

Whitepaper

Der geschlossene Immobilienfonds

Professionelle Sachwertanlage bei minimalem Aufwand



Jamestown

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	01
Was ist ein geschlossener Immobilienfonds?	02
Welche Vorteile bieten geschlossene Immobilienfonds?	04
Worauf sollten Anleger achten?	06
Wie funktioniert ein geschlossener Immobilienfonds?	09
Über uns	13

Vorwort



Fabian Spindler

Geschäftsführer Jamestown US-Immobilien GmbH
info@jamestown.de

Die Zeit der niedrigen Zinsen ist vorerst vorbei. Die Börsen sind volatil und die Anleger tun gut daran, sich nach stabileren Alternativen umzuschauen – und ihr Vermögen breit zu streuen.

Für den langfristigen Vermögensaufbau kann die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds eine sinnvolle Beimischung im Portfolio darstellen. Denn geschlossene Immobilienfonds sind Sachwertanlagen mit attraktivem Renditepotenzial, die sich weitgehend unabhängig von Aktienmärkten entwickeln.

In diesem Whitepaper erfahren Sie alles, was Sie als Privatanleger über geschlossene Immobilienfonds wissen sollten: Wie geschlossene Immobilienfonds funktionieren, welche Vorteile sie bieten und worauf Sie bei der Auswahl achten sollten.

Ich wünsche Ihnen viel Freude und Inspiration beim Lesen.

Bei Rückfragen kommen Sie jederzeit gerne auf uns zu!

Ihr Fabian Spindler

Was ist ein geschlossener Immobilienfonds?

Geschlossene Immobilienfonds sind eine Form der langfristigen gemeinschaftlichen Kapitalanlage in Immobilien, die sowohl institutionellen Investoren als auch Privatanlegern angeboten wird.

Beteiligungsform

Während Anleger bei einem Direktinvestment (Mit-)Eigentümer einer konkreten Immobilie werden, handelt es sich bei der Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds um ein indirektes Investment. Denn die Anleger investieren nicht direkt in eine Immobilie, sondern erwerben Anteile an einer Gesellschaft (meist einer Investmentkommanditgesellschaft), in welcher der Fondsanbieter das Kapital der Anleger bündelt, um Immobilien kaufen, bewirtschaften und schließlich gewinnbringend verkaufen zu können.

Regulierung und Anlegerschutz

Geschlossene Immobilienfonds gehören zu der Gruppe der Alternativen Investmentfonds (AIF), für die die Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) gelten. Damit gehören sie zum voll regulierten Kapitalmarkt, dem sogenannten „weißen“ Kapitalmarkt. Alle Anbieter müssen sich an zahlreiche gesetzliche Bestimmungen zum Schutz der Anleger halten; die Einhaltung der Regelungen überwacht die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie eine vom Fondsanbieter unabhängige Verwahrstelle.

Einstieg und Investitionssumme

Anteile an geschlossenen Immobilienfonds können nur während eines bestimmten Zeitraums, der Platzierungsphase, „neu“ erworben werden. Die Mindestbeteiligung gibt der Initiator (der Herausgeber) des Fonds vor. In der Regel liegt sie bei 10.000 bis 30.000 Euro zuzüglich des branchenüblichen Ausgabeaufschlags von zumeist fünf Prozent der Beteiligungssumme. Hat der Fonds ausreichend Kapital für seine Investitionen eingesammelt, wird der Fonds geschlossen (daher auch der Name). Ab diesem Zeitpunkt können Anleger keine weiteren Anteile mehr erwerben.

Haltefristen und Rückgabe

Bei der Investition in geschlossene Immobilienfonds handelt es sich um ein langfristiges Investment, das sich über mehrere Jahre erstreckt. Die Laufzeit kann stark variieren und liegt meist bei fünf bis zwölf Jahren. Wer vorzeitig Anteile verkaufen will oder muss, kann dies über Zweitmarktbörsen für geschlossene Fonds oder über den vom Anbieter selbst organisierten Handel tun. Geschlossene Immobilienfonds sind somit eingeschränkt handelbar.

Chancen

Ihre Rendite erzielen geschlossene Immobilienfonds durch die laufende Bewirtschaftung der Immobilien, insbesondere durch Miet- und Pachteinahmen. Der Gewinn wird anteilig, je nach Höhe der Beteiligungssumme an die Anleger ausgeschüttet. Hinzu können Gewinne durch Wertsteigerungen der Immobilien kommen: Werden die Fondsobjekte nach einigen Jahren der Bewirtschaftung mit Gewinn verkauft, wird der Erlös nach der Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten des Investmentvermögens ebenfalls an die Anleger ausgeschüttet.

Risiken

Geschlossene Immobilienfonds sind keine festverzinslichen Kapitalanlagen, sondern unternehmerische Beteiligungen. Es besteht das Risiko, dass die Prognosen des Initiators nicht eintreffen. Das kann zu einem Verlust bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Anleger sollten nur dann in geschlossenen Immobilienfonds investieren, wenn sie in der Lage sind, das Risiko eines Totalverlustes ihrer Kapitalanlage zu tragen.

Welche Vorteile bieten geschlossene Immobilienfonds?

Geschlossene Immobilienfonds bieten Privatanlegern eine attraktive Möglichkeit, um von den Chancen einer Immobilieninvestition profitieren zu können, ohne sich dabei den Herausforderungen eines Direktinvestments auszusetzen – und das bei minimalem Aufwand.

Marktzugang

Die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds ermöglicht es Privatanlegern, sich gemeinsam mit anderen Investoren an großen Immobilienprojekten zu beteiligen, zu denen sie aufgrund des hohen Kapitalbedarfs und der Komplexität allein keinen Zugang hätten. Beispiele für solche Großinvestitionen sind Einkaufszentren, Bürogebäude, Hotels oder Wohnanlagen, aber auch Revitalisierungsprojekte, bei denen Bestandsimmobilien aufwendig modernisiert und an die aktuellen Marktanforderungen angepasst werden. Die Investitionsvolumina pro Objekt liegen dabei meist im mittleren zweistelligen Millionenbereich und können sogar mehrere hundert Millionen betragen.

Risikostreuung

Bei einem Direktinvestment in eine einzelne Immobilie konzentriert sich das gesamte Kapital und Risiko auf ein einziges Objekt. Anders bei geschlossenen Immobilienfonds: Sie investieren in der Regel in eine Vielzahl von Immobilien und oft auch in unterschiedliche Nutzungsarten und Standorte. Durch diese Diversifikation wird das Risiko gestreut und erhöht somit die Sicherheit des gesamten Fondsportfolios, da die Wertentwicklung nicht allein von der Entwicklung einer einzelnen Immobilie oder eines einzelnen Marktes abhängig ist. Eventuelle Wertverluste können so durch Wertsteigerungen anderer Immobilien aufgefangen werden.

Professionelles Management

Geschlossene Immobilienfonds werden von professionellen Managementteams geführt, sogenannten Asset Managern (deutsch „Vermögensverwalter“). Sie verfügen über ein umfangreiches Wissen über die einzelnen Märkte und Nutzungsarten und sind verantwortlich für die Auswahl der Immobilien, das Aushandeln von Kaufverträgen, die Verwaltung und Vermietung der Objekte sowie den anschließenden Verkauf. Aufgrund ihrer tiefgreifenden Erfahrung können sie nicht nur bessere Kauf- und Mietverträge als Privatanleger aushandeln, sondern auch eher einschätzen, wann der optimale Zeitpunkt zum Verkauf einer Immobilie gekommen ist.

Aktive Wertschöpfung

Neben der professionellen Verwaltung bieten geschlossene Immobilienfonds auch den Vorteil der aktiven Wertschöpfung: Durch gezielte Maßnahmen, etwa die Umnutzung bisheriger Flächen, die Aktivierung bislang ungenutzter Flächen, die Repositionierung von Objekten oder eine innovative Vermarktungsstrategie können die Managementteams geschlossener Immobilienfonds den Wert der Investitionsobjekte steigern – und zwar weit über die Möglichkeiten hinaus, die Privatanlegern bei einzelnen Direktinvestments zur Verfügung stehen.



Geringer zeitlicher Aufwand

Für Privatanleger bedeutet die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds, dass sie sich nicht um die täglichen Aspekte der Immobilienverwaltung kümmern müssen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist vom Ankauf über Vermietung und Instandhaltung der Immobilie während der Haltephase bis zum Verkauf für alle Aspekte des Investments verantwortlich. Anleger können sich also vergleichsweise passiv an geschlossenen Immobilienfonds beteiligen, denn es ist Aufgabe der KVG, Gewinne für sie zu erzielen.

Worauf sollten Anleger achten?

Bei der Investition in geschlossene Immobilienfonds gibt es mehrere wichtige Punkte, auf die Anleger achten sollten, um eine fundierte und risikobewusste Entscheidung treffen zu können.

Expertise und Erfahrung des Initiators

Erfahrung in der Immobilienbranche, Kenntnisse der einzelnen Märkte und ein gutes Verständnis für ihre Dynamik sind unerlässlich. Denn ein erfahrener Initiator kann potenzielle Risiken besser vorhersehen und ihnen entgegenwirken. Außerdem kann er Chancen effizienter nutzen. Deshalb ist es sinnvoll, einen Initiator auszuwählen, der auf Immobilieninvestitionen spezialisiert ist und bereits viele geschlossene Immobilienfonds aufgelegt hat.

Leistungsbilanz und erzielte Erfolge

Die Leistungsbilanz des Fondsmanagers informiert Anleger darüber, wie sich die in der Vergangenheit aufgelegten Fonds eines Initiators entwickelt haben und ob die im Prospekt in Aussicht gestellten Ergebnisse tatsächlich erreicht worden sind. Gerade die bereits aufgelösten Fonds haben eine hohe Aussagekraft über die Leistungsfähigkeit eines Initiators. Denn die laufenden Ausschüttungen, die etwa durch Mieteinnahmen erzielt werden, sind nur eine Komponente der Rendite. Wie gut eine Immobilien-Investition tatsächlich war, zeigt sich erst am Schluss, nach dem Verkauf der Immobilie, wenn die Gesamtrendite feststeht.

Aktives Management vor Ort

Allein aus einem Standort heraus können die komplexen Aufgaben, die eine erfolgreiche Immobilieninvestition mit sich bringt, kaum erfolgreich bewältigt werden. Voraussetzung für den Erfolg ist vielmehr, dass der Anbieter selbst mit eigenen Expertenteams vor Ort präsent ist und zudem über ein verlässliches Netzwerk bewährter Partner verfügt. Nur so ist er mit den betreffenden Märkten im Detail vertraut, kann die lokalen Entwicklungen antizipieren und frühzeitig auf Marktchancen und -risiken reagieren.

Interessengleichheit zwischen Anlegern und Fondsmanagement

Für den wirtschaftlichen Erfolg des Anlegers ist eine hohe und langfristige Interessengleichheit mit dem Fondsmanagement wichtig. Anleger sollten deshalb darauf achten, dass erst die im Prospekt definierten Ziele für den Anleger vollständig erreicht sind, bevor das Fondsmanagement weitere Anteile des Gewinns erhält. Durch eine solche erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung haben Fondsiniciator und -management allen Anreiz, sich für ein optimales Ergebnis des Fonds – und damit auch für die Anleger – einzusetzen.

Transparenz und Service

Ein seriöser Fondsiniciator zeichnet sich durch eine transparente und ehrliche Kommunikation aus. Die Anleger sollten regelmäßig über ihre Beteiligung informiert werden und das auf nachvollziehbare und leicht verständliche Weise. Von Vorteil ist es, wenn die Anleger alle relevanten Informationen übersichtlich – beispielsweise in einem digitalen Kundenportal – einsehen können. Gleichzeitig sollten sie stets die Möglichkeit haben, sich bei individuellen Anfragen persönlich an den Kundenservice wenden zu können. Auch die Verwaltung sollte so weit wie möglich vom Initiator übernommen werden, sodass der Anleger wenig eigenen Aufwand mit seiner Beteiligung hat.

Bewertungen bisheriger Anleger

Bewertungen und Erfahrungen von Anlegern, die bereits in einen oder mehrere Fonds des Initiators investiert haben, können wertvolle Einblicke bieten. Sie geben Aufschluss über die Zufriedenheit mit der Kommunikation, der Transparenz und der Rentabilität des Investments. Positive Referenzen können ein gutes Zeichen für die Vertrauenswürdigkeit und Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements sein. Um einen Überblick über die bisherigen Erfahrungen anderer Anleger zu bekommen, bietet sich ein Blick auf Kundenumfragen des Initiators sowie unabhängige Bewertungsportale an.

Anlagestrategie und Investitionsprofil

Jeder geschlossene Immobilienfonds hat ein spezifisches Investitionsprofil, das sich unter anderem aus den Immobilien, ihrem Standort und ihrer Nutzungsart, der Zusammensetzung des Portfolios und der allgemeinen Anlagestrategie ergibt. Anleger sollten sicherstellen, dass sie die Anlagestrategie verstehen und diese transparent und schlüssig kommuniziert wird. Zudem sollten sie prüfen, dass das Investitionsprofil des Fonds mit ihrem eigenen Anlageziel und ihrem Risikoprofil übereinstimmt.

Kosten und Gebühren

Bei geschlossenen Immobilienfonds fallen – wie bei allen aktiv gemanagten Geldanlagen – Kosten an, die nicht direkt für den Erwerb des Investitionsobjekts aufgewendet werden. Hierzu zählen beispielsweise Initialkosten wie der Ausgabeaufschlag, den der Anleger einmalig bei der Fondszeichnung zahlt. Es gehören aber auch Transaktionskosten dazu, die beispielsweise beim Erwerb und Verkauf von Immobilien anfallen, sowie jährliche Managementgebühren und erfolgsabhängige Vergütungen. Anleger sollten darauf achten, dass alle Kosten und Gebühren verständlich und transparent kommuniziert werden.



Wie funktioniert ein geschlossener Immobilienfonds?

Rechtsform

Nach dem KAGB müssen geschlossene Immobilienfonds, die als Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds für Privatanleger) konzipiert sind, entweder als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (gInvKG) oder als geschlossene Investmentaktiengesellschaft (gInvAG) aufgelegt werden. Alle anderen Gesellschaftsformen sind per Gesetz ausgeschlossen. In den meisten Fällen wählen Fondsiniiatoren die geschlossene Investmentkommanditgesellschaft als Gesellschaftsform. Sie ist eine abgewandelte Form der Kommanditgesellschaft (KG) und unterliegt den grundsätzlichen Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB), teilweise ergänzt durch Spezialregelungen des KAGB.

Die Phasen eines geschlossenen Immobilienfonds

1**2****3**

Platzierungsphase

In der Platzierungsphase können Anleger dem Fonds beitreten. Sobald der Fonds die geplante Eigenkapitalsumme erreicht hat, schließt der Initiator den Fonds und ein Beitritt ist nicht mehr möglich. Die Platzierungsphase dauert typischerweise sechs bis 18 Monate, abhängig von Investitionsvolumen und Vertriebsenerfolg. Je nach Anlagestrategie und Marktgegebenheiten werden die Fondsimmobilen bereits vor der Platzierungsphase erworben oder parallel dazu beziehungsweise im Rahmen der Bewirtschaftungsphase.

Bewirtschaftungsphase

In dieser zweiten Phase werden die Immobilien aktiv gemanagt und es werden laufende Erträge, insbesondere durch Miet- oder auch Pachteinahmen erwirtschaftet. Zudem nimmt das Asset Management – je nach Anlagestrategie – Wertsteigerungsmaßnahmen vor, um den Wert der Immobilien aktiv zu steigern. Die Bewirtschaftungsphase kann unterschiedlich lange dauern, oft liegt sie bei rund zehn Jahren.

Liquidationsphase

In der letzten Phase, der Liquidationsphase, werden die Immobilien verkauft, wobei es meist zu Überschneidungen von Bewirtschaftungs- und Liquidationsphase kommt, da die einzelnen Fondsobjekte in aller Regel nicht zum gleichen Zeitpunkt veräußert werden. Der Verkaufserlös wird unter Abzug aller Verbindlichkeiten an die Anleger verteilt und der Fonds liquidiert.

Besondere Regeln für geschlossene Publikumsfonds

Geschlossene Immobilienfonds, die Privatanlegern angeboten werden (sogenannte Publikumsfonds), unterliegen besonders strengen gesetzlichen Regeln. Diese Regeln beziehen sich zum einen auf die Anlagebedingungen der Fonds und zum anderen auf die Informationen, die den Anlegern vor ihrer Beteiligung zukommen müssen.

Geschlossene Immobilienfonds müssen ihre Investitionen im Allgemeinen nach dem Grundsatz der Risikomischung tätigen und in mindestens drei verschiedene Immobilien investieren. Neben dem von den Anlegern eingesammelten Eigenkapital dürfen geschlossene Immobilienfonds zwar Fremdkapital aufnehmen, allerdings darf die Höhe der Kredite nicht mehr als 150 Prozent des zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Eigenkapitals betragen.

Die Anlagebedingungen müssen von der BaFin genehmigt sein und den Anlegern schriftlich zur Verfügung gestellt werden. Darin sind die Anlagegrundsätze und -grenzen enthalten, die unter anderem definieren, in welche Nutzungsarten der Fonds investieren wird und in welchen Zielregionen sich die Immobilien befinden. Zudem finden sich darin Informationen zu den Kosten, die dem Anleger entstehen, dem Ausgabepreis der Anteile und der Art der Ausschüttung.

Neben den Anlagebedingungen müssen die Initiatoren außerdem einen Verkaufsprospekt, den Gesellschaftsvertrag, das Basisinformationsblatt und den Jahresbericht veröffentlichen und den Anlegern zukommen lassen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Geschlossene Immobilienfonds müssen laut KAGB von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet werden. In der Regel handelt es sich dabei um den Fondsinitiator und -manager. Die KVG trifft sämtliche maßgebenden Entscheidungen über das Anlagevermögen, den Immobilienankauf und -verkauf sowie die Verwaltung, Vermietung und Entwicklung der Immobilien. Zudem übernimmt sie das Risikomanagement des Fonds. Die KVG kann entweder eine vom Fonds beauftragte externe KVG sein oder aber der Fonds verwaltet sich selbst. Dann spricht man von einer internen KVG. Beide Formen benötigen eine Geschäftsbetriebserlaubnis der BaFin.

Für die Erteilung dieser Erlaubnis überprüft die BaFin zahlreiche Zulassungskriterien, unter anderem die Zuverlässigkeit und fachliche Eignung der Geschäftsleitung, eine ausreichende personelle und finanzielle Ausstattung sowie die Tragfähigkeit des Geschäftsplans. Nach Erteilung der Erlaubnis unterliegt die KVG der ständigen Kontrolle durch die BaFin und wird von ihr beaufsichtigt. So muss die KVG der BaFin beispielsweise regelmäßig über die von ihr verwalteten Investmentvermögen und getätigten Investitionen berichten.

Die Verwahrstelle

Die KVG muss gesetzlich für jeden Fonds eine Verwahrstelle als Kontrollinstanz beauftragen. Die Verwahrstelle überwacht alle wichtigen Geschäftsabläufe des Fonds. Sie prüft insbesondere, ob die KVG das Investmentvermögen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen verwaltet. Darüber hinaus kontrolliert die Verwahrstelle alle Zahlungsströme des Fonds und gibt bestimmte Zahlungen erst nach eingehender Prüfung frei.

Eine Verwahrstelle ist in der Regel ein Kreditinstitut, das in Deutschland nach dem Kreditwesengesetz (KWG) von der BaFin zugelassen und kontrolliert wird. Verwahrstelle und KVG müssen voneinander unabhängig sein. Eine KVG kann also nicht zugleich Verwahrstelle sein und umgekehrt. So ist ein Vier-Augen-Prinzip gewährleistet.

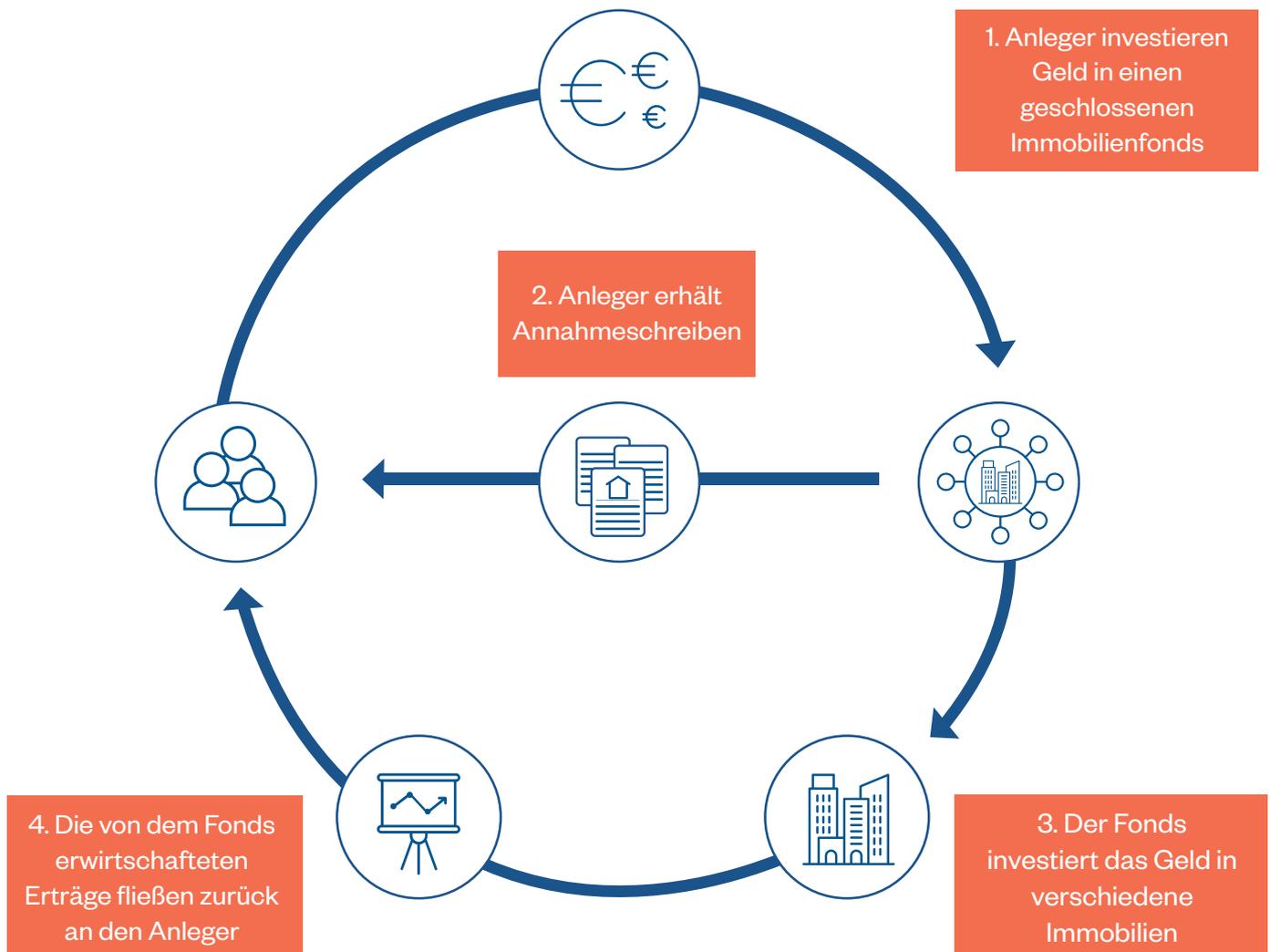
Der Treuhänder

Privatanleger können sich auf zwei Arten an geschlossenen Immobilienfonds beteiligen: Sie können dies entweder direkt tun – als sogenannter Direktkommanditist – oder indirekt als Treugeber über einen Treuhandkommanditisten (kurz „Treuhand“).

Als Direktkommanditist sind Anleger unmittelbar an der Investmentkommanditgesellschaft beteiligt und stehen daher auch mit ihrem Namen im Handelsregister. Zudem stehen Direktkommanditisten die gesellschaftsrechtlichen Rechte und Pflichten unmittelbar zu. Zu den Rechten zählen insbesondere Vermögens-, Stimm-, Kontroll- und Informationsrechte, zu den Pflichten insbesondere die Einzahlung der Einlage.

In der Regel beteiligen sich Anleger jedoch als Treugeber über einen Treuhänder an der Investmentkommanditgesellschaft. Hierfür schließen sie einen Treuhandvertrag ab, auf dessen Basis der Treuhänder das investierte Vermögen im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und auf Risiko des Treugebers übernimmt, hält und verwaltet. Der Treuhänder unterliegt den Weisungen des Treugebers und nimmt die gesellschaftsrechtlichen Rechte für ihn wahr. Grundsätzlich stellen die Regelungen im Treuhand- und Gesellschaftsvertrag sicher, dass der Treugeber einem direkt beteiligten Kommanditisten wirtschaftlich und faktisch gleichgestellt ist, anders als dieser bleibt der Treugeber jedoch weitgehend anonym und steht nicht namentlich im Handelsregister.

Typischer Aufbau eines geschlossenen Immobilienfonds



Schauen Sie unser Video zur Funktionsweise eines geschlossenen Immobilienfonds!

Über uns

Wir schaffen Orte, die inspirieren!



\$ 11,6 Milliarden

Assets under Management
(Stand: 12/2023)



Über 80.000

Investoren haben uns
bereits ihr Vertrauen geschenkt



Bereits 28

US-Vermietungsfonds
für Privatanleger aufgelöst



Seit 40 Jahren

eine erfolgreiche
Leistungsbilanz

Über Jamestown

Jamestown ist ein deutsch-amerikanisches Immobilienunternehmen mit der Mission, Orte zu schaffen, die inspirieren. Seit 40 Jahren hat Jamestown Transaktionen im Wert von über 40 Milliarden US-Dollar durchgeführt. Das Unternehmen ist Marktführer für geschlossene US-Immobilienfonds für Privatanleger in Deutschland und hat bereits 38 Fonds für mehr als 80.000 Anleger aufgelegt. Zum 31. Dezember 2023 verwaltet Jamestown mit mehr als 500 Mitarbeitenden ein Vermögen von 11,6 Milliarden US-Dollar in den USA und Europa.

Hauptsitze sind Köln und Atlanta. Zu den bekanntesten Objekten zählen One Times Square, Chelsea Market und Industry City in New York, Ponce City Market in Atlanta, Ghirardelli Square in San Francisco und The Innovation and Design Building in Boston. Weitere Informationen finden Sie unter jamestownlp.com oder jamestown.de.



Jamestown US-Immobilien GmbH · Kapitalverwaltungsgesellschaft · Köln HRB 21384

T +49 221 3098-0 · F +49 221 3098-100 · www.jamestown.de · info@jamestown.de

Geschäftsführer: Fabian Spindler, Christian Bongartz · Aufsichtsratsvorsitzender: Claus-Jürgen Cohausz