

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

FONDS-CHECK HIH GLOBAL INVEST 03 - BELGIEN

Ein Mieter, wie ihn Anleger lieben

Zweitmarkt für Fonds nimmt Fahrt auf

Der Handel mit gebrauchten Anteilen an geschlossenen Fonds zieht an. Die Fondsbörse Deutschland meldet den umsatzstärksten August ihrer über zehnjährigen Geschichte: Im vergangenen Monat wechselten 265 Anteile im Gesamtwert von rund 12 Mio. Euro über die Handelsplattform der Börsen Hamburg, Hannover und München den Besitzer. Rund 8 Mio. Euro entfallen dabei auf Immobilienfonds, gefolgt von Schiffsbeteiligungen mit etwa 3 Mio. Euro. „Da die Zahl der Kaufinteressenten weiter steigt, haben wir mittlerweile bei vielen Anteilen, die wir zum Verkauf veröffentlichen, gleich mehrere Kaufgebote“, sagt Alex Gadeberg, der die Handelsplattform leitet. Laut der Deutschen Zweitmarkt, einem weiteren Handelshaus für Anteile an geschlossenen Fonds, wechselten im August insgesamt 213 Schiffsbeteiligungen im Volumen von 9,5 Mio. Euro den Besitzer. **FTD**

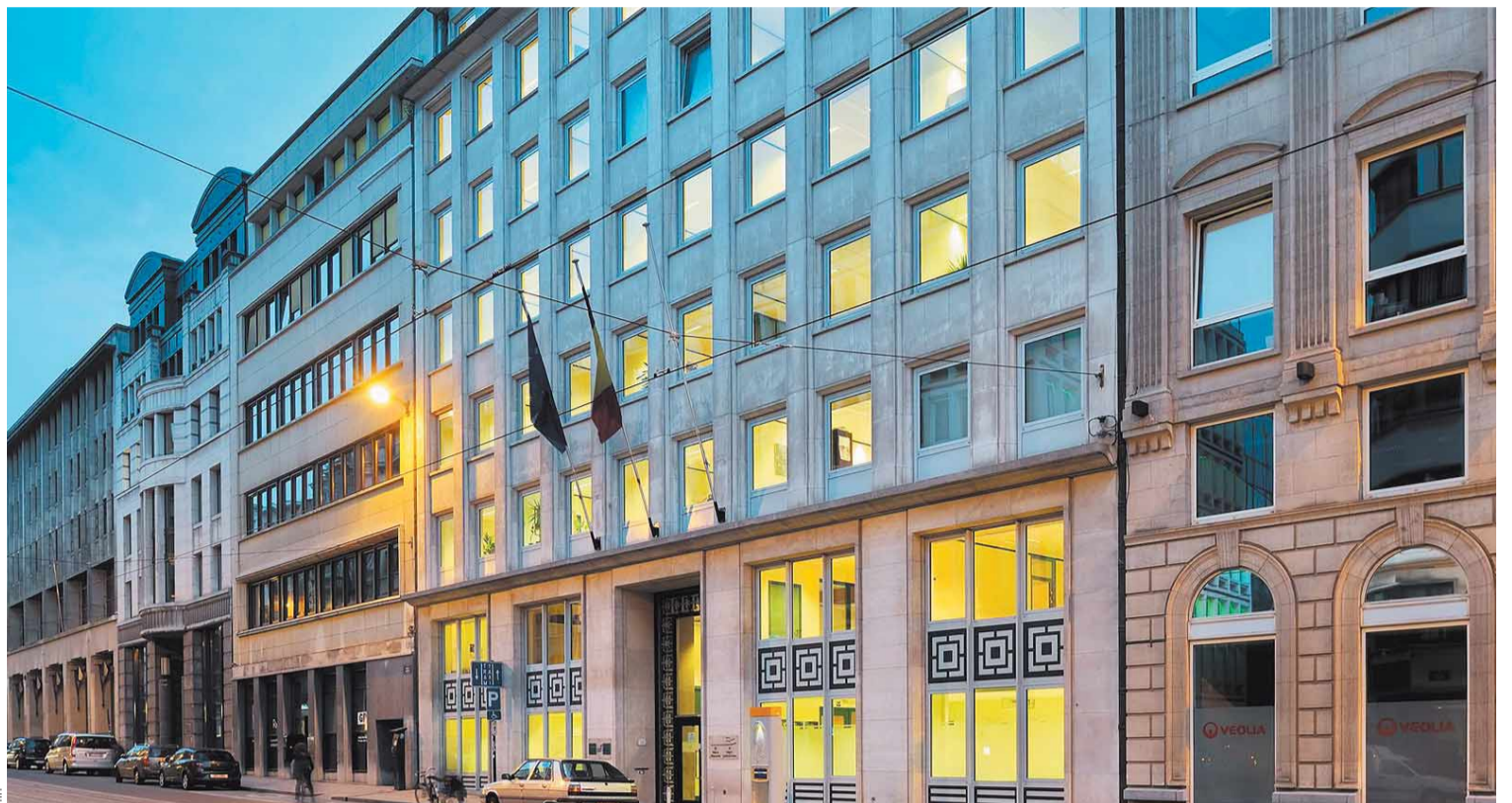
Hamburg Trust investiert in Wohnungsneubau

Der Initiator Hamburg Trust hat den Vertrieb des Beteiligungsmodells „Domilium 6“ gestartet. Der geschlossene Fonds investiert rund 44 Mio. Euro in einen Wohnungsneubau im Frankfurter Europaviertel. Rund 24 Mio. Euro davon sollen bei Anlegern eingeworben werden. In insgesamt sechs Gebäuden sollen 160 Mietwohnungen entstehen. Anleger können sich ab 25 000 Euro zusätzlich fünf Prozent Agio beteiligen. Hamburg Trust plant jährliche Auszahlungen von fünf Prozent vor Steuern, die auf sechs Prozent steigen sollen. Die prognostizierte Nachsteuerrendite entspricht im Schnitt jährlich 4,5 Prozent. **FTD**

Mindestens zehn Jahre den Staat als Mieter – für viele Immobilienanleger macht eine solche Zusage eine gute Investition aus. Standort und Lage sind oft zweitrangig. Dabei entscheiden doch gerade diese Faktoren über den langfristigen Erfolg einer Investition. An diesen Punkten gibt es beim aktuellen Angebot des Fondsinitiators Hamburgische Immobilien Handlung (HIH) nichts auszusetzen. Trotzdem dürfte eine Anschlussvermietung nicht ohne harte Verhandlungen gelingen.

► **Objekt** Die Adresse lautet Rue Royale 138 und verrät die bevorzugte Lage im Herzen der belgischen Hauptstadt Brüssel. Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Pentagon, wenige Gehminuten vom Grand Place in der Altstadt, dem Zentralbahnhof, dem belgischen Parlament und dem Königspalast entfernt. Das Gebäude mit 9000 Quadratmetern Nutzfläche und 35 Tiefgaragenparkplätzen aus dem Jahr 1968 wurde zuletzt 2003 für rund 4,6 Mio. Euro modernisiert. Erneuert wurde vor allem die Haustechnik. In fünf Jahren sind weitere Renovierungen fällig. Für Wände, Decken und das Parkett hat der Fonds 500 000 Euro zurückgestellt. Trotzdem bleibt die Immobilie ein Altbau, was sich insbesondere bei den Betriebskosten zeigen dürfte. Von einem energiesparenden Green Building kann bei dem Fondsobjekt keine Rede sein.

► **Markt** Brüssel ist erwacht. Jahrelang ließen internationale Investoren die europäische Hauptstadt links liegen. Zu langweilig, zu wenig volatil. Inzwischen hat genau diese Kontinuität viele Freunde gefun-



Bevorzugte Lage: Rue Royale 138, Sitz des staatlichen Liegenschaftsamts Belgiens, des Régie des Bâtiments, im Herzen der Hauptstadt Brüssel

den. IVG und Signa haben hier bereits einen geschlossenen Fonds platziert, andere Anbieter schauen sich interessiert in Brüssel um. Sie treffen auf einen Markt mit sehr stabilen Mieten, relativ geringen Leerständen im Zentrum und Mietrenditen um sechs Prozent. HIH hat rund 32,4 Mio. Euro für die Immobilie gezahlt und damit einen Einkaufsfaktor von 16,78 Jahresmieten. Typisch für den Brüsseler Markt: Um sich die hohe Grunderwerb-

steuer von 12,5 Prozent zu ersparen, erwerben Investoren nicht das Gebäude inklusive Grund und Boden, sondern ein Erbpachtrecht. In diesem Fall läuft es 99 Jahre lang.

► **Mieter** Der belgische Staat sorgt bis März 2021 für die Einnahmen. Die sollten sicher sein. Mieter ist das Liegenschaftsamts Belgiens, die Régie des Bâtiments. Aktuell zahlt der Mieter 211 Euro pro Quadratmeter Büro Jahresmiete. Das entspricht dem Niveau der Umgebung.

► **Kalkulation** Anleger beteiligen sich mit knapp 17 Mio. Euro an der rund 37 Mio. Euro schweren Gesamtinvestition. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Mai 2020 mit Zinsen zu 3,87 Prozent. Die Tilgung ist mit anfänglich 0,5 Prozent eher mager. Anleger bekommen Ausschüttungen von 5,5 Prozent, die gemäß Prognose auf 5,75 Prozent steigen. Läuft alles wie geplant, machen sie bis

zum beabsichtigten Verkauf nach zehn Jahren ein Plus von 56 Prozent. Dabei rechnet HIH erneut mit einem Faktor von 16,78 auf Grundlage der Miete, die bis dahin um rund 20 Prozent gestiegen ist. Hinter dem Verkaufsszenario steckt ein Fragezeichen. Ohne Zweifel ist die Lage gut. Trotzdem macht sich der Fonds abhängig vom Mieter. Der dürfte sich seiner guten Karten beim Poker um einen Anschlussmietvertrag bewusst sein. Andere Nutzer würden bei der Miete ebenfalls hart verhandeln oder ein neueres Gebäude nach Green-Building-Bauart mit geringen Betriebskosten wählen. Immerhin berücksichtigt der Initiator eine Reserve in Höhe von 15 Monatsmieten für Modernisierungen oder eine eventuell mietfreie Zeit.

► **Weiche Kosten** Gebühren, Vergütungen und Provisionen summieren sich auf 11,6 Prozent der Gesamtinvestition oder 21,3 Prozent

des Eigenkapitals inklusive Agio. Das ist am oberen Limit vergleichbarer Angebote.

► **Steuern** Ausschüttungen fließen steuerfrei, weil die Erträge mit den Abschreibungen verrechnet werden. Außerdem erlaubt das belgische Steuerrecht, fiktive Betriebsausgaben abzuziehen. In Deutschland fallen keine Steuern an.

► **Anbieter** Die Hamburgische Immobilien Handlung gehört zur M.M. Warburg Gruppe. An den aufgelegten 28 Publikumsfonds mit einem Gesamtvolumen von 1,2 Mrd. Euro haben sich mehr als 8100 Anleger beteiligt. Die Leistungsbilanz der Fonds ist so weit in Ordnung.

► **Fazit** Guter Mieter, guter Standort, gute Lage, Gebäude mit Schwächen. Die Ausschüttungen dürften fließen wie kalkuliert. Läuft der Mietvertrag mit dem belgischen Staat aus, wird es spannend. Die Frage ist, ob die Lage im Herzen der Stadt die Nachteile gegenüber neueren Green Buildings mit besserer Energiebilanz ausgleichen kann.

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

HIH GLOBAL INVEST 03 - BELGIEN	
Initiator	Hamburgische Immobilien Handlung (HIH), 040/32 82 31 51, www.hih.de
Objekt	Bürogebäude im Zentrum von Brüssel
Ausschüttungen	5,5 Prozent, bis auf 5,75 Prozent steigend
Mindestbeteiligung	15 000 €, plus fünf Prozent Agio
geplante Laufzeit	bis Ende 2020
Steuern	Ausschüttungen fließen steuerfrei

Quelle: Initiator



impulse
karrieretag
2010

FÜR IHREN EINSTIEG IN DEUTSCHLANDS BESTE FAMILIENUNTERNEHMEN

Career Event mit konkreten Stellen für examensnahe Studierende und Absolventen* aller Fachrichtungen sowie Professionals* mit erster Berufserfahrung. *m/w

10. NOVEMBER 2010
CARL BENZ ARENA · STUTTGART

Sie erhalten die Chance, die besten Familienunternehmen Deutschlands als hochattraktive Arbeitgeber kennen zu lernen. Familienunternehmen bilden bis heute den Kern des deutschen Unternehmertums.

- Treffen Sie die Top-Entscheider und Inhaber von Familienunternehmen persönlich.
- Dies ist Ihre Gelegenheit, in terminierten Vier-Augen-Gesprächen über Ihre individuellen Einstiegsmöglichkeiten zu sprechen.

JETZT online bewerben und weitere Informationen unter:
www.impulse-karrieretag.de

**Bewerbungsschluss
3. Oktober 2010**

Anbieter optimieren Agrarrally weg

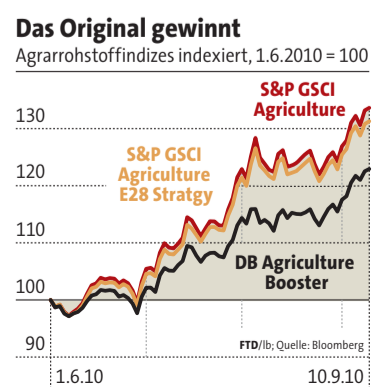
Verbesserte Rohstoffindizes vermeiden auf lange Sicht Rollverluste

VON BERND MIKOSCH

Wer sich mit Rohstoffanlagen beschäftigt, lernt schnell Vokabeln wie Terminstrukturkurve, Contango und Rollverlust kennen. Mit innovativen Indizes haben die Zertifikateanbieter auf die Eigenheiten des Rohstoffmarktes reagiert. Doch die jüngste Hausse der Agrarrohstoffe zeigt beispielhaft, dass die optimierten Barometer immer mal wieder hinterherhinken – und der einst totgesagte Originalindex seine Berechtigung behält.

Doch von vorn: Rohstoffanlagen laufen meist über Terminkontrakte, so genannte Futures, schließlich wollen die wenigsten Weizen oder Soja in der Garage lagern. Die Investmenthäuser müssen fällige Kontrakte rechtzeitig verkaufen und dafür Futures längerer Laufzeit erwerben. Kostet der länger laufende Kontrakt mehr als der aktuelle, spricht der Fachmann von Contango. Fürs gleiche Geld bekommt er weniger Rohstoff und verbucht einen Rollverlust. Denkbar ist auch ein anderes Szenario: Derzeit kostet beispielsweise das Pfund Zucker zur Lieferung im März 2011 weniger als der Süßstoff, der im Oktober dieses Jahres geliefert wird – beim Rollen entsteht ein Gewinn.

Weil in den vergangenen Jahren die Rollverluste überwogen, waren viele Anleger von ihren Investments enttäuscht. Oft genug war zwar in der Zeit von steigenden Rohstoffpreisen zu lesen, unter dem Strich haben die Rollverluste die Erträge aber aufgefressen. Die Reaktion der Investmenthäuser: rolloptimierte Indizes. Die Strategien unterscheiden sich in Details, gemein ist ihnen aber das Ziel, Rollverluste zu minimieren. Tendenziell investieren sie dafür nicht mehr in die nächstfälligen Kontrakte, sondern in Futures längerer Laufzeit. Meistens sind die Verluste beim Rollen vom kürzesten in den zweiten Kontrakt nämlich am größten, während



sich der Preis bei noch später fälligen Futures kaum unterscheidet.

Bei einer ausgemachten Rally, wie sie zuletzt bei Agrarrohstoffen zu beobachten war, haben Anleger mit den optimierten Produkten allerdings das Nachsehen. Wird wie zuletzt der Weizen knapp, schlägt das vor allem auf die kurzlaufenden Terminkontrakte durch. Der Preis des Septemberkontrakts ist in den vergangenen drei Monaten um 55 Prozent gestiegen, der des ein Jahr später fälligen Futures nur um 31 Prozent. So kommt es, dass die rolloptimierten Agrarzertifikate und börsengehandelten Papiere (ETCs) von Deutscher Bank, Royal Bank of Scotland und Goldman Sachs den Originalindizes hinterherhinken. „Langfristige Anlagen sollten mit Rolloptimierung erfolgen, während sich kurzfristige Trends oft besser mit herkömmlichen Produkten ausnutzen lassen“, sagt Philip Knüppel aus dem ETC-Team der Deutschen Bank. Jochen Fischer, Leiter Investmentstrategie im Derivateteam von Goldman Sachs, rät Anlegern, in diesem Fall genau auf die Verfallsdaten der Terminkontrakte zu achten. „Sonst kann es sein, dass die bessere Performance durch Rollverluste wieder zunichtegemacht wird.“