

John Paulson enttäuscht Anleger mit Goldfonds

Der Gold Fund von Paulson & Co. hat im März 13 Prozent eingebüßt. Investoren haben das Edelmetall verkauft, zudem sind die Aktienkurse von Bergbauwerten wie AngloGold Ashanti eingebrochen. Durch die Verluste weist der Fonds, der Derivate kaufen und andere Investments im Goldbereich tätigen kann, seit Jahresbeginn ein Minus von 6,5 Prozent auf, wie eine informierte Person berichtet. John Paulson sagte im Februar gegenüber Investoren, dass sich sein Gold Fund über fünf Jahre besser entwickeln werde als seine anderen Strategien. Im März ist der Goldpreis um 2,3 Prozent gesunken, nachdem ein Streik von Juwelieren in Indien, dem größten Goldkäufer, die Nachfrage dämpfte. Auch sanken angesichts der sich abzeichnenden stärkeren Konjunkturdynamik in den USA die Erwartungen, dass die Fed weitere Stützungsmaßnahmen ergreift. **BLOOMBERG**

Wechselkursgewinne sind steuerpflichtig

Werden Wertpapiere in ausländischer Währung angeschafft und veräußert oder Gold in Dollar verkauft, sind sowohl die Anschaffungskosten als auch der Veräußerungspreis zum Zeitpunkt ihres jeweiligen Entstehens in Euro umzurechnen und nicht lediglich der Saldo des in Auslandswährung entstandenen Gewinns. Das gilt nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs sowohl bei den ehemaligen Spekulationsgeschäften als auch jetzt unter den Regeln der Abgeltungsteuer (Az.: IX R 62/10). Wechselkursschwankungen wirken sich so auf die Höhe des realisierten Gewinns oder Verlusts aus und sind dadurch steuerpflichtig. **ROBERT KRACHT**

FTD-FONDSHECK BAYERNFONDS AUSTRALIEN 8

Militär sichert Mieteinnahmen

Markus Gotzi

Bei Immobilien leben die Anleger in Extremen – entweder suchen sie Objekte in Sichtweite, oder das Gebäude kann nicht weit genug weg sein. Die Bayern-LB-Tochter Real IS ist zum Spezialisten für Australien-Fonds geworden. Kürzlich wurde sie mit dem Feri-Award für internationale Immobilienbeteiligungen ausgezeichnet. Aktuell bietet sie den Bayernfonds Australien 8 an. Bewährtes Konzept: Ein staatlicher Mieter sorgt für die Einnahmen. Der Verzicht auf Fremdkapital reduziert das Investitionsrisiko.

> Objekt Zum Preis von 100 Mio. australischen Dollar, das sind 79 Mio. Euro, hat Real IS das Fondsobjekt im Central Business District (CBD) von Melbourne gekauft. Auf Grundlage der aktuellen Miete bedeutet das einen Einkaufsfaktor von 13,3 – ein guter Preis. Das Gebäude aus dem Jahr 1990 bietet 19 000 Quadratmeter Mietfläche und 64 Parkplätze. Derzeit wird das Bürohaus kernsaniert. Die Kosten für die Renovierung trägt der Verkäufer. Ist die Immobilie auf dem neuesten Stand, wird sich der Green-Building-Standard von 3,5 auf 4,5 Naberspunkte erhöhen; das ist das lokale Ratingsystem für nachhaltige Gebäude.

> Markt Als einziges Land unter den hoch entwickelten Industrienationen konnte Australien auch in der Krise Wachstum erzielen. Selbst 2009 lag das Plus bei 1,4 Prozent. 2012 werden 4,5 Prozent erwartet. Die Staatsverschuldung ist vergleichsweise gering. Die Arbeitslosigkeit liegt bei niedrigen fünf Prozent. All das hat dazu geführt,



Umgerechnet rund 79 Mio. Euro hat die Bayern-LB-Tochter Real IS für das Fondsobjekt im Central Business District von Melbourne gezahlt

dass der australische Dollar deutlich teurer geworden ist. Kostete ein Euro vor drei Jahren circa 2 Dollar, sind es nun 1,27 Dollar.

> Standort Die Zeitschrift „The Economist“ hat Melbourne im vergangenen Jahr zum vierten Mal nach 2002, 2004 und 2005 zur „lebenswertesten Stadt der Welt“ gekürt. Ein gutes Pflaster auch für Gewerbeimmobilien: Im CBD stehen lediglich sechs Prozent der Flächen leer. Neubauten sind zu 77 Prozent vorvermietet. Das Immobilienunternehmen CBRE sieht die Stadt in der Frühphase eines beschleunigten Mietpreiswachstums.

> Mieter Bis Mitte 2021 nutzt das Verteidigungsministerium die komplette Fläche des Objekts gegenüber dem Bahnhof der Stadt. Die Behörde zahlt jährlich 375 Dollar je Quadratmeter und 5700 Dollar für jeden Stellplatz. Die Jahreseinnahmen summieren sich so auf 7,5 Mio. Dollar. Das Maklerhaus Colliers hält für vergleichbare Immobilien Mieten von 391 bis 466 Dollar für angemessen. In diese Regionen gelangt die Fondsimmobilie in nicht allzu ferner Zukunft – der Vertrag sieht eine Klausel mit festen jährlichen Mietsteigerungen von vier Prozent vor.

> Kalkulation Der Fonds sammelt ausschließlich Eigenkapital ein. Darle-

hen, um die Ausschüttungen zu hebeln, sind nicht nötig. Abgesehen natürlich von einem Kredit, um das Eigenkapital der Anleger zwischenzufinanzieren. Inklusive aller Nebenkosten kommt das Angebot auf ein Volumen von 131 Mio. Dollar inklusive Agio. Zeichner erhalten Ausschüttungen von 6,25 Prozent, die auf 6,5 Prozent steigen.

> Exit Real IS will die Immobilie spätestens Anfang 2022 wieder verkaufen. Mitte 2021 schon läuft der Mietvertrag mit dem Verteidigungsministerium aus. Voraussetzung für einen erfolgreichen Exit ist daher, dass der Initiator mit der Behörde einen Anschlussmietvertrag aushandeln oder die Immobilie zu attraktiven Konditionen anderweitig vermieten kann. Läuft alles nach Plan, findet Real IS einen Käufer, der 130,6 Mio. Euro zahlt. Das ist ein Faktor von 12,8 Jah-

resmieten, diese ist bis dahin allerdings um 42 Prozent im Vergleich zu den derzeitigen Einnahmen gestiegen. Für Sanierungen berücksichtigt der Anbieter 14 Mio. Dollar, die jedoch nicht angespart, sondern vom Verkaufserlös abgezogen werden.

> Weiche Kosten An Gebühren, Provisionen und sonstigen Kosten fallen 16,5 Prozent der Gesamtinvestition inklusive Agio an.

> Anbieter Real IS ist ein Unternehmen der Bayern LB. Der anerkannt seriöse Anbieter hat bei 67 000 institutionellen und privaten Anlegern Fonds im Volumen von 8 Mrd. Euro platziert. Läuft ein Angebot nicht wie geplant, kümmert sich Real IS darum.

> Steuern In Australien fallen nur minimale Steuern an. Nach Steuern bleibt Anlegern gemäß der Prognoserechnung ein Gewinn von rund 58 Prozent ihres Einsatzes. In Deutschland greift der Fiskus über den Progressionsvorbehalt zu.

> Fazit Australien ist weit weg, beeindruckt Anleger aber mit starken Wirtschaftsdaten. Real IS hat sich zum Spezialisten für Down Under entwickelt. Melbourne ist gefragt, ebenso wie der Staat als Mieter. Die Sanierung und die Verbesserung des Nachhaltigkeitsstandards dürften das Gebäude aufwerten. Beim Exit nehmen die Anleger jedoch einige Fragezeichen in Kauf: Kann die Immobilie wie kalkuliert neu vermietet werden? Zahlt ein Käufer den prognostizierten Preis? Das kann bei einer unternehmerischen Beteiligung mit einer Laufzeit von zehn Jahren niemand sicher vorhersagen. Real IS als entscheidender Partner sollte Anleger jedoch beruhigen. Der australische Dollar ist teuer geworden. Investoren sollten daher planen, die Währung dauerhaft in ihr Portfolio aufzunehmen.

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

Der Fonds in Kürze	
Fonds	Bayernfonds Australien 8
Anbieter	Real IS
Kontakt	089/489 08 20, www.realisag.de
Objekt	Bürogebäude in Melbourne
Laufzeit	Verkauf spätestens Anfang 2022 geplant
Mindestbeteiligung	15 000 AUD plus fünf Prozent Agio
Ausschüttungen	6,25 Prozent, auf 6,5 Prozent steigend

Quelle: Emittentenangaben

Schiffsfonds dümpeln

Erholung der Frachtraten ist vorerst nicht in Sicht // Überkapazitäten lasten auf dem Markt

Richard Haimann

Leidgeplagte Schiffsfondsanleger müssen noch lange Zeit um ihr in die Beteiligungsmodelle investiertes Kapital bangen. Nach neuesten Prognosen ist vorerst nicht mit einer Erholung der Frachtraten zu rechnen.

„Im laufenden Jahr wird die Schifffahrtskrise weiterhin den Markt prägen“, sagen Ralf Bedranowsky und Simon Booth, Global Co-Heads der schiffsfinanzierenden Sparte der Deutschen Bank, Deutsche Shipping. Auch Stefan Gäde, Branchenanalyst der HSH Nordbank, ist der Ansicht: „Containerfrachter und Tanker fahren weiterhin in schwerer See.“

Vor Beginn der Finanzkrise hatten Reedereien und Emissionshäuser in Erwartung eines rasant wachsenden Welthandels zahlreiche neue Frachter und Tanker bestellt. Diese laufen nun sukzessive vom Stapel, während das Frachtaufkommen bisher nur geringfügig steigt. „Die Frachtkapazitäten wachsen stärker als die Nachfrage“, sagt Gäde. Immer mehr maritime Beteiligungsmodelle fahren deshalb nicht genügend Erträge ein, um die Kredite zu bedienen, mit denen die

Schiffe finanziert wurden. Eine Reihe von Fonds ist bereits insolvent. Bei anderen Beteiligungen mussten Anleger Nachschüsse leisten.

Weitere Fonds könnten in den nächsten Monaten in Schieflage geraten. Der breite New Context Index, der die Entwicklung der Frachtraten auf allen Weltmeeren widerspiegelt, büßte seit Anfang Januar mehr als vier Prozent ein. „Die Charterraten befinden sich noch im Abwärtstrend“, sagt Gäde. Nach seiner Prognose wird der weltweite Containerverkehr bis 2013 um 14,5 bis 16,6 Prozent wachsen, hingegen würden die Frachtkapazitäten im selben Zeitraum um 17 bis 19 Prozent zulegen. „Ein zufriedenstellendes Gewinnniveau ist nicht vor Ende 2013 zu erwarten“, sagt der Analyst. Jedoch könnten nach dem Sommer die Frachtraten auf den Asien-

Routen vorübergehend anziehen, wenn Händler in Europa und Nordamerika deutlich mehr Waren für das Weihnachtsgeschäft in Fernost ordern sollten. Voraussetzung dafür wäre eine gute Konjunkturerwicklung dies- und jenseits des Atlantiks.

Noch düsterer sieht es an dem von besonders hohen Überkapazitäten belasteten Tankermarkt aus. Zwar ist das Frachtaufkommen zuletzt gestiegen. Saudi-Arabien und Libyen haben die Ölförderung ausgeweitet, um den Preisanstieg beim schwarzen Gold zu stoppen. Die USA, China und mehrere weitere Staaten stocken zugleich ihre Ölreserven auf, um gegen eine mögliche Blockade des Persischen Golfs durch den Iran gewappnet zu sein.

„Dennoch verzeichnet der BDT-Index seit Jahresbeginn nur ein leichtes Plus und der BCT-Index sogar ein deutliches Minus“, so Gäde. Der BDT spiegelt die Entwicklung der Frachtraten für Rohöl wider, der BCT jene für raffinierte Produkte wie Benzin und Diesel. „Der Tankermarkt wird weiter unter Druck bleiben“, sagt Gäde. Neubauten würden dieses Jahr die Frachtkapazität um fünf Prozent steigern, der Bedarf hingegen werde unter dem Strich nur um ein Prozent wachsen.

„Ein zufriedenstellendes Gewinnniveau ist nicht vor Ende 2013 zu erwarten“

STEFAN GÄDE, HSH Nordbank

Facebook geht an die Börse. Aber wo geht's hin?

Jetzt in der FTD: die große Serie zum Börsengang des größten Social Networks.