

Geschlossene Fonds: Immobilien-Leasingfonds

Die beiden Ratingagenturen Fitch und Scope haben im Januar 2009 ihren Marktüberblick für geschlossene Fonds im Jahr 2008 und ihren Ausblick für 2009 veröffentlicht. Danach ist 2008 ein Rückgang bei der Einwerbung von Anlegergeldern für geschlossene Fonds von ca. 20 % im Vergleich zu 2007 zu verzeichnen.

Gefragt sind derzeit angesichts der Finanzmarktkrise Fondsmodelle, die Sicherheit versprechen. Auf gute Renditeprognosen wird weniger Wert gelegt. Als von der Grundkonzeption eher sichere Beteiligungsmodelle gelten Immobilien-Leasingfonds – daneben auch Fonds für Erneuerbare Energien. Nicht sonderlich gefragt sind derzeit Private Equity- und Venture Capital Fonds, die bei hohen Renditeerwartungen auch entsprechend hohe Risiken verkörpern.

Immobilien – Leasingfonds

Bei sog. Immobilien –Leasingfonds handelt es sich um geschlossene Immobilienfonds, die ihre Immobilien im Gegensatz zu Betreiberfonds nicht vermieten, sondern Leasingverträge mit den Nutzern abschließen.

Der Unterschied zwischen einem Leasingfonds und einem Betreibermodell ist jedoch grundlegender und struktureller Natur und beruht nicht nur auf dem „kleinen zivilrechtlichen Unterschied“ zwischen Leasing und Miete. Im Gegensatz zu Betreiberfonds trägt die Fondsgesellschaft bei einem Leasingfonds geringere Risiken. Zwar erwirbt die Fondsgesellschaft auch hier im Regelfall Eigentum an einem bebauten oder zu bebauenden Grundstück und überlässt dieses mitsamt aufstehenden Gebäuden dem Nutzer. Die Nutzungsüberlassung erfolgt jedoch durch einen Leasingvertrag und nicht durch einen Mietvertrag. In einem Immobilien-Leasingvertrag übernimmt der Nutzer umfangreiche Risiken des Objekts, die in einem Betreiberfonds überwiegend von der Fondsgesellschaft getragen werden. Des Weiteren zahlt der Nutzer ein Entgelt, das sich nicht nach der marktüblichen Miete richtet sondern alleine nach dem Gesamtinvestitions- und Finanzierungskosten kalkuliert wird.

Im Gegensatz zu Betreibermodellen kann bei Leasingfonds die Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei einem regelmäßigen Verlauf des Fonds im Voraus berechnet werden. Dies hängt u.a. damit zusammen, dass von Anbeginn der Restwert der Immobilie zum Ende der Laufzeit des Leasingvertrags festgelegt ist. Zu diesem Restwert kann oder muss der Nutzer die Immobilie am Ende der Laufzeit erwerben. Mit der Risikominimierung bei Leasingfonds geht jedoch die Chance verloren, durch eine besonders günstige Vermietung oder einen hohen Verkaufspreis zusätzlich Erlöse zu generieren. Immobilien-Leasingfonds stellen sich damit im Vergleich zu Betreibermodellen als weniger unternehmerisch orientierte Anlage dar, deren Zielsetzung aus Sicht des Anlegers eher in einer sicheren Verzinsung und - wegen der AfA auf das Gebäude - einer Steueroptimierung der Ausschüttungen besteht.

Die Kanzlei Landgraf Schneider RAe PartG in Frankfurt berät Initiatoren bei der Konzeption von geschlossenen Fonds, der Ausarbeitung gesellschaftsrechtlicher - und schuldrechtlicher Verträge sowie der Erstellung eines Prospekts und begleitet ihr Mandanten zudem im Rahmen des Gestattungsverfahrens bei der BaFin.

RAin Mareen Schneider.