AAD Fondsdiscount

Pressemitteilung

Drum prüfe, wer sich (ewig) bindet

Marburg (13. Dezember 2011) Schon Friedrich Schiller wusste um den kurzen Wahn und die lange Reue, wenn langfristige Engagements zuvor nicht einer eingehenden Überprüfung unterzogen wurden. Geschlossene Fonds bilden diesbezüglich keine Ausnahme.

Finanzprodukte leiden verstärkt unter einem generellen Vertrauensverlust der Anleger – davon sind auch geschlossene Fonds nicht ausgenommen. Neben der Finanzkrise wirken auch die Sünden der Vergangenheit nach, als verschiedene Initiatoren innerhalb des kaum geregelten grauen Marktes durch riskantes oder unseriöses Geschäftsgebaren eine ganze Branche in Verruf zu bringen drohten. Die diesbezüglich mitunter sehr einseitige mediale Berichterstattung verschwieg jedoch, dass es sich hierbei um Ausnahmen und keinesfalls um die Regel handelte. Seriöse Studien belegen, dass beispielsweise 92 bzw. 97 Prozent aller emittierten Immobilien- und Schiffsbeteiligungen der vergangenen 11 bis 37 Jahre durchschnittliche Gewinne zwischen 6,8 Prozent und 9,7 Prozent für ihre Investoren generieren konnten. Kaum verwunderlich, dass in der Vergangenheit weit mehr als eine Million Investoren in der Bundesrepublik einer Anlage in geschlossene Fonds vertrauten.

„Tatsächlich bieten geschlossene Fonds wie kaum ein anderes Anlagevehikel eine enorme Transparenz und die Möglichkeit, langfristig in nachhaltige Sachwertbeteiligungen zu investieren. Dieser Vorteil sticht insbesondere vor dem Hintergrund volatiler Märkte, niedriger Renditen, inflationärer Tendenzen und den offen zu Tage tretenden Risiken klassischer Anlageinstrumente im Zuge der gegenwärtigen Finanz- und Währungskrise hervor. Die von der Bundesregierung geplanten schärferen Regulierungen werden zudem dabei helfen, dass geschlossene Fonds als Anlageform künftig einen höheren Stellenwert genießen werden. Den zahlreichen Chancen dieser Anlageform stehen jedoch auch Risiken entgegen, die Anleger unbedingt kennen sollten, um eine seriöse Produkt- und Initiatorenauswahl vornehmen zu können“, erläutert der Generalbevollmächtigte der AAD Fondsdiscount GmbH, Dr. Jürgen Hilp.

Bei geschlossenen Fonds handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die in der Regel durch die Zeichnung eines Kommanditanteils erworben werden können. Die Mindestanlagesumme beträgt meist 10.000 Euro und das Kapital ist regelmäßig langfristig gebunden. Zwar existieren mittlerweile funktionierende Zweitmärkte, eine Veräußerbarkeit der Anteile vor Ablauf der Fondslaufzeit kann jedoch nicht immer garantiert werden. Neben der eingeschränkten Fungibilität besteht bei unternehmerischen Beteiligungen grundsätzlich das Risiko eines Totalverlusts. Aber auch Ausschüttungen können bei negativer Projektentwicklung temporär ausfallen oder nicht dem prospektierten Verlauf entsprechen. Vor diesem Hintergrund sollten Anlagen in geschlossene Fonds nur getätigt werden, wenn ein Worst-Case-Szenario den Anleger nicht in finanzielle Bedrängnis bringt.

Grundsätzlich sollte sich der Anleger vor der Wahl eines Produkts fragen, ob die Risikostruktur eines Fonds zur eigenen Risikobereitschaft passt. Entsprechend ist ein spekulatives Projekt einem betont sicherheitsbewussten Investor nicht zu empfehlen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass durch den Erwerb eines geschlossenen Fonds die Gesamtvermögensstruktur des Anlegers nicht einseitig verschoben wird. Empfohlen wird ein Maximalanteil von geschlossenen Fonds im Gesamtportfolio zwischen zehn und zwanzig Prozent, wobei auf eine ausreichende Diversifikation zu achten ist, um das Gesamtrisiko zu reduzieren.

Trotz der zunehmenden Komplexität geschlossener Beteiligungsmodelle kann der Investor anhand einiger zentraler Kriterien die wichtigsten Daten zur Beurteilung des Projekts herausfiltern. Im Prospekt findet der Interessierte eine genaue Beschreibung des Fondsmodells, der Investitionsobjekte und deren Leistungsmerkmalen, der Finanzierung sowie der rechtlichen und steuerlichen Grundlagen. Unbedingt sollte der Anleger auf eine positive Leistungsbilanz des Initiators achten und diese auch aktiv nachfragen, da sie die Erfolge und Misserfolge der bislang aufgelegten Projekte im historischen Kontext darstellt. Wünschenswert ist zudem die Einsicht in jährliche Geschäftsberichte, um aktuelle Informationen zu erhalten und die Mittelverwendung sowie die ökonomische Entwicklung der Beteiligung zu überprüfen. Grundsätzlich gilt, dass etwaige Unklarheiten vor Auswahl eines Fonds unbedingt beseitigt werden sollten. Dies gilt insbesondere für spezifische Risiken, die bei der Vielzahl und der Breite der Angebote sehr unterschiedlich ausfallen können. Zur Aufklärung stehen Berater und weitere Informationsquellen wie Fachzeitschriften sowie Informations- und Branchendienste zur Verfügung.

Zunehmend gefragt sind geschlossene Fonds, die dem Anleger Sicherheiten bieten. Dazu gehören beispielsweise Platzierungsgarantieren, Eigenkapitaleinzahlungsgarantien, Fertigstellungsgarantien sowie Festpreis- oder Höchstkostengarantien. Dabei sollte der Anleger jedoch darauf achten, inwieweit der Nutzen der Absicherung solcher Risiken in einem vernünftigen Verhältnis zu den daraus resultierenden höheren Kosten steht. Zudem sollte stets die Bonität des Garanten überprüft werden.

Weniger geeignet als Vergleichskriterium sind Ausschüttungs- und Renditeprognosen sowie Initiatorengebühren, da diese aufgrund unterschiedlicher Konzeptionen oder der Qualität der Bewirtschaftung und damit mitunter gerechtfertigter höherer Gebühren oftmals nicht vergleichbar sind. Renditeprognosen sind oftmals eines der zentralen Marketinginstrumente eines Projekts. Doch solche Rechnungen haben nur dann Aussagekraft, wenn von realistischen und konservativen Annahmen ausgegangen wird. Manche Initiatoren nutzen verschiedene Stellschrauben wie beispielsweise eine zu hohe Teuerungsrate, zu niedrige Liquiditätsreserven, Fremdwährungsdarlehen oder eine anfangs langsame Fremdkapitaltilgung, um die prospektierte Rendite optisch zu verschönern. Langfristig drohen durch solche Maßnahmen jedoch höhere Kosten und Risiken. Bei den Gebühren ist darauf zu achten, dass die Weichkostenrelation, also der Anteil der Kosten beispielsweise für die Eigenkapitalbeschaffung oder die Fondskonzeption an der Investitionssumme, nicht zu hoch ausfällt. Grundsätzlich gilt: Je niedriger der Anteil, desto besser.

Einer der Hauptgründe, warum in der Vergangenheit vereinzelt auch seriöse Projekte in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind, ist eine zu hohe Fremdkapitalquote. Zwar kann in günstigen Phasen durch hohe Fremdfinanzierungsquoten ein positiver Hebeleffekt generiert werden, in Krisenzeiten und bei ungünstiger Zinsentwicklung kann sich dies jedoch zum Nachteil der Anleger wandeln und die Ausschüttungen reduzieren. Sinkende Einnahmen können zudem zu Liquiditätsengpässen führen und bei einer hohen Zins- und Tilgungsverpflichtung in eine finanzielle Schieflage oder sogar die Insolvenz eines Projekts münden. Grundsätzlich gilt daher, dass höhere Fremdkapitalquoten nur durch eine entsprechend hohe Sicherheit auf der Einnahmenseite gerechtfertigt sind.

Über die AAD Fondsdiscount GmbH und den AAD Fondsdiscount Blog
Die AAD Fondsdiscount GmbH ist ein unabhängiges Fondsvermittlungsunternehmen mit Sitz in der Universitätsstadt Marburg. Sie bietet Anlegern die Möglichkeit, über 9.000 Investmentfonds und nahezu alle geschlossenen Fonds zu Discountkonditionen – in der Regel ohne Ausgabeaufschlag – zu erwerben.
Im AAD Fondsdiscount Blog http://blog.aad-fondsdiscount.de greift der Generalbevollmächtigte Dr. Jürgen Hilp sowohl aktuelle als auch grundlegende Fragen zu den Themen geschlossene Fonds und Investmentfonds auf und beleuchtet diese unter wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten.

Kontakt
Stefan Göbel
Haspelstraße 1
35037 Marburg
Tel.: 06421-979 020
Fax: 06421-933 570
presse@aad-fondsdiscount.de
www.aad-fondsdiscount.de
http://blog.aad-fondsdiscount.de

Falls Sie in Zukunft keine Pressemitteilungen von uns erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Betreff „Abmeldung“ an presse@aad-fondsdiscount.de