

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

FONDS-CHECK FHH IMMOBILIEN 7 – BEZIRKSRATHAUS IN KÖLN

Nippes – aber kein Ramsch

Private Equity mit Kapitalgarantie

Das in München ansässige Emissionshaus Wealthcap startet den Vertrieb eines Private-Equity-Fonds mit Sicherheitskonzept. Die Unicredit Bank garantiert dafür, dass Anlegern zum Ende der Fondslaufzeit nach achteinhalb Jahren mindestens Rückflüsse in Höhe der Beteiligungssumme ohne Agio und vor Steuern erhalten. Der Private Equity 12 Balance investiert direkt oder indirekt in sechs institutionelle Fonds, die überwiegend Beteiligungen an US- oder europäischen Unternehmen erwerben. Anleger können sich ab 10 000 € beteiligen. **FTD**

Schiffsfondsindex wird Basis für Finanzprodukte

Noch in diesem Jahr wird es Fonds oder Zertifikate geben, die sich auf den Deutschen Zweitmarktindex für Schiffsfonds (DZX) beziehen. Davon geht das Handelshaus Deutsche Zweitmarkt aus, das den Index bislang berechnet hat und die Kalkulation künftig dem Beratungshaus Structured Solutions überlässt. Der Auswahlindex umfasst die 50 meistgehandelten Schiffsfonds im Zweitmarkt. „Die Indexfeststellung durch einen neutralen Anbieter schafft die Voraussetzung für die zukünftige Nutzung des DZX als Basiswert für innovative Anlageideen aus den Bereichen Fonds und Zertifikate“, sagt Deutsche-Zweitmarkt-Vorstand Björn Meschkat. Derzeit notiert der DZX auf einem Rekordtief. **FTD**

Kirche, Karneval, Kölsch – Köln wird oft auf folkloristische Themen reduziert. Dabei liegt die Metropole in Städterankings oft auf vorderen Plätzen. Trotzdem investieren Anbieter geschlossener Fonds lieber in Düsseldorf. Anders das Fondshaus Hamburg (FHH). Wobei der Mieter mehr ziehen dürfte als der Standort.

► **Objekt** Anleger beteiligen sich am Bezirksrathaus im Kölner Stadtteil Nippes. FHH hat das 1999 errichtete Gebäude mit 14 300 Quadratmetern Bürofläche für 35,25 Mio. € von privat gekauft. Der Verkäufer wollte größeres Aufsehen vermeiden und hat sich gegen ein Bieterverfahren entschieden. Der Preis – 16 Jahresmieten – ist vergleichsweise günstig, schließlich ist der Mieter gefragt. Allerdings liegt die Miete oberhalb des Marktniveaus.

► **Mieter** Der Vertrag mit der Stadt läuft bis Ende 2029. Zwar bezeichnete Kämmerer Norbert Walter-Borjans die Finanzlage kürzlich als dramatisch und kündigte an, künftig Leistungen einzuschränken. Dennoch wird niemand anzweifeln, dass die öffentliche Hand ihren Mietverpflichtungen nachkommen wird. Köln nutzt das Gebäude als Bezirksrathaus mit Bürger-, Ausländer- und Jugendamt.

► **Einnahmen** Der Vertrag sieht eine Staffelmiete vor, die alle fünf Jahre angepasst wird. Aufs Jahr umge-



rechnet steigen die Einnahmen um 2,2 Prozent. Aktuell zahlt die Stadt 11,93 € pro Quadratmeter. Das liegt über dem typischen Wert von bis zu 10 €, den das Maklerhaus BNP Paribas Real Estate für den Stadtteil Nippes ermittelt hat. Allerdings sticht die große Fondsimmoblie aus dem regionalen Büromarkt her-

aus. In der Innenstadt zahlen Mieter bis zu 22 € pro Quadratmeter.

► **Standort** Der Marktforscher Prognos listet Köln im Ranking von 413 Kreisen und Städten auf Platz fünf. Das Degi-Immobilienstandort-Scoring führt die Stadt auf Platz drei. In Sachen Stabilität führt Köln

sogar. Metropolen wie München, Hamburg und Stuttgart liegen wegen der volatileren Mietmärkte weiter hinten. Die Leerstandsquote beträgt knapp neun Prozent.

► **Kalkulation** Der Eigenkapitalanteil an der Gesamtinvestition summiert sich auf knapp zwei Drittel. So können Anleger verschmerzen, dass der Fonds innerhalb von zehn Jahren nur 2,25 Prozent des Darlehens tilgt. Anlegern bleiben Ausschüttungen von 5,25 Prozent, die auf sechs Prozent steigen sollen. Beim geplanten Verkauf nach elf Jahren rechnet FHH erneut mit einem Faktor von 16 Jahresmieten, die sich dann auf 15,06 € pro Quadratmeter erhöht hat. Das sind zwar nur 26 Prozent mehr als derzeit. Dennoch dürfte die Objektmiete dann über dem Marktniveau liegen. Daher ist fraglich, ob ein Käufer für eine 22 Jahre alte Immobilie tatsächlich denselben Faktor bezahlt wie FHH jetzt. Für Instandhaltungen und Reparaturen spart der Fonds 460 000 €. Das kann zu knapp bemessen sein, auch wenn

der Eigentümer nur für Schäden an Dach und Fach aufkommen muss. Läuft alles wie geplant, kommen Zeichner auf ein Plus von 61 Prozent vor Steuern.

► **Weiche Kosten** In Relation zur Gesamtinvestition von knapp 42 € machen die Nebenkosten rund zwölf Prozent aus. Bezogen auf das Eigenkapital inklusive Agio sind das rund 17,5 Prozent. Nicht wenig, aber alles in allem ein üblicher Wert.

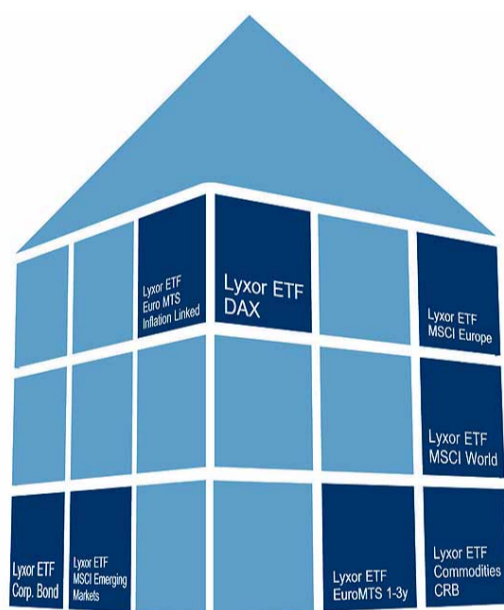
Das **Bezirksrathaus** im Kölner Stadtteil Nippes sticht aus der regionalen Architektur heraus

► **Anbieter** FHH gehört zur Arenkiel-Gruppe, einer 1950 gegründeten Reederei. Schiffsfonds stellen daher den größten Anteil unter den Fonds. Seit 2006 hat das Unternehmen außerdem sechs Immobilienfonds aufgelegt. Die aktuelle Leistungsbilanz aus dem Jahr 2008 lässt wegen der kurzen Historie keine profunden Aussagen zu.

► **Steuern** Anleger versteuern im Schnitt rund die Hälfte ihrer Ausschüttungen mit ihrem persönlichen Steuersatz. Der Verkaufserlös ist nach zehn Jahren steuerfrei.

► **Fazit** Dieses Angebot ist fast so etwas wie ein festverzinsliches Wertpapier der Stadt Köln. Aber auch nur fast. Über die geplante Laufzeit sollte nichts anbrennen. Spannend wird es nach elf Jahren. Zwar läuft der Mietvertrag dann noch acht Jahre. Aber ob ein potenzieller Verkäufer das 16-Fache einer dann wohl über dem Marktniveau liegenden Miete zahlt, ist zweifelhaft. Ein kalkulatorischer Abschlag von einer Jahresmiete dürfte realistisch sein. In diesem Fall würde sich das Plus vor Steuern um zehn Prozentpunkte reduzieren. Trotzdem ein Fonds, mit dem Anleger unter dem Strich Geld verdienen sollten.

Der Experte für Beteiligungsmodele, **MARKUS GOTZI**, analysiert einmal monatlich ein Angebot aus dem Sektor geschlossene Immobilienfonds.



Auf ein stabiles Fundament bauen!

Mit Lyxor ETFs auf Standard-Indizes

Ihre Vorteile durch Exchange Traded Funds (ETFs)

- Passive Investment (Sondervermögen)
- Bilden die Performance des jeweils zugrunde liegenden Index nahezu 1:1 ab
- Niedrige Verwaltungsvergütungen
- Kein Ausgabeaufschlag
- Lyxor AM verwaltet in ETFs rund 34 Mrd. Euro per Mai 2010

Nachteile bei Exchange Traded Funds (ETFs)

- Risiko von Kurs- und Währungsverlusten
- Möglicher Totalverlust des eingesetzten Kapitals
- Keine vollständige Nachbildung des Referenzindex

Produktinformationen

LYXOR ETF	ISIN	WKN	Mgmt Fees p.a.
Lyxor ETF DAX®	LU0252633754	LYX0AC	0,15 %
Lyxor ETF MSCI Emerging Markets	FR0010429068	LYX0BX	0,65 %
Lyxor ETF MSCI Europe	FR0010261198	A0JDGC	0,35 %
Lyxor ETF MSCI World	FR0010315770	LYX0AG	0,45 %

LYXOR ETF	ISIN	WKN	Mgmt Fees p.a.
Lyxor ETF Commodities CRB	FR0010270033	A0JC8F	0,35 %
Lyxor ETF EuroMTS 1-3Y	FR0010222224	A0HGFC	0,165 %
Lyxor ETF EuroMTS Inflation Linked	FR0010174292	A0F7AM	0,20 %
Lyxor ETF Euro Corporate Bond	FR0010737544	LYX0EE	0,20 %

Lyxor ETFs

Einfach • Transparent • Flexibel

www.LyxorETF.de • info@LyxorETF.de • 069 - 717 4444

Lyxor Asset Management 2010. Stand: Mai 2010. Eine umfassende Beschreibung der Fondsbedingungen und Risiken, bis hin zu einem theoretischen Totalverlust, enthalten die Verkaufsprospekte von Lyxor Asset Management. Die Verkaufsprospekte erhalten Sie kostenlos auf Anfrage bei der Société Générale S.A., Zweigniederlassung, Neue Mainzer Straße 46-50, 60311 Frankfurt am Main sowie unter www.LyxorETF.de. Die Fonds bilden jeweils die Performance der ihnen zugrunde liegenden Indizes nahezu 1:1 ab. Die vergangene Wertentwicklung stellt keine Garantie für die zukünftige Entwicklung dar. Die jeweiligen Fonds werden von den Sponsoren der Indizes nicht empfohlen, verkauft oder beworben, noch geben die Sponsoren der Indizes sonstige Zusicherungen zu den jeweiligen Fonds ab. Die Sponsoren der hier aufgeführten Indizes geben keinerlei Zusicherungen oder Gewährleistungen in Bezug auf Ergebnisse, die durch die Nutzung Ihrer Indizes und/oder der Indexstände an einem bestimmten Tag erzielt wurden, oder in anderer Hinsicht.

EXCHANGE TRADED FUNDS BY
LYXOR
SOCIETE GENERALE GROUP

STECKBRIEF	
Angebot	FHH Immobilien 7 – Bezirksrathaus in Köln
Initiator	Fondshaus Hamburg, 040/311 82 40, www.fondshaus.de
Mindestbeteiligung	10 000 € plus fünf Prozent Agio
Ausschüttungen	von 5,25 Prozent auf sechs Prozent steigend
geplante Laufzeit	elf Jahre
Steuern	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Quelle: Anbieter

Anleger wagen sich in deutsche Immobilien

Absatz geschlossener Fonds nimmt zum Vorjahr leicht zu

VON BERND MIKOSCH

Anleger trauen sich vorsichtiger wieder an langfristige Investments heran. Diesen Schluss lassen die Platzierungsergebnisse geschlossener Fonds zu, die der Branchenverband VGF gestern für das erste Quartal veröffentlicht hat. Demnach griffen die Anleger vor allem bei Fonds mit deutschen Immobilien und Solaranlagen zu.

Insgesamt sammelten die 38 der insgesamt 43 VGF-Mitgliedsunternehmen, die sich an der Umfrage

Gefragtes Betongold

Platziertes Eigenkapital geschlossener Fonds in Deutschland im 1. Quartal 2010 in Mio. €

Kategorie	zum Vorjahresquartal in %
Immobilien Deutschland	326,7 +277,4
Immobilien Ausland	215,8 -54,2
Flugzeuge	86,7 +38,1
Energie	77,2 +103,1
Schiffe	72,3 -8,7

Quelle: VGF

beteiligt haben, im ersten Quartal 844,3 Mio. € ein, 1,7 Prozent mehr als im Vorjahresquartal. Deutliche Zuwächse gab es allerdings nur bei zwei Anlageklassen: In Beteiligungsmodelle mit deutschen Immobilien flossen 326,7 Mio. €, fast viermal so viel wie noch ein Jahr zuvor. Besonders gut verkaufen sich derzeit Fonds mit langfristig vermieteten Büroimmobilien in bester Lage und Wohnimmobilienfonds. Ihren Absatz verdoppeln konnten die Anbieter mit Energiefonds. Die meisten investieren in Solaranlagen, die von staatlicher Förderung profitieren und daher gut vorher-sagbare Erträge liefern.

Eingebrochen ist dagegen das Geschäft mit Auslandsimmobilien. Erstmals seit vielen Jahren stehen sie hinter den Deutschlandfonds auf Rang zwei. Überraschend hoch fällt das Platzierungsergebnis von Schiffsbeteiligungen aus: Immerhin 72,3 Mio. € konnten die Anbieter einsammeln, obwohl die Schiff-fahrtskrise längst nicht ausgestanden ist. Allerdings sind in dieser Zahl auch Kapitalerhöhungen und Nachschüsse für notleidende Fonds enthalten – für eine Erfolgsmeldung taugt sie daher kaum.