

Geschlossene Fonds schaffen Trendwende

Initiatoren geschlossener Fonds konnten 2010 insgesamt 6,24 Mrd. Euro Eigenkapital bei Privatanlegern einsammeln. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das platzierte Eigenkapitalvolumen damit um 5,5 Mrd. Euro um 14 Prozent. Das Fondsvolumen konnte auf etwa 11,3 Mrd. Euro zulegen. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um knapp 18 Prozent. Das ist das Ergebnis der Feri Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2011. Berücksichtigt wurden ausschließlich die Platzierungen an Privatanleger. „Der Markt hat den Tiefpunkt des vergangenen Jahres überwunden und ist wieder auf leichtem Wachstumskurs“, sagt Wolfgang Kubatzki, Mitglied der Geschäftsleitung bei Feri Eurorating. Immobilienfonds Inland gehören zu den Gewinnern mit einem Marktanteil 2010 von etwa 24 Prozent gegenüber 17,5 Prozent 2009. Auch das eingesammelte Eigenkapital konnte von rund 956 Mio. Euro um 61 Prozent auf etwa 1,6 Mrd. Euro gesteigert werden. Auch New-Energy-Fonds konnten ihren Marktanteil stark ausbauen, von 7,4 Prozent auf 14,7 Prozent. Das platzierte Eigenkapital wurde von rund 405 Mio. Euro auf knapp 921 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Größter Verlierer sind Immobilienfonds Ausland. Ihr Anteil am Markt von rund 28,6 Prozent (2009) hat sich auf 12,6 Prozent (2010) mehr als halbiert. Auch der Anteil der Schiffsbeteiligungen ist von 15,9 Prozent auf knapp zwölf Prozent zurückgegangen. Die Gesamtzahl der 2010 gestatteten Fonds fiel mit 330 deutlich höher als im Vorjahr aus. 2009 hatten nur 235 Beteiligungen die BaFin-Zulassung erhalten. **FTD**

FONDSCHECK PROPERTY CLASS FRANKREICH 1

Großbank liefert pünktliche Mieten

KGAL hat bei seinem ersten Frankreichfonds BNP Paribas als Nutzer verpflichtet // Verzicht auf Sonderkündigungsrecht

Paris ist nicht nur Europas größter Büromarkt, sondern auch einer der teuersten. In Toplagen sind Mietrenditen unter fünf Prozent keine Seltenheit. Bei solchen Preisen lohnt in der Regel kein geschlossener Fonds. KGAL investiert mit seinem ersten Frankreichfonds fünf Kilometer von der Stadtgrenze entfernt. Keine erstklassige Lage. Dafür war das Objekt erschwinglich und ermöglicht vergleichsweise hohe Ausschüttungen.

> Objekt Knapp 88 Mio. Euro hat KGAL für den Neubau in Fontenay-sous-Bois gezahlt. Das entspricht 16 Jahresnettomieten und bedeutet eine Objektrendite von 6,25 Prozent. Das Bürogebäude wächst seit Oktober vergangenen Jahre in Form eines Bumerangs acht Geschosse hoch und bietet insgesamt rund 20 000 Quadratmeter Fläche, davon knapp 17 000 Quadratmeter Büros. Es erfüllt die Nachhaltigkeitskriterien des französischen HQE-Zertifikats, was für Haute qualité environnementale steht.

> Markt Die Fachleute sind sich nicht einig in ihrer Einschätzung des französischen Immobilienmarkts. So glaubt Thierry Laroue-Pont, einer der Präsidenten von BNP Paribas Real Estate, an die Wende zum Guten. Olivier Piani, Chef der Allianz Real Estate in Frankreich, ist dagegen zurückhaltender. Er sagte auf einer Immobilienveranstaltung kürzlich in Paris, er rechne bei der Wirtschaft und einhergehend auf dem französischen Immobilienmarkt mit einer Stagnation wie im vorigen Jahr.



Für neun Jahre hat Frankreichs größte Bank BNP Paribas das **Fondsobjekt** gemietet

> Standort Das Fondsobjekt befindet sich östlich von Paris, im Eastern Inner Rim genannten Bezirk. Hier stehen knapp neun Prozent der 1,4 Millionen Quadratmeter Büroflächen leer. Im Teilmarkt Fontenay-sous-Bois sind es nur 3,2 Prozent. Neubauten wurden hier in den vergangenen Jahren nur bei Vorvermietungen genehmigt. Die jährliche Spitzenmiete liegt bei 280 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Im Central Business District zahlen Mieter bis zu 760 Euro.

> Mieter Die größte französische Bank BNP Paribas nutzt den gesamten Bumerang und zahlt mit 260 Euro pro Quadratmeter Bürofläche etwas weniger als am Standort möglich. Der Vertrag hat eine Laufzeit von neun Jahren und weist eine Besonderheit auf: BNP Paribas hat ausdrücklich auf das Sonderkündigungsrecht verzichtet. Grundsätzlich können gewerbliche Mieter ihre Verträge in Frankreich nach drei oder sechs Jahren kündigen, jeweils mit einer Frist von sechs Monaten.

> Kalkulation Anleger beteiligen sich ab 10 000 Euro plus fünf Prozent Agio mit insgesamt 47 Mio. Euro an der Gesamtinvestition. Das Fremd-

kapital in Höhe von 50 Mio. Euro verzinst sich sieben Jahre lang zu einem Satz von nominal 4,5 Prozent. Effektiv werden 5,2 Prozent daraus, weil KGAL ein Disagio von drei Prozent vereinbart hat. Das bedeutet: Der Fonds nimmt 2 Mio. Euro mehr auf, als er eigentlich benötigt, um so die laufenden Zinszahlungen zu reduzieren. Die Tilgung ist mit 0,5 Prozent vergleichsweise mager. Unter dem Strich tilgt der Fonds innerhalb der Zinsfestschreibung gerade einmal das Disagio und sonstige Finanzierungskosten. Bei der Anschlussfinanzierung rechnet KGAL mit Zinsen von 5,5 Prozent.

> Vermögensmehrung Geht die Prognose auf, erhalten Anleger Ausschüttungen von anfänglich 5,75 Pro-

zent, die auf 6,85 Prozent im letzten Jahr steigen. Insgesamt sollen sie über die geplante Laufzeit von knapp 15 Jahren ein Plus von 82 Prozent nach Steuern machen. Dabei rechnet KGAL damit, das Objekt zum Faktor von 15 Jahresnettomieten zu verkaufen. Die Einnahmen sollen bis dahin um rund 37 Prozent steigen. Das ist nicht wenig. Pluspunkt: Läuft der Mietvertrag mit BNP aus, schüttet der Fonds nichts aus, sondern verplant die Einnahmen, um einen eventuellen Mietausfall oder Kosten für die Akquise eines Nachmieters auszugleichen.

> Weiche Kosten Provisionen und Gebühren machen 6,9 Prozent der Gesamtinvestition aus oder 14,4 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Alles im Rahmen des Üblichen.

> Steuern Die Ausschüttungen fließen 14 Jahre lang steuerfrei, weil sich die Mieteinnahmen mit den Verlustvorträgen aus den Abschreibungen verrechnen lassen. Beim Verkaufserlös fallen knapp 34,5 Prozent französische Körperschaftsteuer an, die KGAL in seiner Kalkulation berücksichtigt.

> Anbieter KGAL zählt zu den großen Fondsanbietern. Gesellschafter sind Commerzbank, BayernLB, HASPA und Sal. Oppenheim. Die Leistungsbilanz listet bis Ende 2009 mehr als 300 Beteiligungen auf, an denen sich Anleger mit knapp 11 Mrd. Euro Eigenkapital beteiligt haben.

> Fazit Kaufpreis und Mieteinnahmen entsprechen dem aktuellen Marktniveau. Läuft der Vertrag mit BNP Paribas aus, wird es spannend. Zwar kann jedes Stockwerk einzeln vermietet werden, doch würde ein Umbau Kosten verursachen. KGAL berücksichtigt das in seiner Prognose, kalkuliert an anderen Stellen aber sportlich, was der angestrebten Ausschüttung von 5,75 Prozent geschuldet ist.

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

Property Class Frankreich 1	
Anbieter	KGAL, 089/64 14 34 27, www.kgal.de
Objekt	neues Bürogebäude in der Nähe von Paris
Mindestbeteiligung	10 000 Euro plus fünf Prozent Agio
Laufzeit	Verkauf nach knapp 15 Jahren geplant
Ausschüttungen	von 5,57 Prozent auf 6,85 Prozent steigend
Steuern	34,43 Prozent Körperschaftsteuer auf Verkaufserlös

Quelle: Angaben des Anbieters

Und sie drehen sich wieder

Fondsanbieter entdecken Windkraft neu. Kinderkrankheiten will die Branche überwunden haben

Renate Daum

Windkraft hat in den vergangenen Jahren bei unternehmerischen Beteiligungen für Privatanleger so gut wie keine Rolle gespielt – trotz des Booms bei erneuerbaren Energien. Stattdessen waren vor allem Fotovoltaikparks angesagt. Doch nachdem mehrere Länder Einschnitte bei der Solarförderung angekündigt haben, werden Windfonds 2011 wieder stärker in Erscheinung treten. Das zeigt eine Untersuchung des Berliner Analysehauses Scope. Ein Selbstläufer würden Windfonds allerdings nicht. Schließlich seien viele Produkte in der Vergangenheit schlecht gelaufen.

Windschwache Jahre, unerwartet hohe Kosten sowie eine zu schwache Kapitalausstattung hatten die Renditeprognosen etlicher Fonds Makulatur werden lassen und Privatanlegern den Appetit auf neue Windangebote verdrängen. Im Markt engagierten sich daher vor allem institutionelle Investoren und die Energieversorger. Die Anlagen wurden größer und ausgereifter. Im Jahr 2010 machte Wind-

kraft nach Angaben des Emissionshauses Lloyd Fonds aus Hamburg bereits einen Anteil von 5,3 Prozent an der Stromversorgung aus. Mit Kosten von 7 bis 8 Cent pro Kilowattstunde sei die Windkraft „schon heute annähernd wettbewerbsfähig“. Angesichts der gewaltigen Investitionssummen für den Ersatz alter Kraftwerke könne Strom aus Windkraft in überschaubarer Zeit zu Marktpreisen produziert werden, so Lloyd Fonds.

Das Hamburger Emissionshaus hat daher angekündigt, noch im zweiten Quartal einen Windkraftfonds aufzulegen. Die Kinderkrankheiten der Branche seien überwunden, argumentiert Christian Schulz, Leiter Energie bei Lloyd Fonds: „Die erste Generation der Windenergiefonds investierte oft in

Prototypen, genaue Prognosen zu Reparatur- und Wartungskosten sowie belastbare Windgutachten gab es kaum.“ Heute seien die Anlagen technisch ausgereift, es gebe lange Erfahrungen im Betrieb und standardisierte Abläufe.

„Der Markt für Windkraftprojekte hat sich professionalisiert“, bestätigt Marcus Bechtel, Rechtsanwalt bei der Kanzlei Watson, Farley & Williams in Hamburg, die Entwickler und Kapitalgeber im Bereich erneuerbare Energien berät. Das sei als positives Signal für Windfonds zu werten. Bechtel warnt jedoch: „Der Projektprüfungsaufwand ist höher als bei Solarprojekten.“ Das gelte auch für das sogenannte Repowering, bei dem bereits bestehende Parks neu belebt werden. Bechtel rät, auf bewährte Technologien zu setzen.

Windparks auf hoher See beschleunigt der Rechtsexperte ein großes Zukunftspotenzial. Sie hätten aber „Pioniercharakter“, der Investitionsbedarf sei hoch, Erfahrungswerte fehlten. Für Fonds, die sich an Privatanleger richteten, sei es daher wohl noch zu früh, hier einzusteigen.

„Der Markt für Windkraftprojekte hat sich professionalisiert“

MARCUS BECHTEL, Rechtsanwalt, Kanzlei Watson, Farley & Williams

Kompakt. Modern. Unkompliziert. Typisch FTD.

Der FTD-Surfstick. Ohne Vertragsbindung schon ab 0,99 €/Std.¹ ins Internet.



Der FTD-Surfstick für 24,95 €¹ inkl. 5 € Startguthaben

- surfen auf DSL-Niveau (bis zu 3,6 Mbit/s)²
- keine Vertragsbindung
- keine Grundgebühr
- einfaches Aufladen

Jetzt bestellen unter www.surfstick.ftd.de oder unter 01805/38 39 99*, Mo.–So. 7–23 Uhr

(* Kosten 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz
d. Dt. Telekom; aus dt. Mobilfunknetz max. 0,42 €/Min.)

FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND

Wissen, was wichtig wird. Immer und überall.

¹ FTD-Surfstick: Die Abrechnung erfolgt in vorausbezahlten Zeitkontingenten (Surfpakete) über den APN (Zugangspunkt) event.vodafone.de. Für die Nutzung im dt. Vodafone-Netz gelten folgende Preise: 0,99 €/1 Stunde, 2,99 €/24 Stunden, 8,99 € für 7 Tage oder 19,99 € für 30 Tage. Einmal begonnene Surfpakete werden unabhängig von der Nutzung nach dem gebuchten Zeitraum bzw. bei Erreichen eines Datenvolumens von 1 GB beim 7-Tage- und 30-Tage-Paket bzw. 500 MB beim 1-Stunden- und 24-Stunden-Paket je Sitzung beendet. Der angegebene Kaufpreis des FTD-Surfsticks in Höhe von 24,95 € versteht sich zzgl. 5,00 € Versandgebühr.
² Das Vodafone-UMTS-Netz ist bereits in über 2200 deutschen Städten und Gemeinden verfügbar. Aktuell ist das komplette UMTS/HSDPA-Netz bereits für maximale Übertragungsraten von bis zu 3,6 Megabit pro Sekunde im Downlink und von bis zu 384 kbit/s im Uplink ausgebaut, hierfür benötigen Sie entsprechende Hardware.