

Geschlossene Fonds, Interviews, Produkte, Topnews

Geschlossene Fonds: "Pi mal Daumen ist Vergangenheit"

Lars Ternien, Partner bei der Darmstädter Dextro Group, über ein neues Konzeptionstool für geschlossene Fonds.

DAS INVESTMENT.com: Warum braucht der Markt für geschlossene Fonds ein Tool für die Produktkonzeption?

Lars Ternien: Es gibt bereits leistungsfähige Software-Lösungen für Beratung, Vertrieb und Anlegerverwaltung. Bei der Fondskonzeption sieht das anders aus. Dort sind zumeist noch handgestrickte, auf Excel basierende Lösungen verbreitet - und der Faktor pi mal Daumen wird gar nicht selten bemüht. Das ist nicht zuletzt aus haftungstechnischen Gründen fahrlässig. Wir setzen mit unserer Software genau dort an und bieten die professionelle Lösung.

DAS INVESTMENT.com: Anhand welcher Daten-Analyse?

Ternien: Wir sind mit geschlossenen Immobilienfonds gestartet - relevant sind dabei zum Beispiel Objektgröße, Mietzins, Vermietungsstand sowie Struktur und Bonität der Mieter. Des Weiteren wird unsere Software mit wichtigen Finanzierungsparametern gefüttert: also etwa Art der Finanzierung, Verhältnis Eigen- zu Fremdkapital und aktueller Zinssatz. Am Ende steht die Antwort, ob sich ein Fonds unter den gegebenen Bedingungen rechnen kann. Als Partner, der uns unter anderem mit historischem Datenmaterial ausstattet, haben wir das Analysehaus Feri gewonnen. Es kommen weitere Partner hinzu, wir sind derzeit im Gespräch mit einem Hamburger Reearcher für Schiffsfonds.

DAS INVESTMENT.com: Gibt es Schätzgrößen in Ihrer Berechnung?

Ternien: Nein, für uns sind nur harte Zahlen relevant. Darum halten wir uns auch aus der Bewertung der Objektgüte raus, in die zwangsläufig auch subjektive Faktoren einfließen. Die Dextro Group kommt aus der Tradition des Financial Engineering. Wir ermitteln Chancen-Risiko-Profile. Vor diesem Hintergrund haben wir im Sommer 2009 begonnen, uns geschlossene Immobilienfonds näher anzusehen. Wir wussten: Je nach Struktur eines Fonds kann man in dieser Branche viele Risiken hedgen - aber auch übersehen.

DAS INVESTMENT.com: Berücksichtigen Sie die Leistungsbilanz eines Emissionshauses?

Ternien: Nein, bei unserer Bewertung spielen Leistungsbilanzen keine Rolle. Wir konzentrieren uns auf den individuellen Fonds. Im übrigen muss es auch gar nicht so sein, dass ein Emissionshaus mit guter Leistungsbilanz stetig gleichbleibende Qualität bei der Fondskonzeption liefert. Dafür gibt es genügend Beispiele im Markt.

DAS INVESTMENT.com: Machen Sie mit Ihrem Tool Ratingagenturen überflüssig?

Ternien: Nein, wir setzen in der Konzeptionsphase eines Fonds an, die Ratingagenturen bewerten das fertige Konstrukt. Das sind unterschiedliche Vorgänge auf der Zeitachse. Sicherlich ist uns aber sehr daran gelegen, über unseren Datenpool auch einen Assetklassen-spezifischen Vergleich zu ermöglichen und damit Benchmarks und mehr Transparenz für die Branche zu liefern. Unsere Software kann schließlich nicht nur in der

Informationen für Finanzprofis: www.dasinvestment.com

Investmentfonds • Geschlossene Fonds • Versicherungen • Alternative Investments • Zertifikate • Märkte • Grünes Geld • Berater • Recht & Steuern • Immobilien

© **Fonds & Friends Verlagsgesellschaft mbH**

Konzeptionsphase, sondern auch zur Beurteilung bereits emittierter Fonds genutzt werden, die damit gesteuert und überwacht werden können. Zu den Zielgruppen zählen damit neben Emissionshäusern und in die Fondskonzeption eingebundenen Wirtschaftsprüfungsunternehmen auch Vermögensverwalter, die laufende Fonds bewerten wollen.

DAS INVESTMENT.com: Hat schon jemand angebissen?

Ternien: Ja, zwei Emissionshäuser setzen unsere Software bereits ein - für geschlossene Fonds mit einem Shopping-Center und einer Pflegeimmobilie. Wir haben uns vorgenommen, im Markteintrittsjahr 2010 rund 50 Lizenzen zu vergeben.

DAS INVESTMENT.com: Was kostet der Einstieg?

Ternien: Für die Grundversion der Software berechnen wir 15.000 Euro. Updates wie etwa spezielle Prospektmodule kommen dann jeweils hinzu.

DAS INVESTMENT.com: Wie stellen Sie sicher, dass Ihre Software keine Kinderkrankheiten mehr hat?

Ternien: Noch im Februar wollen wir über das Gutachten eines Wirtschaftsprüfers nachweisen, dass unsere Software fehlerfrei funktioniert und vor allem auch bei Fragen steuerlicher Natur kein Lapsus möglich ist. Anfangs hatten wir durchaus mit einigen Schwierigkeiten zu kämpfen - etwa mit der unterschiedlichen Datentiefe, die wir zu den Immobilienmärkten vorfanden. Doch das ist alles ausgeräumt. Als nächstes kann unsere Software nicht nur für Schiffsfonds, sondern auch für Solar- sowie Windkraftfonds eingesetzt werden.

Autor: Markus Deselaers

Dieser Artikel erschien am 20.01.2010 unter folgendem Link:

<http://www.dasinvestment.com/investments/geschlossene-fonds/news/datum/2010/01/20/pi-mal-daumen-ist-vergangenheit/>