bietet zusätzliche Sicherheit.

4. In Österreich wird neuerdings eine Spekulationssteuer beim Immobilienverkauf fällig. Wie wirkt sich das auf aktuelle Beteiligungsangebote aus?

F. Schuhmann: Zum 1. April 2012 ist in Österreich eine neue Steuer auf Veräußerungs-Gewinne von Immobilien in Kraft getreten. Unabhängig von der Haltedauer des Objekts fallen nun 25 Prozent Steuern auf den Verkaufsgewinn an. Bisher war der Verkauf steuerfrei, wenn die Immobilie erst nach 10 Jahren veräußert wurde. Die Neuregelung wirkt sich auch auf bestehende Österreich-Fonds aus, denn die Gesetzesänderung gilt rückwirkend für Transaktionen seit dem 1. April 2002. Anleger in Österreich-Fonds müssen sich darum auf eine etwas geringere Rendite nach Steuern einstellen. Bei aktuellen Beteiligungsangeboten haben die Emissionshäuser bereits reagiert: KGAL etwa hat den Vertrieb seines Fonds PropertyClass Österreich 7 Ende Februar gestoppt und erstellt einen Prospektnachtrag. Bereits getan hat dies der Anbieter HIH für den Fonds Global Invest 05 Österreich. Anlegern, die seit dem 18. Februar 2012 gezeichnet haben, wird die höhere Steuerbelastung durch HIH ausgeglichen.

5. Ich habe gehört, dass Geschlossene Fonds künftig in mindestens sieben Objekte investieren müssen. Was hat es damit auf sich und was halten Sie davon?

F. Schuhmann: Um Geschlossene Fonds zu noch sichereren Finanzprodukten zu machen, plant das Bundesfinanzministerium, sie ab dem Sommer 2013 noch stärker zu regulieren. Momentan wird diskutiert, dass Fonds ihre Investition künftig auf mindestens sieben Einzelobjekte streuen müssen, die jeweils maximal 14,3 Prozent des Gesamtvolumens ausmachen.

Bisher sind solche Mehr-Objekt-Fonds eher ungewöhnlich. Über die Hälfte der Fonds investierten 2011 sogar nur in ein einziges Objekt, so Zahlen der Ratingagentur Scope. Das liegt auch am Prinzip solcher Sachwert-Investments. So sind zum Beispiel hochwertige Büroimmobilien eher selten und kosten zwei- bis dreistellige Millionenbeträge. Kaum ein Emissionshaus kann sieben oder mehr Investitionsobjekte identifizieren und vorfinanzieren.

Entsprechend würde das Angebot an Geschlossenen Fonds stark zurückgehen, den Anlegern würden viele interessante Sachwertinvestments nicht mehr zur Verfügung stehen. Oder, schlimmer noch: Ertragsstarke Immobilien würden mit minderwertigen Objekten in einen Fonds verpackt, nur um die formale Hürde zu nehmen; statt das Risiko zu senken würde so das Risiko sogar erhöht.

Wir finden deshalb: Der Grundgedanke ist richtig, aber diese Regulierungspläne gehen zu weit. Über den Erfolg eines Fonds entscheidet nicht die Anzahl, sondern die Qualität der Fondsobjekte. Die Risikostreuung sollte daher nicht im Fonds, sondern in der Auswahl und im Anleger-Portfolio erfolgen. Insgesamt bleibt die Nachfrage nach Geschlossenen Fonds bei dima24.de hoch - gerade in unsicheren Euro-Zeiten interessieren sich private Anleger für ein solides Sachwert-Investment. Wer mehr dazu wissen will, kann sich unter der kostenfreien Infoline 0800 - 242 5000 werktags von 8.00 bis 18.00 Uhr umfassend beraten lassen.

Pressekontakt

redRobin Strategic Public Relations GmbH.

Frau Miriam Wolschon
Altonaer Poststrasse 13a
22767 Hamburg

red-robin.de
zeidler@red-robin.de

Firmenkontakt

dima24.de Anlageberatung GmbH

Frau Miriam Wolschon
Altonaer Poststrasse 13a
22767 Hamburg

red-robin.de
wolschon@red-robin.de

Über dima24.de

dima24.de ist eine unabhängige Vermögensberatung für geschlossene Fonds und seit 10 Jahren am Markt. Der Dienstleister für erfahrene, vermögende Anleger verbindet die Fachkompetenz der Beratung in Filialbanken mit den Konditionen der Direktbanken. Die Beratung erfolgt ausschließlich am Telefon von ausgebildeten Spezialisten für geschlossene Fonds, Kosten für den Anleger gibt es bei dima24.de keine. Mehr als 164.000 Kunden mit einem Anlagevermögen von über 1,84 Milliarden Euro vertrauen mittlerweile dima24.de.