

Robustus privileg

An dieser Stelle nimmt das Institut für Transparenz in der Altersvorsorge regelmäßig aktuelle Vorsorgeprodukte unter die Lupe. Die Analysen des ITA geben Beratern eine Entscheidungsgrundlage für die Produktauswahl.



Selten kommen heutzutage völlig neue Produktkonzepte auf den Markt. Die Entwickler schlagen sich herum mit Unisex, Solvency II und der Senkung des Rechnungszinses. Da bleibt kaum mehr Zeit für Innovationen. Umso erfreulicher ist es, dass wir heute ein ganz neues Konzept prüfen können: Robustus privileg – Deutschlands erste börsenunabhängige und echte Immobilienpolice. So steht es auf der Internetseite der Robustus GmbH.

Anlagen in Immobilien sind in aller Munde. Der Grund liegt auf der Hand. Niemand weiß, wohin uns die aktuelle Lage in Europa und den Vereinigten Staaten bringen wird. Die hohen Staatsverschuldungen sind Zeitbomben. Sie ticken im-

mer lauter. Ob, wann und wie sie explodieren, ist vollkommen ungewiss. Bleibt uns der Euro erhalten? Zahlen Griechenland und die anderen angeschlagenen Staaten ihre Schulden zurück? Falls nicht, löst dies eine Kettenreaktion bei den Banken aus? Droht am Ende ein Run auf die Banken? Werden die Schulden über eine hohe Inflation abgebaut, die unsere Ersparnisse aufzehrt?

Alles ungelöste Fragen, auf die man nur eine Antwort geben kann. Wer Geld hat, sollte es breit streuen. Vor allem Sachwerte sind gefragt. Eine Bundesanleihe wird zwar mit hoher Wahrscheinlichkeit zurückgezahlt. Doch auch hier haben die Märkte reagiert. Die Preise bei Credit Default Swaps unter-

Auf den Punkt gebracht

- *Die Robustus privileg ist eine fondsgebundene Lebensversicherung, die schwerpunktmäßig in sachwertorientierte Wertpapiere (Immobilienstrategien) anlegt.*
- *Keine Garantien, dafür Aussicht auf attraktive Wertentwicklung dank der Erfahrungen der fairvesta Gruppe.*
- *Sehr faires Preis-Leistungs-Verhältnis und vorbildliche Transparenz.*

stellen eine zehnpromtente Wahrscheinlichkeit, dass eine zehnjährige Bundesanleihe nicht zurückbezahlt wird. Doch 1,8 Prozent jährliche Verzinsung werden den Verlust der Kaufkraft nicht wettmachen. Die Alternativen: Aktien, Rohstoffe und Immobilien. Aktien sind vielen Menschen zu volatil. Die Erfahrungen seit dem Telekom-Börsengang sitzen tief. Deutsche Anleger sind und bleiben sehr zurückhaltend bei Anlagen in Aktien. Viele greifen zu Rohstoffen. Insbesondere der Goldpreis ist daher schon in Bereiche gestiegen, die sehr gut die Gefühle und Unsicherheit der Menschen widerspiegeln. Er hat sich in den letzten fünf Jahren mehr als verdreifacht. Ein lohnendes Investment war das. Aber auf diesem Niveau Gold kaufen? Vielleicht besser doch nicht. Bleiben also Immobilien als wertsichernde Anlageklasse.

Auch die Immobilienpreise und ihnen folgend die Mieten sind schon stark angezogen. Sowohl Mieter als auch potenzielle Käufer jammern ob der steigenden Preise in Berlin. Im internationalen Vergleich gelten deutsche Häuser aber immer noch als günstig. Kein Wunder, dass in Berlin Wohnungen von Spaniern, Franzosen, Briten und Dänen aufgekauft werden, als wenn es kein morgen mehr gäbe. Bis zu 14.000 Euro pro Quadratmeter werden aufgerufen – und bezahlt. Dennoch stellen Immobilien gerade vor dem aktuellen Hintergrund eine sehr interessante Anlageklasse dar. Jetzt können Anleger auch mit kleinen Beträgen in Immobilien anlegen.

Wer steckt hinter dem Angebot? Die Robustus GmbH vertreibt die Robustus privileg Immobilienpolice in Deutschland, Österreich und Frankreich. Sie wurde mit einem Stammkapital von 225.000 Euro neu gegründet und gehört zur fairvesta Gruppe. Fairvesta selbst wurde im Jahr 2002 gegründet und ist seitdem zu einem führenden Marktteilnehmer im Bereich geschlossene Immobilienfonds herangewachsen. Das Investitionsvolumen der fairvesta beträgt 467 Millionen Euro. Es ist ausschließlich in schulden- und lastenfreien Immobilien ange-

legt. Das Stammkapital der fairvesta beträgt zwei Millionen Euro. Den Versicherungsmantel stellt die Wealth Assurance AG mit Sitz in Liechtenstein. Sie entwickelt Versicherungslösungen für internationale Kunden. Die verwalteten Vermögenswerte betragen per 31. Dezember 2010 1,3 Milliarden Schweizer Franken. Institutioneller Investor ist der Deutsche Ring Krankenversicherungsverein a.G. Mit der fairvesta Gruppe ist der Versicherer nicht verbunden.

Einfaches und schlankes Produktkonzept

Die Robustus privileg ist eine fondsgebundene Lebensversicherung. Einzahlen können Investoren einen einmaligen Beitrag ab 10.000 Euro. Laufende Zahlungen sind nicht möglich. Der Sparer kann aber jederzeit einen Betrag ab 5.000 Euro zuzahlen. Voraussetzung: Er muss die Zuzahlung schriftlich beantragen, und der Versicherer muss zustimmen. Der Versicherungsnehmer muss mindestens 18 Jahre alt sein. Das Mindestalter der versicherten Person beträgt 16 Jahre, das Höchstalter 80 Jahre. Die Laufzeit des Vertrags ist unbeschränkt (Mindestdauer: zwölf Jahre). Das bedeutet, dass erst der Tod der versicherten Person den Vertrag beendet. Stattdessen kann der Anleger jederzeit mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Dann wird das Guthaben ausgezahlt, und der Vertrag endet. Alternativ kann die Laufzeit auch von Beginn an begrenzt werden. Sinnvoll ist das aber nicht. Dadurch würde man von vornherein auf eine lebenslange, steuerlich privilegierte Vermögensverwaltung verzichten. Wenn der Sparer zwischendurch Geld benötigt, kann er den Vertrag auch teilweise kündigen. In diesem Fall muss er mindestens 1.000 Euro entnehmen. 5.000 Euro müssen als Guthaben im Vertrag verbleiben. Damit ist die Schwelle für teilweise Entnahmen nicht sehr hoch. Der Sparer sollte eine lebenslange Laufzeit vereinbaren. Wenn er Geld benötigt, kann er sich den erforderlichen Betrag einfach aus dem Vertrag holen. Dazu muss er nur teilweise kündigen.

Ähnlich übersichtlich ist die Leistung geregelt, die bei Tod ausgezahlt wird. Automatisch ist ein Todesfallschutz in Höhe von 110 Prozent des Guthabens vereinbart. Die Versicherung zahlt also 110 Prozent des Guthabens aus, das bei Tod vorhanden ist. Übrigens kann man auch das Leben von zwei Personen versichern. Dann zahlt die Gesellschaft die Leistung erst aus, wenn die zweite Person verstorben ist.

Insgesamt ist die Robustus privileg eine sehr schlanke und einfach konstruierte Lebensversicherung. Im Vordergrund steht eindeutig die Kapitalanlage. Völlig zu Recht stehen Anleger im Alter ab Mitte vierzig im Fokus.

Inflationsschutz mit Immobilien

Spannend wird es, wenn es um die Kapitalanlage geht. Die wichtigste Einschränkung vorneweg: Es werden keinerlei Garantien geboten. Die Entwicklung des Guthabens richtet sich einzig und allein nach der Wertentwicklung der Anlagen. Was genau passiert mit dem eingezahlten Beitrag? Diesen reicht die Wealth Assurance AG nach Abzug der Abschluss- und Vertriebskosten weiter an die Volksbank AG, Liechtenstein. Das ist die Depotbank. Verwaltet werden die Gelder von der fairvesta Vermögensverwaltung International AG, Liechtenstein. So wird der Immobilien-Sachverstand der fairvesta Gruppe genutzt. Verwunderlich ist zunächst, dass der Vermögensverwalter keine Immobilien direkt erwirbt. Im Rahmen einer fondsgebundenen Lebensversicherung ist dies nicht zulässig. Stattdessen erwirbt der Vermögensverwalter sachwertorientierte Wertpapiere. Diese haben laut Anbieterinformation den Schwerpunkt Immobilienhandel und -bestand, Immobilien-Zweitmarkt sowie Immobilienbeteiligungs- und Investmentgesellschaften. Geldmarktanlagen und Anleihen dienen der Steuerung der Liquidität. Fonds werden demzufolge auch nicht erworben. Ziel der Anlagen ist es, das Know-how der fairvesta Gruppe zu nutzen und Anlegern im Rahmen der Versicherung zugänglich zu machen.

Da es sich um ein völlig neues Produkt handelt, gibt es keine Erfahrungswerte. Deshalb macht es Sinn, einen Blick auf die Entwicklungen der anderen fairvesta-Produkte zu werfen. Die Strategie von fairvesta ist auf den ersten Blick verblüffend einfach: Immobilien günstig einkaufen. Dazu nutzt fairvesta Sondersituationen. So kauft fairvesta Immobilien aus Zwangsversteigerungen, aus Erbauseinandersetzungen oder aus Bankenverwertungen. Ziel ist immer, einen äußerst günstigen Preis – unter Marktwert – zu erzielen. Im Einkauf liegt bekanntlich der Gewinn. Anschließend verkauft fairvesta diese Objekte wieder zum Marktwert. Damit erzielen sie einen Ge-

Berechnung für einen Mann im Alter von 35 Jahren bei Abschluss (Aufschubdauer 30 Jahre, Einmalbeitrag 10.000 Euro, beispielhaft berechnet durch das ITA):

Annahmen	3 % p. a.	6 % p. a.	9 % p. a.
Ablaufwerte	22.336 €	52.852 €	143.859 €
Beitragsrenditen	2,71 % p. a.	5,7 % p. a.	8,69 % p. a.
Kosten Produktmantel	0,29 % p. a.	0,3 % p. a.	0,31 % p. a.
Kosten Geldanlage	1,7 % p. a.	1,7 % p. a.	2,15 %*
Effektivkosten nach ITA	1,99 % p. a.	2,0 % p. a.	2,46 % p. a.
Effektivrendite nach ITA	1,01 % p. a.	4,00 % p. a.	6,54 % p. a.

* Berücksichtigt ist eine Erfolgsbeteiligung von 15 % desjenigen Ertrags, der über 6 % p. a. hinausgeht.
© ITA – Institut für Transparenz in der Altersvorsorge GmbH

winn. Hinzu kommen laufende Mieteinnahmen. In den letzten neun Jahren seit Unternehmensgründung hat fairvesta nach eigenen Angaben zehn Fonds mit einem Zeichnungsvolumen von über 400 Millionen Euro platziert und realisiert. Die bisher erwirtschaftete Rendite beträgt laut Angaben von fairvesta über zehn Prozent jährlich. Das wäre tatsächlich mehr als beachtlich. Die Gesellschaft betont, dass dieser Erfolg im Wesentlichen auf ein sehr erfahrenes Managementteam zurückzuführen ist. Denn die Idee klingt simpel. Doch die Umsetzung ist kompliziert. Vor allem braucht man ein sehr gutes Netzwerk. Die Gewinne ergeben sich nicht nur aus Mieterträgen. Ziel ist, die günstig gekaufte Immobilie schnellstmöglich mit einem maximalen Gewinn zu verkaufen. Es sollen so viele Objekte wie möglich gehandelt werden. Das ist die fairvesta-Strategie. Bisher scheint sie sehr erfolgreich aufgegangen zu sein. Inwieweit sie auch im Rahmen des Versicherungsmantels funktioniert, wissen wir heute nicht. Die Erwartungen der Anleger sind angesichts der Erfolge von fairvesta entsprechend hoch. Das Konzept klingt zumindest vielversprechend.

Police nach Liechtensteiner Recht

Betont werden die fürstlichen Privilegien. Die Robustus privileg Fondspolice unterliegt dem liechtensteinischen Aufsichtsrecht. Genannt werden vor allem das Versicherungsgeheimnis und das Konkursprivileg. Das Versicherungsgeheimnis soll genau so streng sein wie das Bankgeheimnis. Ob das wichtig ist, muss jeder für sich selbst beurteilen. Das Konkursprivileg soll bedeuten, dass Gläubiger keinen Zugriff auf das Vertragsguthaben haben, wenn der Anleger Insolvenz anmeldet. Ob dies so einfach auch dann gilt, wenn deutsche Staatsbürger einen Vertrag abschließen, ist umstritten. Es gibt Meinungen, die behaupten, diese Privilegien gelten nur dann, wenn der Vertrag direkt in Liechtenstein abgeschlossen würde. Sobald ein deutscher Vermittler zwischengeschaltet sei, wäre deutsches Insolvenzrecht anwendbar. Der Anleger müsse also selbst nach Liechtenstein fahren und dort selbst den Vertrag abschließen.

Am Ende entscheiden Gerichte darüber. Vollkommene Gewissheit gibt es in dieser Hinsicht zumindest nicht.

Kosten- und Renditebetrachtung

Folgende Kosten werden jeweils bei einem 35 Jahre alten Mann, der 10.000 Euro einmalig einzahlt, erhoben: Abschlusskosten: einmalig 798 Euro, weitere fixe laufende Kosten gibt es nicht. Es werden 1,7 Prozent jährlich auf das Guthaben berechnet. Davon gehen 1,25 Prozent an die Wealth Assurance (Versicherungsgesellschaft). Die anderen 0,45 Prozent erhält der Vermögensverwalter. Der Versicherer leitet bis zu 0,5 Prozent jährlich an die Robustus GmbH weiter. Damit sind die Kosten sehr einfach und klar geregelt. Außerdem sind sie vergleichsweise günstig. Die jährlichen Effektivkosten betragen rund zwei Prozent. Das bedeutet: Die jährliche Rendite reduziert sich im Durchschnitt um zwei Prozent durch die Entnahme sämtlicher Kosten. Ein gewöhnlicher aktiv gemanagter Fonds berechnet schon eine Gesamtkostenquote von rund 2 Prozent jährlich. Hinzu kommen bei anderen Fondspolice noch die Kosten für den Versicherungsmantel. In den Bedingungen der Robustus privileg ist ausdrücklich geregelt, dass keine weiteren Kosten anfallen. Damit erhält der Anleger eine attraktive Vermögensverwaltung zu einem sehr fairen Preis.

Ab einer Wertentwicklung von sechs Prozent jährlich erhält der Vermögensverwalter eine zusätzliche Erfolgsbeteiligung von 15 Prozent. Diese wird auf den Teil des Ertrags berechnet, der über sechs Prozent jährlich hinausgeht. Eine faire Regelung. Schafft es der Vermögensverwalter tatsächlich, einen solch hohen Ertrag zu erzielen, kann er dafür belohnt werden. Das motiviert den Verwalter, entsprechend interessante Erträge zu erwirtschaften.

Weitere Gebühren: Für Teilkündigungen, Adressrecherchen, Ausstellen eines Ersatzversicherungsscheins, Änderung des Versicherungsnehmers, Bestätigung einer Abtretung oder Verpfändung sowie für Mitteilungen über die Entwicklung des Guthabens (ab der zweiten jährlich) werden jeweils 25 Euro berechnet. Weitere Gebühren, insbesondere Stornogeühren, gibt es nicht.

Ein großes Lob geht an die Produktentwickler in Sachen Transparenz: Im Produktinformationsblatt sind alle Kosten einfach und verständlich aufgeführt. Auch die Effektivkosten und die Effektivrendite werden genannt. Damit können Kunden dieses Produkt einfach mit anderen vergleichen, die ebenfalls schon diese Kosten nennen. Auch die anderen Tei-

PLUS

Investition in professionelle Immobilienanlagen.
Einfaches und unkompliziertes Produkt.
Sehr faires Preis-Leistungs-Verhältnis.
Vermögensverwalter übernimmt Anlage des Guthabens.
Vorbildliche Transparenz der Bedingungen und des Produktinformationsblattes.

MINUS

Für bestimmte Anleger: keine Garantien.
Für bestimmte Anleger: keine laufenden Beiträge und Zusatzversicherungen.
Nur für Einmalbeiträge.
Kein zusätzlicher Risikoschutz.

le des Produktinformationsblattes sind in vorbildlicher Weise sehr einfach dargestellt. Dasselbe gilt für den Antrag und die gesamten Versicherungsbedingungen. Das ITA – Institut für Transparenz in der Altersvorsorge hat daher auch das Produktinformationsblatt und die Bedingungen mit der Höchstnote im Hinblick auf die Transparenz ausgezeichnet.

Für wen geeignet?

Die Robustus privileg Immobilienpolice eignet sich für Anleger, die ihr Geld langfristig und inflationssicher in Sachwerten anlegen möchten. Die Fondspolice öffnet Investoren den Zugang zu interessanten Immobilienanlagestrategien. Professionelle Investments, wie sie die fairvesta Gruppe tätigt, kann ein normaler Anleger alleine nicht vornehmen. Dafür fehlen ihm Zeit und Erfahrung. Da laufende Beiträge nicht zulässig sind, eignet sich das Produkt nicht für Kleinsparer. Auch ergänzender Risikoschutz (Berufsunfähigkeits-, Hinterbliebenenabsicherung) wird nicht geboten. Es ist damit kein klassisches Altersvorsorgeprodukt für junge Menschen. Angesprochen werden vor allem Menschen um die 40 und ältere, die schon etwas Geld angespart haben. Wenn sie heute nicht genau wissen, wie sie das Geld angesichts der schwierigen und unvorhersehbaren Zeiten anlegen sollen, sollte die Robustus privileg in jedem Fall in die Überlegungen einbezogen werden. Und noch ein ganz wichtiger Punkt: Jedem Vermittler und jedem Kunden, dem Verständlichkeit und Transparenz am Herzen liegen, wird dieses Produkt erfreuen.

Mark Ortmann

Der Autor ist Gründer und Geschäftsführer des ITA.