

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

Aquila bietet Waldfonds mit Umweltschutz



Das Hamburger Emissionshaus Aquila Capital hat den Vertrieb seines dritten geschlossenen Waldfonds gestartet. Der Waldinvest III bietet Anlegern die Möglichkeit, in das brasilianische Amata-Projekt und damit in einen Teil des größten Naturschutzprojekts der Welt zu investieren. „Mit einem Engagement können private Investoren an der Bewirtschaftung von einer Million Hektar Regenwald partizipieren und gleichzeitig von einer attraktiven Rendite profitieren“, so Aquila-Chef Dieter Rentsch. Der Regenwald werde hier gleichermaßen geschützt und erschlossen. Durch die Entnahme von nur wenigen Kubikmetern Holz je Hektar bleibe der Regenwald in seiner natürlichen Form erhalten. Anleger, die an dieses Konzept glauben, können sich ab 10 000 € zuzüglich fünf Prozent Agio beteiligen. Das Fondsvolumen beträgt 15 Mio. €. Die anfängliche Ausschüttungen soll bei zehn Prozent liegen. **FTD**

Hamburg Trust setzt erneut auf Wohnungen

Der Initiator Hamburg Trust bringt einen weiteren geschlossenen Wohnimmobilienfonds an den Markt. Wie sein Vorgänger investiert der „Domicilium 5“ wieder in Hamburg, dieses Mal in dem östlich der Alster gelegenen Stadtteil Winterhude. Im Rahmen einer Neubauprojekte entstehen hier unter anderem 181 Mietwohnungen. Errichtet wird die Wohnanlage vom Projektentwickler Bouwfonds. „Für Investoren bieten die seit Jahren niedrigen Neubauproduktionen in Hamburg sehr gute Chancen“, sagt Michael Arndt, Geschäftsführer von Hamburg Trust. Mit rund einem Prozent habe die Hansestadt zudem eine der niedrigsten Leerstandsquoten in Deutschland. Das Fondsvolumen liegt bei 63,1 Mio. €, das zu platzierende Eigenkapital beträgt inklusive fünf Prozent Agio rund 34,6 Mio. €. Anleger können sich ab 25 000 € beteiligen. Die Ausschüttung soll anfänglich 4,75 Prozent nach Steuern betragen. **FTD**

Anlagen in Auslandsfonds sind meldepflichtig

Anleger, die sich an einem geschlossenen Auslandsfonds beteiligen, müssen dies den Finanzbehörden innerhalb eines Monats in einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck melden. Wer dem nicht, unvollständig oder verspätet nachkommt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit Bußgeld und anderen Zwangsmitteln geahndet werden kann. Das Bayerische Landesamt für Steuern weist jetzt darauf hin, dass bei Verstößen gegen die Anzeigepflicht die zuständige Bußgeld- und Strafsachenstelle einzuschalten ist (Az.: S0301.1-3/1 St41). Neben einer möglichen Strafe riskieren Anleger zudem, dass ihre Steuererklärungen künftig genauer unter die Lupe genommen werden. Die Angaben werden zentral bei der Informationszentrale für steuerliche Auslandsbeziehungen (IZA) in Bonn gesammelt, auf die die einzelnen Finanzämter zugreifen können. **ROBERT KRACHT**

Grüne Investments bei Anlegern hoch im Kurs

Investitionen in Umwelt und erneuerbare Energien liegen bei Anlegern weiter im Trend. Das geht aus einer Erhebung des Informationsportals Greenvalue in Nürnberg hervor. Danach stiegen die in geschlossenen Fonds und festverzinslichen Wertpapiere angelegten grünen Investments auf insgesamt rund 1,85 Mrd. €. Im Vergleich zu 2008 bedeutet das einen Anstieg um 20 Prozent. Der Anteil geschlossener Fonds daran beträgt 1,42 Mrd. €, gut die Hälfte davon (720 Mio. €) entfällt auf Fotovoltaikprojekte in Deutschland, Italien, Spanien und Griechenland. **FTD**



Bislang nur Animation: Auf dem ehemaligen Gelände der Union-Brauerei in Dortmund entsteht ein Kultur- und Büroviertel. Über den Fonds „Substanzwerte Deutschland 5“ können sich Anleger daran beteiligen

VON **MARKUS GOTZI**

Das riesige U prägt Dortmund seit Jahrzehnten. In den vergangenen Jahren beleuchtete die gewaltige Lichtreklame auf dem Turm der ehemaligen Union-Brauerei allerdings nur Tristesse. Viele Jahre lag das Gelände im Westen der Innenstadt brach. Bald jedoch wird es über einem neuen Kultur- und Büroviertel strahlen. Zeichner des Fonds Substanzwerte Deutschland 5 von Hannover Leasing können sich an dem Büroneubau beteiligen.

► **Objekt** Voraussichtlich Ende 2010 wird der Neubau nahe der Dortmunder Innenstadt fertig sein. 20 600 Quadratmeter verteilen sich auf sieben Geschossen, dazu kommen 85 Stellplätze in der Tiefgarage. Der Kaufpreis beträgt 59,7 Mio. € und damit das 15,53-Fache der ersten vollen Jahresmiete. Das ergibt als Umkehrfaktor eine Objektrendite von rund 6,4 Prozent und spiegelt die aktuellen Preise für Neubauten an B-Standorten wie Dortmund wider. Das Gebäude ist Teil des Areals Dortmund U mit einer Gesamtgröße von rund fünf Hektar. Rund um den U-Turm, der künftig als Museum und Veranstaltungsort genutzt wird, sollen Flächen für städtische Ämter, ein

Berufskolleg, ein Kompetenzzentrum für Kreativwirtschaft und ein Parkhaus entstehen.

► **Mieter** Alleiniger Nutzer ist ein Mieter nach dem derzeitigen Geschmack der Anleger: Die Bundesinnungskrankenkasse Gesundheit (BIG) ist eine Einrichtung des öffentlichen Rechts. Die erste Direktkrankenkasse Deutschlands kommt ohne Filialnetz aus und betreut ihre rund 390 000 Kunden ausschließlich online oder übers Telefon rund um die Uhr. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren zum Preis von monatlich 15,80 € pro Quadratmeter. Das entspricht der von Bulwien Gesa für 2009 ermittelten Spitzenmiete für Büros in Dortmund zuzüglich eines Umsatzsteuerschadens, der bei Versicherungen und Banken üblich ist. Zwar mietet die BIG das komplette Gebäude an, sie hat sich aber ein Sonderkündigungsrecht

über 2900 Quadratmeter nach zehn Jahren einräumen lassen.

► **Markt** Dortmund hat den Wandel von Kohle und Stahl zur Dienstleistungsmetropole vollzogen. Rund drei Viertel der Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor. Im Zukunftsatlas der Prognos AG taucht Dortmund unter allen 413 Städten Deutschlands auf Platz 23 auf. Damit zählt die zweitgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens zu den Standorten mit einer starken Konzentration von Wachstumsbranchen. Die Leerstandsquote war seit 1990 nie höher als knapp sieben Prozent. Die Spitzenmieten schwankten seitdem nur geringfügig zwischen 11 und 13,50 €.

► **Kalkulation** Bei einer Gesamtinvestition von 64 Mio. € beteiligen sich Anleger mit 33 Mio. € zuzüglich Agio. Der Rest wird über ein Darlehen finanziert. Der Kredit hat

eine Laufzeit bis Ende 2020, die Zinsen betragen 4,99 Prozent plus eine Marge von 0,53 Prozent. Die Tilgung ist mager und beginnt erst 2016. Nach elf Jahren sind gerade einmal 1,2 Mio. € des Darlehens zurückgezahlt. Dieser Minuspunkt fällt allerdings nicht allzu sehr ins Gewicht, weil die Hypothek weniger als die Hälfte der Gesamtinvestition ausmacht. Sind alle Abgaben gezahlt, bleiben Anlegern Ausschüttungen von 5,75 Prozent, die bis auf 6,25 Prozent steigen sollen. Nach Steuern kommen Anleger mit höchstem Satz so auf einen Gewinn von 70 Prozent bis Ende 2025. Beim Verkauf rechnet Hannover Leasing mit einem Faktor von 13,5. Die indexierten Mieteinnahmen sollen bis dahin um ein Drittel gestiegen sein, wobei Hannover Leasing von einer jährlichen Inflationsrate in Höhe von zwei Prozent ausgeht.

► **Weiche Kosten** Inklusive Agio summieren sich Gebühren, Provisionen und Vergütungen auf 5,75 Mio. €. Das entspricht 8,7 Prozent der Gesamtinvestition oder 16,7 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Das ist in Ordnung.

► **Anbieter** Hannover Leasing zählt mit knapp 200 Fonds zu den Namhaften. Rund 48 000 Kunden haben 8,3 Mrd. € Eigenkapital investiert.

Gesellschafter sind die Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale mit 79,79 Prozent und das Management mit 20,21 Prozent – ein seriöser Anbieter mit guter Leistungsbilanz.

► **Steuern** Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

► **Fazit** Dortmund sticht aus den zahlreichen strukturschwachen Städten des Ruhrgebiets hervor und bietet sich als Standort eines Fonds mit einer Büroimmobilie an. Auch die Lage scheint vielversprechend. Das Areal rund um das Dortmund U nahe der Innenstadt hat das Potenzial, ein gefragtes Viertel zu werden. Hannover Leasing weiß zudem, dass eine Körperschaft des öffentlichen Rechts als Mieter derzeit den Sicherheitsnerv der Anleger trifft. Die Prognose der Mietersteigerung ist angesichts der von Stabilität geprägten vergangenen 20 Jahre etwas optimistisch. Abstriche beim Verkaufserlös in Abhängigkeit der letzten Jahresmiete sind daher nicht auszuschließen.

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

STECKBRIEF	
Anbieter	Hannover Leasing, Tel. 089/211040, hannover-leasing.de
Objekt	Büroneubau in Dortmund
Mindestbeteiligung	10 000 € plus fünf Prozent Agio
Laufzeit	geplant 15 Jahre
Ausschüttungen	von 5,75 Prozent auf 6,25 Prozent steigend
Steuern	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Quelle: Anbieter

Spielball für Spekulationen

IWF sieht Dollar als wichtigste Finanzierungswährung für Carry-Trades

Die extrem niedrigen Zinsen in den USA machen den Dollar nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) zu einer Hauptfinanzierungswährung für Carry-Trades. Dem IWF zufolge ist der Dollar trotz der Kursverluste in den vergangenen Monaten immer noch überbewertet. Angesichts eines US-Leitzinssatzes von null bis ein Viertel Prozent befürchten Ökonomen, dass es Verzerrungen an den Märkten gibt. Bei den sogenannten Carry-Trades leihen sich Investoren Geld in einem Land mit niedrigen Zinsen – in diesem Fall in den USA – und investieren es höher rentierlich und damit auch riskanter.

„Diese Carry-Trades tragen wahrscheinlich dazu bei, den Euro und einige Schwellenländer-Währungen nach oben zu treiben“, erklärte der IWF in einem am vergangenen Sonntag veröffentlichten Bericht. Der Dollar habe sich zwar „dichter an sein mittelfristiges Gleichgewicht heranbewegt“, notiere jedoch immer noch „relativ hoch“, führte der IWF aus. Die Leitzinsen in den USA dürften über die erste Jahreshälfte 2010 nahe null Prozent verharren, was den Händlern Zeit genug ließe, um weiter Carry-Trades abzuschließen,

sagte Boris Schlossberg, Direktor Währungsanalyse bei GFT Forex in New York. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt in den USA sei immer noch sehr schwierig, und im Rest der Welt geht es schneller aufwärts. „Der Dollar bleibt das schwächste Glied“, so Schlossberg. In den vergangenen sieben Monaten hat die US-Währung gegenüber einem Korb aus Währungen der wichtigsten Handelspartner der

USA rund 13 Prozent eingebüßt. Der Euro hat sich sogar um 15 Prozent gegenüber dem Dollar verteuert und notierte am Montag bei 1,5004 \$ knapp ein Prozent fester.

Die US-Notenbank Federal Reserve hatte am 4. November erneut betont, dass sie die Zinsen für „eine längere Zeit“ „außergewöhnlich niedrig“ halten wolle. Weitere Nachrang erhielten Spekulationen auf niedrige Zinsen bis ins nächste Jahr durch die am Freitag bekannt gegebenen US-Arbeitsmarktdaten. Erstmals seit 1983 ist die Arbeitslosenquote in den USA über zehn Prozent gestiegen. Marc Chandler, weltweiter Leiter Devisenstrategie bei Brown Brothers Harriman in New York, rechnet deshalb damit, dass der Dollar-Carry-Trade über die nächsten Monate fortgesetzt wird. Zudem erwartet Chandler weitere Kursverluste beim Greenback: „Der entscheidende Faktor bei den Dollar-Carry-Trades ist der Risikoappetit der Anleger. Er wird den Dollar belasten.“

Der IWF sieht außerdem den chinesischen Yuan „deutlich unterbewertet“. Chinas Währung „hat im Gleichschritt mit dem Dollar abgewertet und bleibt mittelfristig deutlich unterbewertet“, schreibt der IWF in seinem Bericht. **BLOOMBERG**

Ende nicht in Sicht

Schrumpfkur Dem IWF zufolge ist der Dollar trotz der Kursverluste in den vergangenen Monaten nach wie vor überbewertet.



Solarförderung nimmt stärker ab als erwartet

Dank sinkender Anlagenpreise bleiben Investitionen rentabel

VON **NIKOLAUS VON RAGGAMBY**

Privatinvestoren, die auf ihrem Eigenheim eine Fotovoltaikanlage errichten wollen, müssen sich im kommenden Jahr auf sinkende Einspeisevergütungen für ihren produzierten Strom einstellen. Nach den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) hat die Bundesnetzagentur die Vergütung gesenkt. Grund dafür ist die hohe Anzahl bereits in Betrieb genommener Anlagen. Laut Bundesnetzagentur wurden in den vergangenen zwölf Monaten Anlagen mit einer Kapazität von 2340 Megawatt installiert. Damit sei der im EEG festgehaltene Schwellenwert von 1500 Megawatt deutlich überschritten worden. Folge: Der Vergütungssatz für die Anlagen sinkt ab 2010 um einen Prozentpunkt und damit stärker als ursprünglich vorgesehen.

Für Anlagen bis zu einer Spitzenleistung von 30 Kilowattpeak (kWp) reduziert sich die Vergütung von 43,1 Cent um neun Prozent auf 39,14 Cent pro Kilowattstunde (kWh). Auch die Förderung von selbstverbrauchtem Strom fällt von 25,1 Cent pro kWh auf 22,76 Cent pro kWh. Die neuen Sätze gelten für alle Anla-

gen, die ab 2010 ans Netz gehen, bleiben aber über den Förderzeitraum von 20 Jahren konstant.

Trotz der sinkenden Vergütung sind laut Bundesverband Solarwirtschaft (BSW) Solaranlagen auch 2010 ein rentables Investment. Denn die Preise für die Module befinden sich bereits seit einigen Jahren im Sinkflug. Aktuell liegen diese laut BSW für fertig installierte Module bei 3300 € und damit rund 35 Prozent unter dem Niveau von 2006 – Tendenz fallend. Laut Angaben des Forschungsinstituts EuPD werden die Anschaffungskosten „auch im vierten Quartal weiter sinken“. EuPD ermittelt für den BSW quartalsweise die durchschnittlichen Modulpreise. „2009 fallen die Preise für Solarstromanlagen damit stärker als in den Vorjahren“, sagt BSW-Geschäftsführer Carsten König. „Trotz der bevorstehenden erneuten Absenkung der Solarförderung zum Jahreswechsel dürften die Renditen deshalb für neue Solaranlagenbetreiber in der Regel auch 2010 attraktiv bleiben.“

Anlagebetreiber, die in den Genuss der Förderung gelangen wollen, müssen einen Antrag bei der Bundesnetzagentur stellen.