

**Fonds für Windenergie haben weiter Auftrieb**

Windenergiefonds boomen auf dem Markt für geschlossene Fonds. Im zweiten Quartal 2012 konnten Fondsanbieter rund 157 Mio. Euro Kapital bei Anlegern einsammeln – viermal so viel wie vor einem Jahr. Das teilte der Verband geschlossene Fonds in seinem vierteljährlichen Branchenbericht mit. Der Boom ist demnach jedoch nicht mit dem gesamten Segment der erneuerbaren Energien gleichzusetzen. So mussten Solarfonds einen starken Rückgang hinnehmen: Sie konnten von April bis Juni nur rund 29 Mio. Euro Eigenkapital am Markt platzieren. Das ist nur halb so viel wie im gleichen Zeitraum 2011. Branchenprimus sind nach wie vor geschlossene Immobilienfonds von Gebäuden im In- und Ausland. Sie akquirierten insgesamt 416 Mio. Euro, ein Plus von rund 25 Prozent im Vergleich zum zweiten Quartal 2011. **FRAUKE LADLEIF**

**IVG will The Squire als Fonds anbieten**

Der Immobilienkonzern IVG will den milliardenschweren Geschäfts- und Hotelkomplex The Squire am Frankfurter Flughafen über einen Fonds zu Geld machen. Das sagte IVG-Finanzchef Hans Völkert Volckens in einem Interview mit der „Börsen-Zeitung“. Es gebe es vier denkbare Varianten: einen direkten Verkauf der Immobilie, die Strukturierung als geschlossener Publikumsfonds, den Verkauf über einen Spezialfonds und eine strukturierte Lösung. Eine endgültige Entscheidung gebe es wahrscheinlich Ende des Jahres, sagte der Finanzvorstand. Der Verkauf des riesigen Immobilienkomplexes ist für 2013 geplant. **REUTERS**

**FTD-FONDSHECK IMMOBILIENFONDS DEUTSCHLAND V IN OBERHAUSEN**

**Neustart mit Eigenkapital**

Markus Gotzi

Die geplante Umsetzung der europäischen AIFM-Richtlinie wird das Geschäft mit geschlossenen Fonds massiv verändern. So sollen nach den Vorstellungen der Bundesregierung Immobilienfonds mit nur einem Objekt künftig nur noch an vermögende Anleger verkauft werden, die mindestens 50 000 Euro investieren. Auch der Kreditanteil wird reglementiert. In Zukunft darf er nur höchstens 30 Prozent der Gesamtinvestition betragen. Diese Einschränkung nimmt Initiator Sachsenfonds bei seinem aktuellen Angebot vorweg. Mehr noch: Zeichner des Fonds Deutschland V finanzieren einen Büroneubau in Oberhausen ausschließlich mit Eigenkapital.

**> Objekt** Rund 12 000 Quadratmeter sind eine Marke in Oberhausen. Der Fonds hat einen Neubau direkt gegenüber dem Einkaufszentrum Centro erworben. Mitte 2013 soll die Immobilie fertig sein und wird dann komplett von einer Tochter des Industriekonzerns Bilfinger Berger gemietet – eine Familienangelegenheit, denn über eine andere Gesellschaft hat das Unternehmen das Gebäude dem Fonds verkauft. Sachsenfonds zahlt 35,1 Mio. Euro dafür, umgerechnet 2586 Euro pro Quadratmeter. Bezogen auf die vereinbarte Jahresnettomiete ist das ein Faktor von 15,4. Eine Vorzertifizierung in Silber liegt vor. Inzwischen ist solch ein Nachhaltigkeitsbeweis kein Alleinstellungsmerkmal mehr, sondern ein „Must-have“.

**> Standort** Sachsenfonds bemüht sich im Prospekt sehr, die Vorteile der



So soll es aussehen: Die neue Immobilie von Bilfinger Berger Power Services in Oberhausen, für die das Emissionshaus Sachsenfonds den Fonds **Deutschland V** auflegt

„Metropole Ruhr“ herauszustellen. Das Ruhrgebiet ist allerdings keine homogene Region. Manchen Städten ist es besser als anderen gelungen, die Kurve von Stahl und Kohle hin zum Dienstleistungsstandort zu kriegen. Oberhausen zählt eher zu jenen mit Nachholbedarf. Bekannt ist die Stadt weniger für ihre Bürotürme, sondern mehr für das größte Einkaufszentrum Europas. Doch auf dem Centro liegt nicht nur Segen. Im September 1996 eröffnet, hat es die City um die Marktstraße in so etwas wie eine Einzelhandelsgeisterstadt verwandelt.

**> Mieter** Die Bilfinger Berger Power Services GmbH (BBPS) hat einen Vertrag über 15 Jahre abgeschlossen und zahlt anfänglich gut 2 Mio. Euro Jahresmiete. Das entspricht monatlich rund 14 Euro pro Quadratmeter und liegt deutlich über dem Oberhausener Niveau. Anleger müssen berücksichtigen, dass der Verkäufer ebenfalls das Bilfinger-Berger-Logo trägt und somit über den Verkaufsfaktor von einer hohen Miete profitiert. Solange der Nutzer die Miete pünktlich überweist, ist das ein kalkulierbares Problem. Die Frage ist, wie viel Bilfinger Berger nach Ablauf des Vertrags zahlt und was einem möglichen Nachmieter die Adresse wert wäre. Bilfinger Berger ist seit mehr als 180 Jahren in Oberhausen ansässig und wollte unbedingt „Europa-Allee 1“ im Briefkopf führen. BBPS kann nach zehn Jahren ein Sonderkündigungsrecht geltend machen, müsste dann aber eine Strafe von rund 3,85 Mio. Euro zahlen.

**> Kalkulation** Das Immobilienangebot ist als reiner Eigenkapitalfonds konzipiert. Dafür muss Sachsenfonds den Einsatz der Zeichner bis Mitte 2013 komplett einsammeln. Sollte das nicht gelingen, darf der Fonds die Differenz mit einem Darlehen ausgleichen. Der Prospekt erlaubt einen Betrag bis zu 20 Mio. Euro. Läuft alles nach Plan, erhalten Anleger jährliche Ausschüttungen von 5,5 Prozent.

**> Exit** Der Fonds will die Immobilie nach 11,5 Jahren wieder verkaufen. Im Exitzenario geht Sachsenfonds davon

aus, dass ein Käufer denselben Faktor zahlt. Die Miete ist bis dahin um rund 23 Prozent gestiegen. Dabei rechnet der Initiator mit einer Inflation von jährlich zwei Prozent. Wie bei Bürogebäuden üblich, ist die Miete bei dieser Immobilie an den Anstieg der Lebenshaltungskosten gekoppelt. Inklusive Verkaufserlös würden Zeichner über die geplante Laufzeit auf ein Plus von 65 Prozent kommen.

**> Weiche Kosten** Der Fonds kommt mit rund 14,2 Prozent Gebühren, Provisionen und Vergütungen aus. Dagegen ist nichts einzuwenden, denn das ist zurückhaltend bemessen.

**> Anbieter** Sachsenfonds zählt lange zu den großen Anbietern geschlossener Fonds. Das Emissionshaus hat 50 Beteiligungsmodelle aufgelegt, darunter 24 Immobilienfonds unter anderem in Deutschland, den USA, verschiedenen europäischen Ländern und Australien. Zunächst unter dem Dach der Landesbank Sachsen, zählt der Anbieter inzwischen zur

Kanam-Gruppe. Die bislang letzten Angebote liegen einige Jahre zurück. Mit diesem Fonds will Sachsenfonds Marktanteile zurückerobern.

**> Fazit** Neustart eines etablierten Anbieters. Die Konzeption als reiner Eigenkapitalfonds ist grundsätzlich positiv – solange es gelingt, den Fonds komplett zu platzieren. Oberhausen als Standort ist nicht unbedingt die erste Wahl. Anleger verlassen sich daher darauf, dass Bilfinger Berger den Mietvertrag über 15 Jahre erfüllt und am besten schon vor dem geplanten Verkauf der Immobilie verlängert. Die Chancen darauf stehen aufgrund der Unternehmenshistorie nicht schlecht. Rund 12 000 Quadratmeter anderweitig zu vermieten dürfte allerdings nicht ohne Geld und Geduld gelingen.

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

Steckbrief	
<b>Fonds</b>	Deutschland V
<b>Anbieter</b>	Sachsenfonds, 089/456 660, www.sachsenfonds.com
<b>Objekt</b>	Büroneubau in Oberhausen
<b>Mindestbeteiligung</b>	10 000 Euro plus fünf Prozent Agio
<b>Laufzeit</b>	Verkauf nach 11,5 Jahren geplant
<b>Ausschüttungen</b>	5,5 Prozent jährlich
<b>Steuern</b>	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Quelle: eigene Recherche

**Sie müssen nicht alles lesen. Das Wichtigste reicht.**

Jetzt neu: die FTD-App „Executive Edition“. Die wichtigsten Nachrichten für Sie zusammengefasst. Kompakt und aktuell.



- Nur die Topthemen des Tages
- Rubriken individualisierbar
- Videos und Bilderserien des Tages
- Download to go zur Offline-Nutzung der App

Mehr Informationen unter [www.ftd.de/exe](http://www.ftd.de/exe) oder direkt im App-Store.



Wissen, was wichtig wird. Immer und überall.

**Wölbern riskiert radikalen Schnitt**

Anlegern geschlossener Fonds soll angeboten werden, ihre Anteile in Wertpapiere zu tauschen

Renate Daum

Die Hamburger Wölbern Gruppe plant einen radikalen Schritt: Sie will spätestens in einem Jahr den Anlegern des Immobilienfonds Österreich 04 von Wölbern Invest anbieten, ihre Kommanditbeteiligungen entweder zu behalten, zu verkaufen oder in ein festverzinsliches oder variabel vergütetes Wertpapier zu wandeln. Das geht aus einer Einladung der Fondsgeschäftsführung an Anleger des geschlossenen Immofonds zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung am Mittwoch hervor.

Das Schreiben deutet darauf hin, dass die Pläne auch die Anleger der anderen 28 Wölbern-Immobilienfonds betreffen: Die Wertpapiere sollen sich auf „das bis dahin zu bildende Gesamtimmobilienportfolio der Wölbern Gruppe“ beziehen. Den Wert gibt die Fondsgeschäftsführung mit rund 1,9 Mrd. Euro an.

Welche Art von Wertpapier das sein wird, bleibt noch unklar. In einem Bericht der Zeitung „Die Welt“ sprach der Wölbern-Generalsbevollmächtigte Thomas Kühl Anfang Juli von Plänen für eine Immobilienlei-

he. Bei einer Anleihe sind die Anleger nicht mehr Mitunternehmer, sondern Fremdkapitalgeber mit geringeren Mitspracherechten. Ob ein Zusammenhang zwischen den Aussagen in dem Zeitungsinterview und dem aktuellen Vorhaben besteht, dazu wollte sich eine Wölbern-Sprecherin nicht äußern. Sie machte auch keine Angaben dazu, ob und inwieweit Anleger von Fonds anderer Kategorien als Immobilien betroffen wären.

Angebote zum Tausch oder Wandel von Kommanditbeteiligungen hatten bislang oft für große Unruhe bei Investoren gesorgt. So erhielten Anleger von Infrastrukturfonds des Emissionshauses Berlin Atlantic Capital das Angebot, ihre Beteiligungen in Aktien einer US-Gesellschaft zu tauschen. Das scheiterte am Widerstand der Anleger. Auch der Windkraftspezialist Prokon drängte Anleger dazu, Anteile abzugeben und dafür Genussrechte zu akzeptieren. Viele willigten ein, andere protestierten jedoch heftig gegen die Pläne.

Speziell bei Wölbern dürften die Pläne die Verunsicherung unter den Anlegern noch verstärken. Schon in den vergangenen Monaten hatte der Plan der Wölbern Gruppe für Streit

gesorgt, die Geldreserven von 24 geschlossenen Immobilienfonds – also Beteiligungen von rund 27 000 Anlegern – zu einem Cashpool zusammenzuschließen. Das Geld sollte zunächst für zwei Jahre in einer separaten Gesellschaft gebündelt werden und für Kredite an teilnehmende Gesellschaften zur Verfügung stehen.

Nach Angaben der Wölbern-Sprecherin hatten die Anteilseigner von 23 Fonds mehrheitlich für den Cashpool gestimmt. Einige Gesellschafter wehrten sich aber gegen die Teilnahme. Sie argumentierten, dass eine einfache Mehrheit nicht genüge – und erhielten mehrfach Unterstützung vor Gericht. Das Oberlandesgericht Hamburg kritisierte in einem Fall unter anderem die ungenügende Informationsbasis der Anleger.

In dem Einladungsschreiben für die Versammlung am Mittwoch erläuterte die Fondsgeschäftsführung das Vorhaben nun erneut, denn die Anleger sollen noch mal über den Cashpool abstimmen. Ob dann nur Fonds oder auch andere Gesellschaften der Wölbern Gruppe an dem Pool teilnehmen dürfen, geht aus dem Schreiben nicht eindeutig hervor. Die Wölbern-Sprecherin äußerte sich dazu nicht.