

Hamburger Anbieter mit neuer Immobilienofferte

Der Initiator Fondshaus Hamburg bringt mit dem FHH Immobilien 8 einen Immobilienfonds heraus, der in ein Bürogebäude in Bonn investiert. Das Objekt ist zu 90 Prozent an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet. Die Gesamtinvestitionen betragen 26,8 Mio. Euro, wovon rund 15,2 Mio. Euro als Eigenkapital eingeworben werden. Laut Prognose sollen jährlich rund 5,5 Prozent ausgeschüttet werden. Anleger können sich ab 10000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio an dem Fonds beteiligen. **FTD**

Mehr Vorsteuer durch andere Aufteilung

Ein geschlossener Immobilienfonds kann die Vorsteuer aus den Herstellungskosten günstiger verteilen und sich damit mehr Geld vom Finanzamt zurückholen. Der Bundesfinanzhof hat den Europäischen Gerichtshof angefragt, um mögliche Verstöße gegen EU-Recht auszuschließen (Az. V R 19/09). Das betrifft Fonds, die ein Gebäude an Gewerbetreibende und Privatpersonen gleichzeitig vermieten. Hier ließ sich die Umsatzsteuer aus den Baukosten bisher nur nach der Fläche aufteilen. Jetzt soll das auch anhand des Umsatzes möglich sein. Da die Büromieten meist deutlich über den Erträgen für Wohnungen liegen, könnte damit ein deutlich größerer Anteil der Umsatzsteuer vom Fiskus zurückgefordert werden. **ROBERT KRACHT**

FONDS-CHECK BAYERNFONDS NIEDERLANDE 1

Real IS schlägt erstes Holland-Kapitel auf

Fondsinitiator Real IS hat für sein erstes Angebot in den Niederlanden einen staatlichen Mieter verpflichtet. Anleger greifen da für gewöhnlich gerne zu. Doch ein guter Mieter ist nicht alles – auch der Verkauf der Immobilie muss später klappen

Der holländische Immobilienmarkt ist bei deutschen Anlegern in Zyklen gefragt. Nach einem Hoch Anfang des neuen Jahrtausends konnten die Fondszeichner froh sein, dass es manchen Emissionshäusern vor rund drei Jahren gelang, die Holland-Immobilien im Paket auf einen Schlag zu verkaufen. Vor geraumer Zeit hat sich das Blatt erneut gewendet. Bürogebäude auf dem platten Land sind wieder in.

> Objekt Ursprünglich war das 1995 errichtete Bürogebäude mit knapp 40000 Quadratmetern und 650 Parkplätzen für den Wissenschaftsverlag Elsevier gedacht. Seit mehr als 15 Jahren wird das Hochhaus mit 21 Geschossen jedoch von der Zoll- und Steuerbehörde genutzt. Real IS hat 107 Mio. Euro dafür gezahlt. Hinzu kommen 10,5 Mio. Euro für Investitionen. Der Kaufpreis entspricht einem Faktor von 16,6 Jahresnettomieten. Nicht gerade wenig für ein 17 Jahre altes Erbbaupachtobjekt.

> Standort Das Objekt befindet sich in Amsterdam, gut drei Kilometer von der Innenstadt entfernt. Im Stadtteil Sloterdijk liegt der 75 Hektar große Teilmarkt Businesspark Teleport. Die

übliche Marktmiete schwankt zwischen 10,40 Euro und 15,40 Euro. Der Leerstand beträgt sieben Prozent und liegt weit unter dem Amsterdamer Gesamtwert von 17 Prozent.

> Mieter Die Zoll- und Steuerbehörde zahlt 13,68 Euro pro Quadratmeter, das ist üblich an diesem Standort. Der Vertrag endet im Januar 2025. Bis dahin steigt die Miete vereinbarungsgemäß um knapp 40 Prozent.

> Kalkulation Die Gesamtinvestition summiert sich inklusive aller Nebenkosten auf gut 142 Mio. Euro. Anleger bringen mit 78 Mio. Euro inklusive Agio rund 55 Prozent davon auf. Den Rest finanziert Real IS über ihre Mutter, die Bayerische Landesbank. Die Zinsen sind bis März 2021 über Swaps gesichert und steigen in sechs Stufen von nominal 3,7 Prozent auf 4,95 Prozent. Anschließend rechnet der Initiator mit 5,75 Prozent weiter. Das könnte etwas zu optimistisch sein. Der zehnjährige Kredit ist tilgungsfrei. Ein Minuspunkt, der aber aufgrund des relativ niedrigen Darlehensanteils nicht übermäßig ins Gewicht fällt. Sind Zinsen, laufende Vergütungen und Rückstellungen bezahlt,



Das Fondsobjekt heißt nicht nur Het Boek, sondern es erinnert auch in seiner Architektur an ein aufgeschlagenes Buch

bleiben Anlegern Ausschüttungen, die von 6,0 auf 6,5 Prozent steigen.

> Exit-Szenario Insgesamt machen Zeichner bis zum geplanten Verkauf der Immobilie im Jahr 2025 ein Plus von knapp 93 Prozent nach Steuern. Dabei geht Real IS erneut von einem Faktor in Höhe von 16,6 Jahresmieten aus, berücksichtigt dabei aber knapp 13 Mio. Euro für Revitalisierung und Instandsetzung. Die Reserve entspricht einer mietfreien Zeit von sechs Monaten und umgelegten Kosten von 200 Euro pro Quadratmeter. Für laufende Modernisierungen plant der Anbieter in seiner 15-jährigen Prognoserechnung weitere 11 Mio. Euro ein.

> Nebenkosten Provisionen und Vergütungen machen rund 10,5 Prozent der Gesamtinvestition aus. Das entspricht knapp 19 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio – übliche Werte für einen solchen Fonds.

> Anbieter In knapp 20 Jahren hat Real IS rund 100 geschlossene Fonds mit Immobilien, Medien und Schiffen aufgelegt. Das Unternehmen zählt zu den anerkannt seriösen Anbietern.

> Fazit Ein typischer Real-IS-Fonds. Der Anbieter setzt vor allem auf zweifelsfreie Mieter. Der niederländische Staat sorgt 15 Jahre lang für die Ausschüttungen. Maßgeblich für den Investitionserfolg ist jedoch, dass das Objekt anschließend wie kalkuliert verkauft werden kann. Das gelingt nur mit langfristigen Mietverträgen. Real IS rechnet fest damit, dass der Nutzer seine Verlängerungsoptionen zieht.

Der Experte für Beteiligungsmodelle **Markus Gotzi** analysiert einmal monatlich ein Angebot aus dem Sektor geschlossene Immobilienfonds.

Bayernfonds Niederlande 1	
Anbieter	Real IS, 089/489 08 20, www.realisag.de
Objekt	Bürogebäude in Amsterdam
Mindestbeteiligung	15 000 Euro plus fünf Prozent Agio
Laufzeit	Verkauf 2025 prognostiziert
Ausschüttungen	von 6,0 auf 6,5 Prozent steigend
Steuern	rund 15 Prozent der Gesamteinnahmen in Holland

Quelle: Anbieter

Hedge-Fonds steuern auf Rekordvermögen zu

Branchenkenner erwarten anhaltend hohe Zuflüsse

Elisabeth Atzler

Hedge-Fonds feiern ein Comeback: Branchenkenner erwarten, dass das von Hedge-Fonds verwaltete Vermögen 2011 einen neuen Höchststand erreichen und das Volumen vor Ausbruch der Finanzkrise übertreffen wird. Sowohl positive Renditen seit Jahresbeginn als auch wieder gestiegene Mittelzuflüsse halten die Fonds auf Rekordkurs. Von Januar bis Ende Oktober haben Hedge-Fonds im Schnitt eine Rendite von 7,1 Prozent erzielt, meldete der Datendienstleister Hedge Fund Research.

Aktuell stecken rund 1770 Mrd. Dollar (1273 Mrd. Euro) in den Fonds, das bisherige Rekordniveau von 2007 liegt bei knapp 1900 Mrd. Dollar. „Wir gehen davon aus, dass im nächsten Jahr die Marke von 2000 Mrd. Dollar erreicht wird“, sagte Cédric Spahr, Chefanalyst für alternative Anlagen bei Credit Suisse, der Nachrichtenagentur Reuters. Spahr geht von einem jährlichen Anstieg der verwalteten Vermögen von acht bis zehn Prozent aus. Yariv Itah vom US-Anlage-

berater Casey Quirk rechnet bis 2013 sogar mit 3000 Mrd. Dollar.

Im Vergleich zum gesamten Aktien- oder Anleihemarkt hört sich das zwar wenig an. Doch der Einfluss, den Hedge-Fonds an den Kapitalmärkten mittlerweile ausüben, ist enorm: Sie zählen oft zu den Akteuren, die sich als Erstes in neue Anlagen vorwagen, und treten bei Unternehmen als rebellische Aktionäre auf.

Während der Finanzkrise hatten Hedge-Fonds viele Investoren enttäuscht: 2008 fuhren sie durchschnittlich Verluste von fast 20 Prozent ein. Ihr Ziel ist es eigentlich, in jeder Marktphase zumindest das Kapital zu erhalten. Anleger zogen daraufhin Milliardensummen ab. Schon 2009 erzielten Hedge-Fonds allerdings wieder eine Rendite von 20 Prozent.

Bis Ende 2009 hielten sich Anleger mit Neuinvestitionen zurück. In den ersten neun Monaten 2010 sammelten Hedge-Fonds aber netto 42 Mrd. Dollar ein. Angesichts der niedrigen Zinsen trauen sich Investoren offenbar wieder verstärkt an risikoreichere Anlagen wie etwa Hedge-Fonds, die höhere Renditen versprechen.



Ihr UCITS III Zugang zu Rohstoffen.

Bank of America Merrill Lynch bietet ab sofort drei durch die Expertise der INVEST Fund Solutions Group und der BofA ML Commodity Plattform entwickelten Rohstoff - Fonds an. Diese ermöglichen Zugang zu Alpha und Beta Rohstoff - Strategien in Form von UCITS III konformen Publikumsfonds:

- **TORRUS FUNDS - MLCX COMMODITY ENHANCED BETA FUND**
- **BofAML INVEST - MLCX AGRICULTURE OPTIMAL CROP FUND**
- **BofAML INVEST - MLCX COMMODITY ALPHA FUND**

www.invest.baml.com/funds

Bank of America Merrill Lynch

Die hierin beschriebenen Wertpapiere sind nicht für den Verkauf in den Vereinigten Staaten oder an US-Personen bestimmt. Die vorliegenden Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots für die genannten Produkte dar und sind auch nicht als Anlageberatung zu verstehen. Es ist möglich, dass sich die hier genannten Bedingungen kurzfristig ändern oder bereits geändert haben. Der Erwerb eines der hier genannten Produkte muss daher auf Basis des jeweiligen vereinfachten Prospekts und des ausführlichen Verkaufsprospekts. Der vereinfachte Prospekt sowie der ausführliche Verkaufsprospekt sind erhältlich bei der Merrill Lynch International, 2 King Edward Street, EC1A 1HQ London, Großbritannien. Der vereinfachte Prospekt enthält zusätzliche Informationen zur Besteuerung sowie zu eventuell fälligen Gebühren und Zusatzkosten. Merrill Lynch ist nur im institutionellen Kundenbereich tätig, bezüglich Beratung und Erwerb des beschriebenen Produktes wenden Sie sich bitte an Ihre Hausbank und Ihren Steuerberater.