

Deutsche Bank lanciert Derivat auf Uranpreis

Anleger können erstmals über ein börsennotiertes Rohstoffderivat (Exchange-Traded Commodity, kurz ETC) auf den Spotpreis von Uran setzen. Der DB Uranium ETC von der Deutschen Bank bilde die Wertentwicklung des einmal wöchentlich berechneten Trade Tech U308 Weekly Spot Price Indicator ab, sagte Raymond Key, der das weltweite Metallgeschäft bei der Bank leitet. Der ETC ist mit Goldbarren besichert und an der Londoner Börse gelistet. Bislang haben sich Anbieter mit Investmentprodukten auf Uran zurückgehalten, weil es keinen täglich berechneten Uranpreisindex gab. **REUTERS**

Handel mit gebrauchten Fondsanteilen nimmt zu

Der Handel mit Anteilen an geschlossenen Fonds hat sich im vergangenen Jahr deutlich erholt. Am Zweitmarkt der Fondsbörse Deutschland wurden 2010 geschlossene Fonds im Wert von rund 162,5 Mio. Euro gehandelt, fast doppelt so viel wie im Vorjahr. Auf der Plattform des Wettbewerbers Deutsche Zweitmarkt, einem Makler und Handelshaus für geschlossene Fonds, wechselten Beteiligungen im Nominalwert von 48,5 Mio. Euro den Besitzer – ein Plus von 41 Prozent. Der durchschnittliche Handelskurs sei im vergangenen Jahr um rund 20 Prozentpunkte auf fast 81 Prozent gestiegen, berichtet Deutsche-Zweitmarkt-Chef Björn Meschkat: „Die Kaufpreissteigerung am Zweitmarkt spiegelt die große Erwartungshaltung gegenüber der nationalen sowie globalen wirtschaftlichen Entwicklung wider.“ Die Zweitmarktplattformen bieten Anlegern die Chance, frühzeitig aus ihren geschlossenen Fonds auszusteigen. Außerdem können sie Anteile an laufenden Beteiligungsmodellen erwerben. Die Betreiber der Plattformen arbeiten als Makler zwischen Käufern und Verkäufern. Während früher vor allem professionelle Investoren am Zweitmarkt nach Schnäppchen suchten, sind inzwischen die Privatanleger auf dem Vormarsch. „Den Großteil der Käufe tätigen inzwischen Privatanleger, das größere Volumen jedoch wird nach wie vor von Institutionellen gekauft“, sagt Alex Gadeberg, der den Zweitmarkt der Fondsbörse Deutschland leitet. Dort sind inzwischen Anteile von 4500 Fonds handelbar. **BERND MIKOSCH**

Schiffsbeteiligung mit Sicherheitskonzept

Der börsennotierte Hamburger Initiator MPC Capital wirbt mit einem neuen Konzept Geld für einen Schiffsfonds ein. Das Beteiligungsmodell MS „Rio Manaus“ trage dem „erhöhten Sicherheitsbedürfnis“ der Anleger Rechnung, so der Anbieter. Ab dem Jahr 2012 sollen jährlich durchschnittlich zehn Prozent an die Anleger fließen. Davon sind neun Prozentpunkte pro Jahr als Barauszahlung an die Anleger geplant. Ein Prozentpunkt soll als Liquiditätspuffer thesauriert und zum Ende der Erstbeschäftigung nach zehn Jahren ausgezahlt werden. So sei gewährleistet, dass Anleger ihre Einlage voraussichtlich schon während der Erstcharter vollständig zurückbekommen. Außerdem können einmal geleistete Auszahlungen an die Anleger bis auf rund ein Prozent der Zeichnungssumme nicht zurückgefordert werden. In den vergangenen Jahren waren zahlreiche Schiffsbeteiligungen in Schiefelage geraten, Tausende Anleger mussten ihre Fonds stützen und bereits geleistete Ausschüttungen zurückzahlen. Die MS „Rio Manaus“ ist ein Massengutfrachter der größten Klassen (Capesize Bulker). Das Schiff ist für knapp zehn Jahre fest an die japanische Reederei Sanko Line vermietet. Anleger können sich ab 10000 Dollar zuzüglich fünf Prozent Agio beteiligen. MPC prognostiziert bei einer geplanten Laufzeit von rund 18 Jahren einen Gesamtmittefließfluss von etwa 215 Prozent nach Steuern. **FTD**



FONDSCHECK SUBSTANZWERTE DEUTSCHLAND 7

Zu Fuß zum Flieger

Am Frankfurter Flughafen entsteht ein neuer Bürokomplex. Anleger können sich über einen geschlossenen Fonds beteiligen. Sie müssen jedoch eine magere Rendite akzeptieren – und darauf vertrauen, dass sich nach zehn Jahren ein Nachmieter findet

Braucht Frankfurt zusätzliche Büros? Immerhin stehen rund 17 Prozent der bestehenden Flächen leer. Hannover Leasing sieht dennoch Investitionschancen und bietet aktuell einen geschlossenen Fonds an, mit dem sich Zeichner an einem Neubau am Frankfurter Flughafen beteiligen. Das Objekt des „Substanzwerte Deutschland 7“ soll im Februar 2012 fertiggestellt sein und wird dann zehn Jahre lang von der Firma Imtech angemietet.

> Objekt Noch ist nicht viel zu sehen. In den kommenden zwölf Monate soll an dem neuen Gewerbestandort „Gateway Garden“ das Bürogebäude „Imtech Haus Frankfurt“ mit 16000 Quadratmeter Nutzfläche und 260 Stellplätzen entstehen. Das Baurisiko liegt nicht bei der Beteiligungsgesellschaft und damit auch nicht beim Anleger, weil der Fonds die Immobilie erst übernimmt, wenn sie komplett fertig ist und der Mieter das Übergabeprotokoll unterzeichnet hat. Der Fonds hat für das Projekt einen Preis von 16,5 Jahresnettomieten gezahlt. Nicht unbedingt ein Sonderangebot. Wie bei Neubauten inzwischen üblich, soll das Fondsobjekt in die Kategorie Green Building fallen.

> Mikrostandort Bis 2005 befand sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt noch eine Wohnanlage des US-Militärs. Unter der Marke Gateway Gardens sollen hier unter anderem 700 000 Quadratmeter Bürofläche entstehen. Ein Selbstläufer ist

der Standort nicht. Bislang sind 29 Prozent der Grundstücke vermarktet, was 19 Prozent der Gebäudeflächen bedeutet. Seit Juni 2008 kocht dort die Lufthansa-Tochter LSG Sky Chefs Fertigerichte für die Passagiere, und im Juni vergangenen Jahres eröffnete das Park Inn Hotel. Nicht weit davon entfernt versucht IVG, die mit 140 000 Quadratmetern gewaltige Immobilie „The Squire“ auf dem 660 Meter langen Dach des ICE-Bahnhofs zu vermarkten.

> Markt Mehr als zwei Millionen Quadratmeter Bürofläche stehen in Frankfurt derzeit leer – ein Minus von drei Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das geht aus der aktuellen Auswertung von BNP Paribas Real Estate hervor. Die Durchschnittsmiete liegt bei 24,40 Euro, rund um den Flughafen bei 16,40 Euro. Ungefähr zu diesem Preis hat auch Hannover Leasing die Imtech-Zentrale vermietet. Für den Gesamtmarkt Frankfurt erwartet BNP Paribas 2011 eine positive Entwicklung.



Modellansicht des Bürokomplexes Gateway Gardens in der Nähe des Frankfurter Flughafens (oben groß). Hier soll in den kommenden zwölf Monaten das von Hannover-Leasing-Anlegern finanzierte Gebäude „Imtech Haus Frankfurt“ entstehen

Vor allem der Leerstand moderner Büros sollte sich spürbar reduzieren.

> Mieter Namen zählen oft mehr als Bonität. In Sachen Imtech dürfte das Hannover Leasing daher einiges an Aufklärungsarbeit erwarten. In der Hauptsache sollten Fans des Fußballklubs HSV das Unternehmen kennen: Es ist bis zu Jahre 2016 Namensgeber des HSV-Stadions. Imtech zählt mit seiner 150-jährigen Historie zu den führenden technischen Gebäudeausrüstern Deutschlands mit internationalen Aufträgen.

> Einnahmen Imtech zahlt 16,50 Euro pro Quadratmeter. Bis zum Ende des Vertrages sollen die indexierten Einnahmen um rund 17 Prozent steigen. Grundlage ist eine unterstellte Inflationsrate von durchgehend zwei Prozent. Beim Verkauf berücksichtigt Hannover Leasing einen Sicherheitsabschlag von acht Prozent und rechnet mit einem Faktor von 15,5 Jahresmieten. Auf dieser Grundlage soll das Gebäude dann 60 Mio. Euro kosten.

> Kalkulation An der 64 Mio. Euro schweren Gesamtinvestition beteiligen sich Anleger mit insgesamt 33,6 Mio. Euro inklusive Agio. Ein Darlehen über 30,5 Mio. Euro verzinst sich bis Ende Januar 2022 zu 4,6 Prozent. Innerhalb dieser Zeit tilgt der Fonds 5 Mio. Euro – ein akzeptabler Wert. Sind alle Kosten beglichen, bleiben Anlegern Ausschüttungen von 5,3 Prozent, die auf

5,5 Prozent steigen. Insgesamt machen Zeichner bis zum geplanten Verkauf der Immobilie ein Plus von knapp 49 Prozent vor Steuern.

> Weiche Kosten Die fondstypischen Ausgaben summieren sich auf knapp 6,9 Mio. Euro. Das sind rund elf Prozent der Gesamtinvestition oder 20,4 Prozent bezogen auf das Eigenkapital inklusive Agio.

> Steuern Anleger erzielen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Zeichnern mit Höchststeuersatz bleibt am Ende ein Plus von rund 33 Prozent ihres Einsatzes inklusive Agio.

> Fazit Für international tätige Unternehmen bietet die Lage des Fondsobjekts tatsächlich Vorteile, denn der Standort ist in wenigen Minuten vom Terminal zu Fuß zu erreichen. Die Kalkulation erscheint vernünftig, beim Exitzenario berücksichtigt Hannover Leasing Sicherheitsabschläge. Dennoch verlassen sich Anleger darauf, dass die Büros nach Ablauf des ersten Vertrages dauerhaft und auskömmlich weitervermietet werden. Mit 33 Prozent nach elf Jahren ist das kalkulierte Nachsteuerergebnis etwas mager.



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

Substanzwerte Deutschland 7

Anbieter	Hannover Leasing, 089/21 10 40, www.hannover-leasing.de
Objekt	Büroneubau am Frankfurter Flughafen
Mindestbeteiligung	10000 Euro plus fünf Prozent Agio
Laufzeit	Verkauf ist für das Jahr 2022 geplant
Ausschüttungen	von 5,3 Prozent auf 5,5 Prozent steigend
Steuern	Das Ergebnis reduziert sich um rund 30 Prozent der Vorsteuereinnahmen

Quelle: Angaben des Anbieters

INITIATORENCHECK HANNOVER LEASING

30 Jahre Erfahrung retten manchen Sanierungsfall

Die Leistungsbilanz verrät, ob ein Anbieter geschlossener Fonds seine Prognosen erfüllen konnte. Die FTD nimmt wichtige Initiatoren unter die Lupe

Hannes Nickl

Geschlossene Fonds sind keine Selbstläufer. Auch Hannover Leasing hat Problemfälle im Portfolio, geht mit ihnen aber routiniert und fair um – zum Wohle der Anleger.

> Initiator Hannover Leasing mit Firmensitz in München bietet seit 1981 Finanzierungskonzepte und geschlossene Fonds an. Hauptgesellschafter ist die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba).

> Emissionen Das Unternehmen hat bis dato gut 140 Fonds aufgelegt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt fast 18,8 Mrd. Euro. Rund 8,7 Mrd. Euro davon wurden als Eigenkapital bei etwa 56 500 Anlegern eingesammelt. Die Angebotspalette wurde in den vergangenen Jahren deutlich erweitert. Tochtergesellschaften haben weitere Fonds angeboten.

> Leasingfonds Nennenswerte Abweichungen von der Prognoserechnung kommen bei Leasingfonds branchenweit selten vor. Auch die meisten der 90 Hannover-Leasing-Produkte laufen wie geplant. Nur die Medienfonds liegen mit der bayerischen Finanzverwaltung im Clinch, nachdem diese überraschend ihre Rechtsauffassung geändert hatte. Anlegern drohen saftige Steuernachzahlungen.

Hohe Rücklagen

Prognoseerfüllung und Renditen von Hannover-Leasing-Immobilienfonds¹

21 laufende Europafonds ²	unter Plan	im Plan	über Plan	Zielerreichung
Überschüsse nach Tilgung ³	9	3	6	69 %
Ausschüttungen kumuliert ³	8	10	0	75 %
Rücklagen 2009	4	0	10	212 %
Restdarlehen 2009	2	15	1	99 %
Durchschnittsverzinsung der sechs aufgelösten Fonds p. a.	bis 5 % 2x	bis 10 % 1x	bis 15 % 3x	über 15 % 0x

¹⁾ nur unternehmerische Fonds; Vergleiche erfolgen unter einer Toleranz von fünf Prozent; ²⁾ Aussagen nicht immer zu allen Fonds möglich; ³⁾ kumuliert bis 2009; Quelle: Emittentenangaben, eigene Berechnungen

> Medienfonds Hannover Leasing hat auch drei unternehmerische Medienfonds im Portfolio. Sie sind nicht nur vom erwähnten Streit mit dem Fiskus betroffen, sondern enttäuschen obendrein wirtschaftlich – was branchenweit leider die Regel ist.

> Immobilien Zum Stichtag Ende 2009 waren 18 der 21 laufenden Europafonds grundsätzlich vergleichbar.

17 davon investierten in Deutschland. Die teils unterplanmäßigen Ergebnisse (siehe Tabelle) gehen vor allem auf das Konto zweier Fonds, die nach großen Bauverzögerungen beziehungsweise durch die Insolvenz des Kaufhauskonzerns Arcandor Schwierigkeiten bekamen. Ohne sie betrüge die Quote bei den Überschüssen rund 84, bei den Ausschüttungen knapp 87 Prozent. Ein US-Fonds erreicht praktisch den geplanten Fremdkapitalstand, hat aber bei den Ausschüttungen noch deutlichen Aufholbedarf.

> Schiffe Die Münchner haben drei Schiffsfonds emittiert, einen davon mit zwei Frachtern. Die Schifffahrtskrise hinterlässt deutliche Spuren: Die Flotte stampft mit weit unterplanmäßigen Überschüssen und Ausschüttungen durch schwere See, zwei Fonds mussten restrukturiert werden.

> Sonstige Beteiligungen Hannover Leasing hat elf weitere Fonds auf-

gelegt, die etwa in Infrastruktur, Solaranlagen und Lebensversicherungen investieren. Aufgrund der kurzen Laufzeit sind Aussagen noch nicht sinnvoll, auch nicht hinsichtlich möglicher Auswirkungen der Finanzkrise.

> Fondsauffösungen Gut 40 liquidierte Leasingfonds hatten sich mehrheitlich wie geplant entwickelt. Drei der unternehmerischen Immobilienfonds besicherten zweistellige Ergebnisse. Bei einer deutschen Immobilie bot Hannover Leasing nach Schwierigkeiten fair einen Rückkauf an.

> Leistungsbilanz Hannover Leasing orientiert sich an den Leitlinien des Branchenverbands VGF, stellenweise gibt es aber noch Verbesserungspotenzial. Gut: Mittelfristig zu erwartende Verschlechterungen werden bereits jetzt kommuniziert.

ftd.de/initiatorencheck
Alle Folgen im Überblick