

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

### Ombudsstelle registriert weniger Beschwerden

Die Zahl der Anfragen bei der Ombudsstelle für geschlossene Fonds ist 2009 leicht zurückgegangen. Insgesamt gab es 88 Beschwerden, wie aus dem gestern vorgestellten Tätigkeitsbericht hervorgeht. Ein Jahr zuvor waren es 104. Die meisten Fälle bezogen sich auf die Kündigung von Beteiligungen und auf Prospektfehler. In drei Fällen erreichte die Ombudsstelle eine Einigung, 59 Anfragen wurden jedoch wegen Unzuständigkeit zurückgewiesen. Die Ombudsstelle wurde im März 2008 eingerichtet. Sie wird jedoch nur dann aktiv, wenn sich der betroffene Fondsanbieter dem Ombudsverfahren angeschlossen hat. Aktuell zählt die Schlichterstelle 264 Mitgliedsunternehmen. **FD**

### Deutsche Bank steigt in den ETC-Markt ein

Die Deutsche Bank hat gestern erstmals vier sogenannte Exchange-Traded Commodities (ETCs). Ein Produkt bildet die Preisentwicklung von Rohöl der Sorte Brent ab, ein weiteres bezieht sich auf einen Industriemetallkorb aus Aluminium, Kupfer und Zink. Die beiden anderen Produkte sind Short-ETCs auf Brent-Rohöl beziehungsweise Gold, in den Fällen erzielen Anleger bei fallenden Notierungen Gewinne. Die ETCs sind rechtlich gesehen Inhaberschuldverschreibungen. Im Gegensatz zu Zertifikaten sind sie jedoch in der Regel mit Rohstoffen besichert. **REUTERS**

### FONDS-CHECK NIEDERLANDE 11

# Schmuckstück in Utrecht

Gerade einmal dreieinhalb Jahre ist es her, da verkaufte das Emissionshaus MPC ein milliardenschweres Paket aus Immobilien früherer Hollandfonds an einen Investor. Damals ein guter Coup. Kurze Zeit später war der Markt offenbar wieder reif für private Anleger – und ist es immer noch. Die Initiatoren Wölbner Invest, Buss Capital, Lloyd Fonds und Nordcapital planen oder bieten aktuelle Hollandfonds an. Der Fonds Niederlande 11 des mit Schiffsbeteiligungen groß gewordenen Emissionshauses Nordcapital investiert in einen Neubau in Utrecht.

► **Objekt** Das Gebäude ist zweifellos eine Ausnahmeimmobilie und ein Beispiel für moderne Büroarchitektur. Nordcapital hat einen Einkaufsfaktor von 14,1 Jahresmieten dafür gezahlt. Das ist nicht zu viel. Allerdings hat der Fonds das Grundstück nicht gekauft, sondern in „ewiger Erbpacht“ erworben, was in Holland jedoch üblich ist. Den beiden Mietern Oracle und Mediq stehen knapp 22.350 Quadratmeter Nutzfläche, dazu 434 Parkplätze, davon 379 in der Tiefgarage, zur Verfügung.

► **Lage** Der Glaskasten befindet sich im Utrechter Stadtteil De Wetering-Zuid. Das Gebiet ist Teil der städte-

baulichen Entwicklung Leidsche Rijn, derzeit größtes Städtebauprojekt der Niederlande. Bis zum Jahr 2025 sollen hier auf einer Fläche von 20 Quadratkilometern Wohnungen für 80.000 Menschen sowie 40.000 Büroplätze entstehen.

► **Markt** Die Leerstandsrate in Utrecht liegt bei neun Prozent – und damit unter dem Landesniveau von 13,3 Prozent. Im Schnitt zahlen Mieter dort jährlich 155 € pro Quadratmeter Bürofläche. Im Fondsobjekt verlangt Nordcapital rund 180 € und liegt damit deutlich unter der Spitzenmiete von 225 € in Utrecht. In diesem Jahr werden 85.000 Quadratmeter Büro neu fertig, die nur teilweise vorvermietet sind.

► **Mieter** Rund zur Hälfte teilen sich Mediq und Oracle die Büroflächen. Beide Mieter haben einen Vertrag mit zehnjähriger Laufzeit unterschrieben und bekommen von der Ratingagentur Dun & Bradstreet ein minimales Ausfallrisiko bescheinigt. Das Pharmaunternehmen Mediq nutzt das Gebäude als Hauptsitz und will 6 Mio. € für Mietereinbauten investieren. Oracle hat ein komplett mietfreies Jahr ausgehandelt. In dieser Zeit kommt Verkäufer ING dem Fonds gegenüber für die Differenz auf.



Beispiel moderner Büroarchitektur: Wie ein gewaltiger Kristall wächst das Gebäude Facet direkt neben der Autobahn A2 in Utrecht aus dem Boden

► **Kalkulation** Bei einer Gesamtinvestition von 72,4 Mio. € sind Anleger mit insgesamt 374 Mio. € inklusive Agio dabei. Den Rest finanziert Nordcapital über Darlehen, wobei die Zinsen während der zehnjährigen Bindung von 4 auf bis zu 5,5 Prozent steigen. Die niedrigen

Konditionen erkaufte sich der Fonds mit einer Zinsvorauszahlung von rund fünf Prozent. Fondszeichner sollen Ausschüttungen bekommen, die von 6,25 Prozent auf 7 Prozent steigen. Geht die Kalkulation auf, erzielen sie über die geplante Laufzeit von zehneinhalb Jahren ein Plus von rund 64 Prozent nach Steuern. Beim Verkauf rechnet Nordcapital erneut mit dem 14,1-fachen der Mieteinnahmen, die bis dahin gemäß der Prognoserechnung um knapp 25 Prozent gestiegen sind. Etwas unglücklich ist, dass die Mietverträge nahezu zeitgleich mit der geplanten Fondslaufzeit enden. Ob Mediq und Oracle ihre Verträge verlängern oder ob sich früh genug andere Nachmieter finden, das sind die entscheidenden Fragen.

► **Weiche Kosten** Die Ausgaben für Provisionen, Gebühren und Vergütungen summieren sich auf 18,6 Prozent des Eigenkapitals inklusive

Agio. Das ist ein Wert, der sich noch im Rahmen des Üblichen bewegt.

► **Fazit** Die Mieter sollten für zehn Jahre gut sein – vom heutigen Stand der Dinge betrachtet. Ein Fragezeichen steht hinter dem Verkaufsszenario. Investoren verlassen sich darauf, dass Mediq und Oracle im Objekt bleiben und weiterhin auskömmliche Mieten zahlen. Ziehen die Nutzer aus, könnten Anleger ein Problem bekommen, zumal der Fonds nur geringe, laufende Rückstellungen für Instandhaltungskosten und eine eventuelle Neuvermietung bildet. Unter dem Strich aber dennoch eine Wahl für Fans von Hollandimmobilien.



Der Experte für Beteiligungsmodelle **MARKUS GOTZI** analysiert einmal im Monat ein Angebot aus dem Sektor der geschlossenen Immobilienfonds.



emirates.de

## Unvergesslich: die Emirates FIFA WM 2010 Angebote.

Jetzt Flug, Hotel und Tickets in einem buchen.

Alle vier Jahre teilt die ganze Welt eine große Leidenschaft und zelebriert gemeinsam die FIFA Fussball-Weltmeisterschaft™. Darum gibt es jetzt die Emirates Pakete mit Flügen, Übernachtungen und Tickets zu den Spielen sowie mit Transfers hin und zurück. Ein wirklich unvergessliches Erlebnis. Fly Emirates. Keep discovering.



Flüge | Fußball-Tickets | Übernachtung | Transfer hin und zurück

Mehr als 400 internationale Auszeichnungen und über 100 Flugziele weltweit. Weitere Informationen auf emirates.de  
Es gelten unsere AGB. Entdecken Sie auch unser Vielfliegerprogramm unter skywards.com

STECKBRIEF	
<b>Anbieter</b>	Nordcapital, Tel. 040/3008-2100, www.nordcapital.com
<b>Fonds</b>	Immobilienfonds Niederlande 11
<b>Objekt</b>	Neubau in Utrecht, vermietet an Mediq und Oracle
<b>Mindestbeteiligung</b>	15.000 € plus fünf Prozent Agio
<b>Laufzeit</b>	geplant rund zehneinhalb Jahre
<b>Ausschüttungen</b>	von 6,25 Prozent auf 7 Prozent steigend
<b>Steuern</b>	in den Niederlanden rund 15 Prozent der kalkulierten Gesamteinnahmen

Quelle: Anbieter

## Offene Solarfonds machen Immofonds Konkurrenz

Erstes Produkt bereits am Markt, zwei weitere geplant

VON ALEXANDER HEINTZE

Auch nach Kürzung der staatlichen Subventionen bleibt Solarnergie für Anleger ein Thema. Bisher können Privatinvestoren aber nur über geschlossene Beteiligungen an dem Wachstumsmarkt teilhaben. Jetzt kündigen gleich drei Unternehmen offene Solarfonds an.

Die Vermögensberatung Gecam aus Wangen im Allgäu macht den Anfang und stellte kürzlich mit dem Luxcara einen ersten offenen Fonds vor, der in Fotovoltaikanlagen investiert. Anleger beteiligen sich ab einer Mindestanlage von 125.000 € an einem Spezialfonds nach luxemburgischem Recht. Das Düsseldorfer Emissionshaus Voigt & Kollegen und Myagent Asset Management aus Unterhaching arbeiten derzeit an ähnlichen Konzepten.

Die neuen Solarfonds bieten Anlegern eine Alternative zu den unter Beschuss stehenden offenen Immobilienfonds. Durch Mindesthaltedauern und Kündigungsfristen sollen unkontrollierte Mittelabflüsse, die diese in Bedrängnis gebracht haben, jedoch vermieden werden.

Während zwei Fonds bisher nur auf dem Papier existieren, hat der

Luxcara bereits die ersten drei Fotovoltaikparks gekauft. Weitere Anlagen in Ländern mit einer gesetzlich garantierten Einspeisevergütung wie Deutschland, Spanien, Italien und Frankreich sollen folgen. Die angepeilten Ausschüttungen liegen bei jährlich rund sechs Prozent. Das entspricht ungefähr der Hälfte der Erträge im Fonds. Das einbehaltenen Geld soll die Liquidität sichern und Folgeinvestitionen in neue Solarparks ermöglichen.

Entscheidend für den Erfolg wird sein, zu welchem Preis die Fonds neue und bestehende Fotovoltaikanlagen erwerben können. Vor dem Hintergrund, dass neue Anlagen deutlich weniger staatliche Subventionen erhalten werden, dürften die Preise für Parks mit einer garantierten hohen Einspeisevergütung in Zukunft deutlich steigen und damit die Renditen drücken.

Die Fonds sind in erster Linie für vermögende Privatanleger und institutionelle Investoren wie kleinere Pensionskassen, Stiftungen oder Family Offices gedacht. Für private Anleger plant Myagent, ab dem vierten Quartal ein Zertifikat auf den Fonds mit einer Mindestanlage von 5000 € aufzulegen.