

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

Großbritannien erhöht Steuerfreibeträge

Die britische Regierung hat die steuerliche Attraktivität für Anleger von geschlossenen Großbritannien-Immobilienfonds erhöht. Im Rahmen des verabschiedeten „Emergency Budget 2010“ steigt demnach der persönliche Freibetrag bei der Einkommensteuer für Personen unter 65 Jahre für das Steuerjahr 2011/12 um 1000 Pfund auf 7475 Pfund (rund 8980 Euro). Damit bleiben in London erzielte Mieterträge bis zu einer Beteiligungshöhe von rund 125 000 Pfund steuerfrei. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden nach dem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) in Großbritannien versteuert und hierzulande von der Besteuerung freigestellt (Freistellungsmethode). Zudem findet der Progressionsvorbehalt keine Anwendung. Einkünfte über den Freibetrag werden bis zu einer Summe von 37 400 Pfund mit 20 Prozent besteuert, darüber liegende Erträge mit 40 Prozent.

NIKOLAUS VON RAGGAMBY

Commerzbank-Tochter lanciert Solarfonds

Der Düsseldorfer Initiator Commerz Real hat seinen dritten Solarfonds emittiert. Der CFB-Fonds „I77 Solar-Deutschlandportfolio III“ investiert in acht Solarkraftwerke (sechs in Bayern und zwei in Brandenburg). Die Gesamtnennleistung der Anlagen beträgt 67,3 Megawatt. Das Fondsvolumen beläuft sich auf 185 Mio. Euro, wovon 50 Mio. Euro als Eigenkapital platziert werden sollen. Die anfängliche Rendite liegt laut Prognose bei 7,5 Prozent, die Gesamtausschüttungen bei 228 Prozent. Anleger können sich ab 10 000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio an dem Fonds beteiligen.

FTD

Überhitzte Züge, ausgefallene Klimaanlage, überforderte Servicemitarbeiter – die Deutsche Bahn hat in den vergangenen Wochen eher für negative Schlagzeilen gesorgt. Das ändert jedoch nichts an der Finanzkraft des Unternehmens. Als Mieter ist die Bahn gefragt. Hannover Leasing platziert aktuell seinen Fonds „Substanzwerte Deutschland 6 – Deutsche Bahn Berlin“. Anleger beteiligen sich an einer Spezialimmobilie.

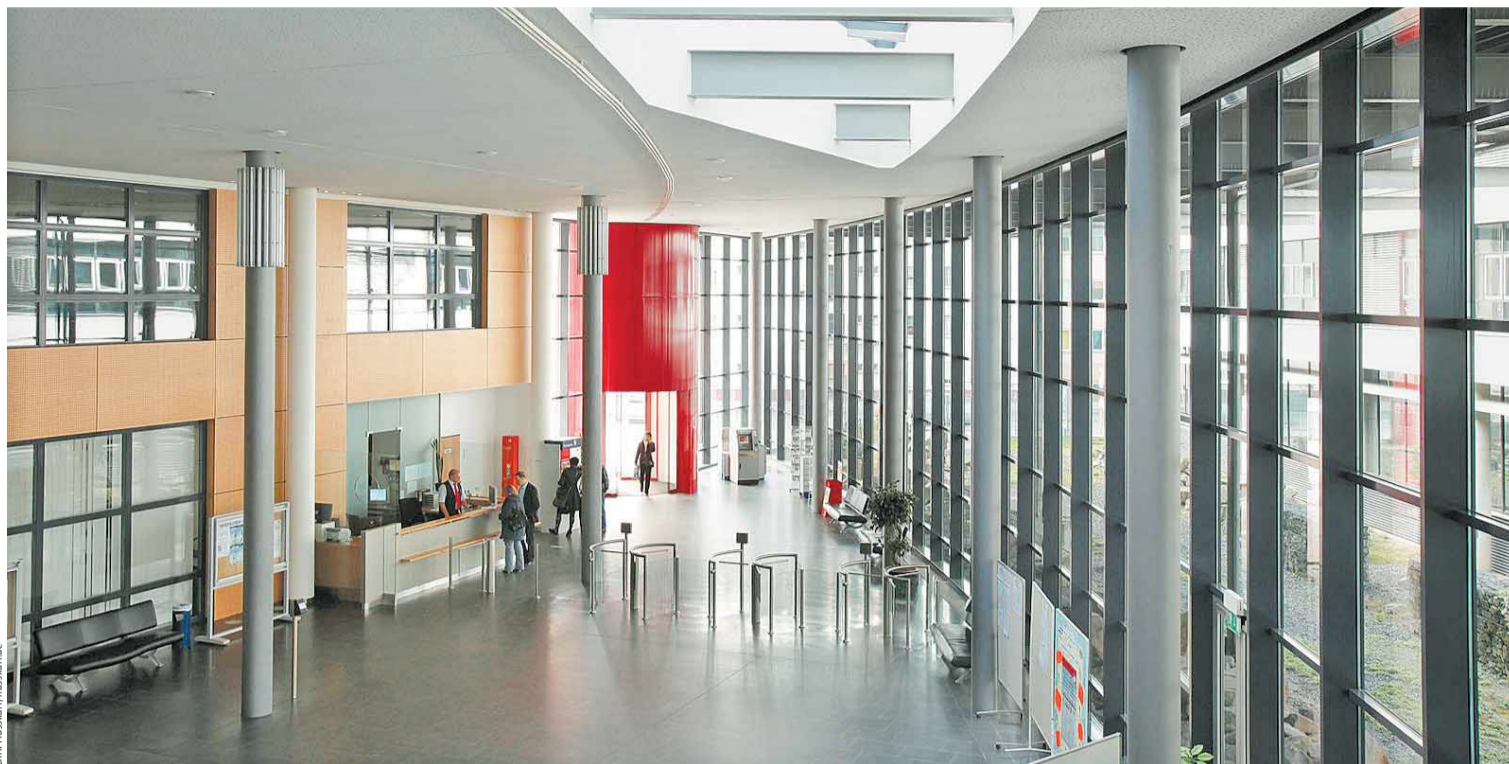
► **Objekt** Anleger finanzieren ein Gebäude aus dem Jahr 1998 im Berliner Stadtbezirk Pankow. Rund 27 700 Quadratmeter verteilen sich auf acht Geschosse, hinzu kommen 154 Stellplätze auf einem Parkdeck. Hannover Leasing hat für das Gebäude 60,75 Mio. Euro gezahlt. Das entspricht bei einer aktuellen Jahresmiete von 12,32 Euro pro Quadratmeter einem Kaufpreisfaktor von 15,33. Das Objekt gehört zum Bestand von Hannover Leasing.

► **Standort** Pankow ist mit seinen 13 Ortsteilen der bevölkerungsreichste Bezirk Berlins. Beliebte Familien mit Kindern, ist der Stadtteil kein typischer Bürostandort. Die Fondsimmobilie hat hier einen absoluten Ausnahmestatus. Bulwien Gesa nennt Mieten zwischen 6,50 Euro und knapp 10 Euro für Berliner Büros abseits der City-Randlagen. An den Grenzen zur Innenstadt sind 10 bis 16 Euro üblich, in den Toplagen rund 20 Euro. Das ist sehr wenig im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten.

► **Mieter** Die Deutsche Bahn hat sich im ersten Halbjahr von der Konjunkturlaute erholt. Ende Juli teilte der Konzern mit, dass der Gewinn in

FONDSCHECK SUBSTANZWERTE DEUTSCHLAND 6 – DEUTSCHE BAHN BERLIN

Falls die Bahn nicht weiterfährt



DB-Betriebszentrale in Berlin-Pankow: Von hier aus überwacht die Bahn rund 4000 Streckenkilometer in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin und Sachsen-Anhalt

den ersten sechs Monaten 2010 um rund 26 Prozent auf 846 Mio. Euro vor Zinsen und Steuern gestiegen ist. Mieter der Fondsimmobilie ist die Tochter DB Netz AG. Sie nutzt das Objekt als eines von bundesweit sieben Kontrollzentren und sichert von hier aus den Bahnbetrieb auf rund 4000 Streckenkilometern in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin und Teilen Sachsen-Anhalts. Dafür hat sie Kapital in die Ausstattung eines Rechenzentrums investiert. Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit bis April 2018.

► **Andienungsrecht** Hannover Leasing hat seinen Fonds mit einem Andienungsrecht versehen. Sollte die Bahn die fünfjährige Verlängerungsoption nicht ziehen, können Anleger aussteigen und bekommen mit 106 Prozent nach Steuern ihren Einsatz ungefähr zurück. Das gilt auch, falls die Bahn einen neuen Mietvertrag aushandelt, den drei Viertel der Anleger ablehnen.

► **Einnahmen** Bei Gesamtinvestitionen von 68,2 Mio. Euro sind Anleger mit 32 Mio. Euro inklusive Agio dabei. Den Rest finanziert Hannover Leasing über Darlehen und tilgt bis Ende des Mietvertrags rund 15 Prozent davon. Sind alle Kosten beglichen, bleiben Zeichnern Ausschüttungen von 6,25 Prozent. Läuft alles wie geplant, machen sie bis zum be-

absichtigten Verkauf der Immobilie im Jahr 2024 ein Plus von rund 91 Prozent vor Steuern. Davon bleiben Investoren mit Höchstansatz nach Steuern rund 55 Prozent. In seiner Prognose geht der Initiator davon aus, dass er die Immobilie zum jetzigen Verkehrswert verkaufen kann. Das wäre ein Faktor von 11,83 kalkulierten Jahresmieten im Jahr 2024. Außerdem berücksichtigt der Anbieter eine Jahresmiete für Revitalisierungskosten. Das ist zurückhaltend kalkuliert.

► **Nebenkosten** Provisionen, Gebühren und Vergütungen summieren sich auf rund 10,4 Prozent der Gesamtinvestition oder rund 22 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Damit ist der Fonds etwas teurer als vergleichbare Angebote.

► **Steuern** Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das steuerliche Ergebnis summiert sich in der Laufzeit auf rund 74 Prozent.

► **Fazit** Acht Jahre lang sollten die Einnahmen sicher sein. Danach wird es spannend. Das Rechenzentrum entspricht exakt den Bedürfnissen der Bahn. Einen Nachmieter zu finden dürfte schwierig sein. Allerdings sieht es derzeit nicht danach aus, dass die Bahn ihre Betriebszentrale verlassen wird. Das Andienungsrecht sichert Investoren ihren Einsatz nach Steuern, sollte sie trotzdem ausziehen. Kompliziert wird es, verhandelt die Bahn den Mietvertrag nach Ablauf der verbleibenden acht Jahre neu. Dann gibt es das Geld nur zurück, wenn 75 Prozent der Anleger den neuen Vertrag ablehnen. Beim Verkaufsszenario berücksichtigt Hannover Leasing einen deutlichen Preisabschlag.

STECKBRIEF SUBSTANZWERTE DEUTSCHLAND 6 – DB BERLIN

Initiator	Hannover Leasing, 089/211040, www.hannover-leasing.de
Objekt	Betriebszentrale der Deutschen Bahn in Berlin-Pankow
Mindestbeteiligung	10 000 € plus fünf Prozent Agio
Geplante Laufzeit	bis 2024
Ausschüttungen	durchgehend 6,25 %
Steuern	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Quelle: Initiator



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

INITIATORENCHECK HANNOVER LEASING

Solider Partner

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

VON HANNES NICKL

Die Mehrzahl der rund 140 Fonds von Hannover Leasing entwickelte sich bislang ordentlich. Und wo es Probleme gibt, stehen Anleger nicht im Regen.

► **Initiator** Das Emissionshaus aus Pullach bei München wurde 1981 gegründet und ist auf strukturierte Finanzierungen und geschlossene Fonds spezialisiert. Mit knapp 80 Prozent ist die Landesbank Hessen-Thüringen Hauptgesellschafter.

► **Emissionen** Bis Ende 2008 wurden rund 140 Fonds aller Segmente mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 15,6 Mrd. Euro emittiert. Daran haben sich über 48 000 Anleger mit rund 8,4 Mrd. Euro Eigenkapital beteiligt. Weitere Fonds wurden von Tochterunternehmen aufgelegt.

► **Leasingfonds** Typischerweise entwickeln sich Leasingmodelle aufgrund ihrer Finanzierungs- und Vertragsstruktur regelmäßig wie geplant. Die Beteiligungen von Hannover Leasing sind da keine Ausnahme. Allerdings macht die Fi-

nanzverwaltung in Bayern seit Frühjahr 2009 bei bestimmten Medienleasing-Konstrukten Ärger, dessen Ausgang noch offen ist.

► **Medienfonds** Sie haben sich bislang branchenweit nicht als Erfolgsmodell präsentiert – auch hier nicht. Die Lizenzlöse aus der Filmverwertung liegen um gut die Hälfte unter Plan, ebenso die kumulierten Ausschüttungen.

► **Immobilien** Von 19 laufenden Fonds investierten 17 in Deutschland, je einer in den USA und in der Slowakei. Die Abweichungen bei den Überschüssen nach Tilgung sind zu einem erheblichen Teil auf ein Großprojekt in München zurückzuführen, das seiner Fertigstellung deutlich hinterherhinkt und nur vermindert Einnahmen generiert. Die Ausschüttungsrückstände werden zu einem erheblichen Teil durch erhöhte Rücklagen

kompensiert. Ein US-Fonds liegt mit den Darlehen im, bei den Ausschüttungen deutlich unter Plan.

► **Schiffe** Bislang wurden nur rund 60 Prozent der geplanten Ausschüttungen geleistet.

► **Exits** Bei den mittlerweile über 40 aufgelösten Leasingfonds waren die Ergebnisse meist wie prognostiziert. Bei einem deutschen Immobilienfonds bot der Initiator nach Problemen den Rückkauf an, was von den Anlegern mehrheitlich angenommen wurde.

► **Leistungsbilanz** Hannover Leasing hat sich an den Verbandsvorgaben orientiert, gleichwohl hapert es noch an der Übersichtlichkeit. Erfreulich ist der ungeschönte Blick über den Stichtag hinaus.

FTD.DE/INITIATORENCHECK
Alle Folgen im Überblick

Erhöhte Rücklagen kompensieren Ausschüttungsrückstände

Prognoseerfüllung und Renditen ausgewählter Beteiligungen von Hannover Leasing¹

18 laufende Immobilienfonds ²	unter Plan	im Plan	über Plan	Quote ³
Überschüsse nach Tilgung⁴	9	5	3	73 %
Ausschüttungen⁴	7	10	0	78 %
Rücklagen 2008	2	1	10	239 %
Restdarlehen 2008	0	13	10	100 %
Jährliche Rendite der sechs aufgelösten Fonds	bis 5 % 2x	bis 10 % 1x	bis 15 % 3x	über 15 % 0x

¹ Vergleiche erfolgen unter einer Toleranzgrenze von fünf Prozent; ² Aussagen nicht immer zu allen Fonds möglich; ³ Zielerreichung; ⁴ kumulierte Werte bis 2008; Quelle: Emittentangaben, eigene Berechnungen

enable2start
DEUTSCHLANDS GROSSE GRÜNDERINITIATIVE

50 000 € Gewinn.

Und das, bevor Sie Ihr Unternehmen überhaupt gegründet haben.

Jetzt wieder bewerben!
5 x 50 000 € GEWINNEN!

Sie haben eine Geschäftsidee, wir haben 250 000 €. Auch in diesem Jahr haben wieder fünf Firmengründer die Chance auf jeweils 50 000 € in bar, viel Aufmerksamkeit durch eine einjährige journalistische Begleitung und unbezahlbare Kontakte. Glauben Sie an Ihre Geschäftsidee, und bewerben Sie sich! **Mehr Informationen unter www.enable2start.de**

SPONSOREN:

INITIATOREN:

Center for Innovation and Business Creation at TUM