

# Flex Fonds streicht Ausschüttungen

Schorndorfer Vermögensverwalter geht offensiv mit seinen Problemen um

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED  
MARTIN WINTERLING

Schorndorf.

Die Anleger haben von tollen Renditen geträumt – und über Jahre hinweg auch erhalten. Nun sind sie jäh aus ihren Träumen geweckt worden. Denn die Renditen wachsen auch beim Schorndorfer Vermögensverwalter Flex Fonds nicht in den Himmel.

Flex Fonds hat die Ausschüttungen bei zwei älteren Fonds, „Private Flex Fonds 1“ und „Anspar Flex Fonds 1“, gestoppt. Die beiden Fonds stammen aus den Jahren 2002 bis 2009. Investiert wurden nahezu 300 Millionen Euro, wie bei Flex Fonds üblich vorwiegend in Gewerbe- und Wohnimmobilien. Beide Fonds sind längst geschlossen und stehen unter „Bestandsschutz“. Das bedeutet freilich nicht, dass die versprochenen Renditen Bestand hätten. Im Gegenteil. Bestandsschutz nach dem neuen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) heißt, dass jede Art von Erweiterungs-Investitionen, soweit sie in die Grundrissgestaltung eingreifen, nicht mehr zugelassen sind, schreibt Flex Fonds in einer Pressemitteilung über die Probleme bei seinen Fonds. Die achtseitige Presseinformation trägt den Titel „Krisenmanagement im regulierten Umfeld - des Anlegers große Chance!“

Hintergrund der Probleme bei Flex Fonds, eigenen Angaben zufolge seit 1989 ein unabhängiger, auf Sachwerte spezialisierter Vermögensverwalter, seien zum einen die falsche Objektauswahl und zum anderen der strengere Verbraucherschutz bei Kapitalanlagen. „Es ist kein Geheimnis, dass wir mit einigen unserer Objekte Schwierigkeiten haben, von denen wir uns trennen wollen und müssen“, räumt Flex-Fonds-Chef Gerald Feig im hauseigenen Magazin „Inside“ ein: „Sie sind nicht rentabel genug.“

Ein weiterer Grund für die Probleme ist die Verschärfung des KAGB, die Flex Fonds durchaus begrüßt. Dies habe zu einer Marktberichtigung geführt. Der Dschungel hat sich deutlich gelichtet. Von knapp 400 Publikumsfondsanbietern seien nur noch 30 bankenunabhängige übrig geblieben. Kehrseite der Medaille war jedoch, dass die Anbieter ihre Alt-Fonds entweder mit hohem Aufwand für Technik, Dokumentationen, Personal und Berichtspflichten an die neue Gesetzgebung anpassen mussten – oder den Joker „Bestandsschutz“ zogen. Das taten die Schorndorfer beim – wie die meisten anderen Anbieter – „Private Flex Fonds 1“ und „Anspar Flex Fonds 1“.

Die Problematik dabei sei nicht ohne: Jede Art von Erweiterungsinvestitionen sei ausgeschlossen. „Hat also ein Mieter zum Beispiel eines Fachmarktes in Zukunft einen Erweiterungswunsch und braucht zusätzliche Fläche, darf der Fonds diese Erweiterung nicht durchführen.“ In der Folge müsse mit Mieterwechsel oder gar Leerstand gerechnet werden. „Die zwangsweise auferlegten Restriktionen lösen bei den Fondsanbietern Krisenmanagement aus, denn – gerade im Einzelhandel – könnten

profitable Immobilieninvestments zum Problemfall mit entsprechendem Verlustpotenzial werden.“

Flex Fonds macht aus der eigenen Not eine Tugend und preist sein Krisenmanagement. Viele Fondsanbieter hätten wegen der sehr strengen Zulassungsanforderungen aufgegeben oder aufgeben müssen. „Wer krisenerfahren ist, weiß, dass ein erfolgversprechendes Krisenmanagement mehr und nicht weniger Personal, eine verbesserte Infrastruktur und eine klug und effizient durchdachte Prozesslandschaft voraussetzt.“ Große Herausforderungen beim Schorndorfer Emissionshaus Flex Fonds seien nicht nur einige unter den Erwartungen liegende Objekte in Unterzentren gewesen, die Einschränkungen der Investitionstätigkeiten, sondern auch und vor allem der Umgang mit einer im Zuge der Bankenkrise in die Abwicklung geratenen Bank, die ein Großteil der Finanzierungen zur Verfügung gestellt hat. Ein elfköpfiger Krisenstab habe einen Restrukturierungsplan ausgearbeitet, der unter anderem den Verkauf eines Teilportfolios vorsieht.

## Ausschüttungsstopp ist gerade für die Generation 60plus ärgerlich

In den den vergangenen zwei Jahren seien die Anleger und Vermittler ausführlich informiert worden. Das Interesse war allerdings gering, merkt Flex-Fonds-Gründer Gerald Feig an und fragt sich: Warum? „Möglicherweise, weil die betroffenen Bestandsfonds den ausschüttungsberechtigten Anlegern über Jahre hinweg über 50 Prozent ihrer Einlagen bzw. eine Rendite im Durchschnitt von 5 Prozent per anno eingebracht haben.“ Jedenfalls stimmten 97 Prozent der abstimmungsberechtigten Anleger dem Restrukturierungskonzept schriftlich zu.

Die Fonds-Geschäftsführung nutze nun das günstige Immobilienmarktumfeld zum Abverkauf der Objekte, deren Leerstand in Kürze droht oder die in Not geratene Bank eine Rückforderung der Darlehen einfordert, heißt es über die konkreten Pläne. „Zur Liquiditätsschonung wurde unter anderem die über Jahre gewohnte Ausschüttung für 2017 ausgesetzt.“ Die Geschäftsleitung rechne 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 fünf Prozent erfolgen“. – Der Ausschüttungsstopp ist gerade für die Anleger der Generation 60plus ärgerlich, die sich ihre Renditen monatlich auszahlen lassen und ihre Anlageverzinsung als eine Art „Zweiteinkommen“ verstanden. Ein Ausschüttungsmodell, auf das Flex Fonds bei seiner Akquise setzt und mit dem geworben wird.

Auf Kapitalmarktrecht spezialisierte Anwaltskanzleien wittern bereits Morgenluft und bieten Anlegern, die sich geprellt oder falsch beraten fühlen, ihre Dienste an. Die Stuttgarter Kanzlei Brüllmann beispielsweise hält den Verkauf unrentabler Objekte für kein Allheilmittel, „da unter diesen Umständen in der Regel auch kein hoher Verkaufspreis erzielt werden kann“. Das Nachsehen hätten am Ende die Anleger, denen dann finanzielle Verluste statt der erhofften Renditen drohen.



Mit dem Postturm investierte der Flex Fonds auch in der Stadt Schorndorf.

Archivfoto: Zürn

## Flex Fonds

■ **Gerald Feig**, Gründer von Flex Fonds, hat vor sechs Jahren die **Daimlermedaille der Stadt Schorndorf** erhalten, mit der seine Standorttreue und das soziale Engagement gewürdigt wurden. Denn Flex Fonds hat nicht nur deutschlandweit in Immobilien investiert, sondern auch in Schorndorf Akzente gesetzt. So zum Beispiel bei der Villa am Schloss, die Feig renovierte, beim Traditionsrestaurant „Pfaunen“ in der Höllgasse oder dem neuen Postturm beim Bahnhof.

■ Eigenen Angaben zufolge hat der Vermögensverwalter (rund 90 Mitarbeiter) bis Ende 2016 **acht Beteiligungsfonds** aufgelegt und dabei für rund 13 000 Privatanleger **in über 140 Objekte mehr als 600 Millionen Euro** investiert. Im Vordergrund standen Immobilien in Deutschland und in den USA, aber auch Rohstoffe, Edelmetalle und erneuerbare Energien. Investitionen ins Öl- und Gasgeschäft in den USA wie auch in Fotovoltaik wurden aber wieder zurückgefahren.