KGAL PropertyClass Österreich 6: Hohe Anlaufkosten?

Author : klaus-seimetz

Das Beteiligungsangebot des „KGAL PropertyClass Österreich 6“ weist nach Auffassung des Kapitalanlagen-Informationsdienstes „fondstelegramm“ hohe Anlaufkosten auf, die die Rendite dieses Fonds schmälern könnten.

Begründet wird diese Bewertung vom „fondstelegramm“ u.a. damit, dass sich die Fondsanlaufkosten bei dieser Beteiligung inklusive der Vergütungen für eine Zinssicherung und eine Platzierungsgarantie auf außergewöhnlich hohe 32,2 Prozent des Eigenkapitals einschließlich Agio belaufen würden

Die laufenden Fondsnebenkosten in Deutschland und Österreich lägen im ersten Jahr bei 0,41 Prozent ansteigend auf bis zu 0,53 Prozent im Jahre 2022.

Durch die hohen Anlaufkosten des Fonds würden sich laut „fondstelegramm“ die Mietabschläge in der Renditebetrachtung potenzieren, so dass die sich daraus ergebenden Risiken nicht außer Acht gelassen werden dürften.

Das Beteiligungsangebot des „KGAL PropertyClass Österreich 6“

Mit ihrem vorliegenden Anlageangebot will die Emittentin interessierten Anlegern die Möglichkeit bieten, sich ab einer Mindestanlagesumme von € 10.000,- mittelbar an dem Erwerb und der Vermietung eines Bürogebäudes in Wien zu beteiligen.

Das geplante Emissionskapital beläuft sich auf rd. € 19 Mio. bei einem Fondsvolumen von ca. € 43 Mio., welches zum Teil fremdfinanziert ist.

Die Fondslaufzeit ist grundsätzlich unbefristet. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an diesem Fonds soll erstmals zum 31.03.2024 möglich sein.

Der Prognosezeitraum beträgt rund 14 Jahre bis zum 31.12.2022. Die Beteiligung erfolgt über die KALAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (Grünwald) durch eine Direktbeteiligung oder über die Treuhandkommanditistin.

Während der Fondslaufzeit sollen die Anleger ab dem Jahre 2009 Auszahlungen, bzw. Ausschüttungen von anfänglich 5% p.a. ansteigend bis auf 5,7% p.a. erhalten.

Auf der Ebene der Objektgesellschaft soll zur Finanzierung des Immobilienerwerbs ein Darlehen aufgenommen werden. Die Fondsgesellschaft selbst will kein Fremdkapital aufnehmen.

Initiatorin des Fonds ist die KG Allgemeine Leasing GmbH & Co., die auch die vollständige Einzahlung und Platzierung des erforderlichen Kommanditkapitals garantiert.

Risiken des „KGAL PropertyClass Österreich 6“

Das maximale Risiko für Anleger dieser Fondsgesellschaft besteht in einem möglichen

Totalverlust der gezeichneten Einlage nebst Agio. Dieses Risiko kann sich bspw. im Falle einer vorzeitigen Liquidation oder Insolvenz des Fonds realisieren.

Sollten Anleger ihre Beteiligung durch ein privates Darlehen fremdfinanziert haben und nicht mehr in der Lage sein, die Kosten für Zins und Tilgung dieses Darlehens aus eigenen Mitteln aufzubringen, besteht über das Risiko eines Totalverlustes hinaus die Gefahr einer persönlichen Überschuldung bis hin zur (Privat-) Insolvenz.

Rechtsrat für Anleger des „KGAL PropertyClass Österreich 6“

Falls Anleger sich bei Zeichnung dieses Fonds der damit einhergehenden Besonderheiten und (Totalverlust-) Risiken nicht bewusst waren oder hierüber von ihrem Anlageberater oder Anlagevermittler unvollständig oder fehlerhaft aufgeklärt und beraten oder gar arglistig getäuscht wurden, sollten sie anwaltlich prüfen lassen, ob die Möglichkeit besteht, ihre Beteiligung an dem „KGAL PropertyClass Österreich 6“ vorzeitig aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen und bei etwaigen Verlusten Schadensersatz von den Initiatoren und deren Emissionshelfern geltend zu machen.