

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

### Fiskus erspart Schiffen die Umsatzsteuer

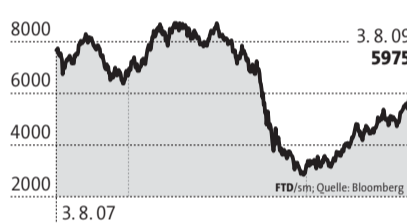
Schiffsfonds können ihre Leistungen ab dem 1. August 2009 viel öfters ohne Umsatzsteuer anbieten. Aus einem aktuellen Erlass des Bundesfinanzministeriums ergibt sich der Umfang der Steuerbefreiung sowohl für die Schiffseigner als auch für die Nutzer (Az.: IV B 9 – S 7155/07/10001). Generell privilegiert sind die Leistungen, die unmittelbar der Seeschifffahrt dienen, wobei die Eigentumsverhältnisse unerheblich sind. Auch Charterverträge von Linienreedereien bleiben steuerfrei. Diese Förderung ergibt sich unmittelbar aus dem EU-Recht. Eine Ausnahme besteht lediglich für Umsätze, die von beauftragten Agenten oder Schiffsmaklern ausgeführt werden. Sie zahlen Umsatzsteuer, weil sie auf einer vorausgehenden Handelsstufe aktiv werden, die noch nicht zur Seeschifffahrt gehört. ROBERT KRACHT

### Analysten erwarten Ende der Basismetall-Rally

Die rasant gestiegenen Preise für Industriemetalle haben Skeptiker auf den Plan gerufen. „Ähnlich wie bei Rohöl sind es vor allem die Erwartungen, welche die Industriemetallpreise

#### Kupfer

Preis je Tonne in \$



derzeit treiben“, so Commerzbank-Analyst Eugen Weinberg. „Die fundamentalen Rahmendaten rechtfertigen den rasanten Preisanstieg dagegen kaum.“ Gestern erreichte der Kupferpreis den höchsten Stand seit zehn Monaten. Sven Streitmayer von der LBBW schließt sich Weinberg an: „Wenngleich die Basismetallmärkte aktuell ein enormes Aufwärtsmoment aufweisen und damit weitere Kursgewinne für die kurze Frist nicht auszuschließen sind, bleiben wir mit Blick auf die Nachhaltigkeit der jüngsten Preissteigerungen äußerst skeptisch.“ Die LBBW-Analysten haben auf den Metallmärkten „deutliche Überhitzungszeichen“ ausgemacht. Entsprechend hoch sei das Rückschlagspotenzial der Basismetallpreise im weiteren Jahresverlauf. BERND MIKOSCH

### Kursbuch erhöht Zweitmarkttransparenz

Die Deutsche Zweitmarkt AG, ein Handelshaus für gebrauchte Beteiligungen, hat ein Kursbuch mit Preisen geschlossener Immobilienfonds aufgelegt. Die aktualisierte Fassung dokumentiert anbieterübergreifend die Daten von 240 ausgewählten Gesellschaften, teilte das Unternehmen mit. Erfasst seien 2184 abgeschlossene Beteiligungsverkäufe zwischen Februar 2002 und Juni 2009. Das gesamte Handelsvolumen setze sich zusammen aus 87,1 Mio. €, 25,1 Mio. \$ und 2,3 Mio. £. Abzulesen sind im Kursbuch jeweils Höchst-, Mittel- und Tiefstkurse, Anzahl der Transaktionen, gehandeltes Nominalkapital und durchschnittliches Handelsvolumen sowie Angaben zu Kurs und Datum des letzten Handels einer Beteiligung. In der Auswertung enthalten sind Daten von Deutsche Zweitmarkt AG, Deutsche Sekundärmarkt und Fondsbörse Deutschland als Makler sowie von CFB-Fonds Transfair als Initiatorenplattform. FTD

### ILG startet zweiten Pflegeheimfonds

Der Initiator ILG hat wenige Wochen nach der Platzierung seines ersten Pflegeheimfonds ein Nachfolgeprodukt aufgelegt. Anleger beteiligen sich an einem Pflegeheimneubau in Traunstein unweit vom Chiemsee. Das Objekt mit 102 Einzel- und acht Doppelzimmern ist für 20 Jahre an den Arbeiter-Samariter-Bund vermietet. Der Fonds hat ein Investitionsvolumen von 9,57 Mio. €, davon sind 5 Mio. € Fremdkapital. Nach Fertigstellung soll die Ausschüttung jährlich sechs Prozent betragen, davor drei Prozent. FTD



Bei der Jungfernfahrt des „Singapore Flyer“ im Februar 2008 schien alles noch in bester Ordnung. Jetzt kämpft der Betreiber mit niedrigen Besucherzahlen

# Hoch geflogen, tief enttäuscht

Singapurs Riesenrad stockt. Deutsche Anleger zittern um ihr Geld – und fürchten ein ähnliches Desaster in anderen Städten

VON MARKUS GOTZI

Die Zahlen waren verführerisch. Ausschüttungen von 16 Prozent sollten Zeichner des Riesenradfonds von Delbrück Bethmann Maffei (DBM) erzielen – jährlich und steuerbegünstigt. Doch vorerst gehen die privaten Investoren leer aus. Die tatsächlichen Einnahmen des „Singapore Flyer“ reichen nicht aus, auch nur 1 Cent an die Anleger auszuschütten.

Bei der Jungfernfahrt vor anderthalb Jahren entsprach der Optimismus des Fondsinitiators in seinem Gigantismus noch der Größe des mit 165 Metern weltweit höchsten Riesenrads. Einen Lamborghini sollte die für die Vermarktung des Flyer vor Ort zuständige Patsy Ong von der Adval Brand Group bekommen. Voraussetzung: Im ersten Jahr drehen vier Millionen statt der erwarteten zweieinhalb Millionen Gäste ihre Runden. Das Luxusauto als Bonus hatte Thomas Bone-Winkel versprochen, bei Eröffnung des Rades noch DBM-Geschäftsführer. Inzwischen ist allen Beteiligten etwas schwindelig. Bone-Winkel

hat vor wenigen Tagen seinen Abschied aus dem Unternehmen verkündet, und Patsy Ong fährt alles, nur keinen Lamborghini. Ein Zwischenbericht listet 1,4 Millionen verkaufte Tickets für das Geschäftsjahr 2008 auf. Das entspricht einer Zielerreichung von 75 Prozent. Im ersten Quartal 2009 wurden gar nur 175 000 Fahrscheine verkauft.

An Ausschüttungen ist bei dieser Ertragssituation nicht zu denken – trotz einer Garantie von Adval, einer Tochter von Singapurs größtem Freizeit- und Touristikunternehmen NTUC Club, das selbst dem regierungsnahen Gewerkschaftsverband National Trade Union Congress angehört. Denn die Garantie sichert nur die Zinsen der Fremdfinanzierung, nicht einmal aber die Tilgung des Darlehens und die Betriebskosten des Rades.

„Singapur könnte besser laufen, aber wir machen uns darüber keine größeren Gedanken“, sagt Harald Junke, ebenfalls Geschäftsführer des Fondsinitiators und einer der Väter des Riesenrads. Keine Gedanken? Tatsächlich dürften die Köpfe der Fondsmanager rauchen.

Singapur erlebt zwar seine erste nennenswerte Wirtschaftskrise seit der Staatsgründung 1963. Zudem lassen im Zuge der Rezession immer mehr Touristen und Zwischenstoppreisende den Ministaat am Zipfel von Malaysia links liegen. Doch scheinen einige Probleme des

#### Vorbild London

Plan Vorbild für den „Singapore Flyer“ war das „London Eye“. Eigentlich nur für den Jahrtausendwechsel aufgebaut, hat sich das Rad an der Themse inzwischen zu einer der weltgrößten Freizeitattraktionen entwickelt. Mit mehr als 3,75 Millionen Fahrgästen jährlich hat es die Pyramiden in Ägypten und das indische Grabmal Tadsch Mahal hinter sich gelassen.

Ist Trotz der Rekordhöhe von 165 Metern kommt der Flyer nicht so recht in Schwung. Die Einnahmen reichen nicht aus, um Anlegern die im Verkaufsprospekt angekündigten Ausschüttungen zu zahlen.

Flyer auch hausgemacht. So wurde das Management der Great Wheel Corporation teilweise ausgetauscht. Dieses Unternehmen um den Visionär und früheren Chef von Internationalmedia Florian Bollen hatte die Idee mit den Rädern als Renditeobjekte einst an DBM herangetragen. Doch die herzlichen Umarmungen und das Champagnerglasklirren bei der Premiererunde scheinen inzwischen weit entfernt. Es hört sich nicht gerade freundlich an, was Junke über Bollen berichtet. Er sei „auf dem besten Wege, zum Schaden der Gesellschaft zu agieren“. Bollen selbst hält sich derzeit in Singapur auf und war für Nachfragen nicht zu erreichen.

Auch die kreditgebende Bank sei unzufrieden mit der Performance des Great-Wheel-Managements, so Junke. Die HypoVereinsbank (HVB) nehme aber wohlwollend zur Kenntnis, dass der Fondsinitiator intensiv daran mitarbeite, die Situation zu verbessern. „Wir haben ein sehr gutes Verhältnis aufgebaut“, so Junke. Dennoch: Bereits im März hatte die HVB die „Nichterfüllung von Vertragsbedingun-

gen“ beanstandet. Bis auf Weiteres kann die Bank den Kredit jederzeit kündigen, was eine Insolvenz des Fonds zur Folge hätte. Doch daran kann die HVB kein Interesse haben, hat sie ihren Kunden doch selbst Riesenradanteile vermittelt.

Neue Maßnahmen sollen das Rad retten. So könnte eine Kartbahn Besucher locken. Schließlich ist Singapur seit 2008 eine Station des Formel-1-Zirkus. Im September umkreisen die Boliden auf ihrem Stadtkurs auch den Flyer.

Ohne solche Spektakel ist das größte Riesenrad der Welt wohl nicht Attraktion genug. Eine Entwicklung, die so nicht vorhersehbar war, gleichzeitig aber auch die Zeichner eines Nachfolgefonds beunruhigen dürfte. Er will den Bau vergleichbarer Räder in Berlin, Orlando und Peking finanzieren. Während in Florida noch nichts passiert ist, wurde auf dem früheren Zoogelände in Berlin immerhin schon eine Grube ausgehoben. Das Rad in Peking sollte sich eigentlich pünktlich zu Olympia 2008 drehen, wird voraussichtlich aber erst im Dezember 2010 fertig.

### INITIATORENCHECK US TREUHAND

## Victory Park trübt Gesamteindruck

Die Leistungsbilanz verrät, ob ein Anbieter geschlossener Fonds seine Prognosen erfüllen konnte. Die FTD nimmt regelmäßig wichtige Initiatoren unter die Lupe

VON HANNES NICKL

Trotz zwischenzeitlicher Planabweichungen erzielten US-Treuhand-Fonds stets starke Ergebnisse. Damit das so bleibt, ist beim Problemfonds Victory Park gutes Krisenmanagement gefragt.

► **Initiator** Das inhabergeführte Emissionshaus US Treuhand wurde 1995 gegründet und hat Firmensitze in Darmstadt und in Orlando/Florida. Seit zwei Jahren ist HSH Real Estate, eine Tochter der HSH Nordbank, zur Hälfte beteiligt.

► **Historie** Bis Herbst 2008 wurden 18 geschlossene US-Immobilienbeteiligungen platziert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf gut 4,3 Mrd. \$, rund 1,6 Mrd. \$ davon sind Eigenkapital. Etwas über die Hälfte wurde bei privaten Investoren eingeworben, den Rest zeichneten US-Projektpartner. Eine Projektentwicklung in New Jersey war zum Leistungsbilanzstichtag noch nicht voll platziert.

► **Performance** Von den acht laufenden Fonds (siehe Tabelle) sind vier Projektentwicklungen, die noch

keine sinnvollen Vergleiche zulassen. Von den vier Vermietungsfonds wird das Peabody-Hotel in Florida derzeit umfassend umgebaut. Die deutlich geringeren Gesamtüberschüsse liegen zum einen am Hotelumbau sowie am Fonds Madison. Der erließ einem Großmieter als Entgegenkommen für eine vorzeitige Vertragsverlängerung bis 2023 zeitweilig die Miete. Die soll ab 2010 wieder wie prospektiert fließen, ergänzt um den Vorteil einer um fünf Jahre verlängerten Einnahmesicherheit. Die Projektentwicklung Victory Park in Dallas geriet 2009 in Schieflage, weil Projektpartner Hillwood seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkam (FTD vom 24. März und 21. April). US-Treuhand-Chef Lothar Estein rang Hillwood umfangreiche Zugeständnisse ab und schuf Einvernehmen mit den Banken, was dem

Fonds Luft für rund drei Jahre verschafft. Trotzdem könnte dieses Projekt die bislang sehr gute Leistungsbilanz trüben.

► **Fondaufösungen** Elf Fonds wurden mit insgesamt stattlichen Renditen aufgelöst. Abgesehen von einem „Fünfprozenter“ lagen die jährlichen Durchschnittsverzinsungen zwischen 7 und 15 Prozent. Gewichtet beträgt die Rendite gut elf Prozent pro Jahr.

► **Leistungsbilanz** US-Treuhand ist mittlerweile Mitglied im Verband Geschlossene Fonds (VGF). Die im Branchenvergleich früh vorgelegte Leistungsbilanz für 2008 geht teilweise deutlich über die VGF-Standards hinaus. Die Zahlen sollen auch nach Prüfung der US-Jahresabschlüsse Bestand haben.

FTD.DE/INITIATORENCHECK  
Alle Folgen im Überblick

#### Überschüsse oft unter Plan

Prognoseerfüllung<sup>1</sup> und Renditen der US-Treuhand-Immobilienfonds

Acht laufende Immobilienbeteiligungen <sup>2</sup>	unter Plan	im Plan	über Plan	Zielerreichung
Überschüsse kumuliert <sup>3</sup>	3	1	0	74 %
Ausschüttungen kumuliert <sup>3</sup>	0	6	0	100 %
Liquiditätsreserve 2008	0	0	3	+1,0 Mio. €
Restdarlehen 2008	0	2	0	100 %
Jährliche Durchschnittsverzinsung der aufgelösten Fonds	bis 5 % 0x	bis 10 % 6x	bis 15 % 4x	über 15 % 1x

<sup>1)</sup> Vergleiche erfolgen unter einer Toleranzgrenze von 5 %; <sup>2)</sup> Aussagen nicht immer zu allen Fonds möglich; <sup>3)</sup> bis 2008; Quelle: Anbieter, eigene Berechnungen

## Berater hoffen auf gutes Geschäft mit Energiefonds

Jeder vierte Befragte erwartet steigende Investitionen

VON NIKOLAUS VON RAGGAMBY

Erneuerbare-Energien-Fonds werden in diesem Jahr klar an Bedeutung gewinnen. Das geht aus der Untersuchung der Steinbeis-Hochschule-Berlin in Zusammenarbeit mit dem Initiator Commerz Real hervor, für die 103 Kundenberater bei Banken und Vermögensverwaltern befragt wurden.

Danach erwarten rund 77 Prozent der Befragten, dass Investitionen in Alternative-Energien-Fonds zunehmen werden. Gleichzeitig rechnet fast jeder Dritte damit, dass auch das Angebot an solchen Beteiligungsmodellen steigen wird. Diesen Trend bestätigen Zahlen der Berliner Ratingagentur Scope, nach denen das Emissionsvolumen der Energiefonds im ersten Halbjahr auf 216 Mio. € gestiegen ist. Das sind 52 Prozent mehr als im zweiten Halbjahr 2008. Mit dem Emissionsvolumen bezeichnet Scope das auf den Markt gebrachte Eigenkapitalvolumen, nicht das platzierte. Damit lassen sich zwar keine Aussagen über Platzierungserfolge treffen, jedoch Trendaussagen über die Aktivitäten der Fondsanbieter.

Zu den großen Verlierern dürften Schiffsfonds zählen – nicht einmal jeder Vierte traut dem Segment Wachstum zu. In den Vorjahren sammelten diese Beteiligungsmodelle noch mit Abstand das meiste

Geld ein, derzeit sorgen sie wegen der Schifffahrtskrise jedoch für schlechte Nachrichten.

Die befragten Vermögensverwalter und Banker rechnen damit, dass der Anteil geschlossener Fonds an den betreuten Portfolios von derzeit durchschnittlich 7,2 Prozent auf fünf Jahren auf 8,4 Prozent steigen wird. Auch der Zweitmarkt für Beteiligungen habe Wachstumspotenzial: Rund 85 Prozent erwarten ein wachsendes Angebot gebrauchter Fondsanteile.

Der verschärfte Wettbewerb wird den Befragten zufolge zu Einschnitten bei den Gebühren führen. Jeder Zweite rechnet mit sinkenden Vertriebsprovisionen. Fast 40 Prozent erwarten schrumpfende Managementgebühren. 63 Prozent gehen davon aus, dass die Bestandsprovisionen an Bedeutung gewinnen.

#### Schiffe weniger gefragt

Absatzerwartung „stark steigend“ oder „steigend“ für ausgewählte Fondstypen in %  
Erneuerbare Energien

77,2

Immobilien Inland

36,7

Immobilien Ausland

28,7

Schiffe und Container

23,8

\* Umfrage zur Investitionshäufigkeit unter 103 Beratern

AP/Wide World

FTD/Im: Quelle: Steinbeis-Hochschule-Berlin