

Zuflucht in dänischen Hypothekenanleihen

Der dänische Markt für Hypothekenanleihen bietet Anlegern eine Zuflucht in der europäischen Schuldenkrise. Die Dezember-Auktion von Hypothekenanleihen im Volumen von 97 Mrd. Dollar stieß auf eine Rekordnachfrage, die Renditen fielen auf ein Allzeittief, wie aus dem Danske Bank Mortgage Bond-Market Index hervorgeht. Danach haben ausländische Investoren seit Beginn der Auktion vor zwei Wochen 20 Prozent der angebotenen Hypothekenbonds gekauft, so viel wie noch nie zuvor. Bei Realkredit Danmark A/S gingen die Renditen bei dreijährigen Papieren von 2,81 auf 2,17 Prozent zurück, und bei fünfjährigen Bonds von 3,34 auf 2,80 Prozent. Zum Vergleich: Fünfjährige Bundesanleihen rentieren derzeit bei zwei Prozent. Der dänische Hypothekenanleihe Markt ist mit einem Volumen von rund 490 Mrd. Dollar der drittgrößte nach den USA und Deutschland. **BLOOMBERG**

Vier Jahre Haft für Caviar-Creator-Betrug

Der Düsseldorfer Unternehmer Frank Schaefer soll wegen millionenschweren Betrugs mit einer Kaviarzucht vier Jahre hinter Gitter. Der 54-Jährige habe in Kauf genommen, dass Hunderte Anleger ihr gesamtes Kapital für die Beteiligung am Unternehmen Caviar Creator verlieren, sagte Staatsanwältin Stefanie Küpper gestern. Schaefer soll für seine Störzucht in Mecklenburg-Vorpommern noch bis 2008 Anlegergelder eingeworben haben, obwohl die Firma bereits Ende 2005 pleite war. 662 deutsche Anleger haben mehr als 13 Mio. Euro verloren. Das Urteil soll am Mittwoch verkündet werden. **DPA**

FONDS-CHECK CLASSIC VALUE 2

Einmal Blankenese und zurück

Hesse-Newman-Fonds investiert in ein neues Stadtquartier rund um den S-Bahnhof im Hamburger Nobelprevort

Eine Immobilie, ein Nutzer, ein lang laufender Mietvertrag. Single-Tenant-Objekte stehen in dem zu Ende gehenden Jahr für den geschlossenen Immobilienfonds schlechthin. Bekanntheit und Bonität des Mieters blenden das Wagnis der Nach- und Anschlussvermietung häufig aus. Das aktuelle Angebot von Hesse Newman Classic Value 2 in Hamburg-Blankenese stellt mit seiner Vielzahl von Mietern und Nutzungsarten eine überraschende Abwechslung dar.

> Objekt Lange Zeit konnten sich die Blankeneser Bezirkspolitiker nicht einigen, was mit der Brachfläche hinter dem S-Bahnhof des Nobel-Stadtteils geschehen soll. Inzwischen ist auf dem ehemaligen Schandfleck ein neues Stadtquartier entstanden. Rund 22.200 Quadratmeter Nutz- und Wohnfläche verteilen sich auf das sanierte Bahnhofsgebäude und neun Neubauten. Der Fonds hat das Gesamtpaket von Prelios zum Preis von 72,8 Mio. Euro oder 16,3 Jahresmieten gekauft. Prelios ist als Nachfolger der Pirelli & C. Real Estate Deutschland gleichzeitig Verwalter und mit 2600 Quadratmetern ein bedeutender Büromieter im Objekt. Einen Interessenkonflikt kann Hesse-Newman-Vorstandsmitglied Marc Drießen nicht erkennen, weil das Unternehmen nicht mehr als Projektentwickler tätig ist, sondern nur noch in der Asset- und Objektverwaltung.

> Nutzung Die Gebäude bieten knapp 9000 Quadratmeter Büro- und Praxisflächen, 5500 Quadratmeter für Einzelhandel und Gastronomie



Neues Stadtquartier hinter dem S-Bahnhof Blankenese: Das sanierte Bahnhofsgebäude sowie neun Neubauten gehören zum Portfolio des Hesse-Newman-Fonds

sowie 7100 Quadratmeter Seniorenwohnungen. Die Objekte sind nur zu 93 Prozent vermietet, so stehen rund 1100 Quadratmeter Büros leer. Das kann nicht verwundern, denn Hamburgs Nobelprevort ist kein typischer Bürostandort. Täglich nutzen 30.000 Fahrgäste die S-Bahn, vor allem um in die Hamburger City zu gelangen. Es wird die große Herausforderung des Fonds bleiben, die Büros dauerhaft zu vermieten.

> Mieter Größter Mieter ist mit mehr als 7000 Quadratmetern die Martha Stiftung. Sie betreibt an 15 Standorten Einrichtungen für alte und behinderte Menschen. Bonität und Ruf sind auch nach Auskunft von Initiatoren anderer Pflegeheimfonds gut. Die Stiftung zahlt 10,71 Euro pro Quadratmeter und vermietet die insgesamt 95 Wohnungen zu Preisen zwischen 12,75 Euro und 13,25 Euro weiter. Aktuell sind alle Wohnungen belegt, das ergab ein Anruf vor Ort. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 2035. Rewe hat bis Mitte 2023 unterschrieben, ein Mietvertrag mit der Hamburger Sparkasse läuft Mitte 2018 aus. Knapp 30 weitere Nutzer haben Flächen zwischen zehn und mehr als 600 Quadratmetern angemietet.

> Verkäufer Prelios kann seinen Mietvertrag schon nach fünf Jahren kündigen. Auf eine längere Laufzeit habe sich der italienische Aufsichtsrat des Unternehmens nicht eingelassen, erklärt Drießen. Zieht Prelios tatsächlich aus, wäre zwar eine Jahresmiete Abschlag fällig, doch das Verhältnis zum Fonds nachhaltig gestört. Zumal sich dann auch die Verwaltungsgebühren reduzieren würden.

> Kalkulation Anleger beteiligen sich mit insgesamt rund 37,4 Mio. Euro inklusive Agio an der 84,4 Mio. Euro schweren Gesamtinvestition. Rund 56 Prozent des Volumens finanziert der Fonds über ein Darlehen. Da-

Classic Value 2	
Anbieter	Hesse Newman, 040/33 96 24 44, www.hesse-newman.de
Objekt	S-Bahnhof und Neubauten in Hamburg-Blankenese
Mindestbeteiligung	20.000 Euro plus fünf Prozent Agio
Laufzeit	Verkauf 2024 geplant
Ausschüttungen	anfänglich sechs Prozent
Steuern	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Quelle: Anbieter

rin enthalten ist ein Damnum in Höhe von fünf Prozent. Damit erkaufte sich Hesse Newman niedrige Zinsen. Bei 3,2 Prozent laufender Belastung kann der Fonds mehr ausschütten. Die Prognoserechnung stellt jährlich sechs Prozent in Aussicht. Läuft alles nach Plan, kommen Zeichner mit Höchststeuersatz inklusive Verkaufserlös bis 2024 auf ein Plus von 96 Prozent nach Steuern. Dabei rechnet der Initiator mit einem Faktor von 15,3 Jahresmieten auf Basis einer indexierten Jahresmiete, die bis dahin um rund 35 Prozent steigen soll.

> Weiche Kosten Rund 7,5 Prozent der Gesamtinvestition oder knapp 17 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio sind nicht zu viel für einen typischen Immobilienfonds.

> Anbieter Hesse Newman ist ein junges Emissionshaus. Gestartet ist es 2008 mit Schiffsbeteiligungen, Anfang 2010 legte der Initiator seinen ersten Immobilienfonds auf. Der aktuelle Fonds ist das vierte Angebot in

diesem Segment. Die Leistungsbilanz wurde pünktlich vorgelegt, hat aber noch keine große Aussagekraft.

> Fazit Der Fonds eignet sich für Anleger, die daran glauben, dass knapp 9000 Quadratmeter Büro- und Praxisflächen in Blankenese dauerhaft zu vermieten sind. Der Fonds muss nicht schlechter sein als die üblichen Single-Tenant-Objekte, deren Konzepte dauerhaft nur aufgehen, wenn der alles entscheidende Mietvertrag wie kalkuliert verlängert wird. Bei dem Angebot von Hesse Newman verteilt sich das Vermietungsrisiko auf mehrere Schultern. Das erfordert viel Verwaltungsarbeit. Schade, dass sich die damit betraute Firma Prelios nicht länger an das Objekt und den Standort bindet.



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

Eine Delle, aber keine Welle

Die Wirtschaftskrise trübt die Erfolgsbilanz der Schiffsfonds – aber nur langsam

Bernd Mikosch

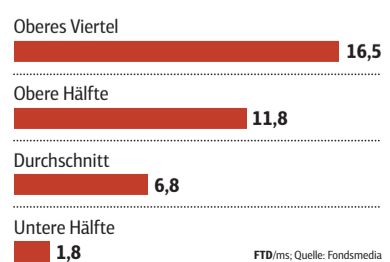
Anleger, deren Schiffsfonds während der Finanzkrise aufgelöst wurden, kamen meist mit einem blauen Auge davon. Nur zwei von elf Frachtern, die 2009 verkauft wurden, bescherten ihren Anlegern einen Verlust. Im Schnitt blieb den Investoren trotz der Marktverwerfungen sogar ein kleines Plus von 1,9 Prozent im Jahr. Zu diesem Ergebnis kommt das Hamburger Analysehaus Fondsmia, das die Leistungsbilanzen der Emissionshäuser ausgewertet hat.

Die Studie lässt allerdings keinesfalls den Schluss zu, dass die Schiffsfahrtskrise für die Anleger schon ausgestanden ist – schließlich wurden die wenigsten Problemfonds bereits abgewickelt. Die Anbieter mussten in den vergangenen beiden Jahren Hunderte Beteiligungsmodelle sanieren, weil die Schiffe nicht genügend Geld erwirtschafteten, um Zinszahlungen und Tilgung zu leisten. Die Anleger sind daher den Banken ausgeliefert: Stellen sie den Kredit fällig, droht ihnen der Totalverlust.

Auch wenn die Krise Spuren hinterlassen wird, dürfen Schiffsfonds rückblickend als Erfolgsmodell gelten. Im Schnitt brachten sie ihren Anlegern nach Steuern einen jährlichen Vermögenszuwachs von 6,8 Prozent. Das beste Viertel kam sogar auf 16,5 Prozent (siehe Grafik). Für die Studie untersuchten die Analysten von Fondsmia die Entwicklung von 554 geschlossenen Beteiligungsmodellen seit 1969, deren Schiffe inzwischen veräußert wurden. Das Gesamtvolumen aller ausgewerteten Investments beläuft sich auf annähernd 10 Mrd. Euro.

Erhebliche Unterschiede

Jährlicher Vermögenszuwachs aufgelöster Schiffsfonds nach Segmenten in %



Nur 45 Schiffe, also acht Prozent der Beteiligungsmodelle, brachten Anlegern Verluste – im Schnitt bekamen sie gut 80 Prozent der Einlage zurück. „Die vergleichsweise hohe Erfolgsquote hängt mit den Verkaufentscheidungen der Asset-Manager zusammen, die überwiegend im Markthoch Schiffverkäufe realisieren, die Schiffe in Zeiten niedriger Bewertungen hingegen im Bestand halten“, heißt es in der Studie. Einige Fropfunds dürften allerdings unberücksichtigt geblieben sein, weil manche Anbieter keine Leistungsbilanzen mehr veröffentlichten.

Die Untersuchung der laufenden Fonds haben die Analysten noch nicht abgeschlossen, die ersten Ergebnisse für 973 Beteiligungsmodelle liegen aber vor. Bezogen auf das investierte Eigenkapital kommen diese Fonds auf einen Gesamtmittelrückfluss aus Tilgungen, Auszahlungen und Liquiditätsreserven von 14,3 Prozent pro Jahr. Prognostiziert hatten Anbieter 14,9 Prozent. Im Vorjahr, als die Krise in den Leistungsbilanzen noch kaum zu spüren war, hatte der Gesamtmittelrückfluss noch 15,3 Prozent betragen.

Nicht vergessen: Donnerstag erscheint das neue CAPITAL.

Nichts ist in der Wirtschaft wertvoller als Wissen. Lesen Sie in CAPITAL Monat für Monat das Wichtigste aus Wirtschaft, Politik und Finanzen – investigativ recherchiert, mit hintergründigen Analysen und seriösem Nutzwert für die private Geldanlage.

Capital. Wirtschaft pur.

