

MONTAG	PUBLIKUMSFONDS
▶ DIENSTAG	ALTERNATIVE INVESTMENTS
MITTWOCH	DERIVATE
DONNERSTAG	IMMOBILIEN
FREITAG	IHR VERMÖGEN

Bank haftet nicht für Fondsbeitrag

Wird ein Mandant von seinem Steuerberater zum Beitritt in einen geschlossenen Fonds erworben, kann der Anleger seinen hierfür aufgenommenen Kredit nicht widerrufen oder Schadensersatz geltend machen. Das gilt nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs selbst dann, wenn der Berater gleichzeitig für die Fondsgesellschaft tätig ist. Der Beitritt sei dem finanzierenden Institut nicht zuzurechnen, sodass zwischen Sparer und Bank kein Haustürgeschäft vorliegt, so die Richter (Az.: XI ZR 348/07). Vermittelt ein Dritter einem Anleger eine Kapitalanlage, handelt er nicht im Namen des Finanzinstituts, wenn er die Auswahl der Bank dem Fondssparer überlässt. ROBERT KRACHT

Zweitmarkt Plus steht vor ungewisser Zukunft

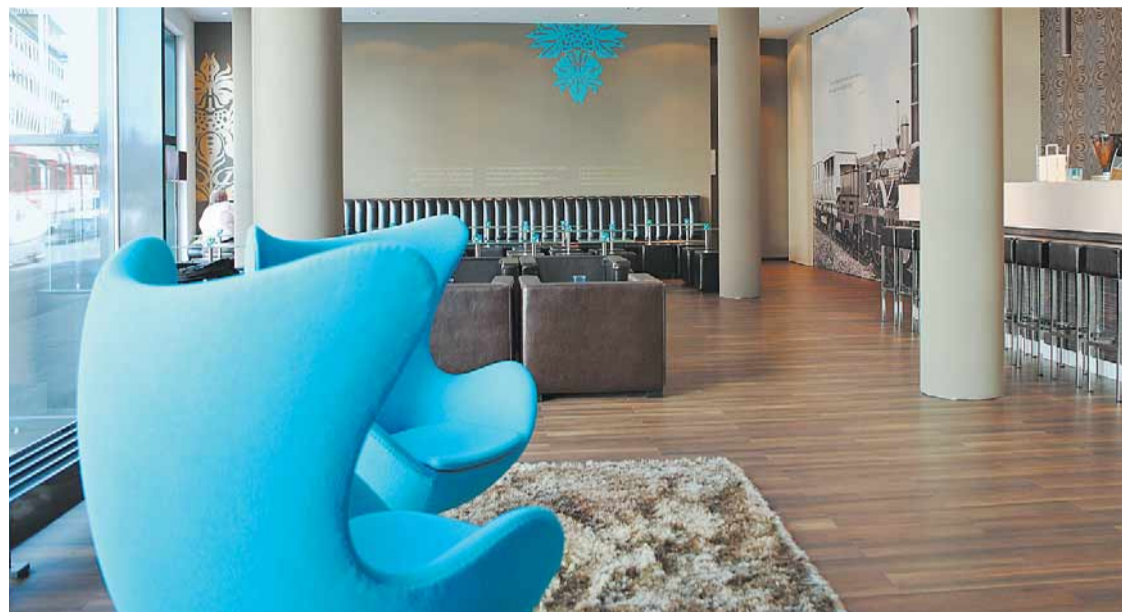
Für die insolvente Zweitmarktplattform Zweitmarkt Plus stehen bislang keine Kaufinteressenten parat. Derzeit ruhe das Geschäft, hieß es bei der Börse Berlin, einem der beiden Gesellschafter. Es sei aber zu früh, das endgültige Aus zu verkünden. Zweitmarkt Plus hatte Anfang September Insolvenz angemeldet. Zum 1. Oktober legten die beiden Vorstände Frank Heimsaat und Niels Ackermann ihr Amt nieder. Über Zweitmarktplattformen können Anleger Anteile an geschlossenen Fonds verkaufen. BERND MIKOSCH

VON MARKUS GOTZI

Die Finanzkrise zwingt zum Sparen, auch bei Reisekosten. Statt in Luxushotels übernachten Geschäftsreisende und Touristen häufiger in günstigeren Alternativen. Die Hotelkette Motel One vermietet die Zimmer ihrer rund 20 Zwei-Sterne-Häuser ab 49 €. Die Auslastung ist von 57 Prozent 2007 auf 67 Prozent im ersten Halbjahr 2008 gestiegen. Auf diesen Trend setzen Anleger mit dem Fonds „Moderne Großstadthotels“.

► **Objekte** Der Fonds finanziert zwei Hotels in Berlin und Nürnberg. Das Berliner Haus mit 415 Zimmern nahe der Kurfürstenstraße wird voraussichtlich im Dezember 2009 öffnen. Die Übernachtung im Einzelzimmer soll 69 € kosten. Das Hotel in Nürnberg liegt ähnlich zentral. Der Neubau mit 200 Zimmern hat den Betrieb Mitte dieses Jahres aufgenommen. Das Einzelzimmer kostet 49 €, das Doppelzimmer 59 €. Die auf die Baukosten umgerechneten Zimmerpreise betragen in Berlin rund 63 300 € und in Nürnberg circa 51 300 € und entsprechen unter Berücksichtigung der Grundstückskosten dem Standard. Der Fonds hat beide Hotels für 14,65 Jahresnettomieten gekauft.

► **Markt** Hotels sind in Berlin keine Mangelware. Fast 600 Herbergen bieten insgesamt über 90 000 Bet-



Kein Restaurant, keine Konferenzräume, kein Wellnessbereich – aber immerhin eine Lobby hat das Motel One in Nürnberg

ten. Bis 2010 kommen weitere 3000 Betten hinzu. Das hohe Angebot drückt den Übernachtungspreis – in Luxushotels 2007 um elf Prozent. Die durchschnittlichen Preise sind mit 87 € für eine Hauptstadt sehr niedrig, in Paris fallen 217 € an. In der Messestadt Nürnberg liegt der Anteil der Geschäftsreisenden an den Gästen bei 70 Prozent. Die Auslastung der 13 500 Betten schwankte in den vergangenen Jahren zwischen 59 und 64 Prozent.

► **Mieter** Kein Restaurant, keine Konferenzräume, kein Wellnessbereich. Dafür Zimmer mit Klimaanlage, Flachbildschirm und WLAN-Zugang. Das Beratungsunternehmen Treugast hat Motel One als einzigem Budget-Hotel-Betreiber 2007 ein AAA-Rating zugebilligt. Creditreform weist der Motel One Management GmbH als Mietgarantin auf einer Skala von 100 (ausgezeichnet) bis 600 (harte Negativmerkmale) 246 Punkte zu. Die Verträge lau-

fen 25 Jahre und sind an die Inflation gekoppelt, wobei der Fonds mit 2,25 Prozent jährlich kalkuliert.

► **Kalkulation** Der Fonds hat ein Volumen von 41,1 Mio. €. Rund zwei Drittel kommen von Banken, der Rest von Privatanlegern. Die Zinsen für die Darlehen sind bis Februar 2019 über eine Swap-Vereinbarung zu fünf Prozent gesichert. Das gelingt aber nur mit einem Abschlag: Lediglich 95 Prozent des Darlehens werden tatsächlich ausgezahlt. Nach der Zinsfestschreibung rechnet Lloyd Fonds mit 5,9 Prozent weiter. Die Tilgung beginnt erst 2012 und ist mit nur einem Prozent etwas dürftig, doch anders sind jährliche Ausschüttungen von sechs Prozent nicht darzustellen. Lloyd Fonds rechnet beim Verkauf ebenfalls mit einem Faktor von 14,65 Jahreseinnahmen, die dann auf Grund der unterstellten Inflationsrate rund

19,5 Prozent höher sind als zu Beginn der Laufzeit. Übersteigt der Verkaufserlös 110 Prozent des Anlegereinsatzes, behält Lloyd Fonds von weiteren Gewinnen ein Fünftel ein.

► **Weiche Kosten** Rund 81 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio stehen für den Erwerb der Objektgesellschaften zur Verfügung. Der Fonds beteiligt sich zu je 94,8 Prozent, um die Grunderwerbsteuer zu sparen. An Gebühren, Provisionen und Vergütungen fallen knapp 16 Prozent an, ein durchschnittlicher Wert.

► **Steuern** Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Bis einschließlich 2010 bekommen sie Verlustzuweisungen von insgesamt 66 Prozent zugewiesen. Anschließend versteuern sie zwischen 2,8 und 4,9 Prozent der sechsprozentigen Ausschüttungen.

► **Fazit** Budget-Hotels in guten Lagen dürften weiterhin Marktanteile gewinnen. Der Fonds erzielt Mieteinnahmen – Auslastung und Zimmerpreis können den Zeichnern egal sein. Entscheidend ist die Bonität des Mieters, und die steht derzeit außer Zweifel. Das Verkaufsszenario nach 15 Jahren ist realistisch. Mit einer Restlaufzeit von zehn Mietjahren sollten die Hotels für Käufer attraktiv sein. Die Frage ist, ob Interessenten tatsächlich den Faktor von 14,65 Jahreseinnahmen bezahlen. Die Kalkulation ist mit spitzem Stift gerechnet. Jährliche Ausschüttungen von sechs Prozent gelingen nur, weil der Fonds den relativ hohen Darlehensanteil nur knapp tilgt.

MARKUS GOTZI, Experte für Beteiligungsmodelle, analysiert einmal im Monat für die FTD ein aktuelles Angebot aus dem Sektor geschlossene Immobilienfonds

WERTARBEIT FÜR IHR GELD

Unsere Definition von Wertarbeit? Exchange Traded Funds made in Germany – mit der richtigen Mischung aus Fachwissen, Erfahrung und hohem Qualitätsbewusstsein. Börsengehandelte Indexfonds, abgestimmt auf die speziellen Anforderungen deutscher Investoren. Profitieren auch Sie davon.

Mehr Informationen unter www.etflab.de oder +49 (0)89 327 29 - 33 33

ETFlab
Wertarbeit für Ihr Geld.

STECKBRIEF	
Fonds	Lloyd Fonds „Moderne Großstadthotels“
Anbieter	Lloyd Fonds, Telefon 040/325 67 80, www.lloydfonds.de
Objekte	Budget-Hotels der Motel-One-Kette in Berlin und Nürnberg
Mindestbeteiligung	10 000 € plus fünf Prozent Agio
Laufzeit	15 Jahre (geplant)
Ausschüttungen	durchgehend sechs Prozent
Steuern	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

* Stand: 13.10.08; Quelle: Initiator

INITIATORENCHECK LLOYD FONDS
Anbieter mit insgesamt guter Performance

VON HANNES NICKL

Die meisten Beteiligungen von Lloyd Fonds entwickeln sich solide. Einige Schiffe leiden, was aber Branchenproblemen geschuldet ist.

► **Initiator** Die seit 2005 börsennotierte Lloyd Fonds AG aus Hamburg wurde 1995 gegründet und beschäftigt etwa 170 Mitarbeiter. Bis Ende 2007 haben sich über 44 500 Anleger mit gut 1,6 Mrd. € an 88 Fonds beteiligt. Seither kamen rund zehn weitere Fonds dazu. Schwerpunkt sind Schiffsbeteiligungen, das Portfolio umfasst aber auch Lebensversicherungs-, Private-Equity-, Flugzeug- und Windkraftfonds.

► **Schiffe** 49 Schiffsfonds befanden sich zum Stichtag noch in Bewirtschaftung (siehe Tabelle). Die branchenweiten Auswirkungen gestiegener Betriebs- und Personalkosten und des schwachen Dollar zeigen sich auch bei der Lloyd-Fonds-Flotte. Die Ausschüttungsrück-

stände werden durch Tilgungsvorsprünge überkompensiert.

► **Immobilien** Erst drei der vier Fonds sind vergleichbar, die Historie ist noch kurz. Abgesehen von einer etwas problematischen Beteiligung von 1999 ist die Entwicklung bislang insgesamt in Ordnung.

► **Fondaufösungen** Bis Ende 2007 wurden 15 Fonds, vor allem Schiffe, aufgelöst (siehe Tabelle).

► **Leistungsbilanz** Lloyd Fonds ist Mitglied im Branchenverband VGF und hat fristgerecht die testierte 2007er-Leistungsbilanz veröffentlicht. Die Datentiefe erlaubt gute Einblicke in die Fondsverläufe. Ein großer Teil der Schiffsflotte wurde erst 2003 und später in Fahrt gesetzt. Im Vergleich zu älteren Initiatoren blieb sie daher bislang von großen Charterkrisen verschont.

[WWW.FTD.DE/INITIATORENCHECK](http://www.ftd.de/initiatorencheck)
Alle Folgen im Überblick

Das Soll nicht immer erfüllt
Prognoseerfüllung¹ und Renditen von Lloyd-Fonds-Schiffsbeteiligungen

Laufende Schiffsfonds (49) ²	unter Plan	im Plan	über Plan	Quote ³
Überschüsse kumuliert ⁴	30	7	11	104 %
Ausschüttungen kumuliert ⁴	22	15	8	95 %
Liquiditätsreserve 2007	36	1	11	71 %
Jährl. Durchschnittsverzinsung der 15 aufgelösten Fonds	bis 5 % 10x	bis 10 % 1x	bis 15 % 2x	über 15 % 2x

¹) Toleranzgrenze: fünf Prozent; ²) Aussagen nicht immer zu allen Fonds sinnvoll bzw. möglich ³) Zielerreichung; ⁴) bis 2007; Quelle: Emittentenangaben, eigene Berechnungen