

DAS INVESTMENT

Alternative Investmentfonds

„Wir müssen die Hemmschwelle beim Anleger senken“

Thomas Böcher, Geschäftsführer Paribus-Gruppe, über Vergangenheit und Zukunft der Sachwertbeteiligungen.

DAS INVESTMENT.com: Seit Jahren sind Vertrieb und Gestaltung der Alternativen Investment Fonds (AIF) reguliert. Warum findet der Markt dennoch nicht zu alter Größe zurück?

Thomas Böcher: Über diese Frage diskutieren auch wir regelmäßig. Ein Grund dafür ist dieser: Früher waren viel mehr Emissionshäuser am Markt aktiv. Darunter auch sehr große Initiatoren, die eine sehr breite Produktpalette angeboten haben. Mit Schiffen, Bohrplattformen, Lebensversicherungs-Zweitmarktfonds und Immobilien haben sie Milliarden umgesetzt. Diese Unternehmen gibt es in dieser Form nicht mehr.

Aber das ist nicht der einzige Grund.

Böcher: Nein, aber er spielt eine große Rolle. Der Nachfragedruck auf die Anbieter war so groß, dass ständig weitere und neue Produkte für private Kapitalanleger konzipiert wurden. Selbst im Jahr 2008 zum Beispiel wurden noch Schiffsfonds aufgelegt. Das ist am Ende nicht gut gegangen, und jetzt sind Banken und Kunden verständlicherweise abgeschreckt. Wer damals Geld verloren hat, ist so gut wie verloren – auch für aktuell gute Angebote.

Die Initiatoren sind also gezwungen, neue Kunden zu akquirieren.

Böcher: Der typische Kunde war vor zehn Jahren 60 bis 65 Jahre alt und zeichnet allein aufgrund seines Alters heute keine langfristigen Beteiligungen mehr. Die Anbieter müssen daher regelmäßig neue Zielgruppen erschließen. Und neue Vertriebswege.

Damit meinen Sie offenbar den Direktvertrieb. Viele Anbieter fürchten, ihre Vertriebspartner zu verärgern, wenn sie ihre Kunden direkt ansprechen.

Böcher: Diese Befürchtung kann ich aus Sicht der Vertriebe nachvollziehen. Aber irgendwann kommen wir als Produktgeber an einen Punkt, wo es notwendig sein wird, den Anleger direkt

DAS INVESTMENT

anzusprechen. Spätestens, wenn der Vertriebspartner unsere Anlageklasse nicht mehr als attraktiv erachtet.

Der Anleger muss wieder Vertrauen finden in die Sachwertebranche. Wie kann das gelingen?

Böcher: Vielleicht zum Beispiel über niedrige Mindestbeteiligungen. Wir müssen darüber nachdenken, die Mindestgrößen zu reduzieren. Das senkt die Hemmschwelle. Wer 500 Euro investiert und die Beteiligung sich gegebenenfalls nicht plangemäß entwickelt, ärgert sich nicht so sehr wie ein Anleger, der 10.000 Euro oder mehr investiert hat. Gleichzeitig verbirgt sich dahinter aber auch eine Gefahr.

Welche?

Böcher: Anbieter könnten in Versuchung geraten, leichtfertig Produkte aufzulegen. Wir benötigen daher weiterhin solide Produkte, aussagekräftige Prospekte und belastbare Fondskalkulationen, die Beachtung der Vorschriften des KAGB, und, und, und. Gleichzeitig müssen die Anbieter daran arbeiten, die Verwaltung zu digitalisieren, denn dann können auch die Mindestbeteiligungen deutlich sinken.

Wo finden Sie in diesen Zeiten der steigenden Preise Objekte, die sich für einen geschlossenen AIF eignen?

Böcher: Derzeit finden wir schwierig geeignete Objekte. Nahezu alle werden teuer verkauft. Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial sind kaum zu bekommen. Im Bieterverfahren fallen wir oftmals in der ersten Runde heraus, da unsere Vorstellungen eines akzeptablen Kaufpreises unter den Vorstellungen des Verkäufers liegen und diese Vorstellungen am Ende manchmal noch übertroffen werden. Bei Einkaufsfaktoren von 23 und mehr Jahresmieten sind die Renditen jedoch so niedrig, dass ein Fonds 20 Jahre und länger laufen müsste, damit sich ein Investment lohnt – und das bei optimistischer Prognose.

Paribus hat sich zunächst als Anbieter von geschlossenen Fonds mit Lokomotiven einen Namen gemacht. Wie präsentiert sich der Eisenbahn-Markt?

Böcher: Ähnlich schwierig wie die Immobilienmärkte. Bei den anhaltend niedrigen Zinsen müssen Mietmodelle dem Zinsumfeld angepasst werden. Die Betreiber finanzieren sonst Lokomotiven lieber über Bankdarlehen. Publikumsfonds tun sich in diesem Umfeld naturgemäß schwer. Wir konzentrieren uns deshalb aktuell auf Strukturierungen von Eisenbahnfinanzierungen für institutionelle Großinvestoren. Diese kennen sich aus mit Infrastruktur-Projekten und sind mit der Vorgehensweise in diesem Marktsegment vertraut, zum Beispiel durch deutlich höhere Nutzung des

günstigen Zinsumfeldes.

Anfang 2014 hat Paribus die Verwaltung der Wölbern-Fonds übernommen. Eine riskante Entscheidung. Hat sie sich gelohnt?

Böcher: Das war genau die richtige Entscheidung. Die Übernahme der Wölbern-Fonds hat bei uns einen enormen Schub ausgelöst. Mit dieser Übernahme ist Paribus international aufgestellt. Wem es gelingt, zahlreiche Fonds erfolgreich aus der Krise zu führen, der versteht sein Geschäft.

Plant Paribus weitere Portfolios zu übernehmen?

Böcher: Wir führen regelmäßig entsprechende Gespräche. Alleine aufgrund der regulatorischen Vorschriften und der vorzuhaltenden personellen Anforderungen ergeben sich Gespräche. So kann es für manche interessanter sein zu verkaufen, als das Geschäft selber weiter zu betreiben.

Die inhabergeführte Paribus-Gruppe bietet geschlossene AIF mit Lokomotiven und Immobilien für institutionelle und private Investoren an. Weitere Infos unter: www.paribus.de