



FLEX Fonds: Krisenmanagement im regulierten Umfeld - des Anlegers große Chance

16.05.2017 | Gerald Feig: In der Bewältigung von Krisen zeigt sich die Qualität eines Anbieters

Die seit 2013 auf europäischer Ebene eingeführte Regulierung des Finanzmarktes haben nicht nur die Anlageberater, Bank- und Emissionshäuser, sondern auch eine Vielzahl von Fondsgesellschaften vor großen Herausforderungen gestellt. Nicht zufällig hat sich die Anzahl der Anlageberater im Segment „Beteiligungsangebote“ von rund 80.000 (Schätzung) auf 9.400 in den vergangenen zwei Jahren dezimiert. Während sich vor der Regulierung – zumindest im Anlagesegment Immobilien - noch knapp 400 Publikumsfondsanbieter tummelten, sind heute weniger als 30 bankenunabhängige übrig geblieben, die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine Zulassung erhalten haben, sog. Publikumsfonds zu entwickeln bzw. anzubieten.



Unübersehbar: Das gewollte Ziel der Marktberreinigung wurde erreicht. Diese Marktberreinigung hat aber auch ihren Preis: So zutreffend und sinnvoll die Anlegerschutzmaßnahmen sind, so teuer ist auch der Preis für die neuen Produkte im neu regulierten Umfeld. Der sog. „Alternative Investmentfonds“ (AIF) hat damit die Ära der geschlossenen und offenen Fonds quasi beendet. Hohe Kosten für Technik, Dokumentationen, Personal und Berichtspflichten verteuern die Anlagen unnötig. Ebenfalls nicht zufällig sind die Renditen der AIF's gegenüber den vergleichbaren Vermögensanlagen der alten Welt erkennbar zurückgegangen. Bis zu geschätzt 2% im Jahr kostet die Rendite, wer sich den Luxus eines voll regulierten Fonds leisten will. Zu den größten Herausforderungen der Branche gilt unstrittig der Umgang mit den Bestandsfonds, also den Fondsanlagen, die vor dem 21. Juli 2014 konzipiert und platziert wurden.

Laut Angabe des Bundesverbandes für Sachwerte und Investment-vermögen (BSI) haben sich die meisten Anbieter für den Bestandsschutz entschieden. Die Problematik dabei ist nicht ohne: Das neu eingeführte Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) lässt bei den Fonds, die Bestandsschutz genießen, jede Art von Erweiterungsinvestitionen, soweit sie in die Grundrissgestaltung eingreifen, nicht mehr zu. Hat also ein Mieter z.B. eines Fachmarktes in Zukunft einen Erweiterungswunsch und braucht zusätzliche Fläche, darf der Fonds diese Erweiterung nicht durchführen. In der Folge muss mit Mieterwechsel oder gar Leerstand gerechnet werden. Die zwangsweise auferlegten Restriktionen lösen bei den Fondsanbietern Krisenmanagement aus, denn – gerade in Einzelhandel – könnten profitable Immobilieninvestments zum Problemfall mit entsprechendem Verlustpotential werden.

Nachdem der überwiegende Teil der Fondsanbieter über keine Zulassung mehr verfügt, droht der Kollaps bei einigen Fondsgesellschaften, weil die Bewältigung solcher Krisen nur mit einem konzentrierten und qualitativ hochwertig ausgestatteten Personal im Fonds- und Objektmanagement möglich ist. Viele Fondsanbieter haben wegen der sehr strengen Zulassungsanforderungen aufgegeben oder aufgeben müssen. Dies erklärt die schwindend geringe Anzahl von zugelassenen Publikumsanbietern. Wer krisenerfahren ist, weiß, dass ein Erfolg versprechendes Krisenmanagement mehr und nicht weniger Personal, eine verbesserte Infrastruktur und eine klug und effizient durchdachte Prozesslandschaft voraussetzt.

Große Herausforderungen beim Schorndorfer Emissionshaus FLEX Fonds allerdings waren nicht nur einige unter den Erwartung liegende Objekte in Unterebenen, die Einschränkungen der Investitionstätigkeiten, sondern auch und vor allem der Umgang mit einer im Zuge der Bankenkrise in die Abwicklung geratene Bank, die ein Großteil der Finanzierungen zur Verfügung gestellt hat.

In einem aus 11 ausgewählten Personen zusammengesetzten Krisenstab haben die Verantwortlichen auf alle Unwägbarkeiten mit einer Neustrukturierungs-/Restrukturierungs-Kampagne reagiert und eine Vielzahl von Prozessen in Bewegung gesetzt. Das auf schadensfreie Lösung ausgerichtete Krisenmanagement, beabsichtigt mit der Restrukturierung u.a. den Verkauf eines Teilportfolios, wie es bei den offenen Fonds seit Jahrzehnten zum Tagesgeschäft gehört, um eine Stabilität der Assets zu erreichen.

Um den Anleger und den Vermittler ausführlich zu informieren, wurden in den vergangenen 24 Monaten regionale Workshops, Regionalkonferenzen, bundesweite Kundenveranstaltungen oder Online-Schulungen kostenfrei angeboten und durchgeführt! Von den 5.000 Anlegern haben nur ca. ein Viertel die offene Informationspolitik genutzt und wahrgenommen. Warum so wenig? Möglicherweise, weil die betroffenen Bestandsfonds den ausschüttungsberechtigten Anlegern über Jahre hinweg über 50% ihrer Einlagen bzw. eine Rendite im Durchschnitt von 5% p.a. eingebracht haben. Damit lässt sich auch erklären, dass dem vorgeschlagenen Restrukturierungskonzept 97% der abstimmungsberechtigten Anleger schriftlich zugestimmt haben.

Das Vertrauen in das schwäbische Emissionshaus ist nicht unbegründet: Das Krisenmanagement greift, die eingeleiteten Maßnahmen sind beim Private FLEX Fonds 1 mit erfreulicherweise über 70% bereits erfolgreich umgesetzt und realisiert worden.

Im konkreten Fall nutzt die Fonds-Geschäftsführung das günstige Immobilienmarktumfeld zum Abverkauf der Objekte, deren Leerstand in Kürze droht, oder die in Not geratene Bank eine Rückforderung der Darlehen einfordert. Zur Liquiditätsschonung wurde u.a. die über Jahre gewohnte Ausschüttung für 2017 ausgesetzt. Die Geschäftsleitung rechnet damit, dass die Maßnahmen noch in diesem Jahr weitgehend erfolgreich abgeschlossen sein werden und ab 2018 wieder Ausschüttungen, allerdings sicherlich nicht mehr in gewohnter Höhe von über 5%, erfolgen.

Fazit: Nur wer über langjährige Erfahrung und Know-How verfügt, ist in der Lage solche Unwägbarkeiten erfolgreich zu bewältigen. Mit Herrn

Prof. Dr. Robert Göötz im Vorstand wurde die Führungsspitze bei FLEX Fonds um eine weitere Persönlichkeit kompetent erweitert. Die Aufgaben stehen fest, die Verunsicherung bei vielen Anlegern jedoch wird bleiben, nicht zuletzt durch die vielen Hiobsbotschaften unseriöser Angebote auf dem grauen Kapitalanlagemarkt der letzten Jahrzehnte. Die spannende Frage wird eher sein und bleiben, wie hoch die Motivation der nicht zugelassenen Marktteilnehmer aus der alten Welt sein wird, mit den von ihnen betreuten Bestandsfonds umzugehen.

Für den FLEX Fonds-Anleger hingegen steckt im Krisenmanagement im regulierten Umfeld eine große Chance, weil ein hoch motiviertes Team von Experten und Fachkräften sich konzentriert, ziel- und lösungsorientiert mit den anstehenden Aufgaben beschäftigt und alles unternimmt, um Schäden abzuwenden.

Die Chance für FLEX Fonds liegt in der Profilierung eines geordneten Krisenmanagements. Nur folgerichtig ist dieses Thema selbstverständlich beim Firmengründer Gerald Feig angesiedelt, der sich seit 28 Jahren nicht nur als Fondschef, sondern vorallem auch als Krisenmanager sieht und wahrgenommen werden möchte. Denn: „In der Bewältigung von Krisen zeigt sich die Qualität eines Anbieters“ (Gerald Feig).

Verantwortlich für den Inhalt:

FLEX Fonds Capital AG, Friedensstraße 13 - 15, D-73614 Schorndorf

Tel.: 07181/4837-0, Fax: 07181/4837-137

www.flex-fonds.de