

Wind- und Wasserfonds auf dem Vormarsch

Investment in Fotovoltaikanlagen verlieren an Attraktivität. Zu diesem Ergebnis kommt eine Analyse der Ratingagentur Scope. Hintergrund seien die stetig sinkenden Einspeisevergütungen. Mit dem aktuell geplanten Einspeise-niveau könnten Fotovoltaikanlagen in Deutschland kaum mehr rentabel betrieben werden, so Scope. Von dieser Entwicklung profitieren könnten insbesondere zwei Asset-Klassen: Wasserkraft wurde im vergangenen Jahr neu entdeckt und erreichte auf Anhieb einen Anteil von 13 Prozent am Emissionsvolumen. Von Januar bis Mai dieses Jahres habe sich der Anteil auf 22 Prozent erhöht. Der zweite große Profiteur sei die Windkraft. In den vergangenen Jahren habe der Anteil am emittierten Volumen bei maximal 2,5 Prozent gelegen. Im Jahr 2011 waren es laut Scope bereits acht Prozent. **FTD**

Fonds müssen Belege kostenlos erstellen

Verlangen die Bewohner von Mehrfamilienhäusern und Wohnparks von geschlossenen Immobilienfonds, die als Vermieter auftreten, eine Bestätigung für die anteilig auf sie entfallenden Dienstleistungen der vergangenen Jahre, ist die Gesellschaft zu einer kostenlosen Erstellung der Daten verpflichtet. Da Mieter die Aufwandspositionen steuerlich nur dann geltend machen können, wenn diese entweder in der Betriebskostenabrechnung oder in anderen Belegen genau aufgeschlüsselt sind, darf der Vermieter laut einem Urteil des Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Az.: C 394/10) den dabei entstehenden Mehraufwand nicht auf die Verwaltungskosten umlegen. **ROBERT KRACHT**

FTD-FONDSCHECK GRÜNE MITTE ESSEN

Blühende Landschaften fürs Revier

Markus Gotzi

„Aus dem Hintergrund müsste Rahn schießen! Rahn schießt ... Tor, Tor, Tor, Tor!“ Während der Fußball-EM werden die Sportsender wohl hier und da die Gelegenheit wieder nutzen, das berühmteste Tor der deutschen Nationalmannschaft zu zeigen. Geschossen hat es Helmut Rahn, damals bei Rot-Weiss Essen unter Vertrag. In der Revierstadt rauchten die Schloten, Zigtausende Bergleute förderten Millionen Tonnen Kohle. Diese Zeiten sind vorbei. Während Rot-Weiss heute in der Regionalliga West kickt, hat die Stadt den Wandel von der Montan- zur Dienstleistungsmetropole geschafft. Hannover Leasing finanziert mit seinem aktuellen Fonds einen Büroneubau im Stadtquartier „Grüne Mitte Essen“.

> Objekt Zwischen Innenstadt und Universität entsteht auf einem rund 15 Hektar großen Areal ein Wohn- und Gewerbegebiet. Die Gesamtinvestition liegt bei schätzungsweise 530 Mio. Euro. Die WAZ zum Beispiel wird hier ihre neue Konzernzentrale errichten. Das Fondsobjekt, das über 14.400 Quadratmeter verfügt, soll im März kommenden Jahres fertiggestellt sein. Der Prospekt geht von einem Objektwert von 41,5 Mio. Euro aus. Bezogen auf die Einnahmen bedeutet das einen Einkaufsfaktor von knapp 18 Jahresmieten. Deutsche Büroimmobilien sind teuer geworden – auch im Ruhrgebiet. Verkäufer ist Hochtief Projektentwicklung.

> Markt Mit 575.000 Einwohnern zählt Essen zu den Top Ten in Deutschland und liegt im Revier hinter Dortmund auf Position zwei. Rund



Bisher gibt es das **AOK-Gebäude** in Essen nur als Computeranimation. Anleger können aber schon in die echte Immobilie investieren

20 Prozent der Einwohner arbeiten in Büros. Das ist mehr als in Dortmund mit 17,3 Prozent, aber von Düsseldorf mit 38,7 Prozent weit entfernt. Acht der 100 umsatzstärksten Unternehmen Deutschlands haben in Essen ihren Sitz, zum Beispiel RWE, ThyssenKrupp, Aldi Nord und Hochtief. Kaum jemand baut spekulativ in Essen. Daher ist die Leerstandsquote seit Jahren vergleichsweise niedrig. Aktuell stehen nur 4,7 Prozent der Flächen leer. Die Spitzenmiete liegt bei 13,50 Euro pro Quadratmeter. Dieses Niveau ist seit fast zehn Jahren weitgehend konstant geblieben.

> Mieter Abgesehen von einigen Tiefgaragenstellplätzen mietet die AOK Rheinland/Hamburg das komplette Gebäude als Regionaldirektion. Mit 24 Millionen Kunden ist die AOK die größte gesetzliche Versicherung Deutschlands. Das Jahr 2011 schloss sie mit einem Gewinn in Höhe von knapp 1,3 Mrd. Euro ab. Im Fondsobjekt zahlt der Krankenversicherer 13,05 Euro pro Quadratmeter und ordnet sich damit im Bereich der Spitzenmiete ein. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren und dürfte beim Vertrieb des Fonds Verkaufsargument Nummer eins sein. Die Miete erhöht sich nicht – wie bei Gewerbeimmobilien oft üblich – in Abhängigkeit von der Inflationsrate, sondern über eine feste Staffel um jährlich zwei Prozent.

> Kalkulation Der Fonds kommt auf eine Gesamtinvestition von 46,6 Mio. Euro. Anleger sind ab Tickets von 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio mit insgesamt knapp 25 Mio. Euro dabei. Die Fremdfinanzierung macht rund 45 Prozent des Volumens aus. Dieser Anteil sollte auch bei einer eventuell niedrigeren Neubewertung der Immobilie durch die Bank keinen Stress bereiten. Die Zinsen sind zehn Jahre mit 3,76 Prozent bis April 2023 fest. Sollte eine Anschlussfinanzierung fällig werden, muss der Fonds rund 19 Mio. Euro aufnehmen. Das bedeutet: Er wird innerhalb von zehn Jahren nur knapp zehn Prozent tilgen.

> Gewinn Die Tilgung ist mager – irgendwo muss der Fonds bei einem Einkaufsfaktor von 18 und typischen

Kosten sparen. Sonst wären Ausschüttungen von anfänglich 5,5 Prozent nicht möglich. Sie steigen im Laufe der Zeit auf sechs Prozent jährlich. In seinem Prospekt geht der Initiator davon aus, dass ein Investor beim prognostizierten Verkauf nach zehn Jahren knapp 45 Mio. Euro für die Immobilie zahlt. Ein im Vergleich zum Einkauf um zwei Jahresmieten geringerer Faktor. Allerdings ist die Miete als Basis des Vervielfältigers aufgrund der Staffel bis dahin um rund 17 Prozent gestiegen. So errechnet sich ein Gesamtmittelrückfluss von 163 Prozent. Abzüglich des Einsatzes, inklusive Agio, bliebe den Anlegern ein Plus von 58 Prozent vor Steuern. Der Fonds verkauft die Immobilie allerdings nach zehn Jahren nur, sollten drei Viertel der Anleger das beschließen. Denkbar ist daher auch eine längere Laufzeit.

> Weiche Kosten Die Kosten liegen bei rund 18 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Ein üblicher Wert.

> Anbieter Größter Gesellschafter von Hannover Leasing ist die Landes-

bank Hessen-Thüringen Girozentrale. Das Emissionshaus listet in seiner Leistungsbilanz 140 Publikumsfonds auf, die sich weitgehend entwickeln wie geplant. Bei Beteiligungen an Schiffen und Filmproduktionen läuft nicht alles rund – wie bei fast allen anderen Anbietern auch.

> Fazit Die einstige Revierstadt Essen hat sich gemacht. Und der Wandel ist noch nicht abgeschlossen. Logisch, dass die Immobilie bei einem Mietvertrag über 20 Jahre mit Deutschlands größter Krankenversicherung kein Sonderangebot ist. Will der Fonds das Gebäude wie geplant verkaufen, sollte es mit zehn Jahren Restlaufzeit für Investoren interessant sein. Im Vergleich zu anderen Single-Tenant-Objekten ist das unter dem Strich ein gutes Angebot.

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

Der Fonds in Kürze	
Fonds	Grüne Mitte Essen
Anbieter	Hannover Leasing, 089/21 1040, hannover-leasing.de
Objekt	Büroneubau in Essen
Mindestbeteiligung	10.000 Euro plus fünf Prozent Agio
Laufzeit	Verkauf Mitte 2023 prognostiziert
Ausschüttungen	von 5,5 Prozent auf sechs Prozent steigend
Steuern	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Quelle: eigene Recherche

Es gibt 502.749 Krankenhausbetten. In welchem liegen Sie richtig?

FOCUS Alle Tipps für: Aufnahme Aufenthalt Entlassung
GESUNDHEIT
 ++ Das beste Krankenhaus in Ihrer Nähe ++
 Qualität, Pflege, Hygiene
 So wählen Sie das richtige Krankenhaus
Deutschlands große Klinikliste
 Mehr als 800 Top-Krankenhäuser für Geburten, Krebs, Psyche, Rücken & Gelenke, Nerven, Herz & Lunge

In FOCUS-GESUNDHEIT bündeln wir die Erfahrung unserer Fachredaktion mit der Kompetenz von Experten. Die aktuelle Ausgabe stellt die besten Kliniken zur Behandlung von psychischen Erkrankungen, Krebs, Herz-, Gelenk- und Nervenleiden sowie für Geburtshilfe vor. Hier finden Sie die Top 100 der besten Krankenhäuser Deutschlands.

- Außerdem in diesem Heft:
- **Rotgeber:** Wie finde ich die geeignete Klinik für mich?
 - **Service:** So kommt man gesund durchs Krankenhaus.
 - **Regionalliste:** Die Top-Kliniken in Ihrer Nähe.
 - **Reportage:** Unterwegs in Deutschlands bester Klinik.

Jetzt am Kiosk.

FOCUS-GESUNDHEIT gibt es auch unter: Tel. 0180 5 480 1000*, Fax 0180 5 480 1001*, www.focus-gesundheit.de
 * € 0,14/Min. aus dem dt. Festnetz. Aus dem Mobilnetz max. € 0,42/Min.

Absolut durchwachsen

Viele Dachfonds auf alternative Anlagestrategien haben Investoren zuletzt enttäuscht

Christoph Hus

Wer in Hedge-Fonds und andere alternative Anlagestrategien investiert, verbindet damit meist die Hoffnung, über alle Marktphasen hinweg eine positive Rendite zu erzielen. Für Dachfonds, die das Geld der Anleger in alternative Anlagestrategien stecken, gilt das ganz besonders. Schließlich wählt hier ein Dachfondsmanager besonders vielversprechende Einzelfonds aus und streut das Risiko.

Eine aktuelle Studie des unabhängigen Researchhauses Absolute Research zeigt aber: Viele Dachfonds dieser Kategorie haben die Hoffnung der Anleger in den vergangenen Jahren nicht erfüllt. Im Zeitraum von Januar 2008 bis April 2012 verloren viele Produkte an Wert. Manche, wie die von Barclays und DB Platinum, vernichteten sogar jährlich mehr als vier Prozent des Anlegergelds.

Insgesamt liegt die jährliche Durchschnittsrendite von fünf der untersuchten Fonds im Minus, während die übrigen fünf Produkte ein annualisiertes Plus erzielten. Aber selbst das fällt mager aus (siehe Tabelle). Absolute Research hat die Entwicklung der

Dachfonds mit einem fiktiven Portfolio verglichen, das jeweils zur Hälfte aus Aktien und Anleihen besteht und für das eine jährliche Verwaltungsgebühr von einem Prozent fällig ist. Ergebnis: Mit dem fiktiven Portfolio wären Anleger in den vergangenen Jahren besser gefahren als mit den meisten Dachfonds. Nur vier Produkte schnitten besser ab.

Michael Busack, Geschäftsführer von Absolute Research, bewertet das

Magere Ausbeute

Dachfondsrendite 1.1.2008 bis 30.4.2012

Fonds	Rendite*
Sauren Gl. Hedge-Fonds Opp.	1,61 %
Tectum Global Hedge	0,83 %
HI Varengold CTA Hedge	0,45 %
Habsainvest – VB Gl. Trend	0,30 %
Sauren Global Hedge-Fonds	0,27 %
Deka-Hedgeselect	-1,89 %
Falcon Multihedge Diversified	-2,79 %
Salus Alpha Equity Hedged	-3,41 %
DB Platinum-Dynamic Altern.	-4,31 %
Barclays RMF Diversified	-4,73 %

* pro Jahr; Quelle: Absolute Research

Resultat seiner Untersuchung dennoch weitgehend positiv: „Angesichts der Finanzkrise und dem turbulenten Jahr 2011 ist das Ergebnis gut“. Schließlich hätte ein Investor auch mit dem fiktiven Aktien-Anleihen-Portfolio nur eine durchschnittliche Rendite von 0,28 Prozent pro Jahr erzielt. Busack räumt allerdings ein: Seit 2008 hätten Fondsgesellschaften 15 alternative Dachfonds aufgelöst, weil die Wertentwicklung enttäuscht hatte oder die Fonds zu klein waren. Viele schlechte Produkte sind also längst vom Markt verschwunden und tauchen in dem aktuellen Vergleich gar nicht auf.

Anleger können aus der Untersuchung von Absolute Research interessante Handlungsempfehlungen ableiten. So sollten sie sich verschiedene Dachfonds im Detail anschauen, bevor sie sich für ein Produkt entscheiden. Bei diesen Fonds sei die Auswahl des Portfoliomanagers beinahe noch wichtiger als bei Einzelfonds, meint Absolute-Research-Geschäftsführer Busack. Schließlich fallen bei Dachfonds auf zwei Ebenen Gebühren an. Und die Gefahr, dass diese Kosten die Performance schmälern, ist damit noch größer als bei Einzelfonds.