

Anbieter richten sich auf Kleinsparer ein

Die Mindestanlagesummen von Beteiligungsmodellen sind in den vergangenen Jahren deutlich gesunken. Seit 2007 haben die Anbieter die Summe, die ein Zeichner für einen geschlossenen Publikumsfonds mitbringen muss, um 15 Prozent auf durchschnittlich 12.600 Euro gesenkt, zeigt eine Auswertung der Berliner Ratingagentur Scope. „Die Initiatoren versuchen mit der Absenkung der Mindestanlagesummen, die Kundenbasis zu erweitern, um im schwierigen Marktumfeld den Absatz ihrer Produkte zusätzlich zu stimulieren“, schreiben die Analysten. Diese Entwicklung sei bedenklich, denn „dadurch werden auch solche Kunden angesprochen, die über ein geringeres Vermögen verfügen und die sich oftmals der mit unternehmerisch geprägten Fonds verbundenen Risiken nicht im vollen Umfang bewusst sind“. **FTD**

Gebühren mindern Steuer nur langfristig

Provisionen zur Vermittlung von Eigen- oder Fremdkapital stellen Anschaffungskosten der Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds dar. Sie können steuerlich nur langfristig über die Abschreibung geltend gemacht werden, ein Sofortabzug über die Werbungskosten ist nach einem Beschluss des Bundesfinanzhofs nicht möglich (Az.: IX B 148/10). Der Vertrag zwischen Fonds und Anlegern sei einheitlich zu betrachten – unabhängig davon, ob weiche Kosten wie Provisionen zusammengefasst oder in verschiedene Teile gespalten würden. Sie dienen dem wirtschaftlichen Ziel, ein Grundstück zu erwerben, zu bebauen und damit Geld zu verdienen. **ROBERT KRACHT**

FTD-FONDSHECK MPC DEUTSCHLAND 11

Etwas Jugend fürs Depot

MPC Capital lockt Anleger in Studentenwohnheime. Ein interessantes Konzept – vorausgesetzt, der Betreiber Youniq hält durch

Markus Gotzi

WG und Stress – diese beiden Suchbegriffe kombiniert ergeben bei Google 25 Millionen Treffer. Offenbar nerven unordentliche Mitbewohner, Haare im Waschbecken und Spontanpartys die Studenten gewaltig. Studieren und wohnen sind ein Dauerbrenner für die jungen Leute, die oft zum ersten Mal ihr Kinderzimmer hinter sich lassen. Einen Platz im Wohnheim zu bekommen, mit eigenem Bad, Bett und Privatsphäre, gleicht einer Lotterrie. Daher trifft MPC Capital mit seinem Fonds Deutschland 11 den Nerv. Zeichner beteiligen sich an fünf Apartmentanlagen in vier Unistädten.

> Markt In deutschen Unis wird es eng. So drängen seit 2010 wegen der verkürzten Gymnasialzeit in manchen Bundesländern doppelte Abiturjahrgänge an die Hochschulen. Erschwerend kommt hinzu, dass Wehrpflicht und Zivildienst abgeschafft wurden. Außerdem schreiben sich zunehmend junge Leute aus dem Ausland an deutschen Universitäten ein.

> Objekte Der Fonds hat zwei Wohnheime in Greifswald und jeweils eines in München, Frankfurt und Karlsruhe gekauft. Die Objekte in Greifswald stammen aus dem Jahr 2009 und sind voll vermietet. Das Heim in Karlsruhe wird im September fertig, das in München Mitte 2012, die Anlage in Frankfurt erst 2013. Verkäufer ist Youniq, Deutschlands größter Entwickler und Betreiber solcher Spezialimmobilien.



die Firma Wohnimmobilien mit 1900 Einheiten, wovon sie rund 450 selbst im Bestand hält. Nach eigenen Angaben sind alle Apartments vermietet.

> Kalkulation Der Fonds kommt auf rund 69 Mio. Euro Gesamtinvestition. Anleger beteiligen sich mit 33 Mio. Euro zuzüglich Agio, die Darlehen summieren sich auf 34,5 Mio. Euro. Die Zinsen liegen bei zehnjähriger Festschreibung je nach Standort bei vier bis 4,5 Prozent. Anschließend rechnet MPC mit Zinsen auf ähnlichem Niveau weiter – eine optimistische Annahme. Geht die Rechnung auf, erhalten Anleger Ausschüttungen von durchgehend 5,75 Prozent. Inklusive Verkaufserlös kommen Zeichner bei einer geplanten Fondslaufzeit von zwölf Jahren auf ein Plus von 72 Prozent vor Steuern. Bis dahin steigen die Mieteinnahmen des Fonds prognosegemäß um rund 17,5 Prozent. Das erscheint nicht unwahrscheinlich.

> Weiche Kosten Gebühren und Vergütungen kosten rund 16,5 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio oder acht Prozent der Gesamtinvestition. Das sind übliche Werte.

> Anbieter MPC hat mit mehr als 320 Fonds und Kapitalanlagen fast 19 Mrd. Euro investiert. Vor allem bei den Schiffen kämpft das Unternehmen mit den branchentypischen Problemen. Bei den Immobilien sieht es besser aus: Das Unternehmen hat 317 Objekte gekauft und 134 davon im Schnitt nach sechs Jahren mit Gewinn wieder veräußert.

> Fazit Eine Alternative zu den üblichen Fonds mit Büro- oder Einzelhandelsimmobilien. Anleger verlassen sich allerdings auf die Finanzkraft von Youniq, dem größten Spieler auf dem Markt für Studentenwohnungen.

Die Tochtergesellschaft Youniq Service als Betreiberin mietet alle fünf Wohnheime wieder an – ein typisches Sale-and-Lease-back-Geschäft. Der Fonds übernimmt die Apartments komplett möbliert zum Faktor von fast 17 Jahresmieten, ohne Möbel wären es rechnerisch knapp 16 Mieten.

> Standorte In Greifswald finden Studenten zwar recht günstige Woh-

nungen, aber die liegen eher am Stadtrand. Die 22 bis 24 Quadratmeter großen, vergleichsweise hochwertig ausgestatteten Youniq-Apartments befinden sich nahe der Innenstadt und kosten inklusive Wasser, Strom, Heizung und Internet pro Monat 315 Euro. In Frankfurt sind 375 Euro fällig, allerdings in der Nähe des Campus Riedberg im Nordwesten der Stadt. In zentraler Lage in Karlsruhe zahlen Studenten 398 Euro und in München 524 Euro. Hier befindet sich das Wohnheim im Stadtteil Milbertshofen – nicht gerade die Toplage von Bayerns Landeshauptstadt.

> Konzept Mieter und Betreiber der Anlagen ist ein Unternehmen der Youniq-Gruppe. Ihre dauerhafte Finanzkraft entscheidet über den Erfolg des Investments. Die Mietverträge für alle fünf Wohnheime laufen über 14,5 Jahre. In seiner Konzeption erinnert das Beteiligungsmodell daher an Seniorenheim- oder Hotelfonds. Youniq bleibt pro Apartment eine Marge von rund 125 Euro im Monat. Dafür übernimmt das Unternehmen alle Kosten für Sanierungen oder neue Möbel.

> Partner Youniq investierte 2009 und 2010 rund 200 Mio. Euro in Wohnheime und plant die Fertigstellung von 1500 bis 2500 Wohnungen pro Jahr. Käufer sind meist institutionelle Großinvestoren. Aktuell betreibt



Hippe Bar statt verranzter WG-Küche: An diesen **Studentenapartments in Greifswald** können sich Anleger über einen geschlossenen Immobilienfonds von MPC Capital beteiligen

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

Der Fonds in Kürze	
Fonds	Deutschland 11
Anbieter	MPC Capital, 040/380 22 42 18
Objekte	Fünf Studentenwohnheime in vier Unistädten
Laufzeit	Verkauf nach zwölf Jahren geplant
Ausschüttungen	5,75 Prozent jährlich geplant
Mindestbeteiligung	10 000 Euro plus fünf Prozent Agio
Steuern	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Quelle: Anbieter

Fonds leiden unter Franken-Stärke

Banken fordern zusätzliche Sicherheiten für Fremdwährungskredite // Ausschüttungen sinken

Bernd Mikosch

Die Stärke der Schweizer Währung belastet zahlreiche geschlossene Fonds, die Franken-Kredite aufgenommen haben. Einige Tausend Anleger müssen schon jetzt auf Ausschüttungen verzichten. Bleibt der Franken so stark wie zuletzt, werden weitere Beteiligungsmodelle folgen.

Kredite in Schweizer Franken waren lange Zeit ein beliebtes Instrument, um die prognostizierte Rendite geschlossener Immobilienfonds zu hebeln: Wegen der niedrigen Leitzinsen in der Schweiz konnten die Banken Franken-Darlehen zu sehr günstigen Konditionen ausreichen. Ein Risiko unterschätzten Anbieter und Anleger allerdings gerne: Verliert der Euro an Wert, steigt die Schuldenlast des Fonds. Werden bestimmte Währungsrelationen überschritten, kann die Bank zusätzliche Sicherheiten verlangen. Reicht die Liquiditätsreserve des Fonds dazu nicht aus, müssen Anleger auf Ausschüttungen verzichten.

Das war zum Beispiel beim Holland I des Hamburger Initiators Lloyd Fonds der Fall: Schon vor gut einem Jahr wurde die kritische Grenze geris-

sen, seither fließen die Mieteinnahmen auf ein Sicherheitenkonto – und nicht mehr an die Zeichner. „Das Geld ist nicht weg, sondern steht für Ausschüttungen zur Verfügung, sobald der Franken wieder schwächer ist“, sagt Hanno Weiß, Leiter des Immobiliengeschäfts bei Lloyd Fonds. Anleger des Holland II bekommen derzeit nur eine Ausschüttung von fünf statt sechs Prozent. 1 Mio. Euro aus der Liquiditätsreserve musste die Fondsgeschäftsführung auf ein Sicherheitenkonto transferieren.

Bei der Commerzbank-Tochter Commerz Real mussten drei Fonds bis Ende vergangenen Jahres 12,5 Mio. Euro als zusätzliche Sicherheit für die Währungsverluste an die finanzierenden Banken verpfänden. Betroffen sind etwa 5000 bis 7500 Anleger. Zeichner der Commerz-Real-Beteiligungsmodelle „Joseph-Bech-Building in Luxemburg“ und „Eschborn Plaza“ müssen vorerst auf mindestens eine Ausschüttung verzichten.

Der Münchner Anbieter Wealthcap griff gleich für elf Fonds auf Franken-Kredite zurück. Für die Deutschland-Immobilienfonds 11 und 30 wurde eine Nachbesicherung mit den finanzierenden Banken vereinbart, bei den

anderen Fonds sind die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen.

Real I.S., eine Tochter der BayernLB, hat sieben Fonds mit Franken-Darlehen ausgestattet. „Wir haben recht konservativ kalkuliert, dennoch empfehlen wir unseren Anlegern seit dem Geschäftsjahr 2010, Gewinne im Fonds zu thesaurieren und damit Liquidität aufzubauen“, sagt Andreas Heibrock, Mitglied der Geschäftsleitung des Münchner Initiators. „Bis zu einem Kurs von 1 Franken je Euro haben wir Sicherungsgeschäfte zum Jahresende abgeschlossen, um die dann fälligen Darlehenszahlungen im Sinne unserer Anleger abzusichern.“

Derzeit sind für einen Euro noch 1,08 Franken zu zahlen. Heibrock betont, trotz der Franken-Stärke seien die Real-I.S.-Anleger bis heute mit den Fremdwährungskrediten besser gefahren als mit Euro-Darlehen zu entsprechend höheren Zinsen. Lloyd-Fonds-Manager Weiß räumt ein, dass Fremdwährungskredite für neue Fonds derzeit nicht infrage kämen. „Komplett ausschließen möchte ich solche Modelle für die Zukunft aber nicht. Sie können nach wie vor attraktiv sein – etwa bei großen Zinsunterschieden.“



Diese Woche:

Angst vor dem Finanzcrash –

Die politische Schwäche des Westens und die fatalen Folgen für die globale Wirtschaft

SPiegel-Leser wissen mehr.