

Eine kleine Erfolgsgeschichte





Inhalt

Es war einmal ein Zweitmarkt...

Idee

Attraktivität und Reiz

Die Mischung macht's

Risikostreuung

Kleiner Fonds ganz groß

Langsam aber sicher

Insiderwissen versus Gurken

Bitte Geschnitten!

Thesaurus IRFus Rex

Kapitalerhöhungen

Wertermittlung

Pflege

Wohlfühlfaktor

Steuerliches Ergebnis

Drehscheibe

Ja, ich will!

Hinweis

Daten & Fakten



Es war einmal ein Zweitmarkt

Die Beteiligung an einem Geschlossenen Immobilienfonds setzt wie jede andere Investition in eine Immobilie eine langfristige Bindung des eingesetzten Kapitals voraus. Dennoch können unvorhergesehene Ereignisse oder Umstände den Wunsch oder die Erfordernis des Verkaufs einer Beteiligung auslösen. Häufig sind dies Erbfälle, bei denen der oder die Erben Liquidität einer Beteiligung an Immobilienfonds vorziehen. Oder Gesellschafter benötigen für private oder betriebliche Investitionen Liquidität, die ganz oder teilweise durch die Veräußerung einer oder mehrerer Beteiligungen an Geschlossenen Immobilienfonds generiert werden soll.

Der Unternehmensverbund Martin und Steffen Schmälzle hat Verkaufsaufträge von Gesellschaftern oder Erben früher in der Weise ausgeführt, in dem die einzelnen Gesellschaftsanteile mit großem Aufwand zahlreichen Kunden angeboten wurden.

Dies waren teilweise komplexe Prozesse und in vielen Fällen mit Wartezeiten für den Verkäufer verbunden. Größere Beteiligungen mussten nicht selten an mehrere Käufer aufgeteilt werden, was den Abschluss einer Vielzahl von Verträgen erforderte.

Idee

Im Jahr 1997 gehörte der Unternehmensverbund Martin und Steffen Schmäzle zu einem der ersten Initiatoren in Deutschland, der einen Zweitmarktfonds, die Martin Schmäzle Immobilien-Rendite-Fonds GmbH & Co. KG (IRF), aufgelegt hat.

Die Idee ist simpel: Statt Anteile an Geschlossenen Immobilienfonds an Dritte zu vermitteln, erwirbt der IRF diese und Kapitalanleger beteiligen sich als Treuhandkommanditisten am IRF. Somit partizipiert jeder Gesellschafter mit seiner Einlage am Ergebnis aller erworbenen Anteile.

Jährlich finden Kapitalerhöhungen in Höhe des Gesamtkaufpreises der erworbenen Anteile zuzüglich Nebenkosten statt.

Der IRF kann sein Investitionsvolumen auf bis zu € 10 Mio. erhöhen.





Attraktivität und Reiz

Was macht einen Zweitmarktanteil an einem geschlossenen Immobilienfonds so attraktiv?

Der Kaufpreis!

Die Motivation für eine Investition in einen Geschlossenen Immobilienfonds bestand über einen langen Zeitraum neben der zu erzielenden Rendite und der Investition in einen Vermögenswert in den Steuervorteilen im Jahr der Beteiligung. Sind diese verbraucht und die Gesellschaft erzielt positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, entfällt dieser Anreiz für einen Zweiterwerber. Die Anlaufkosten einer Fondsgesellschaft müssen durch die Wertsteigerung der Immobilie sowie Entschuldung des Hypothekendarlehens über mehrere Jahre ausgeglichen werden.

Bedingt durch diese Faktoren liegt der Kaufpreis eines Anteils an einem Geschlossenen Immobilienfonds in der Regel unter 100 % der Nominalbeteiligung. Sobald eine Gesellschaft jedoch ganz oder weitestgehend schuldenfrei ist und durch gesicherte Mieteinnahmen hohe Überschüsse erwirtschaftet, kann der Kaufpreis auch deutlich über 100 % liegen.

Die Mischung macht's

Durch die Vielzahl der Gesellschaften, an denen sich der IRF durch Zukäufe beteiligt hat, verfügt er über ein Portfolio mit einer stabilen und zukunftssträchtigen Mischung.

So hält der IRF Beteiligungen, die durch die Laufzeit der Mietverträge langfristig über gesicherte Einnahmen verfügen. Andere Anteile konnten zu einem Zeitpunkt günstig erworben werden, als beispielsweise die Zukunft dieser Gesellschaft ungewiss war.

In der Mischung und der damit verbundenen Verteilung aller Chancen und Risiken liegen die Kraft und die Sicherheit, die den IRF zu einer außergewöhnlichen Gesellschaft machen.





Risikostreuung

Nahezu jeder Geschlossene Immobilienfonds unterliegt Entwicklungen an den Märkten, die zum Zeitpunkt der Investition in die Immobilie nicht absehbar sind.

So ändert sich Dekade für Dekade das Kaufverhalten der Verbraucher mit der Folge, dass sich beispielsweise Lebensmittelfilialisten nach Ablauf eines langfristigen Mietvertrages gezwungen sehen, die Immobilie den geänderten Anforderungen anpassen zu lassen. Oder ein langfristiger Mietvertrag wird nach Ablauf nicht verlängert. Oder es werden ab einem gewissen Alter einer Immobilie hohe Ausgaben für Modernisierungen oder Reparaturen erforderlich.

In solchen und ähnlichen Fällen wird ein verantwortungsbewusstes Fondsmanagement die Aus-

schüttungen rechtzeitig reduzieren oder einstellen. Hiervon ist auch der IRF betroffen, wenn eines der oben beschriebenen Szenarien bei einer oder mehreren Beteiligungsgesellschaften eintritt.

Die Wahrscheinlichkeit des zeitlichen Zusammentreffens derartiger Ereignisse bei allen Beteiligungsgesellschaften kann als sehr gering eingestuft werden. Die Aussetzung der Ausschüttung bei einer oder mehreren Gesellschaften löst beim IRF keine Krise aus, da die Erträge aus den anderen Gesellschaften in der Regel ausreichen, um Ausschüttungen an die Gesellschafter vorzunehmen und seine Verpflichtungen gegenüber Dritten zu erfüllen.

Kleiner Fonds ganz groß

In der Landschaft der Geschlossenen Immobilienfonds in Deutschland fällt der IRF nicht durch seine Größe auf. Sowohl in Bezug auf die Gesamtinvestition als auch hinsichtlich der Zahl der Gesellschafter handelt es sich um eine kleine Gesellschaft.

Aber seine wirtschaftliche Entwicklung, seine Werthaltigkeit und die Rendite, die er den Anlegern kontinuierlich beschert, macht ihn zu den ganz Großen am Markt.





Langsam aber sicher

Von Beginn an hat sich der Wert einer Beteiligung am IRF kontinuierlich erhöht. Durch regelmäßige Zukäufe, die immer zum 1. Januar eines Geschäftsjahres erfolgen und durch Kapitalerhöhungen finanziert werden, hat sich die Anzahl der Beteiligungsgesellschaften, an denen der IRF beteiligt ist, Jahr für Jahr erhöht.

Steigerungen der vereinnahmten Ausschüttungen und strategischer Erwerb weiterer Anteile haben dazu geführt, dass der IRF bisher seine Prognosen nicht nur erfüllen, sondern in einigen Jahren deutlich übertreffen konnte.

Insiderwissen versus Gurken

Was Vorständen von Aktiengesellschaften gesetzlich streng untersagt ist, ist für den IRF Programm: Die Nutzung von Insiderwissen.

Eine hohe Sicherheit für die Gesellschafter besteht darin, dass ausschließlich Anteile an Geschlossenen Immobilienfonds erworben werden, die entweder durch den Unternehmensverbund Martin und Steffen Schmälzle aufgelegt oder von ihm mitvertrieben wurden.

Somit verfügt die Geschäftsführung des IRF, die gleichzeitig die Geschäftsführung aller MS-Fonds inne hat, über detaillierte Kenntnisse aller Gesellschaften.

Bei jedem Anteilsverkauf kann eine aktuelle Bewertung aller im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Beteiligung einhergehenden Chancen und Risiken vorgenommen werden. Alle bisher erfolgten Kaufentscheidungen basieren auf diesen Kenntnissen.

Bei allen übrigen Beteiligungen läßt sich die Geschäftsleitung umfangreich informieren.







Bitte Geschnitten!

Der IRF unterscheidet sich von üblichen Geschlossenen Immobilienfonds dadurch, dass ähnlich wie bei Aktien das Gesellschaftskapital in Anteile aufgeteilt wird. So verfügt jeder Gesellschafter unabhängig von der geleisteten Zahlung über die Anzahl von Anteilen, die dem Gegenwert seiner Investition zum Zeitpunkt des Beitritts entsprechen.

Die Zahl der Anteile verändert sich nur durch Zukäufe. Allerdings verändert sich jährlich der Wert der Anteile, unabhängig ob an einer Kapitalerhöhung teilgenommen wird oder nicht.

Somit partizipiert jeder Gesellschafter gleichermaßen an der Entwicklung der Gesellschaft.

Thesaurus IRFus Rex

Ein weiterer Vorteil des IRF besteht darin, dass die Gesellschafter selbst entscheiden, ob Sie sich die jährliche Ausschüttung auszahlen lassen oder diese im Rahmen einer Kapitalerhöhung zum Erwerb weiterer Anteile einsetzen. Hierbei spricht man von Thesaurierung (vom griechischen thesauros, Schatzhaus).

Hierdurch ergibt sich im Laufe der Jahre eine beeindruckende Hebelwirkung, da die Zahl der Anteile sich Ausschüttung für Ausschüttung erhöht.







Kapitalerhöhungen

Jährlich erfolgen Kapitalerhöhungen durch Zukäufe von Anteilen.

Die Finanzierung erfolgt durch stehen gelassene Ausschüttungen (Thesaurierung), Kapitalerhöhungen der Gesellschafter oder der Aufnahme neuer Gesellschafter.

Über Kapitalerhöhungen wird jeder Gesellschafter des IRF unaufgefordert durch ein Beteiligungsangebot informiert, eine Nachschusspflicht besteht jedoch nicht. Somit kann jeder Gesellschafter frei entscheiden, ob und wie viel Kapital er in eine Kapitalerhöhung investiert.

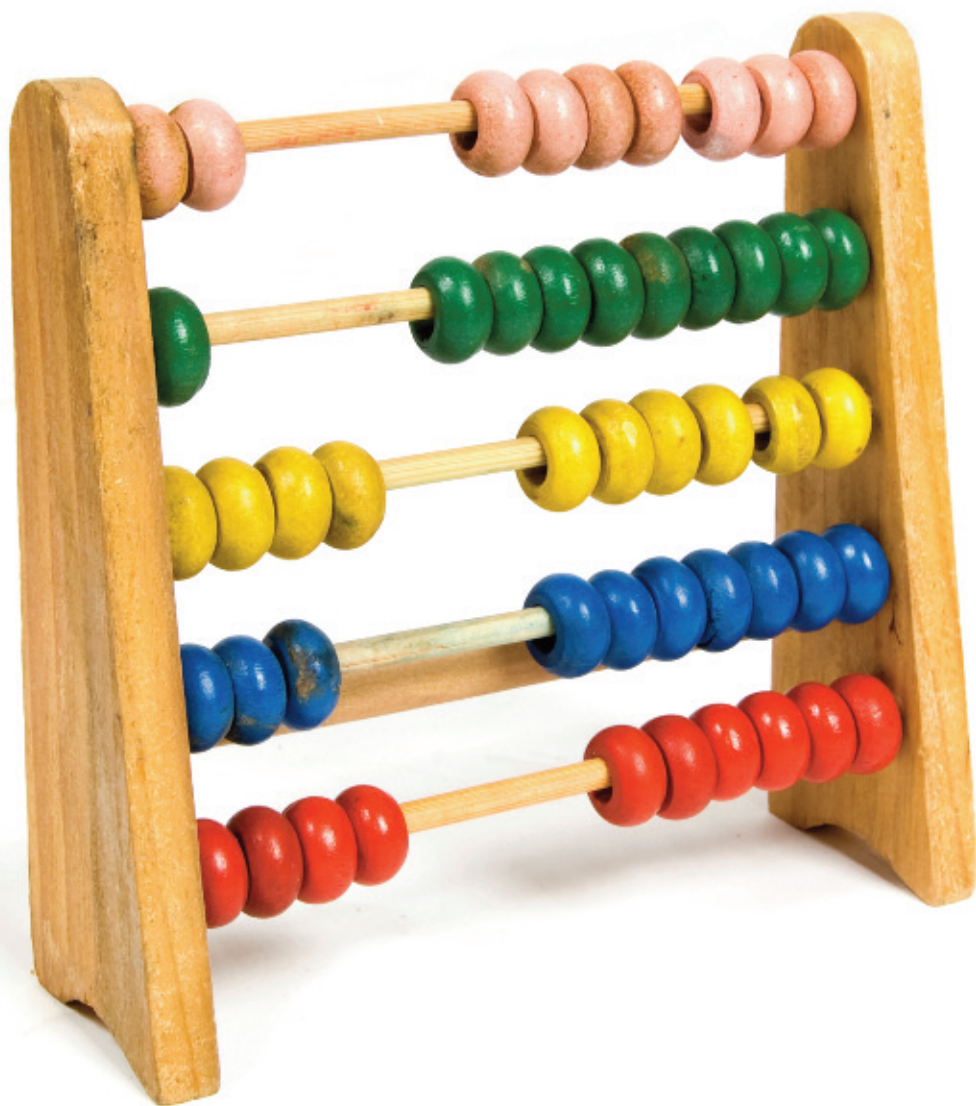


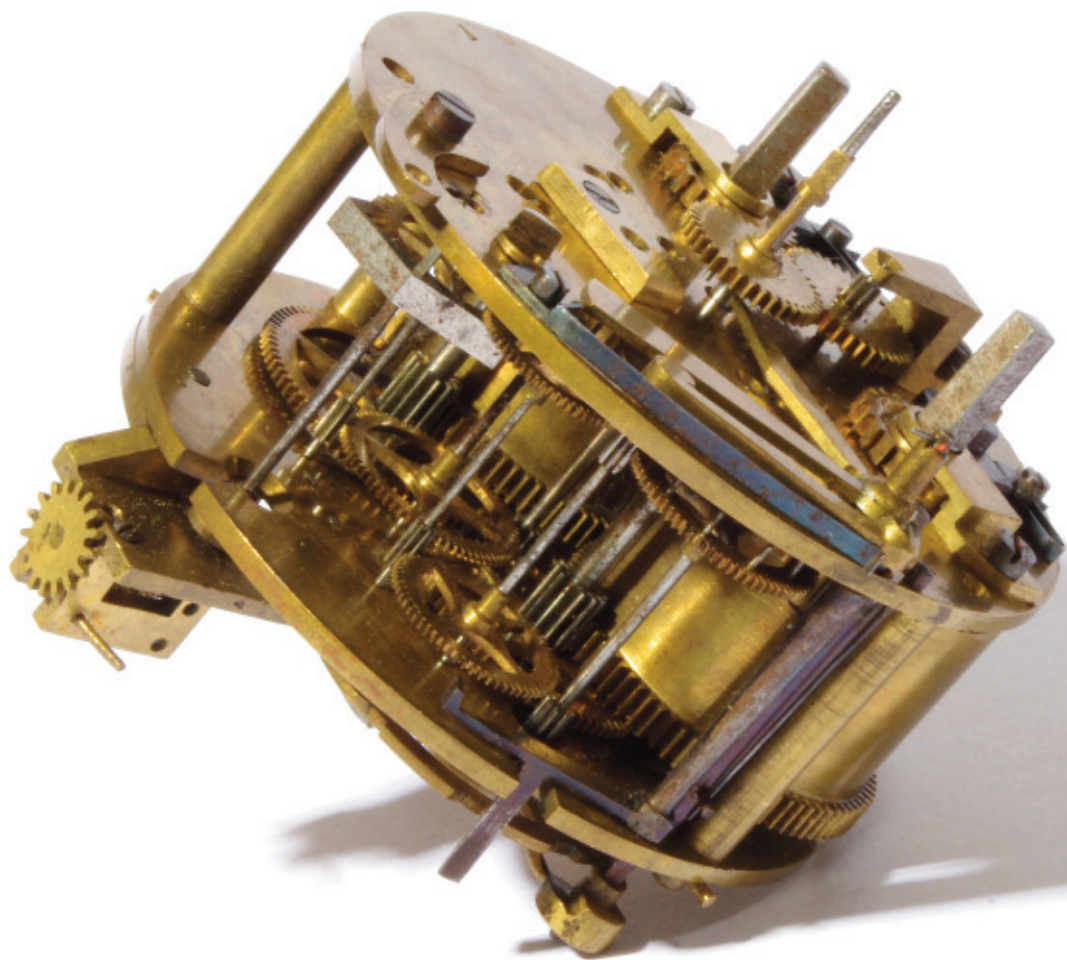
Wertermittlung

Der Wert aller Beteiligungen des IRF wird jährlich nach dem Verkehrswertverfahren ermittelt.

Neben der Ermittlung des Ertragswertes aufgrund der langfristig erzielbaren Mieterträge werden noch das Alter und der bauliche Zustand der Immobilie sowie die Liquidität der Gesellschaft berücksichtigt.

Das Ergebnis wird durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile dividiert, um den Wert pro Anteil zu ermitteln. Jeder Gesellschafter erhält jährlich einen Kontoauszug, dem er die Anzahl und den jeweiligen Wert seiner Anteile entnehmen kann.





Pflege

Der IRF unterliegt einer außergewöhnlichen Dynamik, die eine nahezu permanente Pflege der Daten der Gesellschaft erforderlich macht. Täglich können sich durch eingehende Verkaufsangebote von Gesellschaftern anderer Fonds die Bewertungsgrundlagen verändern.

Veränderungen bei den Fonds-Gesellschaften wie Verlängerungen von Mietverträgen, Zinsanpassungen der Hypothekendarlehen oder weitere hier im Einzelnen nicht aufgeführte Ereignisse, werden ständig in die Kalkulation des IRF eingepflegt.

Wohlfühlfaktor

Wer fühlt sich und sein Geld beim IRF gut aufgehoben? Jeder, der eine renditeorientierte und langfristige Investition in vorwiegend gewerblich genutzte Immobilien sucht und hierbei Wert auf höchstmögliche Sicherheit legt. Dies bietet der IRF durch sein gut gemischtes Portfolio.

Der IRF richtet sich an Anleger jeder Alters- und Einkommensgruppe. Ob als Instrument für Vermögensaufbau oder als Altersversorgung – der IRF wird jedem Anspruch gerecht.

Gesellschafter des IRF können ruhig schlafen!





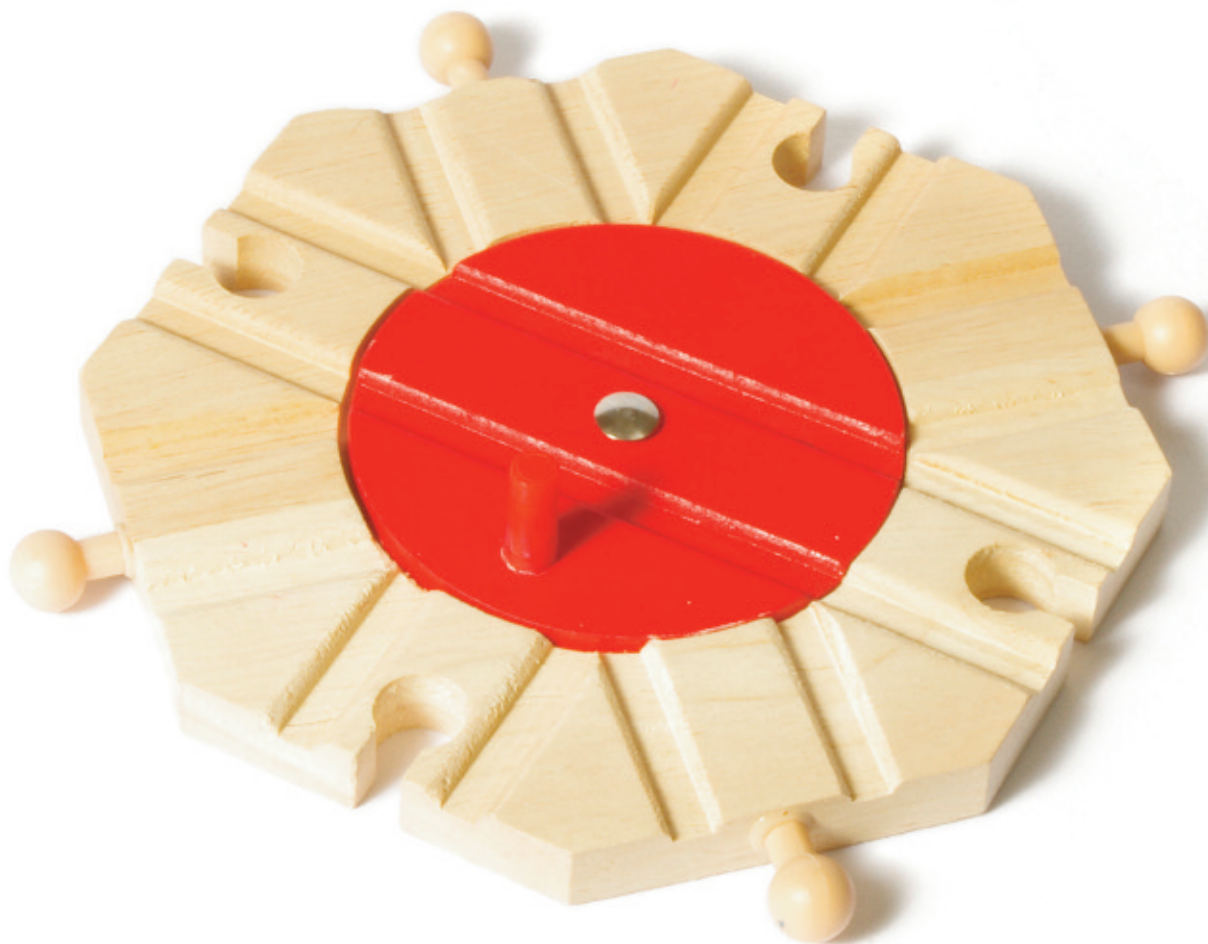
Steuerliches Ergebnis

Der IRF kann den auf das Gebäude entfallende Kaufpreis in voller Höhe mit jährlich 2 % abschreiben. Die Differenz zwischen der Restabschreibung des Gebäudes auf Ebene der Grundstücksgesellschaft und der Abschreibung des IRF wird als Sonderwerbungskosten in der Steuererklärung des IRF geltend gemacht.

Drehscheibe

Der IRF bereitet nicht nur seit vielen Jahren seinen Gesellschaftern Freude, sondern ist auch ein Instrument, das allen Gesellschaftern der MS-Fonds erhebliche Vorteile gegenüber dem Wettbewerb bietet. Durch den IRF können Verkaufswünsche mittlerweile sehr schnell erfüllt werden.

Somit hat der Unternehmensverbund Martin und Steffen Schmäzle mit dem IRF, der als Drehscheibe zwischen Verkäufern von Fondsanteilen und Käufern fungiert, einen geregelten Zweitmarkt für MS-Fonds etabliert.





Ja, ich will!

Wenn die „Kleine Erfolgsgeschichte“ bei Ihnen Interesse am Erwerb von Anteilen am IRF geweckt hat, würden wir uns hierüber freuen.

Beteiligungen sind nahezu immer im Rahmen der Kapitalerhöhungen möglich, aufgrund des meist geringen Zeichnungsvolumens empfehlen wir, eine verbindliche Reservierung vorzunehmen.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne unsere Vertriebsbeauftragte.

Hinweis



Die „Kleine Erfolgsgeschichte“ stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere wird durch die „Kleine Erfolgsgeschichte“ in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospektes einer Kapitalerhöhung ersetzt.

IMPRESSUM:

Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich:

ITV Immobilien-Treuhand und
–Verwaltungsgesellschaft mbH
Mittlerer Pfad 2
70499 Stuttgart

Raum für Notizen



Mahdentalstr. 114, 71065 Sindelfingen

Telefon 0711 839999-0

Telefax 0711 839999-18

info@schmaelzle-fonds.de

www.schmaelzle-fonds.de