

Energiefonds droht höhere Gewerbesteuer

Geschlossene Fonds, die in umweltfreundliche erneuerbare Energien investieren, sollen künftig mehr Gewerbesteuer zahlen. Hintergrund ist der Beschluss des Bundesrats vom vergangenen Freitag zum Jahressteuergesetz 2013. Dieser sieht bei Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und -gas sowie Energie aus biologisch abbaubaren Abfällen für ab dem 1. Juli 2012 genehmigte Bauten vor, dass Fonds die Kommunalabgabe auch an die Gemeinde bezahlen, in der sich die Anlagen befinden. Diese geplante Regelung gilt bereits bei den Windenergiefonds, die seit 2008 an zwei unterschiedliche Kommunen Gewerbesteuer zahlen müssen. Nun sollen die übrigen Formen alternativer Energiegewinnung folgen – mit negativen Auswirkungen auf die Gewinne. Bislang zahlen die Fondsgesellschaften die Steuer nur dort, wo sich ihr Sitz befindet. Das bietet die Möglichkeit, diesen gezielt in Gemeinden mit geringen Hebesätzen zu legen. Geplant ist nun, dass auch den Standortgemeinden der Anlagen und Solarparks Gewerbesteuer zustehen soll, sodass sich die Wahl einer günstigen Kommune für die Fondsgesellschaften kaum noch auswirkt. Die höhere Belastung dürfte sich negativ auf die Fondrendite auswirken. Zwar können Anleger die bislang geringe Kommunalabgabe auf ihre Einkommensteuerschuld anrechnen. Eine vollständige Entlastung von der Gewerbesteuer tritt aber nur bei Hebesätzen bis zu maximal 380 Prozent ein. Diese Idealgemeinde lässt sich für den Verwaltungssitz des Fonds noch leicht finden, für den Standort der Anlagen geht das kaum mehr, denn hier spielen andere Aspekte eine Rolle. **ROBERT KRACHT**

FTD-FONDSCHECK PARKHAUS-PORTFOLIO NIEDERLANDE



Geld parken in Holland

Verzweifelt gesucht: Für freie Parkplätze zahlen Autofahrer auch die hohen Gebühren in **Parkhäusern**. Davon können Anleger eines niederländischen Parkhausfonds profitieren

Markus Gotzi

Haben Sie heute auch schon geflucht, weil Sie keinen Parkplatz gefunden haben? Untersuchungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung haben ergeben, dass die Suche nach einem Parkplatz für 20 bis 40 Prozent des Stadtverkehrs in Großstädten verantwortlich ist. Ähnlich sieht es in anderen Ländern Europas aus. Von dieser Situation können Anleger des Fonds Parkhaus-Portfolio Niederlande des Anbieters Bouwfonds profitieren. Zeichnen finanzieren Spezialimmobilien in niederländischen Mittelstädten.

> Objekte Der Fonds hat ein Paket aus sechs Parkhäusern in Apeldoorn, Hengelo, Zwolle, Rijswijk, Zaandam

und Roermond gekauft. Verkäufer ist das Unternehmen Q-Park, nach Apcoa mit insgesamt 841.000 Stellplätzen die Nummer zwei in Europa. Q-Park ist gleichzeitig Mieter und Betreiber der Parkhäuser – ein typisches Sale-and-Leaseback-Geschäft also. Die Objekte entstanden in den Jahren 1977 bis 2001 und kosten zwischen 3 Mio. und 20 Mio. Euro. In Summe hat der Fonds 54,5 Mio. Euro für 3200 Stellplätze gezahlt. Das macht im Schnitt 17.000 Euro pro Stellplatz. Nach Angaben von Q-Park sind Erstellungskosten zwischen 15.000 und 20.000 Euro pro Stellplatz realistisch, 25.000 bis 40.000 Euro sind es in einer Tiefgarage.

> Markt Q-Park hat ermittelt, dass es in Europa 300 Millionen Parkmöglichkeiten gibt, 3,6 Prozent davon sind

kostenpflichtig. Die Gebühren sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, nicht nur in den Niederlanden. In den Fondsobjekten kosten die Tickets aktuell zwischen 1,50 Euro und 2,40 Euro. Aktuell stehen in den Niederlanden rund 7,7 Millionen Autos mehr oder weniger im Stau. Das bedeutet 460 Autos auf 1000 Einwohner. Ein durchschnittlicher Wert – in Deutschland sind es gut 500 Autos. Maßgeblich für einen erfolgreichen Investitionsstandort sind auch die Strafen für Falschparker. Je teurer die Knöllchen, desto eher sind Autofahrer gewillt, fürs Parken zu bezahlen. Kosten die Strafmandate in Deutschland zwischen 5 und 25 Euro, sind es in den Niederlanden je nach Gemeinde mindestens 52 Euro.

> Lagen Bouwfonds betont die „innerstädtische Lage“ der Fondsobjekte. Ein ganz entscheidender Punkt, denn Kinos und Kneipen machen die Parkhäuser auch abends voll. Die Standorte im Portfolio zählen zu Mittelstädten. Warum investiert der Fonds nicht in Amsterdam, Rotterdam und Den Haag? Antwort des Initiators: In den Metropolen koste eine Stunde Parken jetzt schon 5 Euro. Touristen und Tagesgäste stellen ihr Auto lieber günstiger in den Vororten ab und nutzen den öffentlichen Nahverkehr.

> Mieter Der Fonds betreibt die Parkhäuser nicht selbst, sondern vermietet sie an einen Betreiber, der das operative Risiko übernimmt. Q-Park hat Verträge mit einer Laufzeit von jeweils 45 Jahren unterzeichnet. Ein Pluspunkt für den Fonds, der in seiner Prognose davon ausgeht, die Immobilien 2023 wieder zu verkaufen. Mit Restlaufzeiten von dann weit mehr als 30 Jahren dürften die Park-

häuser für andere Investoren interessant sein. Q-Park zahlt anfangs 3,4 Mio. Euro Jahresmiete für das Gesamtpaket. Sollte der Betreiber ausfallen, stehen dem Fonds die Parkgebühren zu.

> Konzeption Inklusive der Nebenkosten kommt der Fonds auf eine Gesamtinvestition von 64,3 Mio. Euro. Anleger beteiligen sich insgesamt mit knapp 38 Mio. Euro, der Anbieter selbst steckt 2 Mio. Euro in den Fonds. Das Darlehen über 24,5 Mio. Euro macht 38 Prozent der Gesamtinvestition aus. Es verzinst sich bis Ende 2022 mit Staffelsätzen zwischen 3,3 und 5,8 Prozent. Anschließend rechnet Bouwfonds mit 5,75 Prozent weiter. Der Fonds tilgt keinen Cent, das ist trotz des niedrigen Fremdkapitalanteils ein Minuspunkt.

> Kalkulation Anleger sollen nach Abzug der Zinsen und aller Kosten jährliche Ausschüttungen von 5,75 Prozent bekommen. Inclusive des eingeplanten Verkaufserlöses kommen sie in der Prognoserechnung auf ein Plus von 83 Prozent vor Steuern und 70 Prozent nach Steuern in den Niederlanden. Beim Verkauf rechnet Bouwfonds wie beim Einstieg mit einem Faktor von 16 Jahresmieten, die sich aufgrund der Indexierung um zehn Prozent erhöht haben.

> Weiche Kosten Bezogen auf die Gesamtinvestition fallen Gebühren und Vergütungen in Höhe von 8,6 Prozent an, im Verhältnis zum Anlegerkapital inklusive Agio sind das 14,6 Prozent – alles im Rahmen des Üblichen.

> Anbieter Bouwfonds gehört zur niederländischen Rabobank. Vorgängerfonds haben die prospektierten Ausschüttungen erreicht.

> Fazit Der Publikumsfonds mit einem Portfolio aus Parkhäusern ist eine Premiere. Anleger investieren daher ohne Erfahrungswerte. Sie verlassen sich auf die Expertise der Rabobank-Tochter Bouwfonds und des Betreibers Q-Park – zweifellos Experten auf ihren Gebieten. Die Parkhäuser an den jeweiligen Standorten haben in der Vergangenheit gute Ergebnisse erwirtschaftet. Hält Q-Park durch, ist der überdurchschnittlich lange Mietvertrag über 45 Jahre ein Pluspunkt des Fonds. Bedenken sollten Zeichner, dass der Markt eng ist und es noch relativ wenig potenzielle Käufer gibt.

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

Der Fonds in Kürze	
Fonds	Parkhaus-Portfolio Niederlande
Anbieter	Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland, 030/59009777, www.bouwfondsreim.de
Objekte	sechs Parkhäuser in den Niederlanden
Mindestbeteiligung	10000 € plus 5 % Agio
Laufzeit	Verkauf für 2023 prognostiziert

Quelle: eigene Recherche

Für alle mit kleinem Zeitbudget und großem Informationsbedarf.

Schnell und kompakt informiert: die neue FTD-App „Executive Edition“. Die wichtigsten News des Tages für Sie ausgewählt.



- Nur die Topthemen des Tages
- Rubriken individualisierbar
- Videos und Bilderserien des Tages
- Download to go zur Offline-Nutzung der App

Mehr Informationen unter www.ftd.de/exe oder direkt im App-Store.



INITIATORENCHECK US TREUHAND

Stunde der Macher

Hannes Nickl

US-Immobilienmärkte gelten als volatil. Vor allem in der gegenwärtigen Krise ist ein straffes Management entscheidend – selbst für den erfahrenen US-Treuhand-Chef Lothar Estein eine echte Herausforderung.

> Initiator Das deutsch-amerikanische Emissionshaus wurde 1995 von Lothar Estein gegründet und hat Firmensitze in Darmstadt und Orlando, Florida. Von 2007 bis 2010 war eine Tochter der HSH Nordbank mit dabei.

> Historie Das Portfolio umfasst 19 Immobilienfonds im Gesamtvolumen von mehr als 4,5 Mrd. Dollar (3,7 Mrd. Euro). Rund die Hälfte des Eigenkapitals von 1,8 Mrd. Dollar stammt von Privatanlegern, den Rest haben US-Projektpartner übernommen.

> Performance Unter den acht laufenden Beteiligungen sind vier klassische Vermietungsfonds. Die Spuren, die die Markt- und Finanzkrise hinterlässt, zeigt sich auch in der Leistungsbilanz der US Treuhand (siehe Tabelle). Nicht nur der Zeitaufwand etwa für

Neu- und Anschlussvermietungen ist branchenweit hoch, vielmehr stehen regelmäßig auch kostenintensive Zugeständnisse in Form von Umbauten nach Mieterwünschen oder mietzinsfreie Zeit auf der Tagesordnung. Zudem sind Kreditverhandlungen mit den mittlerweile restriktiven Banken in der gegenwärtigen Marktlage alles andere als einfach. Auch die vier Projektentwicklungsfonds, die konzeptbedingt keine Soll-Ist-Vergleiche ermöglichen, müssen sich mit den schwierigen Märkten auseinandersetzen. Beim Sorgenkind Victory Park in Dallas, Texas, konte eine Pleite, die 2009 noch im Raum stand, durch die Restrukturierung abgewendet werden.

> Exits Elf Beteiligungen wurden bereits aufgelöst, unter dem Strich mit attraktiven Ergebnissen: Über alle Fonds beläuft sich die jährliche Durchschnittsverzinsung auf gut elf Prozent. Bis auf einen Fünfprozenter lagen die Gesellschaften zwischen sieben und gut 15 Prozent.

> Leistungsbilanz US Treuhand gehört zu den Mitgliedern des Branchenverbandes VGF, die – wie schon in den Vorjahren – deutlich vor dem Stichtag eine transparente Leistungsbilanz veröffentlichten. Die gegenwärtigen Marktverwerfungen, fondsspezifische Probleme und Lösungsansätze werden deutlich kommuniziert.

Noch vieles möglich Planerfüllung Immobilienfonds US Treuhand¹

Acht laufende Fonds ²	unter Plan	im Plan	über Plan	Zielerreichung
Überschüsse kumuliert	3	1	0	68 %
Ausschüttungen kumuliert	2	2	0	88 %
Liquiditätsreserve 2011	0	0	4	k.A.
Restdarlehen 2011	1	2	0	97 %
Durchschnittsrendite p. a. von elf aufgelösten Fonds	bis 5 % 0x	bis 10 % 6x	bis 15 % 4x	über 15 % 1x

¹ Vergleiche erfolgen unter Toleranz von 5 %; ² Aussagen nicht immer zu allen Fonds möglich, kumulierte Werte bis 2011; Stand: Juli 2012; Quelle: Ermittlungsangaben, eigene Berechnungen



Wissen, was wichtig wird. Immer und überall.