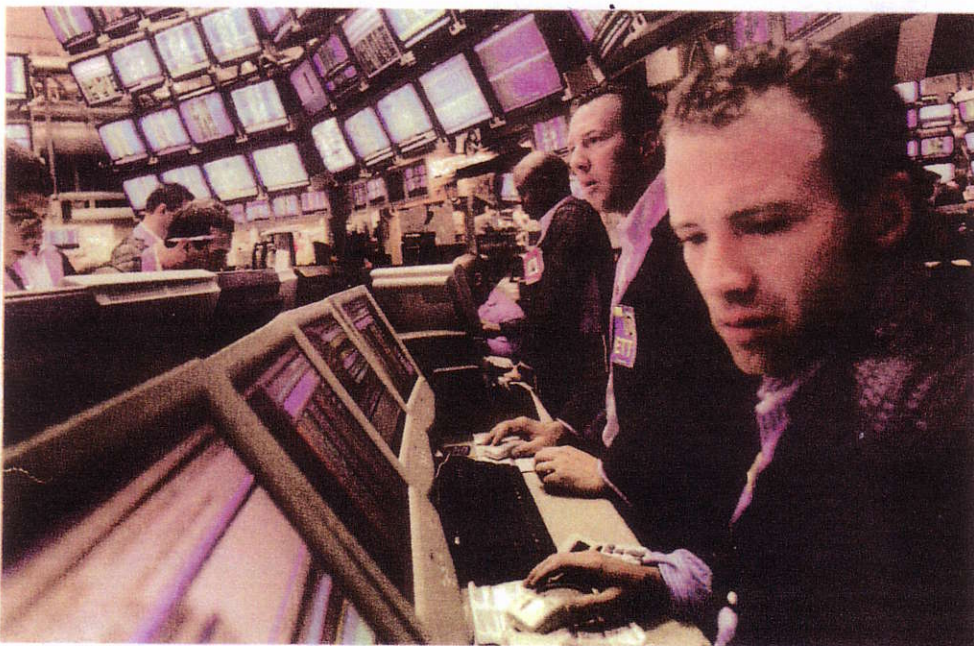


Die Welt der Kurzläufer wird immer exotischer

Die Laufzeit klassischer geschlossener Fonds dauert vielen Anlegern, vor allem älteren, zu lange. Und so werden immer mehr sogenannte Kurzläufer aufgelegt. Deren Angebotspalette reicht von Containern, Flugzeugtriebwerken, Patenten, Prozessfinanzierung und Games bis hin zu speziellen Immobilienfonds.

von Leo Fischer



ter dem Angebot der Vermerk: „Ausplatziert“.

Fast ausplatziert war rund fünf Wochen nach Vertriebsstart der aktuelle Containerfonds Buss Global Container Fonds 2 des Hamburger Emissionshaus Buss Capital mit einem Eigenkapital von 40 Millionen Euro. „Damit weitere Anleger dem Fonds beitreten können, erhöhen wir das Emissionskapital um 25 Millionen Euro“, erklärt Marc Nagel, Geschäftsführer des Initiators Buss Capital.

„**Containerangebote sind deshalb** so attraktiv, weil die Laufzeit kurz ist und gleichzeitig der Kapitalrückfluss durch quartalsweise Auszahlungen rasch erfolgt“, konstatiert Schroeder-Vertriebsleiter Björn Baranek. Vor allem ältere Bundesbürger, die sich keine Fehlinvestition leisten wollen, wissen diese Vorteile zu schätzen. In der Tat: Die Containerfonds haben sich bewährt, der älteste Anbieter, der aber überwiegend Direktanlageprogramme anbietet, ist seit mehr als 30 Jahren mit Erfolg im Geschäft. Die Laufzeit von Containerfonds beträgt üblicherweise fünf bis sieben Jahre. Denn Container werden zu meist im Rahmen eines Long Term Lease an Linienreedereien über zunächst fünf Jahre vermietet. „Die Laufzeit eines Containerfonds deckt diese Phase konzeptionell ab“, meint Nagel. „Es gab auch Fondskonstruktionen, die auf zehn Jahre ausgerichtet waren“, erläutert Schroeder-Vertriebschef Baranek. „Aber mit fünf bis sieben Jahren er-

Schon mancher Anleger hat erfahren, dass der geschlossene Fonds seinem Namen alle Ehre macht. Wer aussteigen will, findet die Tür verschlossen – daran haben alle Bemühungen der letzten Jahre, funktionsfähige Zweitmärkte zu etablieren, nichts geändert. Die fehlende Fungibilität ist das größte Manko der geschlossenen Fonds, vor allem der geschlossenen deutschen Immobilienfonds.

Aber die Zeiten ändern sich. Geschlossene Immobilienfonds, die im Prospekt keine „Exitstrategie“ nach zehn oder 15 Jahren aufweisen, werden heute kaum mehr aufgelegt. Und Immobilienexperte Rainer Zitelmann, Veranstalter der Berliner Immobilienrunde, weiß: „Die

Aussicht auf einen schnellen Kapitalrückfluss, wie sie bei Immobilienfonds bislang nur bei Beteiligungen mit US-Objekten bestand, ist ein wesentlicher Grund, warum sich Policen- und Private-Equity-Fonds so gut verkaufen. Sie prognostizieren einen Kapitalrückfluss in einer genau definierten Zeitspanne.“

„**Immer mehr, vor allem ältere** Anleger, wollen aber geschlossene Fonds, die eine Laufzeit von deutlich weniger als zehn Jahren haben“, meint Michael Schroeder, Chef des Emissionshauses Schroeder & Co., das sich auf die Auflegung von Containerfonds spezialisiert hat. Diese beweisen: Bereits vier bis fünf Wochen nach Auflegung erscheint auf der Webseite der Emissionshäuser hin-

reicht man ein optimales Verhältnis von Laufzeit, Sicherheit und Rendite“, ergänzt Nagel.

Die kurze Laufzeit ist zumindest bei neuen Containern gleichsam systemimmanent. Ähnliches gilt für Triebwerkfonds, die in der Konzeption den Containerfonds nachempfunden sind. Kein Wunder: Konzipiert wurde der inzwischen platzierte Triebwerkfonds 1 von Gerhard Krall, Geschäftsführer und Partner des Initiators GSI Fonds. Vor seiner Tätigkeit für GSI konzipierte Krall einen Containerfonds.

ES GEHT NOCH KÜRZER

Der Triebwerkfonds mit sechs Jahren Laufzeit erwirbt Ersatz-Triebwerke und vermietet diese dann an Flugverkehrsgesellschaften, damit die Flugzeuge auch bei Wartung und Reparatur der Triebwerke nicht ungenutzt am Boden bleiben müssen. Ende des ersten Quartals 2007 wird nach dem schnellen Platzierungserfolg des ersten Fonds die Nummer zwei auf den Markt kommen. „Anleger wollen Fonds mit überschaubarem Anlagehorizont“, glaubt Krall.

Noch kürzere Laufzeiten sind bei Fonds zu finden, die zunächst exotischer wirken als Containerfonds. Weniger als fünf Jahre Laufzeit hat der Alpha Patentfonds, der auf die Verwertung von Patenten ausgerichtet ist. „Patente sind eine noch weitgehend unentdeckte, aber sehr attraktive Assetklasse“, meint H. Jürgen Schönemann, Geschäftsführer des Vertriebskoordinators Vevis. Hinter dem Angebot steht die Euram Bank AG, Wien, die sich auf die Anlageberatung und Betreuung von vermögenden Privat- und Unternehmenskunden spezialisiert hat. Die Identifizierung, Auswahl und Verwertung übernimmt als Kompetenzpartner die Steinbeis-Gruppe, die in einem mehrstufigen Verfahren aus 75.000 Patenten 250 herausfiltert.

Die Steinbeis-Gruppe, die zu den führenden europäischen Spezialisten für Technologie- und Wissenstransfer gehört, ist auch für die Patenteauswahl des Patent Invest 1 Fonds zuständig, der im letzten Jahr von der Finance System aufgelegt und über die Credit Suisse (Deutschland) AG vertrieben wurde. „Der Fonds war in 24 Stunden ausplatziert“, konstatiert Andreas Fritsch, ge-

schäftsführender Gesellschafter von Finance System. Und das bei einem Mindestanlagebetrag von 50.000 Euro. Statt des vorgesehenen 5,3 Millionen Euro wurden 20 Millionen gezeichnet.

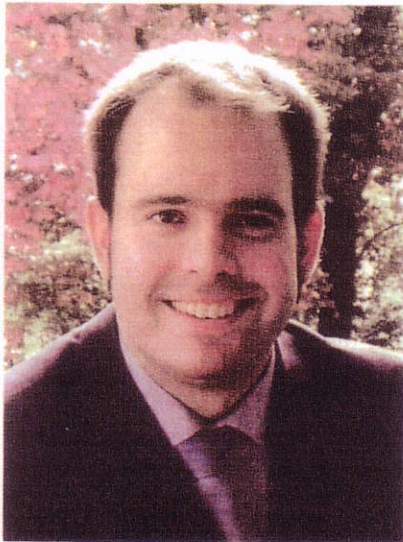
Weitere Kurzläuferfonds mit anderen Assetklassen hat Finance System in der Pipeline. Welche will Fritsch noch nicht verraten. „Bei Anlegern über 40 spielt die kurze Laufzeit eine wesentliche Rolle“, meint Fritsch, „weil sie meist die Früchte ihres Investments schnell ernten und genießen wollen.“

Auch die Prozessfinanzierung gehört zu den neuen Assetklassen, die sich für Kurzläuferfonds eignen. Wie die Patentverwertungsfonds haben sie eine Laufzeit von etwa fünf Jahren. In einem mehrstufigen Prüfverfahren durch hauseigene und hausfremde Juristen werden eingehende Prozessanfragen auf ihre Erfolgsaussichten untersucht. Die Erste ProzeßGarant wirbt damit, dass bereits in der Platzierungsphase einige Prozesse erfolgreich abgeschlossen werden konnten. „Damit haben Anleger den Beweis, dass das Geschäftsmodell funktionieren kann“, meint Vertriebslei-

Kurzläufer-Fonds

Fonds	Initiator	Mindestbeteiligung	Agio in % des Kommanditkapitals	Gesamtausschüttung in % des Kommanditkapitals nach Steuern	Laufzeit bis	Internet www.
Containerfonds						
Buss Global Containerfonds 2	Buss	15.000 \$	0	140,85	31.12.2012	buss-capital.de
Containerfonds Österreich 3	Schroeder	10.000 €	3	151,78	31.12.2013	schroeder-co.de
Patentverwertungsfonds						
Alpha Patentfonds	Euram Bank	10.000 €	5	170	31.03.2011	vevis.com
Prozesskostenfonds						
Erste ProzeßGarant	ProzeßGarant AG	2.000 €	5	k. A.	31.12.2012	prozessgarant.de
Vierte Juragent Prozeßkostenfonds	Juragent AG	5.000 €	5		31.12.2010	juragent.de
Medienfonds						
Games Fonds III Dynamic	BVT	10.000 €	5	k. A.	Sept. 2009 1)	bvt.de
Glor Music Production	Stromenger Consulting Allinv.	10.000 €	5	154,2	31.12.2010	allinvestconsulting.de
Immobilien						
Deutschland						
Technologiepark Köln Classic Kap. 5	SHB	10.000 €	0	2)	31.12.2009	shb-ag.de
Technologiepark Köln Classic Kap. 6	SHB	10.000 €	0	3)	31.12.2012	shb-ag.de
USA						
US Hypotheken 1	HPC	10.000 \$	5	167,75	31.12.2014	hpc-capital.de
Sommerchase Apartments Class A	Euro American	25.000 \$	5	147,3	31.12.2011	eaig.de
Jamestown Co-Invest 4	Jamestown	40.000 \$	5	k. A.	31.12.2014	jamestown-usimmobilien.de
BVT Residential USA 4	BVT	20.000 \$	3	k. A.	30.09.2009	bvt.de

1) erste Kündigungsmöglichkeit 2) 6 % jährliche Ausschüttung, zu versteuern 3) 8 % jährliche Ausschüttung, zu versteuern Quelle: Dr. Leo Fischer, nach Angaben der Initiatoren



BJÖRN BARANEK,
Vertriebsleiter Schroeder & Co.

terin Christina Görgen. Dass es sich um eine riskante Anlage handeln kann, weiß der Volksmund: „Auf hoher See und vor Gericht sind wir in Gottes Hand.“

Totgesagt waren die Medienfonds nach Einführung des § 15 b, aber das gilt nur für die Filmfonds. Die Games-Fonds, die in die Entwicklung, Lizenzierung und internationale Vermarktung von PC-Spielen und Konsolen (Sony, Nintendo, Microsoft etc.) investieren, lassen sich auch renditeorientiert konzipieren. Der Ertrag stellt sich sehr schnell ein: „Zwei Weihnachtsgeschäfte reichen, um die Ernte einzufahren“, meint Andreas Graf von Rittberg, für den Games Fonds III Dynamic zuständiger BVT-Geschäftsführer.

Container, Patente, Games und Prozesskostenfinanzierung sind von ihrer Natur her kurzfristige Assetklassen. Typisch sind kurze Laufzeiten von vier bis acht Jahren, aber auch bei geschlossenen Immobilienfonds, die in Projektentwicklungen investieren (Sommerchase Apartments, Jamestown Co-Invest 4 und BVT Residential USA 4).

Auf schnellen Kapitalumschlag und damit kurze Engagements hat es auch der US-Hypotheken 1 abgesehen, der kurzfristige Hypothekendarlehen mit

Laufzeiten von sechs bis 24 Monate verbirgt. Auch wenn das Asset selbst, wie hier, sehr kurzfristiger Natur ist, der Fonds muss eine längere Laufzeit haben, um die Kosten für Vertrieb und Konzeption, die bei allen geschlossenen Fonds anfallen, hereinzuholen. „Auch bei einer hohen Investitionsquote von über 90 Prozent ist eine Fondslaufzeit von sechs bis sieben Jahren nötig, um eine attraktive Rendite zu erwirtschaften“, sagt Michael Pirgman, Geschäftsführer des Initiators HPC.

Projektentwicklungsfonds sind in Deutschland seit jeher Mangelware aber auch hierzulande werden Fonds angeboten, die nur kurzfristig in Immobilien investieren und wie die Projektentwicklungen auf hohe Verkaufserlöse ausgerichtet sind. Fairvesta etwa hat sich auf den Ankauf von Immobilien aus Bankverwertung, Zwangsversteigerungen und Erbaueinandersetzungen spezialisiert, die oft weit unter dem Verkehrswert erworben werden und binnen dreier Jahre mit Gewinn verkauft werden können. Mittlerweile ist der Anbieter mit seinem vierten Fonds auf dem Markt. „In viereinhalb Jahren wurde eine Rendite von 15,03 Prozent p. a. erzielt“, erläutert Otmar Knoll, der das Geschäftsmodell schon seit vielen Jahren für Direktanleger praktiziert hat und den Ankauf bei Fairvesta leitet.

Sechs Beteiligungsvarianten bietet der SHB Fonds Altersvorsorge, von denen zwei für kurzfristig orientierte Anleger bestimmt sind. Die Rückzahlung Ende 2009 und Ende 2012 ist möglich, weil der Fonds (auch auf-

grund von Ratensparprogrammen) immer über eine entsprechende Liquidität verfügt.

WENIGER PROVISION

Diese beiden Kurzfrist-Tranchen verkaufen sich besonders gut. Sicher auch, weil die Anleger kein Agio zahlen müssen. „Obwohl der Vertrieb beim Verkauf dieser Variante eine deutlich geringere Provision erhält (50 Prozent der Beteiligungssumme werden als Bewertungssumme angesetzt), sind die Kurzläufer-Tranchen auch bei Vermittlern sehr beliebt“, erläutert SHB-Vorstand und Fondskonzeptionär Horst G. Baron.

Mit bescheideneren Provisionen muss der Vertrieb grundsätzlich bei den meisten Kurzläuferangeboten vorlieb nehmen. Dafür haben die Vermittler schon nach wenigen Jahren, wenn der Anleger wie prognostiziert seinen Einsatz inklusive Rendite zurück hat, ein neues Geschäft zu machen. Das Ende der steuerlichen Verluste durch Einführung des § 15 b Einkommensteuergesetz hat auch hier zu einem Umdenken geführt. „Der große Vorteil der Filmfonds für den Vertrieb bestand darin, dass die hohen steuerlichen Verluste im Jahr nach der Zeichnung eine hohe Erstattung vom Finanzamt brachte, die angelegt werden konnte“, erläutert Krall. Kurzläuferfonds füllen so gesehen auch eine Lücke, die durch den Wegfall der steuerlichen Verluste entstanden ist. Und viele Konzepte bieten steuerfreie Ausschüttungen, die der steuerorientierte Anleger goutiert, nachdem es keine Verluste mehr gibt.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Kurzläuferfonds sind vor allem bei älteren Anlegern gefragt, solange die Zweitmarktproblematik nicht überzeugend gelöst ist. Zu den Assetklassen, die ihrer Natur nach kurzfristig sind und fast zwangsläufig zu Kurzläuferfonds führen, gehören vor allem die Container. Aber auf der Suche nach neuen Produkten machen Anleger und Anbieter auch vor „Exoten“ nicht halt. Diese Anlagen müssen sich aber erst noch bewähren. Sehr oft hängt der schnelle Rückfluss des Kapitals auch von der Marktsituation ab. Container müssen zu kalkulierten Preisen verkauft werden können, dasselbe gilt für Immobilienprojektentwicklungen und auf Versteigerungen erworbene Immobilien. Die meisten Kurzläufer sind in den Vertriebsprovisionen knapp kalkuliert, das erhöht die Chancen der Anleger. Die steuerlichen Konzepte sind sehr unterschiedlich, oft sind die Ausschüttungen steuerfrei.