

Fiskus verlängert Frist für Kaufmitteilung

Anleger müssen dem Finanzamt den Beitritt zu einem geschlossenen Auslandsfonds nicht mehr innerhalb eines Monats nach Eintritt des Ereignisses melden. Nach einer jetzt in Kraft getretenen Gesetzesänderung reicht es, wenn sie die Mitteilung erst fünf Monate nach Jahresabschluss machen. Wer also im November neue Anteile zeichnet, kann seiner Anzeigepflicht bis Ende Mai 2012 nachkommen. Weiter nicht ausreichend ist, dies erstmals in der späteren Einkommensteuererklärung zu deklarieren. Die gleiche gesonderte Meldung hat zu erfolgen, wenn sich die Beteiligungsquote verändert, der Fonds etwa über den Zweitmarkt verkauft oder die Gesellschaft liquidiert wird. Finanzbeamte achten verstärkt darauf und belegen Missachtungen mit Geldbußen bis zu 5000 Euro. **ROBERT KRACHT**

Vertrauen in Berater ist nicht fahrlässig

Ein Anleger muss die Angaben in Emissionsprospekten von geschlossenen Fonds nicht danach untersuchen, inwieweit sie unrichtig oder unvollständig sind. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs liegt in Prospekt- und Anlageberatungsfällen eine fahrlässige Unkenntnis noch nicht vor, wenn der Zeichner die Lektüre unterlässt, weil er den Angaben des Beraters vertraut (Az.: VI ZR 135/10). Das hat zur Folge, dass keine Verjährungsfristen anlaufen und der Anleger Schadensersatz durch Erstattung des Kaufpreises verlangen kann. Die Verjährung beginnt erst, wenn der Betroffene konkret von Prospektfehlern erfährt oder er ohne Fahrlässigkeit Kenntnis davon bekommen müsste. **ROBERT KRACHT**

Wasserkraft soll Gewinne fließen lassen

Geschlossene Fonds suchen Alternativen zu Solaranlagen und Windrädern – verfolgen dabei aber unterschiedliche Ansätze

Alexander Heintze

Geschlossene Fonds, die in erneuerbare Energien wie Solaranlagen oder Windkraftwerke investieren, ließen sich jahrelang problemlos verkaufen. Doch die Platzierungszahlen gehen auch hier zurück. Emissionshäuser suchen daher nach einer Alternative, um Anleger fürs Segment der erneuerbaren Energien gewinnen zu können. Mit dem Aquila Hydropower Invest II und dem Wasserkraftfonds der Deutsche-Bank-Tochter DWS Access setzen zwei Anbieter auf umweltfreundliche Stromerzeugung in Wasserkraftwerken. Der Private-Equity-Fonds Leonidas VII H₂O will mit Beteiligungen an Firmen der Wasserwirtschaft die Anleger überzeugen.

Wasserfonds sind eine logische Erweiterung der Palette der Erneuerbare-Energien-Fonds: Wasserkraft steuert schließlich weltweit rund 17 Prozent zum Strommix bei – deutlich mehr als Wind und Sonne mit jeweils etwa einem Prozent. Besonders wasserreiche Länder wie Norwegen decken fast den gesamten Bedarf an elektrischer Energie aus Wasserkraft.

Der große Vorteil: Wasser fließt Tag und Nacht. Das macht die Stromerzeugung im Gegensatz zu Wind und Sonne planbarer. Zudem gilt die Technik als ausgereift. Während bei Windkraftwerken Turbinen der ersten Generation mittlerweile gegen bessere Aggregate ausgetauscht werden und bei den Solarzellen niemand absehen kann, welche Technologie sich langfristig durchsetzen wird, laufen Wasserturbinen mehrere Jahrzehnte, bevor sie erneuert werden müssen.

Auch der Wirkungsgrad ist mit 90 Prozent höher. Bei Windenergie



Mithilfe der Donau erzeugt das Laufkraftwerk **Ybbs-Persenbeug** in Niederösterreich Strom. Auf ähnliche Flusswasserkraftwerke setzen zurzeit zwei Emissionshäuser

liegt er zwischen 20 und 50 Prozent, bei Solarzellen bei rund 20 Prozent. Daher ist die Erzeugung einer Kilowattstunde Wasserstrom billiger als Wind- und Solarenergie. Die Erzeuger sind nicht auf staatliche Subventionen angewiesen, sondern können den Strom ohne solche Hilfen am Markt

verkaufen. Das hat aber zur Folge, dass die Einnahmen der Fonds stärker schwanken können. Langfristig sollte der Strompreis aber stetig steigen.

Das lockt die Emissionshäuser hervor. Aquila will bis zu 16 Kraftwerke in der Türkei mit einer Stromerzeugung von einer Terawattstunde übernehmen. Die Hälfte der Kraftwerke ist schon am Netz. DWS Access finanziert mit dem Fonds vorwiegend Projektentwicklungen in Norwegen, Albanien und der Türkei. Für ein österreichisches Kraftwerk wurde ein Pachtvertrag abgeschlossen. Die anderen Kraftwerke sollen noch gebaut werden. Der Schwerpunkt auf Südosteuropa hat Gründe. „Die interessantesten Standorte in Westeuropa sind heute bereits weitestgehend erschlossen“, sagt Aquila-Geschäftsführer Axel Stiehler. Die letzten interessantesten Ausbaureserven für Wasserkraft be-

fänden sich in Südosteuropa. Hinzu kommt: „Diese Länder haben ein sehr starkes Wirtschaftswachstum“, sagt Hermann Wüstefeld, bei DWS für die Konzeption der geschlossenen Fonds zuständig. Entsprechend viel Strom benötigen die Industrieunternehmen. Auch die Planungen der EU für den europaweiten Strommarkt beziehen diese Staaten bereits ein. „Es ist erstaunlich, wie weit diese Länder schon an den europäischen Strommarkt angebunden sind“, stellt Wüstefeld fest.

Eine neue Welle an Wasserfonds wird es gleichwohl kaum geben. Die Planungs- und Genehmigungsverfahren seien nämlich viel aufwendiger und komplizierter als bei Solaranlagen oder Windkraftwerken, berichtet Aquila-Mann Stiehler.

Einen völlig anderen Ansatz verfolgt hingegen das fränkische Emissionshaus Leonidas Associates. Der

Fonds Leonidas VII H₂O setzt auf den zunehmenden Wassermangel in der Welt. Die Vereinten Nationen schätzen, dass heute schon mehr als eine Milliarde Menschen unter Wassermangel leiden. Weitere vier Milliarden Menschen haben keinen Zugang zu sauberem Wasser.

Darum investiert der Fonds rund 222 Mio. Euro in Unternehmen der Wasserwirtschaft aus Nordamerika, Großbritannien und Spanien. Im Fokus stehen dabei Firmen, die Frischwasser fördern, Meerwasser entsalzen oder Abwasser reinigen. Der Fonds will neben direkten Beteiligungen auch Kredite an die Unternehmen vergeben. Interessierte Anleger müssen sich allerdings darüber im Klaren sein, dass es sich beim Leonidas-Fonds um eine Private-Equity-Beteiligung und keinen Erneuerbare-Energien-Fonds handelt.

An der Quelle Geschlossene Fonds mit Fokus auf Wasser

Initiator und Fondsname	Investitionsvolumen	Eigenkapitalquote/Weichkosten ¹	Gesamtausschüttung ²	Mindestbeteiligung	Laufzeit
Aquila Hydropower Invest II	30,1 Mio. €	91,0 %	13,0 %	315 € ³	15 000 € ⁴ 2032
DWS Access Wasserkraft	122,1 Mio. €	44,2 %	10,7 %	180 € ³	25 000 € ⁵ unbegrenzt ⁶
Leonidas VII H ₂ O	221,7 Mio. €	36,1 %	15,8 %	403 €	10 000 € ⁴ 2032

1) Anteil an der Gesamtinvestition; 2) Prognose, vor Steuern; 3) gerechnet auf zehn Jahre Laufzeit; 4) zzgl. 5 % Agio; 5) zzgl. 2 % Agio; 6) erstmalige Kündigungsmöglichkeit der Anleger zum 31. März 2029; Stand: 14.11.2011; Quelle: Anbieter, eigene Berechnungen

Alte Gemäuer, neue Mieter

Mit historischen Adressen will sich Bouwfonds von Holland-Fonds anderer Anbieter abgrenzen

Markus Gotzi

Viel Glas, nahe der Autobahn, langfristig vermietet, irgendwie beliebig: Das sind die Merkmale typischer Immobilien eines Holland-Fonds. Doch es geht auch anders, wie der kommende Fonds von Bouwfonds Real Estate Investment Management zeigt. Die Tochter der niederländischen Rabobank packt eine Reihe ganz spezieller Gebäude in ihren ersten Holland-Fonds für deutsche Privatanleger. Die Wertentwicklung an einem der Standorte ist seit Jahrhunderten dokumentiert.

Der Herengracht-House-Index beginnt 1620 mit dem Wert von 100. Im 17. Jahrhundert waren an dem Amsterdamer Kanal Gewürz- und Sklavenhändler ansässig. Die Lage war extrem gefragt. Innerhalb weniger Jahre, zwischen 1628 und 1632, verdoppelten sich die Immobilienpreise. Kurze Zeit später ließen Pest und Tulpenfieber – die erste gut dokumentierte Spekulationsblase der Wirtschaftsgeschichte – die Preise aufs Niveau von 1628 fallen. Immobilien wurden im Goldenen Zeitalter Amsterdams allerdings schnell wieder teurer – um erneut einzubrechen. Ein Auf-

und Ab, das sich noch mehrmals wiederholen sollte. Der aktuellste Indexwert stammt von 2008 und zeigt 200 Punkte. Im Zuge der Immobilienkrise dürfte er weiter gesunken sein. Das heißt: Über fast 400 Jahre haben sich die Preise in einer der gefragtesten Lagen von Amsterdam inflationsbereinigt kaum verändert. So viel auch zum Thema Inflationsschutz mit Immobilien – es kommt aufs Timing an.

Herengracht Nummer 54 ist die Adresse der ersten fest stehenden Fondsimmoblie: Das Stadtpalais aus dem 17. Jahrhundert ist 1600 Quadratmeter groß und bis 2019 komplett an die niederländische Volkspartei PvdA vermietet. Das Objekt soll beispielhaft für weitere Investitionen sein. Doch bis der Fonds der Finanzaufsicht BaFin zur Gestattung vorliegt, wird noch einige Zeit verstreichen; Bouwfonds will das Portfolio erst komplettieren.

„Ein Blind Pool kommt bei Vertrieben und Kunden nicht an“, sagt Geschäftsführer Roman Menzel. Insgesamt sollen sich Anleger an fünf bis sechs vergleichbaren Bürogebäuden beteiligen. Der Initiator steht in Verhandlungen mit Verkäufern, die Immobilien in Rotterdam, Den Haag und Utrecht anbieten. Sehr wahrschein-

lich ist, dass der Fonds in der Utrechter Prachtstraße Maliebaan investiert.

Bei den potenziellen Deals profitiert Bouwfonds vom Mutterunternehmen. Die Rabobank ist das einzige Kreditinstitut mit Triple-A-Rating und die größte Spar- und Hypothekenbank der Niederlande. Deren Experten sehen aktuell keine guten Entwicklungen am holländischen Immobilienmarkt: So ist die Lücke zwischen Büroflächenangebot und Mieternachfrage seit 2000 stetig gewachsen; seit 1998 steigt der langfristige Leerstand kontinuierlich an.

„Umso wichtiger ist es, in ausgewählte Objekte zu investieren“, sagt Bouwfonds-Geschäftsführer Michael Haupt: „Wir bieten Immobilien an, die teilweise seit Jahrhunderten bewiesen haben, wie wertbeständig sie sind.“ Als Eckdaten des Fonds nennt er ein Volumen zwischen 35 Mio. und 50 Mio. Euro. Anleger sind entsprechend der Gesamtinvestition mit 17 Mio. bis 25 Mio. Euro dabei. Die Mietverträge sollen eine Laufzeit von fünf bis 15 Jahren haben. Die geplanten Ausschüttungen liegen bei 5,75 Prozent. Bouwfonds geht wahrscheinlich im April 2012 mit dem Holland-Fonds in den Vertrieb.

Der Staat spart. Und Sie profitieren.

+ CD-ROM GRATIS
Jetzt am Kiosk.

Jetzt am Kiosk oder im Abo.
www.focus.de/abo oder 0180 5 480 1000*

* € 0,14/Min., aus dem dt. Festnetz. Aus dem Mobilnetz max. € 0,42/Min.