

# Hat die Transparenz ausgedient?

**PERFORMANCE-BERICHTE** Umfang, Tiefe und Aktualität der Berichte von AIF-Anbietern über die Ergebnisse ihrer Fonds sind heute höchst unterschiedlich. Drei namhafte Häuser verzichten nun ganz darauf. Eine Bestandsaufnahme.

**N**icht weniger als 208 Seiten umfasst der Performance-Bericht 2016, den die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG aus Hamburg pünktlich Anfang Oktober 2017 veröffentlicht hat. Darin berichtet das Unternehmen ausführlich über die Entwicklung der von ihm verwalteten Fonds seiner Schwestergesellschaft Immac und deren Tochter DFV.

**Für jeden der insgesamt 71 Publikumsfonds**, hauptsächlich Pflegeheime in Deutschland und Österreich, spendiert das Unternehmen zwei Seiten mit einem umfangreichen Soll-Ist-Vergleich der Zahlen sowie Erläuterungen zur Entwicklung und den Aussichten des Fonds. Dazu kommen umfangreiche Informationen über die Unternehmensgruppe, zusammengefasste

Performance-Zahlen und die Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Bis vor wenigen Jahren noch waren solche Berichte, die durchweg als „Leistungsbilanz“ betitelt waren, Standard in der Sachwertbranche. Üblicher Termin für die Abgabe der jährlichen Leistungsbilanz war der 30. September des Folgejahres, der mal mehr, mal weniger ernst genommen wurde.

Heute sind so umfangreiche Berichte die Ausnahme, der 30. September ist – wenn überhaupt – kaum mehr als ein unverbindlicher Richtwert. Seit geraumer Zeit schon hat das Thema an Bedeutung verloren. Die Unternehmen waren mit anderen Dingen beschäftigt: Mit der Regulierung, der Schiffahrtskrise, dem Schweizer-Franken-Absturz, der manchen Immobilienfonds ins Wanken brachte,



Thomas F. Roth, Immac Holding. „Ein Performance-Bericht mit Soll-Ist-Vergleich ist auch für die Plausibilitätsprüfung des Vertriebs unerlässlich.“



oder dem generellen Absatzeinbruch bei alternativen Investmentfonds (AIFs) zum Beispiel. Je schlechter die Ergebnisse der Fonds wurden, desto stärker sank zudem die Bereitschaft vieler Häuser, darüber öffentlich zu berichten.

Maßgeblich zu dem Bedeutungsverlust beigetragen hat der Sachwertverband BSI, der seinen vorherigen, anspruchsvollen Leistungsbilanz-Standard im Jahr 2014 durch einen Standard für „Performance-Berichte“ ersetzt. Darin sind – als Mindestanforderung – nur noch zusammengefasste Ergebnisse der Fonds in den einzelnen Assetklassen vorgesehen und ein Soll-Ist-Vergleich entfällt komplett.

Seither sind Umfang, Tiefe und Aktualität der Berichte höchst unterschiedlich. Cash hat sich in der Branche umgesehen und das Reporting von insgesamt 30 Anbietern von Publikums-AIFs überprüft, also von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) sowie von Initiatoren, die mit einer Service-KVG zusammenarbeiten.

**Davon haben drei** noch relativ junge Häuser bislang keinen Performance-Bericht veröffentlicht, ein Unternehmen (Publity) reagierte nicht auf die Cash-Anfrage. Die anderen 26 bieten ihren Performance-Bericht auf der Website zum Download an oder haben ihn auf Nachfrage übermittelt (siehe Tabelle Seite 52). Einbezogen wurden auch KGAL und Commerz Real, die sich aus dem Publikums-Geschäft verabschiedet haben, aber weiterhin Mitglied im BSI sind. Nicht berücksichtigt wurde Patrizia Grundinvest, da

das Unternehmen erst Anfang 2016 seinen ersten Fonds auf den Markt gebracht hat.

Ergebnis der Auswertung: Immerhin 15 der 26 verfügbaren Berichte, also mehr als die Hälfte, umfassen die Zahlen inklusive dem Geschäftsjahr 2016 und wurden bis zum Stichtag für die Erhebung am 20. Oktober 2017 abgeliefert (siehe Grafiken unten). Acht weitere Häuser verfügen über Berichte bis einschließlich 2015. Das aktuellste Reporting liefert die RWB Group aus Oberhaching bei München, die regelmäßig und zeitnah ausführliche Quartalsberichte zur Entwicklung ihrer Private-Equity-Dachfonds veröffentlicht, zuletzt für das zweite Quartal 2017.

Nur in drei Fällen liegt der Stichtag des Berichts schon zwei Jahre oder mehr zurück, darunter bei Paribus Capital, die schon seit drei Jahren keinen neuen Publikumsfonds mehr aufgelegt haben und insofern wohl keinen Grund dafür sah. Derzeit gebe es keinen fixen Zeithorizont für die Fertigstellung des Berichtes für 2016, erklärt Thomas Böcher, Geschäftsführer von Paribus. „Für jede Fondsgesellschaft erstellen wir umfangreiche Geschäftsberichte, die den Anlegern und Vertriebspartnern zugesandt werden. Die Geschäftsberichte sind inhaltlich breiter und tiefer angelegt, als der Performance-Bericht und/oder die Leistungsbilanz es sein können. So haben wir für Anleger und Vertriebspartner eine viel transparentere Berichterstattung geschaffen“, sagt er.

„Ob wir zukünftig parallel auch weiterhin einen Performance-Bericht/eine Leistungsbilanz erstellen werden, haben

wir abschließend noch nicht entschieden. Dies werden wir sicherlich auch von der Anzahl der zukünftig aufzulegenden Fonds abhängig machen und davon, ob wir für diese neue Vertriebswege erschließen müssen“, so Böcher weiter.

**Das ist neu und sicherlich** das überraschendste Ergebnis der Recherche: Nicht nur der Soll-Ist-Vergleich, sondern die Erstellung eines Performance-Berichts generell steht in Frage. Nicht nur bei Paribus. Denn gleich drei weitere namhafte KVGs antworten: „Wir pfeifen künftig auf den Performance-Bericht“: WealthCap, Hannover Leasing und LHI.

Mit diesen Worten formuliert hat es natürlich keines der Unternehmen. Eindeutig sind die Antworten trotzdem. „WealthCap wird das Format des Performance-Berichtes nicht fortführen“, heißt es von dem Münchener Anbieter, der zuletzt für 2015 einen solchen Bericht vorgelegt hat. „Dieser ist keine regulatorische Vorgabe und wurde von unseren Vertriebspartnern nicht oder nur spärlich eingesetzt“, so die Stellungnahme weiter.

Auch die Antwort von Hannover Leasing ist unmissverständlich: „Hannover Leasing erstellt keine Performance-Berichte mehr.“ Die Erfahrung der vergangenen Jahre habe gezeigt, „dass der Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzen stand – die Berichte wurden einfach nicht nachgefragt und gelesen.“ Für dementsprechend gering halte das Unternehmen den Nutzen für den Vertrieb und die Anleger. „Natürlich interessieren sich Anle-



Helmut Schulz-Jodexnis, Jung, DMS & Cie.: „Der Performance-Bericht hat für uns weiterhin einen sehr hohen Stellenwert.“

ger für die jahrelange Expertise von Hannover Leasing und die Assets under Management – dafür muss aber kein kompletter Performance-Bericht erstellt werden“, so die Stellungnahme.

**Und LHI, dessen letzter** Performance-Bericht auf der Website bis 2014 reicht und dessen geschäftsführender Gesellschafter Oliver Porr bis November 2015 Vorsitzender des BSI war, teilt mit: „Da alle Informationen nunmehr für jeden über den Bundesanzeiger zugänglich sind, veröffentlichen wir keine zusätzlichen Berichte für die Öffentlichkeit. Selbstverständlich informieren wir unsere Anleger und Investoren in regelmäßigen Reportings über den aktuellen Stand ihres Investments. Den aktuellen Geschäftsbericht der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH können Sie über den Bundesanzeiger einsehen.“

FOTO: JUNG, DMS & CIE

## INVESTIEREN SIE EINFACH ONLINE IN SACHWERTE



Der Geschäftsbericht der LHI allerdings enthält hauptsächlich die Ergebnisse des Unternehmens selbst und kaum Informationen zu der Entwicklung der Fonds, und die Jahresberichte der einzelnen Fonds im Bundesanzeiger zusammensuchen und sie auszuwerten, ist ein äußerst mühseliges Unterfangen. Das wird sich sicherlich kaum ein Vertriebspartner – und erst recht kein Anleger – antun.

**WealthCap**, Hannover Leasing und LHI sind Mitglieder im BSI – und zwar nicht die unwichtigsten. Hannover Leasing ist, in Person von Geschäftsführer Michael Ruhl, sogar im Vorstand des BSI vertreten. Die Absage der drei Unternehmen an den Performance-Bericht ist also ein ziemlicher Schlag ins Kontor des ohnehin dezimierten Verbands, der formal noch bis zum Jahresende 2017 existiert und dann in dem Immobilienverband ZIA aufgeht.

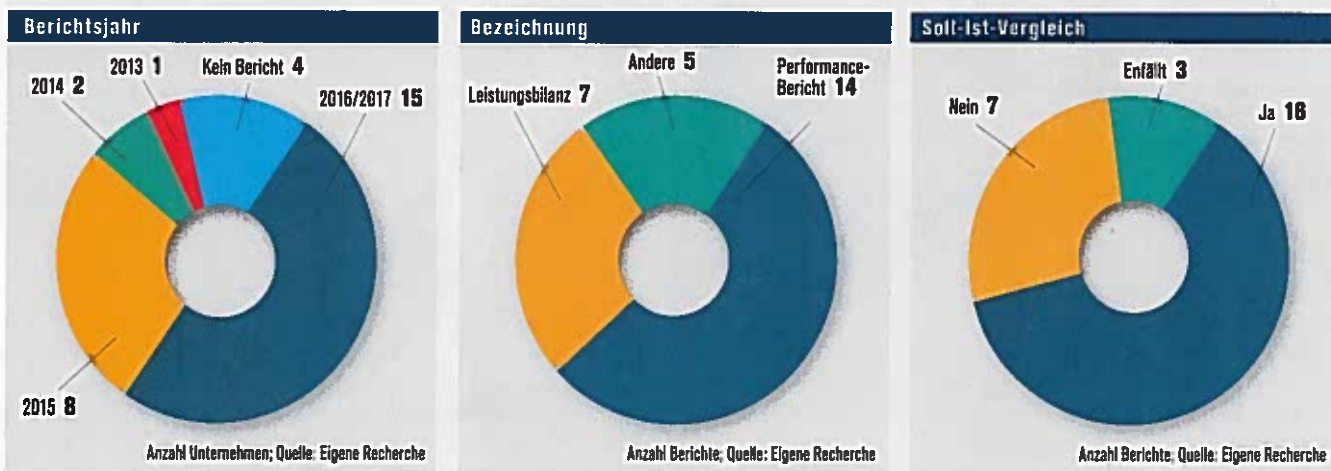
„Es ist geplant, dass grundsätzlich alle BSI-Standards auch in den ZIA überführt werden. Dazu zählt auch der Performance-Bericht-Standard. Insofern begrüßen wir es, wenn weiterhin möglichst viele Mitglieder diesen erfüllen“, sagt Rechtsanwalt Gero Gosslar, Leiter des Brüsseler BSI-Büros und als stellvertretender Geschäftsführer des ZIA sowie dortiger Chef der neuen Sparte „Investitionskapital“ designierter Nachfolger des bisherigen BSI-Hauptgeschäftsführers Eric Romba.

Grundsätzlich ist die Abgabe eines jährlichen Performance-Berichts nach BSI-Standard eine (Selbst-)Verpflichtung der Mitglieder. Aber: „Sanktionen für den Fall, dass ein Mitglied keinen Performance-Bericht erstellt, sind nicht vorgesehen“, sagt Gosslar. „Sollte eine größere Zahl von Mitgliedern darauf verzichten oder Veränderungen an dem Standard wünschen, müsste gegebenenfalls – unter Einbeziehung aller Mitglieder – eine Neubewertung des Themas erfolgen“, so Gosslar weiter.

Hat der Performance-Bericht also ausgedient? Nein, sagen die meisten anderen Häuser, auch außerhalb des BSI. Dazu zählt erwartungsgemäß die Hanseatische (Immac) mit ihrem 208-Seiten-Bericht. „Ein transparenter und in die Tiefe gehender Performance-Bericht mit Soll-Ist-Vergleich ist vor allem für neue Anleger und Vermittler eine wesentliche Grundlage hinsichtlich der Frage, ob das betreffende Haus sein Geschäft versteht und wie ernst zu nehmen die Prognosen

### So berichten 30 Fondsanbieter über die Ergebnisse ihrer bisherigen Emissionen

Die Hälfte der AIF-Anbieter hat die Zahlen bis einschließlich 2016 pünktlich veröffentlicht. Vier haben (noch) gar keine Ergebnisbilanz aufgestellt. Die Mehrzahl der verbleibenden 26 Reportings nennt sich „Performance-Bericht“ und enthält einen Soll-Ist-Vergleich.



Zeichnen Sie jederzeit, bequem von zu Hause aus, digital ein Sachwertinvestment Ihrer Wahl auf der von den Börsen Hamburg und Hannover initiierten Plattform [erstmarkt.de](http://erstmarkt.de)





Marcus Kraft, BVT: „Die Mehrheit der Verkaufsprospekte sieht keine Cashflow-Rechnung mehr vor. Mithin ist ein Soll-Ist-Vergleich für diese Fonds auch nicht mehr möglich.“

sind“, sagt Thomas F. Roth, Vorstand der Immac Holding. „Dies ist auch für die Plausibilitätsprüfung seitens des Vertriebs unerlässlich.“

Der sieht das ähnlich. „Der Performance-Bericht hat für uns weiterhin einen sehr hohen Stellenwert“, betont Helmut Schulz-Jodexnis, Leiter des Produktbe-

reichs Sachwerte bei dem Vertriebspool Jung, DMS & Cie. „Für unser Haftungsdach ist das Fehlen eines Performance-Berichts oder einer Leistungsbilanz des Anbieters grundsätzlich ein K.o.-Kriterium für die Aufnahme eines Fonds in den Vertrieb“, so Schulz-Jodexnis weiter. „Aus unserer Sicht ist eine Leistungsbilanz zumindest für die Branchen erforderlich, in denen der betreffende Anbieter mit aktuellen Angeboten aktiv ist“, sagt er. „Andernfalls haben Vertrieb und Anleger keine Möglichkeit, sich ein Bild von der Leistungsfähigkeit dieses Anbieters zu machen. Wurden einzelne Branchen – wie etwa Schiffsfonds – schon vor geraumer Zeit aufgegeben, ist eine Berichterstattung darüber nicht unbedingt erforderlich“, so Schulz-Jodexnis.

Umso bemerkenswerter ist die Praxis der Dr. Peters Group aus Dortmund, die ihren Performance-Bericht 2016 bis Ende des Jahres finalisieren will. Das Unternehmen ist der einzige größere einstige Initiator von Schiffsbeteiligungen, der noch – in anderen Branchen – am Markt aktiv ist

und veröffentlicht jährlich ein umfangreiches Reporting aller Fonds, also auch der Schiffe. „Wir werden auch im kommenden Performance-Bericht, wie wir es bisher immer getan haben, einen detaillierten Soll-Ist-Abgleich für die noch laufenden Fonds abbilden, auch wenn dies über den Standard hinausgeht“, kündigt das Unternehmen an. „Die aufgelösten Beteiligungen stellen wir weiterhin grafisch dar.“ Der Performance-Bericht 2015 der Dr. Peters Group gehörte mit 134 Seiten einmal mehr zu den umfangreichsten der Branche. Den größten Teil davon machten die detaillierten Gegenüberstellungen der Planwerte mit den tatsächlichen Ergebnissen der einzelnen Fonds aus.

An dem Für und Wider solcher Soll-Ist-Vergleiche scheiden sich schon seit 2014 die Geister, also seit der Veröffentlichung des neuen BSI-Standards. Die meisten Häuser halten daran fest. So sagt Matthias Bruns, Vorstand der auf Pflegeimmobilien spezialisierten INP aus Hamburg: „Der Performance-Bericht dokumentiert die bisherigen Leistungen des Asset Managers ‚in Zahlen‘ und gibt die Prognosegenauigkeit aller emittierten Fonds/AIFs wieder. So ist im Performance-Bericht der INP-Gruppe weiterhin auch der detaillierte Soll-Ist-Vergleich auf Einzelfondsebene ebenso Gegenstand der Darstellung wie der Soll-Ist-Vergleich auf Ebene des Gesamtportfolios.“

Auch Gordon Grundler, Vorstand der Primus Valor AG, die bei Redaktionsschluss noch an der für November geplanten Aktualisierung ihrer Leistungsbilanz arbeitete, kündigt an: „Wir werden weiterhin alle unsere Fonds in einem Soll-Ist-Vergleich listen.“ Und Marco Ambrosius, Geschäftsführer bei der Bremen HTB-Gruppe, betont: „Wenn ich als Anbieter eine Leistung in Aussicht stelle, muss ich mich daran auch messen lassen. Daran ändert sich auch künftig nichts.“

Marcus Kraft, Geschäftsführer der BVT-Gruppe aus München, hingegen sagt: „Wir orientieren uns am BSI-Standard, der aufgrund der geänderten Prognosepraxis in der Prospektierung keine Soll-Ist-Vergleiche vorsieht und stattdessen neue Kennzahlen definiert hat, die den bisherigen Erfolg und die Erfahrungen in den jeweiligen Assetklassen darstellen. Hinzu kommt die Erkenntnis der Branche, dass in Zeiten volatiler globalisierter Märkte exakte Renditeprognosen für Assets, die über einen Zeitraum von vielen

Jahren gehalten werden, kaum möglich sind. Vor diesem Hintergrund sieht die Mehrheit der aktuellen Verkaufsprospekte keine Cashflow-Rechnung mehr vor. Mithin ist ein Soll-Ist-Vergleich für diese Fonds auch nicht mehr möglich.“

Dass die Ergebnisse der Fonds auch durch externe Faktoren bestimmt werden, auf die das Management keinen Einfluss hat, räumt auch Immac-Chef Roth ein. „Bei unseren Fonds betrifft das vor allem die Inflationsrate, die seit Jahren deutlich unter der schon vorsichtigen Prognose liegt, so dass nur entsprechend geringere Pachtanpassungen in den indexierten Verträgen vorgenommen werden konnten“, sagt er.

rund 70 Prozent der 23 Berichte, bei dies grundsätzlich möglich wäre; bei drei der untersuchten Reportings entfällt er schon in Ermangelung von konkreten Prognosen in den Fondsprospekten. Nur sieben Unternehmen verzichten auf mögliche Soll-Ist-Vergleiche, darunter Hannover Leasing, LHI und WealthCap, mit denen in dieser Beziehung künftig ohnehin nicht mehr zu rechnen ist.

Die Ausprägung der Soll-Ist-Vergleiche sowie die Darstellung der einzelnen Fonds indes sind höchst unterschiedlich. Die Bandbreite reicht von der rein tabellarischen Auflistung der Fonds mit wenigen Kennzahlen bis zu umfangreichen Gegen-

## Reportings von 26 Fondsanbietern im Vergleich

Basis ist jeweils der jüngste verfügbare Bericht (Stand 20. Oktober), auch bei den drei Häusern, die keine Berichte mehr erstellen.

Unternehmen	Jahr	Bezeichnung	Umfang (Seiten)	Darstellung Einzelfonds	Soll-Ist-Vergleich	Anmerkung
Buss Capital	2016	Leistungsbilanz	86	detailliert	ja	
BVT	2015	Performance-Bericht	76	nein	nein	
Commerz Real	2016	Performance-Bericht	144	detailliert	ja	
Deutsche Finance	2015	Performance-Bericht	88	detailliert	entfällt	Soll-Ist entfällt wegen Dachfonds-Konzepten ohne Prospekt-Prognose
Dr. Peters	2015	Performance-Bericht	134	detailliert	ja	
Flex Fonds	2015	Performance-Bericht	4	tabellarisch	ja	
Hahn	2016	Performance-Bericht	48	tabellarisch	ja	
Hannover Leasing	2015	Performance-Bericht	40	tabellarisch	nein	„Hannover Leasing erstellt keine Performance-Berichte mehr“
HEH	2016	Leistungsbilanz	58	detailliert	ja	
HKA (Immac)	2016	Performance-Bericht	208	detailliert	ja	
HMW	2016	Leistungsbilanz	86	detailliert	entfällt	Soll-Ist entfällt wegen Venture-Capital-Fonds ohne Prospekt-Prognose
HTB	2016	Performance-Übersicht	8	detailliert	ja	Darstellung Portfoliofonds nur tabellarisch und ohne Soll-Ist-Vergleich
ILG	2015	Performance-Bericht	24	tabellarisch	ja	
INP	2015	Performance-Bericht Leist.-bil.	50	detailliert	ja	
Jamestown	2016	Leistungsbilanz zum 1.1.2017	88	detailliert	ja	
KGAL	2016	Performance Report	28	nein	nein	
LHI	2014	Performance-Bericht	58	nein	nein	„Wir veröffentlichen keine zusätzlichen Berichte für die Öffentlichkeit“
Ökorenta	2016	Performance-Bericht	36	detailliert	ja	
Paribus	2013	Leistungsbilanz	114	detailliert	ja	Über künftiges Reporting „noch nicht abschließend entschieden“
PCE	2016	Geschäftsbericht	28	detailliert	ja	
Primus Valor	2014	Leistungsbilanz	50	detailliert	ja	
Project	2016	Leistungsbilanz	124	detailliert	ja	
Real I.S.	2016	Performance-Bericht	36	tabellarisch	nein	Download auf der Website des BSI
RWB	02/2017	Quartalsbericht	68	detailliert	entfällt	Soll-Ist entfällt wegen Dachfonds-Konzepten ohne Prospekt-Prognose
WealthCap	2015	Performance-Bericht	56	tabellarisch	nein	„WealthCap wird das Format des Performance-Berichtes nicht fortführen“
ZBI	2016	Performance-Bericht	64	detailliert	nein	Soll-Ist-Vergleich teilweise verbal

FOTO: JÖRG BÖH

FOTO: LHI



Oliver Porr, LHI. „Da alle Informationen nunmehr für jeden über den Bundesanzeiger zugänglich sind, veröffentlichen wir keine zusätzlichen Berichte mehr“, teilt LHI mit.

„Auf der anderen Seite wirken sich die sehr niedrigen Fremdkapitalzinsen positiv aus, was sich zunehmend in deutlich überplanmäßigen Ergebnissen zeigen wird. Für beide Faktoren können wir nichts“, so Roth weiter. „Trotzdem lässt sich aus einem Soll-Ist-Vergleich herauslesen, ob die Prognosen insgesamt aufgehen und auch, wie erfolgreich ein Management auf Veränderungen oder Abweichungen reagiert hat“, betont der Immac-Vorstand.

Derzeit scheint die Mehrzahl der Anbieter dies ebenfalls so zu sehen: Insgesamt 16 der veröffentlichten Berichte enthalten einen Soll-Ist-Vergleich der laufenden Fonds. Das entspricht immerhin

überstellungen mit Erläuterungen zu jedem Fonds. Den detailliertesten Soll-Ist-Vergleich bietet ausgerechnet Commerz Real. Die Commerzbank-Tochter hat sich vor einem Jahr bis auf Weiteres aus dem Publikumsgeschäft zurückgezogen, veröffentlichte aber pünktlich im September 2017 den Performance-Bericht 2016 mit 144 Seiten. Er enthält für die einzelnen Fonds nicht nur kumulierte Werte und das Ergebnis des Berichtsjahrs, sondern eine Gegenüberstellung für jedes einzelne Geschäftsjahr seit Auflage.

Auch der US-Spezialist Jamestown führt für die laufenden Fonds Soll-Ist-Vergleiche der einzelnen Geschäftsjahre auf, hat die meisten seiner Fonds aber





Gero Gosslar, Rechtsanwalt und Leiter BSI-Büro Brüssel: „Gegebenenfalls müsste, unter Einbeziehung aller Mitglieder, eine Neubewertung des Themas erfolgen.“

bereits wieder – mit beachtlichen Ergebnissen – beendet. Das Unternehmen ist Ende 2015 wohl auch im Streit um den Performance-Bericht-Standard aus dem BSI ausgetreten und nennt seinen Track Record weiterhin „Leistungsbilanz“. Sonst hat sich mehrheitlich „Performance-Bericht“ durchgesetzt – mal zusammen und mal auseinander geschrieben, mal mit und mal ohne Bindestrich. Neben Jamestown haben sechs weitere Häuser eine „Leistungsbilanz“, fünf tragen eine andere Bezeichnung wie der „Geschäftsbericht“ von PCE oder die „Performance-Übersicht“ von HTB.

**Blieben noch die drei Unternehmen,** die bislang keinen Track Record veröffentlicht haben: Habona Invest, WIDE Wertimmobilien Deutschland und PI Pro Investor. Alle drei planen dies jedoch und alle drei sind noch recht junge Unternehmen, haben unlängst erfolgreiche Exits ihrer ersten Fonds erzielt und wollen dies zum Anlass für ein entsprechendes Reporting nehmen.

So hat sich Habona bislang mit einem Soll-Ist-Vergleich der Auszahlungen der vorherigen Fonds begnügt, die in den Vertriebsunterlagen des aktuellen Publikums-AIF enthalten ist. „Viel mehr war auch nicht zu berichten, da alle Auszahlungen nach Plan erfolgt sind“, sagt Johannes Palla, geschäftsführender Gesellschafter von Habona. Nun hat das Unternehmen im September die 34 Objekte der Fonds 02 und 03 en bloc verkauft und damit nach eigener Mit-

teilung eine Rendite „deutlich oberhalb der Prognose“ erzielt. Das Portfolio des ersten Fonds hatte Habona schon vor einem Jahr „mit einem deutlich positiven Rückfluss“ verkauft. Nun will Palla die Ergebnisse in einer Leistungsbilanz zusammenfassen und präzisieren, die derzeit in Arbeit sei.

Noch im Laufe des November will auch Dieter Lahner, geschäftsführender Gesellschafter der WiDe-Gruppe aus Ebermannstadt (Franken), den ersten Performance-Bericht veröffentlichen. Die Immobilienbestände der ersten vier Fonds des Unternehmens, die WIDE nach altem Recht aufgelegt hatte, wurden demnach im vergangenen Herbst (Fonds 1 und 2) sowie im Oktober 2017 veräußert. „Alle Fonds erzielen zweistellige Ergebnisse pro Jahr für die Anleger“, berichtet Lahner.

Der Verkauf von über 400 Einheiten, die von der WIDE-Gruppe für einen Fonds eines anderen Emissionshauses gemanagt wurden, brachte im vergangenen Herbst ebenfalls zweistellige Ergebnisse pro Jahr für die Anleger auf Fondsebene, so Lahner. Die bestehenden drei AIFs, davon ein Spezialfonds, entwickeln sich dem WIDE-Chef zufolge ebenfalls vielversprechend.

„Insofern können wir durch die Veröffentlichung unseres Track Records zeigen, dass wir als kleines Immobilienfondshaus attraktive Ergebnisse erzielen konnten und dürften damit in den Fokus neuer Anleger geraten, die dann einen Performance-Bericht einfordern werden“, sagt Lahner.

Auch Klaus Wolferrmann, Chef der PI-Gruppe, plant die erstmalige Erstellung

eines Track Records und geht davon aus, „dass wir hier im Laufe Jahres 2018 ein vernünftiges und aussagekräftiges Papier veröffentlichen werden“.

Der Blick auf die Berichterstattung der Wettbewerber überzeugt ihn nicht. „Insgesamt sind wir vom Umfang der Performance-Berichte enttäuscht. Die Aussagekraft ist aus unserer Sicht weit hinter derjenigen des früher etablierten Leistungsbilanz-Standards. Daher werden wir versuchen, an den alten Leistungsbilanz-Standards anzuschließen, ohne die Vorschriften zur Performance-Berichts-Erstellung zu vernachlässigen“, so Wolferrmann. „Das Thema ‚Soll-Ist-Vergleich‘ spielt für uns eine besondere Rolle“, sagt er, da die Investitionen bei den früheren Fonds von den Investoren beschlossen worden seien. „Wir neigen dazu, drei Werte gegenüber zu stellen: den Prospektwert, den Sollwert auf Basis der Ankaufbeschlüsse und den Ist-Wert“, so Wolferrmann.

**So bleibt als Fazit,** dass sich die Branche wieder dahin zu entwickeln scheint, wo sie in früheren „grauen“ Zeiten schon einmal war: Jeder wählt die Art der Darstellung, die für ihn die günstigste ist. Ein einheitlicher Standard ist Geschichte. Die erfolgreichen Unternehmen berichten ausführlich über ihre vorherigen Fonds, die weniger erfolgreichen versuchen, die Ergebnisse unter den Tisch zu kehren und mit markigen Werbesprüchen, bunten Bildern oder großen Zahlen davon abzulenken. Die Geschäftsberichte der einzelnen Fonds helfen da wenig weiter: Sie bieten nur eine Momentaufnahme und selbst wer sich die Mühe macht, sie zusammenzufassen, findet dort kaum brauchbare Informationen über den bisherigen Verlauf der Fonds.

Das heißt natürlich nicht, dass alle Anbieter, die künftig keinen aussagekräftigen Performance-Bericht veröffentlichen, schlechte Ergebnisse abgeliefert haben oder ihr Geschäft nicht verstehen. Vertrieb und Anleger können ihnen schließlich auch glauben, dass sie gut sind. Wissen jedoch können sie es dann nicht. Ob das zur angestrebten weiteren Imageverbesserung der Branche beitragen kann, wird sich erst noch zeigen müssen. ■

Stefan Löwer, Cash



FOTO: BSI

# NEUE WEGE FÜR IHRE FONDSIDEE

WWW.HANSAINVEST.DE

Sie sind institutioneller Investor, Asset Manager oder Vermögensverwalter? Sie suchen nach einer individuellen Fondslösung? Dann sprechen Sie uns an! Seit fast 50 Jahren stehen wir für zukunftsgerichtetes Handeln und die Entwicklung innovativer Ideen. Gern beraten wir Sie bezüglich Lösungen aus den Bereichen Sachwerte, Wertpapiere, offene oder geschlossene Fonds und Publikums- oder Spezialfonds.

