

Montag	INVESTMENTFONDS
Dienstag	MÄRKTE & TRENDS
Mittwoch	DERIVATE
Donnerstag	IMMOBILIEN
Freitag	GELD & BÖRSE

IMMO TICKER

Bergkristall in Wien



Zum vierten Mal engagiert sich das Bankhaus Wölbern in Wien: Für den geschlossenen Immobilienfonds „Österreich 04“ hat der Hamburger Fondsiniciator das Bürogebäude „Bergkristall“ erworben. Es liegt in der Innenstadt und umfasst annähernd 70 000 Quadratmeter Nutzfläche. Alleiniger Nutzer ist die Bank Austria Creditanstalt. Sie kann ihren Mietvertrag frühestens im Jahr 2020 kündigen. Das Fondsvolumen beträgt 176 Mio. €. Davon sollen 88 Mio. € an Eigenkapital eingebracht werden. Eine Beteiligung ist ab einer Summe von 15 000 € möglich. Das Agio beträgt fünf Prozent. Die Ausschüttung soll von jährlich sechs Prozent auf 6,5 Prozent ansteigen. Der Fonds wird zu 100 Prozent in Euro finanziert.

Miriam Beul



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

Die Zeit wird knapp. Steuersparern bleiben nur noch wenige Wochen, um mit Verlustzuweisungen aus geschlossenen Fonds ihr Einkommen für die Abrechnung mit dem Finanzamt niedrig zu rechnen. Die Steuervorteile sollen gesetzlich abgeschafft werden. Davon betroffen wäre auch der aktuelle „Immobilienfonds Deutschland 10“ der HypoVereinsbank-Tochter HFS. Er ermöglicht Anlegern je nach Einzahlungshöhe und Zeichnungskapital Verlustzuweisungen von bis zu 63 Prozent.

► **Investitionsobjekte** Das Gesamtvolumen des Fonds summiert sich auf 678 Mio. €. Private Anleger können sich ab 10 000 € zuzüglich fünf Prozent Agio beteiligen. Sie erwerben damit Anteile an drei verschiedenen Immobilien. Das „Behördenzentrum“ in Frankfurt ist bis Ende 2034 komplett an das Land Hessen vermietet. Dort sind die Finanzämter, ein Polizeirevier und das Umweltamt untergebracht. Im Einkaufszentrum „Das Schloss“ in Berlin sorgen 87 Mieter wie Media Markt, die Parfümeriekette Douglas und Rewe für laufende Einnahmen. Rund zehn Prozent der Fläche stehen leer. Höher



Eines der HFS-Fondsobjekte: die **Bahnhofspassagen Potsdam**. Einige Flächen stehen noch leer

ist der freie Anteil im dritten Objekt, dem Büro- und Einkaufszentrum „Bahnhofspassagen Potsdam“. Hier sind noch knapp 19 Prozent der Flächen ungenutzt. Mieter sind Kaufland, die Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg und das Multiplexkino UCI. Lichtspielhäuser stellen in jedem Fonds ein be-

sonderes Risiko dar, weil die Flächen schlecht anderweitig genutzt werden können. Hier bleibt das Wagnis begrenzt, denn das Kino trägt nur drei Prozent zu den gesamten Mieteinnahmen bei.

► **Steuern** Anleger bringen mit ihrer Einlage inklusive Agio insge-

samt knapp 51 Prozent der Gesamtinvestition auf, wobei sie unter mehreren Varianten auswählen können. Initiator HFS hat das Eigenkapital der Anleger in zwei gleich große Tranchen aufgeteilt. Die Hälfte der Anleger verzichtet auf ihre Verlustzuweisungen, bekommt dafür aber mit 6,5 Prozent Anfangsausschüttungen einen halben Prozentpunkt mehr als die Steuersparer. Die wiederum nutzen die steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten und geben sich dafür mit anfänglich nur 6,0 Prozent Ausschüttungen zufrieden. Mit der Doppelkonzeption will man zwei Zielgruppen ansprechen: Gutverdiener mit hoher fiskalischer Belastung und Vermögende ohne Steuerprobleme wie zum Beispiel Rentner. „Bei unse-

rem Vorgängerfonds war der Anteil ohne Verlustzuweisung schneller platziert als die andere Hälfte“, berichtet HFS-Vertriebsleiter Hans-Georg Acker.

► **Finanzierung** Riskant ist die Aufnahme von Darlehen in Schweizer Franken und japanischen Yen. So etwas machen Initiatoren gerne, weil die Zinsen in diesen Ländern niedriger sind als im Euro-Raum. Gefährlich wird es jedoch, sollten die Kurse der Fremdwährungen steigen. HFS bildet Rücklagen und sichert damit Aufwertungen von 7,5 Prozent beim Franken und 12,5 Prozent beim Yen ab. Werden die Währungen im Verhältnis zum Euro noch teurer, gibt es ein Minusgeschäft.

► **Einzahlungen** Anleger zahlen entweder den kompletten Betrag auf einen Schlag ein oder nur 60 Prozent ihrer Beteiligungssumme. Der Rest wird über die Ausschüttungen der ersten Jahre angespart. Auch Vollzahler können zunächst auf ihre laufenden Erträge verzichten und erhöhen damit ihre späteren Ausschüttungen. Diese Version ist beispielsweise für Zeichner geeignet, die in fünf bis zehn Jahren das Pensionsalter erreichen und dann ihre Rente mit zweistelligen Ausschüttungen aufpäppeln möchten.

► **Nebenkosten** Gebühren für fondstypische Dienstleistungen und Vermittlerprovisionen summieren sich auf 9,7 Prozent der Gesamtinvestition. Bezogen auf das Eigenkapital sind das 17,5 Prozent inklusive Agio. Das ist üblich.

► **Fazit** Das Angebot kombiniert die Sicherheit eines Mietvertrags bis 2034 mit der Chance, den Leerstand in den Einkaufszentren zu reduzieren. Der Kreditanteil in Franken und Yen ist problematisch. HFS war bislang ein vertrauenswürdiger Initiator.

PACKEN SIE DEN ROHSTOFFMARKT BEI DEN HÖRNERN



Die weltweiten Kapazitäten zur Rohstoffförderung sind längst ausgelastet. Vor allem im asiatischen Raum aber bleibt der Hunger nach Basismetallen und Industriemineralien immens und übersteigt das knappe Angebot bei weitem. Auch in Zukunft wird sich an dieser Situation nichts Wesentliches ändern. Auf die Marktpreise wird das aber erheblichen Einfluss haben.

Packen Sie jetzt den Rohstoffmarkt bei den Hörnern und verschaffen Sie sich mit einem der erfahrensten Rohstoff-Teams weltweit Zugang zu diesen lukrativen Märkten der Zukunft.

Der **MLIF World Mining Fund** investiert in Minenaktien hochwertiger Produktionsunternehmen aus dem Bergbau-Bereich, die Materialien wie z.B. Kupfer, Nickel, Gold, Aluminium und Platin fördern. Der Fonds konnte in den Jahren seit seiner Auflegung eine Performance von 265,81%* erzielen und hat damit seine Benchmark deutlich geschlagen.**

Fragen Sie bei Ihrem Finanzberater, Ihrer Bank oder Sparkasse nach Fonds von Merrill Lynch Investment Managers!

Merrill Lynch Investment Managers



www.mlim.de

*Auflegung: 24. März 1997. Die Wertentwicklung bezieht sich auf den 30. September 2005 in US\$, basierend auf dem Nettoanlagewert bei Wiederanlage der Erträge. Die Fondsperformance wurde ohne jährliche Gebühren berechnet. **Benchmark: HSBC Global Mining (cap), +110,03%. ■ Quellen: Fonds – Merrill Lynch Investment Managers Limited (MLIML), Indizes – Datastream, MLIML. ■ Standard & Poors Fund Management Auszeichnungen werden als ein AAA-, AA- oder A-Rating vergeben. Die höchste Auszeichnung ist AAA. Die erneute Überprüfung des Ratings fand im Juni 2005 statt. ■ Dieses Dokument stellt keinen Anlage- oder sonstigen Rat dar und dient rein zu Informationszwecken. Die Entscheidung, Anteile der MLIF zu zeichnen, muss auf Basis der Informationen des Prospekts bzw. des vereinfachten Prospekts erfolgen. Diese müssen jeweils um den aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht ergänzt werden. Der Wert der Anlage sowie das hieraus bezogene Einkommen kann Schwankungen unterliegen und ist nicht garantiert. Es besteht die Möglichkeit, dass der Anleger nicht die gesamte investierte Summe zurückerhält, insbesondere bei kurzfristigen Anlagen. Dies gilt auch für den zu zahlenden Ausgabeaufschlag. Die Anlage in Fonds ist zum Teil Währungsrisiken unterworfen. Der Wert der Anlage kann daher steigen oder sinken. Diese Schwankungen können bei Fonds mit hoher Volatilität besonders ausgeprägt sein, und der Wert einer Anlage kann plötzlich und erheblich fallen. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist nicht notwendigerweise aussagekräftig für die Wertentwicklung in der Zukunft. Diese Informationen beziehen sich ausschließlich auf die Anteilsklasse „A“. Herausgegeben von Merrill Lynch Investment Managers (Deutschland) GmbH, der Informationsstelle der MLIF, Neue Mainzer Straße 52, D-60311 Frankfurt am Main. Merrill Lynch Investment Managers ist der Handelsname von Merrill Lynch Investment Managers Limited, ein Unternehmen der Merrill Lynch & Co., Inc. Ausführliche Hinweise zu unserer Fondsreihe MLIF entnehmen Sie bitte dem aktuellen Prospekt bzw. den vereinfachten Prospekten. Sämtliche Rechte an diesen Informationen sind vorbehalten.

STECKBRIEF

Angebot	Beteiligung an drei Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Frankfurt, Berlin und Potsdam
Initiator	H.F.S. Telefon: 089 678 2050, Internet: www.hfs.de
Gesamtinvestition	678 Mio. €, davon rund die Hälfte Anlegerkapital
Mindestbeteiligung	10 000 € plus fünf Prozent Agio
geplante Laufzeit	auf unbestimmte Zeit
Ausschüttungen	von 6,5 Prozent auf 7 Prozent steigend, Anleger mit Verlustzuweisungen beginnen bei 6 Prozent
Steuervorteil	Verlustzuweisungen bis zu 63 Prozent bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital

Letzte Chance für Haftungsklagen gegen Berater

Fondsanlegern wurden jahrelang Erfolge vorgegaukelt

Von **Richard Haimann**

Zahlreiche Anleger haben mit geschlossenen Immobilienfonds, die sie in den 90er Jahren gezeichnet haben, viel Geld verloren. „Manche Fonds waren so konzipiert, dass ihre Zeichner nie einen Gewinn sehen konnten“, sagt der Analyst Stefan Loipfinger. Zwar haben zahlreiche Initiatoren längst Insolvenz angemeldet. Doch Strukturvertriebe und viele Anlageberater können noch haftbar gemacht werden.

Mit dem am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Schuldrechtsmodernisierungsgesetz ist die Verjährungsfrist für Ansprüche aus fehlerhafter Anlageberatung zwar von zuvor 30 auf drei Jahre verkürzt worden. „Doch geschädigte Anleger sollten sich nicht von Beratern bluffen lassen, die behaupten, damit seien seit Ende 2004 sämtliche Forderungen gegen sie hinfällig“, sagt der Anlegerschutzanwalt Peter Mattil, der zahlreiche Geschädigte des insolventen Initiators Falk Capital vertritt. „Entscheidend ist der Zeitpunkt, an dem der Anleger erfahren hat, dass ein Fonds nicht

den Zusagen des Beraters entsprochen“, erklärt der Jurist. Betroffene, die erst 2002 Kenntnis erhielten, dass ein Fonds aufgrund seiner Gesamtstruktur nie Gewinne abwerfen konnte, haben deshalb die Möglichkeit, noch bis zum 31. Dezember Klage wegen fehlerhafter Anlageberatung einzureichen. „Die dreijährige Verjährungsfrist beginnt immer am Ende des Jahres, in dem der Anleger von der Notlage des Fonds erfuhr“, bestätigt auch Axel von Goldbeck, Partner der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft, die vorwiegend Initiatoren und Vertriebe vertritt.

„Anleger sollten sich nicht bluffen lassen“

Peter Mattil, Anwalt

Tatsächlich konnten zahlreiche Zeichner erst nach Jahren feststellen, dass ein Fonds zu ihrem Nachteil konzipiert war. „Einige Initiatoren leisteten jahrelang Ausschüttungen, die nicht aus Gewinnen stammten, sondern aus dem Kapital, das die Anleger ursprünglich eingezahlt hatten“, sagt Loipfinger. Was dem Anleger als Laien erst nach vielen Jahren aufging, hätten Anlageberater erkennen müssen, als sie die Fondsanteile verkauften. Daraus ergibt sich die Klagemöglichkeit.