

LEERES LUXUSHOTEL DER MARKE MARRIOTT

Vor Corona noch die beste Adresse in Chicago, nun aber kaum noch Gäste: Die Anleger des Fonds UST XIX werden einen Gutteil ihres Geldes verlieren

**STUDENTENAPARTMENTS FÜR DIE ZUKUNFT**

Dieser Neubau in unmittelbarer Nähe der Luxemburger Universität gehört zum Portfolio des aktuellen Patrizia-Fonds Europa Wohnen Plus



Gute Zeiten, schlechte Zeiten

Geschlossene Publikumsfonds » Die ersten Produkte geraten wegen Corona ins Trudeln. Was auf Anleger nun zukommt und worauf sie bei neuen Fonds achten sollten

VON **BERNHARD BOMKE**

Nach einem Jahr Pandemie gibt es nun auch unter Geschlossenen Publikumsfonds die ersten Opfer. Ein vor 14 Jahren aufgelegter Flugzeugfonds des Offenbacher Anbieters Doric steht offenbar kurz vor der Pleite. Zudem kündigte Lothar Estein, einer der Gründer der US Treuhand, an, die Anleger des 2008 aufgelegten US-Immobilienfonds UST XIX würden wohl 63 Prozent ihres eingesetzten Kapitals verlieren. Experten wie der Rosenheimer Analyst Stefan Loipfinger gehen davon aus, dass wegen Corona noch weitere Geschlossene Fonds ins Trudeln geraten werden.

Der Grund für das drohende Ende mit Schrecken bei dem US-Beteiligungsangebot: Die Belegung der Fondsimmoblie, einem Marriott-Luxushotel in Chicago, brach wegen der Pandemie von zuvor 77 Prozent auf unter zehn Prozent ein. Ein Weiterführen des Fonds sei mit Blick auf 288 Millionen US-Dollar an Krediten aussichtslos, erklärte Estein. Seit März 2020 sei das Hotel nahezu zahlungsunfähig.

Während der in Orlando, Florida, lebende Geschäftsmann offen über den, wie er sagt, „Super-GAU“ für den Chicago-Fonds spricht, hüllt sich Doric über

das vermutlich unerfreuliche Ende von Flugzeugfonds II in Schweigen. „Wir äußern uns nicht dazu“, beschied eine Sprecherin der Südhessen Nachfragen von Euro am Sonntag.

Laut Fonds Professionell Online (FPO) kündigte Doric gegenüber Anlegern an, einen Insolvenzantrag für den Fonds zu stellen. Der Anlass für diesen Schritt: Das von der Fluggesellschaft Air Mauritius geleaste Fondsobjekt vom Typ Airbus A330 zahlte seit April 2020 keine Leasingraten mehr. Zudem befindet sich die Air Mauritius in der Umstrukturierung. In der Zeit könne der Fonds nicht über das von ihm gehaltene Flugzeug verfügen. Nun reiche die Liquidität des Fonds nicht mehr dazu, den Geschäftsbetrieb am Laufen zu halten. Laut FPO haben die Anleger im Zuge jährlicher Ausschüttungen in Summe 77 Prozent ihrer Einlagen zurückbekommen. Ob sie von ihren ursprünglich eingezahlten 32,8 Millionen Euro noch etwas mehr wiedersehen, erscheint höchst ungewiss.

Problemfall Hotelimmobilien

Beim Chicago-Fonds der US Treuhand verlieren die gut 1500 Anleger voraussichtlich etwa 65 Millionen ihrer eingebrachten 105,5 Millionen US-Dollar. Es ist der erste Fonds des Anbieters, der seinen Anlegern Verluste beschert.

Er habe das Investment zwar noch nicht vollends aufgegeben, erklärt Estein, doch selbst dann, wenn er mit 30 Millionen US-Dollar eigenem Kapital helfen würde, reiche das nicht, um die Bankfinanzierung weiter stemmen und die Chance auf weitere Rückflüsse an die Anleger aufrechterhalten zu können.

Infolge der diversen Lockdowns sind insbesondere viele Hotelimmobilienfonds aus. Dr. Peters, ein Anbieter aus Dortmund mit viel Hotelpertise, reagierte etwa mit Stundungsvereinbarungen, die finanziellen Druck von den Betreibern der Häuser nehmen sollten. Ein Sprecher nennt Pachtstundungen einen Beitrag dazu, „die betroffenen Unternehmen und damit die Investments unserer Kunden zu stabilisieren“.

Die Deutsche Fondsvermögen (DFV), die über diverse Fonds rund 250 Millionen Euro in Hotelimmobilien gesteckt hat, setzt seit Beginn der Pandemie vor einem Jahr auf immer wieder neu angepasste Rezepte, die Hotels und somit die Fonds am Leben zu halten (siehe Interview rechte Seite). Dazu gehören neben Stundungsvereinbarungen mit den Betreibern ein vorläufiger Stopp von Ausschüttungen, verlängerte Pachtverträge

und für die Zeit nach der Pandemie etwas erhöhte Pachten. Dabei geht es nach den Worten von DFV-Prokurist Markus Gretenkord um überschaubare Dimensionen. Ein Beispiel: Wenn die Monatspacht pro Zimmer bislang 520 Euro betrage, könne sie nach Corona vielleicht bei 528 Euro liegen. „Das ist verkraftbar“, ist Gretenkord überzeugt.

Von einem Sonderfall berichtet Andreas Heibroch, Geschäftsführer des Augsburger Fondsanbieters Patrizia Grundinvest. Zu den Investments der zwölf Geschlossenen Bestandsfonds seines Hauses gehören drei Hotels. Bei den zwei Häusern in Mülheim/Ruhr und Stuttgart verfährt Heibroch ähnlich wie DFV-Hotelexperte Gretenkord. Beim dritten Haus ist es anders. Heibroch: „Wir haben ein Hostel in Berlin, das seine Miete trotz Corona regulär weiterzahlt.“ Die Erklärung: Dort seien Mitarbeiter von Baufirmen einquartiert, die zuvor in Sammelunterkünften logierten. Die seien wegen der Pandemie geschlossen. Gut für den Patrizia-Fonds.

Generell kommen die Fonds der Augsburger bislang nahezu ungeschoren durch die Corona-Krise. „Bei all unseren zwölf Publikumsfonds haben wir 2020 für 2019 Ausschüttungen gezahlt“, so der Geschäftsführer. „Neun Fonds liegen kumuliert über Plan, zwei im Plan und einer zahlte Corona-bedingt bislang weniger als prognostiziert.“ Heibroch geht davon aus, dass seine Fonds „auch in Corona-Zeiten weiterhin ihre jährlichen Auszahlungen leisten“.


Fondsanalyst Loipfinger rät Anlegern Geschlossener Fonds, die derzeit nicht ausschütten, weil sie zum Beispiel in Hotels investiert sind, von Aktionismus ab. Es ergebe im Moment keinen Sinn, seine Anteile auf dem Zweitmarkt zu verkaufen.

Dort seien für solche Fonds aktuell nur schlechte Preise zu erzielen. „Ich rate zum Durchhalten“, so Loipfinger. Auf längere Sicht müssten die meisten Hotels wieder gut laufen, insbesondere die in Ferienregionen. Bei Businesshotels in Städten brauchten die Anleger voraussichtlich noch etwas mehr Geduld.

Was tun bei neuen Fonds?

Unterdessen gibt es auch in Corona-Zeiten zahlreiche neue Geschlossene Immobilienfonds, an denen sich Anleger beteiligen können (siehe Tabelle unten). Darunter ist auch einer der US Treuhand. Sie versucht mit ihrem UST XXV, Corona-bedingt gefallene Kaufpreise zu nutzen.

Und es gibt auch Anbieter, die erstmals Produkte dieser Art vertreiben, mit denen Anleger eine unternehmerische Beteiligung eingehen. Zu den Neulingen gehören die Wiesbadener d.i.i. Investment sowie die Düsseldorfer Silberlake Real Estate Group. Beide probieren es zunächst mit einem eher überschaubaren Vertriebsvolumen von 15 Millionen Euro Eigenkapital.

Stefan Loipfinger rät Anlegern aktuell dazu, nur Anteile an Fonds zu zeichnen, wenn deren Objekte nicht schon vor längerer Zeit und entsprechend teuer eingekauft wurden. Er geht bei vielen Immobilien von bereits gefallenen oder noch fallenden Preisen aus. Heißt für Anleger: Besser in einen Fonds investieren, der gerade erst eingekauft hat oder seine Objekte erst noch erwirbt. Und noch ein Tipp: „Anleger sollten darauf achten, dass das Management eines Fonds wirklich kompetent ist.“ Also vorm Zeichnen checken, was die Fondsmanager bislang so auf die Reihe gekriegt haben. 



MARKUS GRETENKORD

PROKURIST DER DEUTSCHEN FONDSVERMÖGEN

„Ausschüttung ausgesetzt“

Deutsche Fondsvermögen (DFV) »

250 Millionen Euro haben Fonds der Hamburger in Hotels investiert. Wie es um die Produkte steht

EURO AM SONNTAG: Herr Gretenkord, wie sind Ihre sieben Hotelfonds bislang durch die Corona-Krise gekommen?

MARKUS GRETENKORD: Für 2019 haben wir bei allen Fonds noch ganz normal mindestens fünf Prozent ausgeschüttet. Im April 2020 haben wir unseren rund 1000 Hotelfonds-Anlegern mitgeteilt, dass wir von weiteren Ausschüttungen vorerst absehen müssen und zunächst versuchen, alle Hotelbetriebe stabil zu halten.

Die meisten Beherbergungsbetriebe sind nach wie vor geschlossen. Wie halten Sie Ihre Hotels am Leben?

In verschiedenen Schritten. Zu Beginn der Pandemie haben wir den Betreibern für die Dauer von bis zu sechs Monaten im Schnitt 90 Prozent der Pacht gestundet. Im Herbst 2020 vereinbarten wir dann in einer zweiten Stufe mit den meisten Betrieben dreierlei: Sofortzahlungen aus geflossenen Hilfsmitteln der Förderbank KfW, eine Verlängerung der Pachtverträge um mehrere Jahre und eine Erhöhung der Pachtzahlungen an die Fonds ab 2023.

Das reicht, um Hotels durch die Pandemie zu bringen?

Um Pleiten zu verhindern, haben wir alle Pachtverträge so umgestellt, dass als Basis zunächst etwa 60 oder 65 Prozent der vollen Pacht bis Ende 2021 fällig sind. Die Differenz zur vollen Pacht müssen die Betreiber erst nach der Krise zahlen, wenn die Hotels wieder rundlaufen.

Bild: US Treuhand, Marc Dettliffe/PATRIZIA

AKTUELLE ANGEBOTE GESCHLOSSENER IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS

Anbieter	Fondsname	Mindestbeteiligung in €	Geplante Ausschüttung ¹ im Jahr in %	Fondsobjekte/Konkrete Sachwertinvestitionen der Beteiligung
d.i.i. Investment	d.i.i. Wohnimmob. Deutschland ¹	20000	1,00 ²	Semi-Blindpool; Wohnimmobilien in Deutschland
Habona Invest	Dt. Einzelhandelsimmob. Fonds 07	10000	4,50	Blindpool; Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien in Deutschland
HTB Hanseatische Fondshaus	11. Geschl. Immob. Investm. Portfol.	5000	4,00	Blindpool; Zweitmarktfonds; kauft Anteile an Geschlossenen Immobilienfonds
Jamestown	Jamestown 31	30000 ³	4,00	Blindpool; Beteiligung an Gewerbeimmobilien in den USA
Kervita	Pflegeimmobilien Deutschland ¹	10000	— ⁴	Blindpool; Sozialimmobilien in Deutschland (Pflegeheime, Betreutes Wohnen, Wohnen)
Patrizia Grundinvest	Europa Wohnen Plus	5000	3,75	Semi-Blindpool; Wohnimmobilien in Europa
Patrizia Grundinvest	Helsinki	10000	4,50	Büroimmobilie in Helsinki (Finnland)
Pro Investor (PI)	PI Immobilienfonds ⁵	10000	3,00 ⁵	Blindpool; Bestandsimmobilien in Deutschland
Project Gruppe	Metropolen 20	10000	0 bis 6 ⁶	Blindpool; Projektentwicklungen Wohnimmobilien in Deutschland
Silberlake Real Estate	Wohnen Fonds 20	10000	4,0	Blindpool; Wohnimmobilien in Deutschland
US Treuhand	UST XXV	20000 ³	3,0 ⁷	Blindpool; Gewerbeimmobilien in den USA
WealthCap	Immobilien Deutschland 42	10000	3,5	Blindpool; Gewerbeimmobilien in Deutschland

Stand: 23.03.2021; ¹Erstausschüttung 2021 oder Folgeausschüttung laut Prognose, jeweils per annum (p. a.); ²2021 und 2022: 1,0 % p. a.; 2023 und 2024: 1,5 % p. a.; 2025: 15,0 % p. a.; 2026/2027: 2,0 % p. a.; 2028/2029: 2,5 % p. a.; 2030: 3,0 % p. a.; ³US-Dollar; ⁴erste Ausschüttungen sind ab 2022 geplant; ⁵steigt bis 2028 in Stufen auf 6,0 % p. a.; ⁶hängt von der Anteilklasse ab; ⁷ab 2022: 4,5 % p. a.; Quelle: Scope Analysis, eigene Recherchen