

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

FONDS-CHECK FAIRVESTA 6

Immobilienkauf mit dem Hammer

Fondsbörse Deutschland meldet positiven Start

Der Zweitmarkt der Fondsbörse Deutschland, der die Handelsplätze in Hamburg, Hannover und München angehört, hat mit einem Gesamtumsatz von rund 4,5 Mio. € im Januar einen positiven Start in das Jahr 2009 erwirkt. Dabei entfielen rund 1,8 Mio. € auf das Premium- und rund 2,7 Mio. € auf das Standardsegment. Besonders bei Schiffsfonds seien die Erwartungen übertroffen worden, so Alex Gadeberg, Vorstandsmitglied der Fondsbörse Deutschland. Mit rund 1,2 Mio. € habe sich der Umsatz in diesem Segment im Vergleich zum Dezember 2008 verdoppelt. Der Schwerpunkt lag mit rund 3 Mio. € wie gewohnt bei Immobilien. 300.000 € entfielen auf sonstige Beteiligungsmodelle. **FTD**

Neuregelungen für Steuererklärung 2008

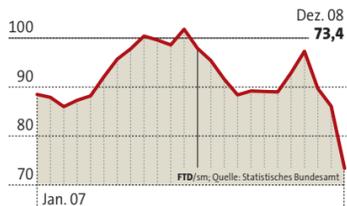
Anleger sollten für die anstehende Erklärung zwei Neuregelungen beachten. Sofern der geschlossene Fonds gewerbliche Einkünfte erzielt, sind diese auf der neuen Anlage G einzutragen. Für die Beteiligungserträge stehen auf diesem Formular jetzt vier Zeilen zur Verfügung, es können also mehrere verschiedene Fonds einzeln deklariert werden. Auf die Anlage AUS gehören unverändert die steuerfreien Einkünfte aus einem Auslandsfonds. Die benötigt das Finanzamt, um den Progressionsvorbehalt auszurechnen, also die Auswirkung auf die Steuerlast für das sonstige Anlageeinkommen. Da die Erträge aus anderen EU-Staaten aber ab 2008 nicht mehr dem Progressionsvorbehalt unterliegen, müssen sie in der Steuererklärung auch nicht mehr auftauchen. **ROBERT KRACHT**

Rezession lässt Preise für Seefrachtraten sinken

Der konjunkturelle Abschwung der Weltwirtschaft und der gesunkene Ölpreis haben zu einem Preisverfall der Seefrachtraten in Deutschland geführt. Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamts ist der Index der Seefrachtraten in der Linienfahrt im vierten Quartal 2008 um 16,9 Prozent unter das Niveau der entsprechenden Vorjahresperiode gesunken. Der Index wird auf Euro-Basis berechnet und zeigt die Preisentwicklung der von deutschen Unternehmen für Im- und Exporte in Anspruch genommene Seeverkehrsleistungen nach Fahrtregionen. Im Gesamtjahresvergleich von 2008 zu 2007 ist der Index der Seefrachtraten in der Linienfahrt lediglich um 3,9 Prozent gesunken. Der vergleichsweise geringe Rückgang beruht darauf, dass der Ölpreis noch im Sommer 2008 Höchststände erreichte und sich die Weltkonjunktur erst im Laufe des vergangenen Jahres eingetrübt hat. **FTD**

Einbruch im vierten Quartal

Index der Seefrachtraten der Linienschifffahrt in Punkten, berechnet auf Euro-Basis, 2006 = 100



Fondssteuer nicht immer anrechenbar

Die von einem geschlossenen Fonds bezahlte Gewerbesteuer können Anleger im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote von der eigenen Einkommensteuerschuld abziehen. Das gelingt aber nicht mehr, wenn etwa durch Verluste aus einem Mietshaus oder der eigenen Firma überhaupt keine Einkommensteuer anfällt. Nach einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs (Az.: X R 55/06) kommt es dann nicht zu einer Erstattung, die Gemeindeabgabe bleibt als Belastung bestehen. Das stelle keinen Verfassungsverstoß dar, nur weil andere Fondsanleger mit entsprechend hohem Einkommen die Gewerbesteuer abziehen dürften. Denn, so die Richter, die Tarifermäßigung soll eine Doppelbelastung der Erträge mit Einkommen- und Gewerbesteuer vermeiden. Wer jedoch keine Einkommensteuer zahlen muss, wird auch nicht zweifach zur Kasse gebeten. **ROBERT KRACHT**

Im Einkauf liegt der Gewinn. Ein häufig bemühter Spruch für funktionierende Kapitalanlagen. Der Preis allein kann aber nicht das Rezept für eine funktionierende Immobilieninvestition sein. Mindestens ebenso wichtig ist zum Beispiel ein qualifiziertes Mietmanagement. Ideal ist eine Kombination aus günstigem Einstieg und erfolgreicher Verwaltung. Fondsiniciator Fairvesta aus Tübingen nimmt für sich in Anspruch, beides zu bieten. Er erwirbt Immobilien entweder auf Zwangsversteigerungsterminen oder bevor es dazu kommt. Ziel ist es, die Objekte besser zu vermieten und nach kurzer Zeit mit attraktiven Gewinnen wieder zu verkaufen. Mit dem aktuellen Angebot Fairvesta 6 können Anleger ab 10.000 € mitspekulieren.

Objekte Der Zwangsversteigerungsmarkt ist ein Milliardengeschäft. Seit 2002 wurden regelmäßig Objekte im Wert von jährlich mindestens 16,5 Mrd. € versteigert. Aussagekräftige Zahlen dazu liefert der Argetra-Verlag für Wirtschaftsinformation. Danach gibt es jedes Jahr im Schnitt rund 90.000 Termine, wobei allerdings nicht jedes Mal der Hammer fällt. Fairvesta kauft auf den Immobilienauktionen Wohnhäuser, Büros, Einzelhandelsobjekte und gemischt genutzte Gebäude für einen Portfoliomix. Sind sich die Gläubigerbank, der verschuldete Eigentümer und der Käufer einig, kommt Fairvesta ohne Zwangsversteigerungstermin zum Zuge. Die Banken nehmen dabei Verluste in Kauf, um die Immobilien so schnell wie möglich aus den Büchern zu bekommen und die notleidenden Kredite abzuschreiben.

Konzept Fairvesta kauft Immobilien ohne großen Renovierungsstau zu Faktoren zwischen acht und zwölf Jahresmieten. Grundlage ist dabei ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten Immobiliensachverständigen. Der Durchschnitt bislang erworbener Objekte liegt bei einem Faktor von rund 9,5. Auf dieser Grundlage erzielen die Gebäude einen Mietertrag von rund zehn Prozent bezogen auf den Kaufpreis. Der Initiator ist bestrebt, den Leerstand zu reduzieren, bestehende Mietverträge vorzeitig zu verlängern und die Objekte somit für andere Investoren interessant zu machen. Spätestens nach Ablauf von drei Jahren will er die Immobilien wieder verkaufen. Anders als bei typischen Immobilienfonds steht bei diesem Konzept also nicht die Bestandhaltung im Vordergrund, sondern der Handel mit den

Milliardengeschäft: Seit 2002 kamen in Deutschland bei Zwangsversteigerungen jährlich Immobilien im Wert von mindestens 16,5 Mrd. € unter den Hammer



Objekten. Gewinne werden in der Regel nicht ausgezahlt, sondern in mehreren Investitionsrunden erneut in Immobilien angelegt.

Kalkulation Bislang ist es dem Initiator gelungen, mit den gehandelten Immobilien nach drei Jahren im Schnitt ein Plus von knapp 56 Prozent zu erzielen. An diesem Ergebnis orientiert sich die Prospektprognose. Je nach Beteiligungskonzept wäre das eine rechnerische Rendite von mindestens 12,5 Pro-

STECKBRIEF	
Fonds	Fairvesta 6
Initiator	Fairvesta, Telefon 07071/366 51 00, www.fairvesta.de
Objekte	Blind Pool mit Immobilien aus Zwangsversteigerungen oder Sonderverkäufen
Mindestbeteiligung	10.000 € plus fünf Prozent Agio
geplante Laufzeit	je nach Beteiligungsart fünf bis zehn Jahre
angestrebter Gewinn	mindestens 12,5 Prozent jährlich kalkuliert
Steuern	Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die Anleger mit ihrem Satz versteuern müssen

Goldgräberstimmung am Kap

Südafrikanische Anglogold meldet bedeutendsten Fund seit einem Jahrzehnt

Afrikas größter Goldminenbetreiber Anglogold Ashanti meldet den bedeutendsten Goldfund seit einem Jahrzehnt. Vorstandsvorsitzender Mark Cutifani zeigte sich gestern im Gespräch mit Analysten „sehr erfreut“ über das auf 12,3 Millionen Unzen (eine Unze Feingold entspricht 31,1 Gramm) geschätzte Vorkommen in Kolumbien. Die Aktien legten an der Börse in Johannesburg 4,6 Prozent zu auf 273,50 Rand (21,85 €). Seit Jahresanfang haben die Titel Kursgewinne von gut acht Prozent zu verzeichnen.

Der Konzern habe einige „großartige Funde in seinen noch nicht erschlossenen Vorkommen gemacht“, sagt Andrew Joannou, Fondsmanager bei Renaissance Specialist Fund Managers in Kapstadt. Das laufende Jahr, so Joannou, werde für Anglogold Ashanti gut. Der Goldkonzern habe die Kurssicherungsgeschäfte für Gold reduziert und die Kosten im Griff, so der Fondsmanager weiter.

Im vierten Quartal hat Anglogold bei der Goldförderung die eigenen Prognosen übertroffen. Die Produktion legte im vierten Quartal auf 1,27 Millionen Unzen zu und lag damit sowohl über dem Vorquartal als auch über den eigenen Erwartun-

gen. Für das Gesamtjahr 2009 rechnen die Südafrikaner nun mit 4,9 bis 5 Millionen Unzen.

Dennoch verbuchte Anglogold für das vierte Quartal einen Verlust von 11,87 Mrd. Rand (952 Mio. €), nach einem Minus von 247 Mio. Rand in der vorhergehenden Periode. Wie bereits früher angekündigt, schlugen Abschreibungen auf Vermögenswerte der 2003 übernommenen Ashanti Goldfields im Ausmaß von 1,25 Mrd. \$ (956 Mio. €) negativ zu Buche. Dazu kamen Wertberichtigungen in Zusammenhang mit der Neubewertung von Goldbeständen und Aufwendungen für Energie.

Zugute kam dem Konzern dagegen der schwache südafrikanische Rand. Allein im vierten Quartal 2008 hat der Rand zum Dollar 17,5 Prozent nachgegeben. Da die meisten Kosten in Rand anfallen, machten sich die Kostenersparnisse stärker bemerkbar als die geringeren Verkaufserlöse. Der Goldpreis sank im vierten Quartal um 8,2 Prozent auf 799,91 \$ je Unze.

Für 2009 erwartet Cutifani einen Anstieg auf 900 \$ je Unze. Der Anglogold-Vorstandschef befindet sich damit im Einklang mit 20 von Bloomberg befragten Analysten, Händlern und Investoren. Auch der Chef des Anglogold-Konkurrenten Harmony Gold Mining, Graham Briggs, erklärte am 6. Februar, Gold dürfte eine „solide Aufwärtsbewegung“ erfahren. Aufgrund der Finanzkrise würden zahlreiche neue Projekte in der Branche an der Finanzierung scheitern.



* e = erwartet; Stand: 9. 2. 09; Quelle: markets.ftd.de

Verordnete Selbstregulierung

Interessenvereinigungen sind eher nicht dafür bekannt, nach dem Staat zu rufen – anders dagegen der Verband Geschlossene Fonds

HANNES NICKL

Das Etikett „Grauer Kapitalmarkt“ endgültig abzustreifen ist ein Hauptziel des VGF Verband Geschlossene Fonds. Ein verständliches Anliegen, denn die Bezeichnung ist nicht schmeichelhaft. Sie stammt aus einer Zeit, da geschlossene Fonds keinen speziellen Regeln unterworfen waren. Auch hat diese Art Kapitalanlagen in der Vergangenheit viel verbrannte Erde hinterlassen. Erstmals 2005 traten besondere Vorschriften für die Branche in Kraft. Seitdem müssen etwa Verkaufsprospekte vor dem Vertrieb von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt werden. Experten sind sich einig, dass allein die formelle Gestattungspflicht die Qualität der Produkte nicht verbessert hat.

Nun hat der VGF, nach einigen bereits verabschiedeten Standards

zent jährlich. Das hört sich unseriös hoch an, basiert aber auf den bisherigen Ergebnissen. Anleger können bei einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren laufende Ausschüttungen von anfänglich 6,5 Prozent entnehmen oder bereits nach fünf Jahren kündigen. Sie bekommen dann den eventuellen Gewinn aber erst am Ende der Laufzeit ausgezahlt. Fremdkapital ist nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen.

Weiche Kosten Knapp 22 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio betragen die Nebenkosten. Das ist mehr als bei üblichen Immobilienfonds. Allerdings ist der Verwaltungsaufwand bei einem Handelskonzept auch höher als bei Bestandsimmobilien.

Anbieter Fairvesta ist seit 2002 auf das Geschäft mit notleidenden Immobilien spezialisiert. An 32 Standorten in Deutschland wurden Immobilien gekauft und zahlreiche Objekte davon mit Gewinn wieder veräußert. Im Verkaufsprospekt listet Fairvesta erfolgreiche Geschäfte beispielhaft auf, diese bieten jedoch keine Gewähr für vergleichbare Ergebnisse in der Zukunft.

Steuern Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die sie mit ihrem individuellen Satz versteuern müssen.

Fazit Bei dem Fonds handelt es sich um einen Blind Pool, der einen Vertrauensvorschuss erfordert. Anleger setzen weniger auf die Ertragskraft der Immobilien als vielmehr auf die Managementqualität des Anbieters – kein Geschäft, das jeder beherrscht. Fairvesta verfügt über die notwendigen Kontakte in die Verwertungsabteilungen der Banken. Der Initiator beschreibt die Finanzkrise als günstige Einstiegsgelegenheit, weil seiner Ansicht nach die Zahl der notleidenden Immobilienkredite und damit das Angebot billiger Gebäude steigen wird. Damit die Kalkulation aufgeht, müssen die Preise zumindest mittelfristig aber wieder anziehen. Logisch, dass bei den ambitioniert prognostizierten Gewinnen auch die Risiken entsprechend hoch sind. Für unternehmerisch denkende Investoren ist der Fairvesta 6 eine Alternative zu typischen Deutschland-Immobilienfonds mit Bestandsobjekten.



MARKUS GOTZI, Experte für Beteiligungsmodelle, analysiert einmal im Monat für die FTD ein Angebot aus dem Sektor der geschlossenen Immobilienfonds.