



# Life

Das Magazin der MPC Capital AG  
November 2009

Veränderung

Anlegerbedürfnisse: Reale Werte – Echte Gewinne, S. 6 / Expedition:  
Die Weltkarte des Wandels, S. 12 / Unternehmen: Neuer Vorstand  
im Interview, S. 16 / Prognose: Der Blick in die Zukunft, S. 26



## Der Blick in die Zukunft

Geschlossene Fonds geben in Form einer Wirtschaftlichkeitsrechnung eine Prognose ab. Wie verlässlich kann sie sein?

**Initiatoren Geschlossener Fonds wagen einen tiefen Blick in die Zukunft: Mit der prognostizierten Wirtschaftlichkeitsrechnung, dem Herzstück jedes Verkaufsprospekts für einen Geschlossenen Fonds, geben Sie Ihre Einschätzung, wie der sich in den kommenden Jahren entwickeln wird und mit welchen Einnahmen und Ausgaben dabei zu rechnen ist. Eine Posse? Von wegen: Kein Geschäftsplan guckt weiter und kalkuliert berechenbarer als ein Geschlossener Fonds.**

„Der Radarfilm zeigt einen Tiefausläufer über den Azoren, der in einer nördlichen Strömung kühle und feuchte Meeresluft nach Deutschland geführt. Dabei ziehen in rascher Folge Regenwolken über uns hinweg“. Mit Wetterprognosen wie dieser haben wir zu leben gelernt – wir verstehen sie und meist stimmen wir unser Handeln darauf ab. Zweifellos ein Service, der uns hilft, selbst wenn die prognostizierten Regenschauer mal ein wenig später niedergehen als voraussagt: Vorsorglich haben wir ja unseren Regenschirm auf dem Weg zur Arbeit mitgenommen. Eine Prognose hilft uns also, Entscheidung zu treffen. Sie kann uns die Entscheidung aber nicht abnehmen!

Ähnlich verhält es sich mit der Prognose oder genauer der prognostizierten Wirtschaftlichkeitsrechnung für einen Geschlossenen Fonds: Sie dient dazu, die Vorteilhaftigkeit einer geplanten Investition einschätzbar zu machen. Mit ihrer Hilfe kann sich der Anleger ein eigenes Urteil bilden. Abweichungen von der Prognose sind bei einem betrachteten Zeitraum von bis zu 20 Jahren immer möglich – und doch ist sie ein entscheidender Parameter bei der Auswahl einer Kapitalanlage. Und selbst wenn die aktuelle Entwicklung von der Langzeitprognose abweicht: Über die Fondslaufzeit betrachtet, können sich Schwankungen vielfach ausgleichen.

Ein Geschlossener Fonds ist per Definition eine eigenständige Gesellschaft. Nicht umsonst spricht man dabei auch von einer unternehmerischen Beteiligung. Immer wird dafür eine Wirtschaftlichkeitsrechnung über die erwartete Laufzeit erstellt – unabhängig davon, ob es sich dabei um eine Fondsgesellschaft mit nur einem

Wirtschaftsgut (z. B. einer Einschiffsgesellschaft) oder mit einem Portfolio (z. B. neun Immobilien) handelt. Die Gesellschaft stellt dabei die erwarteten Einnahmen und Ausgaben des Investitionsobjektes gegenüber. Damit ist der Geschlossene Fonds die einzige Unternehmung für die ein Wirtschaftlichkeitsplan über einen derart langen Zeitraum existiert – und für die bereits frühzeitig ein Verkaufsszenario entworfen wird.

Das Besondere der prognostizierten Wirtschaftlichkeitsrechnung ist, dass im Regelfall die Parameter auf der Fonds-Einnahmenseite bereits vertraglich fixiert sind: Bei Schiffsfonds sind es die

Charterraten, bei Immobilienfonds die Mietzinsen, bei Erneuerbare Energie-Fonds die Einnahmen aus dem

Verkauf des Stroms. Auf der Ausgabenseite stehen bei einem Fonds die laufenden Betriebskosten für das Wirtschaftsgut. Dazu gehören neben den Service-, Wartungs- und Verwaltungskosten auch die Zahlungen für den Kapitaldienst der Fondsgesellschaft. Bei seriösen Geschlossenen Fonds werden die prognostizierten Ausgaben auf der Basis langjähriger Erfahrungswerte ausgesprochen konservativ angesetzt.

Die Prognose über die gesamte Laufzeit des Fonds bildet für Anleger zweifelsohne eine wichtige Entscheidungshilfe. So konkret wie möglich, bietet sie einen Überblick über die erwartete Geschäftsentwicklung. Das eigene Urteil des Anlegers ersetzt sie dennoch nicht. Eine Prognose bleibt eine Durchschnittserwartung. Wer der Prognoserechnung vorwirft, sie sei nicht aussagekräftig, da sie nie hundertprozentig zutreffe, verkennt das Wesen einer unternehmerischen Beteiligung: Die Geschäftsführung eines Geschlossenen Fonds managt das Unternehmen ‚Fondsgesellschaft‘ über einen Zeitraum von bis zu 20 Jahren. Dass es Abweichungen jenseits der gewohnten Konjunkturzyklen gibt, dass außerordentliche Ereignisse wie die derzeitige Finanz- und Wirtschaftskrise eintreten, kann eine Prognose nicht im Vorwege berücksichtigen. Dennoch: Von einem erfahrenen Initiator mit realitätsnahen Parametern ausgestattet, hat die Prognose als Durchschnittserwartung eine Aussagekraft, die in der Wirtschafts- und Finanzwelt ohne Beispiel ist.

**Geschlossener  
Fonds – kein Geschäftsmodell plant  
langfristiger**