

MONTAG	PUBLIKUMSFONDS
▶ DIENSTAG	ALTERNATIVE INVESTMENTS
MITTWOCH	DERIVATE
DONNERSTAG	IMMOBILIEN
FREITAG	IHR VERMÖGEN

FONDS-CHECK: IMMOBILIEN EUROPA

# Fünf Gebäude und ein Fragezeichen

## Auf den Energiebedarf der Amerikaner wetten

Nordcapital gibt deutschen Anlegern nach eigenen Angaben erstmals die Möglichkeit, über einen geschlossenen Fonds von der Wertentwicklung sogenannter Master Limited Partnerships (MLPs) zu profitieren. MLPs sind börsennotierte und in den USA steuerbefreite Gesellschaften, die vorwiegend durch Transport und Lagerung von Erdöl und -gas die Energieversorgung in den USA sicherstellen. Der „Nordcapital Energieversorgung 1“ investiert über ein von der Deutschen Bank ausgegebenes Zertifikat in die MLPs. Dadurch entfällt für Privatanleger die Steuererklärungspflicht in den USA. In Deutschland unterliegen sie der Abgeltungsteuer. Investoren können die Aktien der MLPs zwar auch direkt an der Börse zeichnen, hätten dann aber mit komplizierten US-Steuer Vorschriften zu kämpfen, sagte eine Nordcapital-Sprecherin. Die geplante Ausschüttung liegt bei zehn Prozent im Jahr. Der Fonds soll 55,5 Mio. \$ einsammeln und sieben Jahre laufen. Anleger können sich ab 20000 \$ zuzüglich drei Prozent Agio beteiligen. **FTD**

## Zum Miteigner eines Airbus A319 werden

Mit dem geschlossenen Fonds „Wölbern Global Transport 02 Aviation“ können sich Anleger an einem Airbus A319 beteiligen. Leasingnehmer ist die mittelständische Fluggesellschaft Hamburg International. Das Fondsvolumen beträgt 29,1 Mio. €, 16,9 Mio. € davon sind Fremdkapital. Der Initiator Wölbern Invest rechnet mit 17 Jahren Laufzeit und prognostiziert eine Ausschüttung von jährlich 7,5 Prozent. Anleger können sich ab 15000 € zuzüglich drei Prozent Agio beteiligen. **FTD**

**Z**eichner geschlossener Immobilienfonds fragen ihre Vermögensverwalter mit Vorliebe nach sogenannten Core-Objekten. Das sind langfristig vermietete Büros oder Einkaufszentren in Toplagen guter Standorte. Gleichzeitig verlangen sie Ausschüttungen von mindestens sechs Prozent, am besten noch darüber. Angesichts der immer noch hohen Preise auf den europäischen Immobilienmärkten ist das ein frommer Wunsch. Initiator Ideenkapital aus Düsseldorf (zur Leistungsbilanz des Fondsanbieters siehe den unten stehenden Beitrag) bietet mit dem Dachfonds „Immobilien Europa“ zumindest einen Kompromiss an. Er verteilt sein Kapital auf je einen Zielfonds, bestehend aus Core-Objekten und Value-Added-Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial, und hofft dabei auf Renditen von rund acht Prozent.

► **Partner** Das internationale Immobilienunternehmen Hines sucht die Objekte aus. Mit Hines als Partner arbeitete Ideenkapital auch schon bei seinen vier jüngsten US-Fonds zusammen. Innerhalb der vergangenen 50 Jahre hat das Unternehmen aus Houston in Texas mehr als 1000 Immobilien entwickelt, gebaut und zum Teil auch wieder verkauft. In Europa ist Hines seit dem Jahr 1991 aktiv. In Deutschland hat es zum Beispiel das Gebäude der DZ Bank am Pariser Platz in Berlin, den Frankfurter Main Tower und das Benrather Karree in Düsseldorf errichtet. Anleger beteiligen sich über den Dachfonds von Ideenkapital an zwei Immobilien-gesellschaften von Hines, denen außerdem institutionelle Investoren wie Banken, Versicherer und



Das Logistikzentrum des Schokoladenherstellers Cadbury in Birmingham ist eines von fünf Objekten, die für den Dachfonds als Investitionsziele bereits feststehen

Pensionskassen ihr Geld zur Verfügung stellen.

► **Immobilien** Fünf Investitionsobjekte stehen bereits fest. Zeichner finanzieren zwei Bürogebäude in Paris, eine Logistikimmobilie in England, ein Office-Building im Londoner West End und ein siebenstöckiges Bürohaus in München. Die Mietrenditen der Immobilien liegen zwischen 5,0 und 6,4 Prozent. Die Verträge mit den Nutzern laufen drei bis zehn Jahre. Zieht etwa Schokoladenhersteller Cadbury 2011 aus, muss Hines einen Nachmieter für ein Kühlager in Birmingham finden. Der Mietvertrag mit dem Kommunikationsunterneh-

men O2 im Münchner Bürokomplex Uptown endet 2014. Derzeit stehen dort zahlreiche Flächen leer. Doch die Experten des weltweit tätigen Großmaklers Jones Lang LaSalle rechnen in den kommenden Jahren mit anziehenden Mieten und sinkenden Leerständen. Hinter den Investitionen des zweiten Hines-Immobilienfonds steht ein Fragezeichen. Es handelt sich hier also um einen reinen Blind Pool. Der Fonds sucht vor allem in Westeuropa nach Büros und Wohnhäuser mit technischen Mängeln und Sanierungsbedarf, um sie zu renovieren, neu am Markt zu positionieren und mit Gewinn zu verkaufen. Möglich sind auch Immobilienprojekte in Russland.

► **Gewinn** Anleger sollen mit diesem Fonds eine Verzinsung von rund acht Prozent jährlich erzielen. Übersteigt der Gewinn diese Marke, partizipieren auch Ideenkapital und Hines gestaffelt daran.

► **Weiche Kosten** Anleger zahlen rund 13 Prozent inklusive Agio unter anderem für die Konzeption, die Platzierungsgarantie und die Vertriebsprovision. Das ist ein durchschnittlicher Wert.

► **Steuern** Der Fonds ist vermögensverwaltend konzipiert. Anleger zahlen die Abgeltungsteuer in Höhe von 25 Prozent.

► **Fazit** Bislang ist Ideenkapital mit Hines als Finanzpartner in geschlossenen Immobilienfonds gut gefahren. In den USA zählt das Unternehmen zweifellos zu den erfahrenen und erfolgreichen Investoren. Die für den Dachfonds „Immobilien

Europa“ teils schon vor rund einem Jahr erworbenen Core-Immobilien waren mit Mietrenditen um fünf Prozent nicht gerade Sonderangebote. Um Ausschüttungen um acht Prozent zu erhalten, müssen Anleger daher weitere Investitionen in riskantere, als value-added bezeichnete Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial akzeptieren. Es ist gut denkbar, dass die Kalkulation aufgeht. Allerdings müssen sich die Zeichner dabei komplett auf die Qualitäten der Immobilienmanager von Hines verlassen. Das Angebot ist nichts für Anleger, denen es auf regelmäßige jährliche Ausschüttungen ankommt.



Der Experte für Beteiligungsmodelle **MARKUS GOTZI** analysiert einmal im Monat ein Angebot aus dem Sektor der geschlossenen Immobilienfonds.

STECKBRIEF	
<b>Anbieter</b>	Ideenkapital, Telefon: 0211/13 60 80, www.ideenkapital.de
<b>Fonds</b>	Immobilien Europa
<b>Objekte</b>	jeweils ein Core-Fonds und ein Value-Added-Fonds des internationalen Immobilienunternehmens Hines
<b>Laufzeit</b>	zehn Jahre geplant
<b>Mindestbeteiligung</b>	10000 € plus fünf Prozent Agio
<b>Gewinn</b>	es wird eine Rendite von 7,5 Prozent bis 8 Prozent jährlich angestrebt
<b>Steuern</b>	Abgeltungsteuer von 25 Prozent

\* Stand: 7.4.2008, Quelle: Angaben des Anbieters

INITIATORENCHECK IDEENKAPITAL

## Mehr als Immobilien und Schiffe

VON HANNES NICKL

Die Düsseldorfer Ideenkapital deckt viele Investitionsfelder ab. Unter dem Strich gilt der Initiator bislang als solider Partner.

► **Initiator** Das Emissionshaus mit fünf Tochtergesellschaften firmiert seit 1999 als Ideenkapital AG, gehört vollständig zur Ergo Versicherungsgruppe und damit mittelbar und mehrheitlich zur Münchener Rück.

► **Historie** Bis Ende 2006 wurden 38 geschlossene Fonds aufgelegt. Investiert wurde in Immobilien und Schiffe, aber auch in Lebensversicherungen und Filme. Insgesamt wurden gut 1,5 Mrd. \$, 2,1 Mrd. € und 55,4 Mio. Schweizer Franken investiert. Mehr als die Hälfte der Gesamtsumme ist Anlegerkapital.

► **Immobilien USA** Von zehn US-Fonds waren bis 2007 bereits sieben aufgelöst. Ähnlich wie bei Wettbewerbern konnten so unterplanmäßig laufende Entwicklungen in oft gute bis sehr gute Ergebnisse umgemünzt werden. Die beiden schwächsten Fonds brachten durchschnittlich 4,1 und 5,8 Prozent pro Jahr, die übrigen Beteiligungen zwischen 9,2 Prozent und 48 Prozent. Zwei laufende Fonds investieren noch, weshalb Vergleiche noch nicht sinnvoll sind. Der dritte laufende Fonds hat vor allem bei Über-

schüssen und Ausschüttungen deutlichen Nachholbedarf, Besse- rung ist aber in Sicht.

► **Immobilien Europa** Die Ergebnisse von vier klassischen Immobilienfonds in Deutschland und einem in der Schweiz sind der Tabelle zu entnehmen. Nicht betrachtet werden an dieser Stelle die fünf sehr stark steuerorientierten Kommunalfonds. Abweichungen bei den Überschüssen resultieren etwa aus erhöhten Zwischenfinanzierungszinsen oder einer längeren Bauzeit.

► **Schiffe** Die Ideenkapital-Flotte ist recht ordentlich gestartet, wegen der relativ kurzen Laufzeit sind die Ergebnisse aber nur eingeschränkt aussagekräftig. Die Bewährungsproben stehen noch aus, auch der Einfluss von steigenden Kosten und einer nachteiligen Dollar-Entwicklung bleibt abzuwarten. Die Zielerreichung bei den Überschüssen bis 2006 beträgt 96 Prozent, bei den

Ausschüttungen 100 und beim Restdarlehensstand 102 Prozent. Die steuerlichen Abweichungen haben kaum praktische Relevanz.

► **Weitere Fonds** Die Lebensversicherungs-fonds sind gut gestartet, aufgrund der kurzen Historie aber nicht sinnvoll vergleichbar. Die Filmfonds haben mit den marktüblichen Problemen zu kämpfen. Ein Private-Equity-Fonds hat bislang 31 Prozent der Einlage ausgezahlt.

► **Dokumentation** Die recht umfangliche und transparente Leistungsbilanz 2006 erlaubt ordentliche Einblicke. Probleme werden offen angesprochen, gegebenenfalls engagiert sich Ideenkapital im Sinne der Anleger. Detailverbesserungen sind möglich, insbesondere die Fußnoten sind nicht immer leicht zu verwerten.

**WWW.FTD.DE/INITIATORENCHECK**  
Alle Folgen im Überblick

Überschüsse oft unter Plan

Prognoseerfüllung ausgewählter Ideenkapital-Fonds\*

Laufende klassische Immobilienfonds Europa (5)	unter Plan	im Plan	über Plan	Ziel-erreichung
<b>Überschüsse kumuliert</b>	4	1	0	84 %
<b>Ausschüttungen kumuliert</b>	1	4	0	99 %
<b>Restdarlehen 2006</b>	0	5	0	100 %

\*Toleranzgrenze fünf Prozent; Quelle: Emittent, eigene Berechnungen

Weitere Infos unter [www.ftd.de/ftdmobil](http://www.ftd.de/ftdmobil)

## Mit dem mobilen Internet der FTD sind Sie immer und überall bestens informiert

PDA

**Die Vorteile von FTD Mobil im Überblick:**

- eine URL für alle Endgeräte: [www.ftd.de](http://www.ftd.de)
- nahezu alle Inhalte der FTD-Webseite
- höchste Aktualität
- geringe Lade- und Aufbauzeiten
- Darstellung mit vollständigen Bildgalerien
- aktuelle Börsencharts abrufbar
- Zugriff auf Premium-Inhalte für Abonnenten

Blackberry

Handy

Wissen, was wichtig wird.

WWW.FTD.DE

FINANCIAL TIMES

DEUTSCHLAND