

Geschlossene Fonds

# NEUE SPIELREGELN

Schon bald gilt ein neues Gesetz für die Fondsbranche. Zur Torschlusspanik besteht aber kein Grund. Wichtiger als das Recht ist die Qualität des Produkts



**Kalender:** Auch nach dem Stichtag wird es weiterhin empfehlenswerte Beteiligungsmodelle geben

**D**ie Regulierung bringt sehr einschneidende Änderungen des Marktes mit sich“, orakelt Hermann Wüste-feld, im Konzern der Deutschen Bank für Geschlossene Fonds zuständig. „Manche Anbieter werden Schwierigkeiten haben, die Anforderungen umzusetzen.“

Mit Regulierung meint er die Europäische Richtlinie für alternative Investmentfonds (AIFM), die am 22. Juli 2013 in Kraft tritt. Für die DWS Access, Fondstochter der Deutschen Bank, ist der Stichtag Grund genug, bis dahin noch 50 Millionen Euro Eigenkapital für einen Büro-immobilienfonds einzusammeln. Ein ehrgeiziges Ziel. Aber andere Gesellschaften bewiesen bereits, dass sich gute Immobilienfonds derzeit rasch verkaufen lassen. So bekam Hamburg Trust binnen fünf Monaten 68 Millionen Euro Eigenkapital für ein Stuttgarter Shopping-Center zusammen. Real I.S. wurden 71 Millionen Euro für drei Münchner Objekte in acht Monaten anvertraut.

Ist die lange diskutierte Regulierung des „grauen Kapitalmarkts“ also Anlass für Anleger, sich noch schnell Anteile an einem Altfonds zu kaufen? Oder sollten sie eher in Ruhe die neue Fondsgeneration abwarten, weil sie ihnen seriöser konzipierte Produkte bescheren wird? Immerhin soll das Gesetz den Anlegerschutz stärken und die Anlagekategorie Geschlossene Fonds in den regulierten Kapitalmarkt integrieren. Es soll die Branche zwingen, transparenter und fairer mit den Anlegern umzugehen.

„Die Regulierung wird den Markt im Sinne der Anleger positiv verändern, denn mit Qualität und guten Produkten ergeben sich deutliche Chancen“, sagt Dirk Hasselbring, Vorsitzender der Geschäftsführung des Initiators Hamburg Trust. Auch Andreas Heibroek, Mitglied der Real-I.S.-Geschäftsleitung, glaubt, dass „die Branche mittelfristig eine deutliche Aufwertung erfahren wird“.

**Was ändert das neue Gesetz?** Auf folgende positive Änderungen dürfen die Fans unternehmerischer Beteiligungsmodelle hoffen: Die Anforderungen an Eigenkapital, Transparenz- und Auskunftspflichten werden verschärft. So wird etwa die Fremdkapitalquote bei 60 Prozent gedeckelt. Schuldenorgien zum Hebeln der Rendite sind in Zukunft also nicht mehr möglich. Ab dem 22. Juli unterliegen Geschlossene Fonds zudem einer regelmäßigen Bewertungspflicht. Auch die bisherige Praxis, dass quasi

jeder einen Geschlossenen Fonds auflegen darf, gehört der Vergangenheit an. Initiatoren benötigen künftig eine Zulassung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Zusätzlich erhöhen Vorschriften zum Risiko- und Liquiditätsmanagement den Anlegerschutz. So gilt jetzt ausdrücklich der Grundsatz der Risikomischung. Im Klartext: Jeder Fonds muss mindestens in drei Sachwerte mit etwa gleicher Gewichtung am Fondsvermögen investieren oder eine „Streuung des Ausfallrisikos nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise“ bieten. Alternativ gilt ab Juli eine Mindestzeichnungssumme von 20000 Euro für Einobjektfonds. In dem Ausnahmefall müssen die Fondskäufer obendrein die Anforderungen an semiprofessionelle Anleger erfüllen. Kehrseite der Medaille: Das neue Gesetz dürfte die Verwaltungskosten in die Höhe treiben und die Renditen schmälern.

Bis zum 21. Juli sind noch Beteiligungen an Fonds nach altem Recht möglich. Altfonds, die aktuell und über den 21. Juli 2013 hinaus zur Zeichnung offen sind, erhalten Bestandsschutz, sofern sie nach dem Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr in zusätzliche Objekte investieren. Vom Bestandsschutz profitiert nach Ansicht von Scope der überwiegende Teil der aktuellen Angebote. Das gilt auch für die FOCUS-MONEY-Empfehlungen (s. S. 66–68).

Bei der Konzeption neuer, der AIFM-Richtlinie entsprechender Fonds dürften bisher schon erfolgreiche Initiatoren keine Probleme haben. Innovationen statt Schockstarre, lautet die Losung. „Mehrobjektfonds mit einer oder verschiedenen Asset-Klassen, breit diversifizierte Dachfonds und Einzelobjektfonds sind ebenso denkbar wie individuell als Private Placements gestaltete Produkte“, erwartet etwa Erich Seeger, Vorstandsmitglied der Commerz Real AG. Auch dürften Direktinvestments und Festzinsanlagen an Bedeutung gewinnen (s. S. 68). Eine Umfrage der Rating-Agentur Scope ergab, dass jedes fünfte Emissionshaus künftig Anleihen anbieten will.

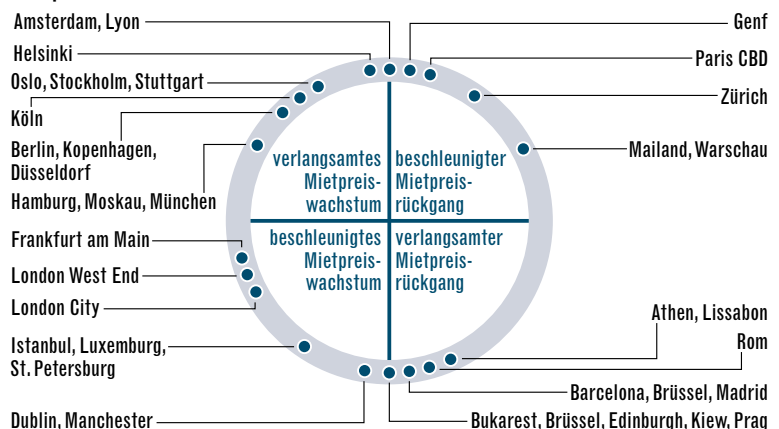
**Beteiligungen, die jetzt lohnen.** Doch in welches Objekt an welchem Standort sollten Anleger jetzt einen Teil ihrer Ersparnisse anlegen? Relativ leicht haben es jene, die von Natur aus ihren Heimatmarkt bevorzugen. Denn Deutschland ist in. Lange Zeit galt Großbritannien als beliebtester Immobilienstandort in Europa. Inzwischen jedoch ►

## Divergierende Immobilienmärkte

Das konjunkturelle Wachstum, der Zustand der Schuldenberge und das Niveau der Arbeitslosigkeit entwickeln sich in Europa höchst unterschiedlich. Als Folge locken manche Standorte Betongold-Fans mehr an als andere. Die Immobilien- uhr von Jones Lang LaSalle beschreibt den aktuellen Zustand der 24 regelmäßig analysierten Index-Städte. Privatanlegern wird schnell klar, dass sie mit ihrem geringen Know-how kaum Chancen haben, das richtige Timing und den besten Standort für einen Einstieg zu finden. Obendrein fehlt es an ausreichend Eigenkapital für Einzelinvestments. Professioneller Rat und erstklassige Fondslösungen sind gefragt

Quelle: Jones Lang LaSalle

Europäische Immobilienuhr 1. Quartal 2013



setzen Investoren zunehmend auf Deutschland. Dies offenbar eine Studie des Immobiliendienstleistungsunternehmens CBRE. Demnach erachten 35 Prozent der Befragten den deutschen Markt für den reizvollsten. Großbritannien kam hingegen nur auf 24 Prozent. Obwohl das Königreich seine Spitzenposition an Deutschland verlor, bleibt die Hauptstadt London unter den Städten weiterhin an erster Position in Sachen Beliebtheit. Dahinter folgen mit München und Berlin bereits zwei deutsche Städte. Auch Hamburg mit Rang sieben und Frankfurt mit Rang acht sind unter den Top Ten vertreten.

In diesem Jahr soll sich der positive Trend auf Grund von Inflationsängsten, niedrigen Zinsen und der anhaltenden Schuldenkrise fortsetzen: „Deutschland ist mit seiner weiterhin robusten Wirtschaft derzeit das Maß der Dinge und punktet als einer der weltweit sichersten Anlagemärkte“, sagt Fabian Klein, Investmentchef von CB Richard Ellis. Die Folgen: Die Leerstandsquote schmolz hierzulande im ersten Halbjahr laut Colliers International von durchschnittlich 8,4 Prozent im vergangenen Jahr auf aktuell 7,7 Prozent. Am deutlichsten sank der Leerstand in Berlin, Frankfurt und München. Gut für Fondseigner, die sich bereits in den favorisierten Städten engagiert haben.

Bei den Mieten, die sich Neuinvestoren derzeit erhoffen dürfen, gilt es bescheidener zu werden. So ließ das sehr limitierte Büroimmobilien-Angebot die Anfangsrenditen

im ersten Halbjahr 2013 in Berlin, Düsseldorf (jeweils auf 4,90 Prozent) und in Frankfurt (auf 4,80 Prozent) weiter sinken. In Hamburg und München erzielten Investoren weiterhin mit 4,75 Prozent bundesweit die niedrigsten Renditen. Damit liegt die Bürorendite nunmehr an allen Top-Standorten unter der 5-Prozent-Marke. „Der Nachfrageüberhang nach erstklassigen Produkten könnte im weiteren Jahresverlauf in einzelnen Märkten für weiter sinkende Anfangsrenditen sorgen“, sagt Klein.

Auch ein Trend: Wohnimmobilien stehen bei institutionellen Käufern weiterhin weit oben auf der Kaufliste. Sie zählen „zur beliebtesten Anlageklasse auf dem deutschen Immobilienmarkt“, konstatiert CBRE. Privatanleger, die sich per Eigenheim oder vermieteter Eigentumswohnung nicht bereits selbst direkt engagiert haben, folgen dem Hang der Profis – und beteiligen sich beispielsweise an Studentenapartments.

**Streung nicht vergessen.** Trotz der eindeutigen Vorliebe für deutsche Objekte bleibt eine weltweite Standortstreung richtig und wichtig. „Für die Diversifikationsstrategie spricht die simple Tatsache, dass die Zukunft nicht vorhersehbar ist“, erinnert Thomas Gütle, Deutschland-Geschäftsführer des Investmenthauses Cordea Savills. „Die Länder beziehungsweise Regionen, die momentan Top-Rankings aufweisen, müssen nicht zwangsweise dort verharren.“

## DEUTSCHLAND

### HESSE NEWMAN CL. VAL. 8

#### Quartier in München

Im Süden des äußerst attraktiven Standorts München wird derzeit ein völlig neues Stadtquartier gebaut, als dessen Nahversorgungszentrum die Fondsimmoblie des Hesse Newman Classic Value 8 dient. Das Objekt hat eine vielfältige Mieterstruktur mit Wohnungen, Einzelhandels- und Lagerflächen, Praxis- und Büroräumen, Sportbereichen sowie einer Parkgarage. Es soll noch 2013 fertiggestellt und als Green Building zertifiziert werden. Schon jetzt sind für einen Großteil der Mietflächen Verträge mit namhaften Mietern wie Aldi oder Kaiser's Tengelmann abgeschlossen.

Fondsobjekt:	Neubau mit Mietermix
Fondsvolumen:	86,9 Mio. Euro
Eigenkapital:	43,7 Mio. Euro
Mindestbeteiligung:	20 000 Euro + 5% Agio
geplante Laufzeit:	13 Jahre
Ausschüttungen p.a.:	5,5% auf 6% steigend
kalkulierter Gesamtrückfluss:	ca. 192%
Kontakt:	<a href="http://www.hesse-newman.de">www.hesse-newman.de</a>

### HAMBURG TRUST SH. ED. 3.2

#### Shopping in Stuttgart

Das Shopping-Center Milaneo wird in der Stuttgarter Innenstadt neu gebaut und bis März 2015 fertiggestellt. Planer, Partner und Betreiber des Objekts mit einem Gesamtvolumen von knapp 400 Millionen Euro ist die ECE-Gruppe, Europas führender Center-Manager, die auch weiter mit rund 22 Prozent beteiligt bleibt. Hamburg Trust teilt seinen Anteil in vier Fonds auf, wovon der erste mit 68 Millionen Euro Eigenkapital schnell ausplatziert war und jetzt die zweite Privatanleger-Tranche angeboten wird. Das Center hat über 200 Shops mit 43 000 Quadratmeter Verkaufsfläche.

Fondsobjekt:	Shopping-Center in Stuttgart
Fondsvolumen:	107,3 Mio. Euro
Eigenkapital:	48,3 Mio. Euro
Mindestbeteiligung:	10 000 Euro + 5% Agio
geplante Laufzeit:	17 Jahre
Ausschüttungen p.a.:	6% auf 7% steigend
kalkulierter Gesamtrückfluss:	ca. 234%
Kontakt:	<a href="http://www.hamburgtrust.de">www.hamburgtrust.de</a>

### FHHI 15, STUD. & WOHN. II

#### Studieren im Westen

Der Immobilienfonds 15 – Studieren & Wohnen II des Fondshauses Hamburg Immobilien investiert in zwei Neubauten mit insgesamt 298 Studentenapartments in Mainz und Darmstadt. Die beiden Anlagen sollen Ende 2014 bzw. Anfang 2015 fertig sein und sind anschließend für 25 Jahre an die gemeinnützige Stiftung FDS als Betreiber verpachtet. Die Stiftung befindet sich seit 40 Jahren am Markt und betreibt derzeit sieben voll vermietete Studentenwohnheime. Die Apartments sind komplett eingerichtet und werden von Studenten mit einer Pauschalmiete bezahlt.

Fondsobjekte:	2 Studentenapartmentanlagen
Fondsvolumen:	23,1 Mio. Euro
Eigenkapital:	14,4 Mio. Euro
Mindestbeteiligung:	50 000 Euro + 3% Agio
geplante Laufzeit:	12 Jahre
Ausschüttungen p.a.:	5,75% bis 5,5%
kalkulierter Gesamtrückfluss:	ca. 167%
Kontakt:	<a href="http://www.fondshaus-immobilien.de">www.fondshaus-immobilien.de</a>

Neben der besseren Chancen- und Risiko-Verteilung verheißen Europa-Investments höhere Renditen: „Die gewichtete Spitzenrendite für die besten europäischen Büros ist im Vergleich zu den letzten drei Monaten mit 5,63 Prozent stabil geblieben“, meldet Knight Frank. Eine CBRE-Analyse der europäischen Vermietungsmärkte ergab, „dass insgesamt mehr Mietanstiege als -rückgänge verzeichnet werden konnten“.

In Frage kommt etwa auch wieder der Standort USA (s. unten). Die schwerste Krise seit 80 Jahren legte den nordamerikanischen Immobilienmarkt ab 2007 lange lahm. Doch seit 2011 beginnt sich das Blatt zu wenden. Die Preise der Privathäuser liegen zwar laut dem viel beachteten S&P/Case-Shiller-Index noch 24 Prozent unter den vor sieben Jahren erzielten Spitzenwerten, aber seit 2012 steigt das Barometer wieder – um immerhin zwölf Prozent in den vergangenen zwölf Monaten. Selbst die Investmentlegende Warren Buffett bezeichnete den amerikanischen Häusermarkt als attraktive Anlage: „Wenn ich eine Möglichkeit hätte, einige hunderttausend Einfamilienhäuser zu kaufen, würde ich zugreifen.“

Bei den Gewerbeimmobilien kehrt der Optimismus ebenfalls langsam zurück. „Analysiert man die wesentlichen Basiskennzahlen der Märkte wie Nettoabsorption, Mieten, Leerstand und Total Return, so lassen fast alle Indikatoren für die Zukunft eine weitere Markter-

holung erwarten“, sagt Thomas Beyerle. Daher provoziert der Direktor bei der IVG Immobilien AG mit der Frage: „Verpassen die Investoren aus Kontinentaleuropa gerade den Marktaufschwung?“ Das wäre schade, zumal Investments jenseits des Euro-Raums zusätzlich Währungsdiversifikation und Steuerspar-Optionen bieten.

Gleichgültig, ob Anleger noch vor der Gesetzesänderung schnell einen Altfonds oder in Ruhe einen nach neuer Rechtslage konzipierten Fonds zeichnen wollen, müssen sie zuerst auf die Qualität des Angebots achten. Das Analysehaus Feri zeichnete jüngst mit Real I.S., Hannover Leasing und Hesse Newman drei Initiatoren aus, die regelmäßig zu den FOCUS-MONEY-Empfehlungen gehören (s. S. 66/68). Die Besten der Branche ermittelte Feri mit Hilfe eines objektiven und nachprüfaren Bewertungsverfahrens. „Die Feri EuroRating Awards sind ein Qualitätssiegel“, sagt Tobias Schmidt, Sprecher des Vorstands der Feri EuroRating Services AG. „Es erlaubt den Anlegern, diejenigen Initiatoren zu identifizieren, die 2012 besonders attraktive Fonds aufgelegt und die Herausforderungen des vergangenen Jahres am besten bewältigt haben.“

Die Sieger werden auch keine Schwierigkeiten haben, die Anforderungen des neuen Gesetzes zu erfüllen. ■ ►

MICHAEL GROOS/WERNER MÜLLER

## USA

### Neue Chancen für eine alte Liebe

America is back – das gilt auch für die Branche der Geschlossenen Fonds. Nach früheren Höhenflügen und dem darauf folgenden Absturz trauen sich zunehmend wieder renommierte Initiatoren an den amerikanischen Immobilienmarkt.

Vornweg der langjährige Marktführer für deutsche US-Fonds, Jamestown. Bereits über 160 Millionen Euro Eigenkapital hat er binnen weniger Monate mit seinem neuen US-Angebot Jamestown 28 bisher bei deutschen Anlegern eingesammelt. Der Fonds setzt auf qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA. Das erste Geschäftshaus ist angekauft, weitere Objekte in konkreten Verhandlungen (s. Kasten rechts).

Vor allem auf den US-Mietwohnungsmarkt konzentriert sich dagegen das Emissionshaus BVT mit seiner Residential-USA-Serie. Bisher wurden sechs Fonds mit insgesamt elf Apartmentanlagen aufgelegt, von denen einige bereits wieder erfolgreich verkauft wurden. Derzeit wendet sich BVT an vermögende Kunden, die für ein Private Placement mindestens den US-Dollar-Gegenwert von 200000 Euro mitbringen müssen. Dafür beteiligen sie sich an der Entwicklung einer Wohnanlage in Boston mit insgesamt 34 Apartments. Angestrebt ist

dabei eine Zielrendite von gut 14 Prozent p. a. bei einer Laufzeit von nur drei Jahren (www.bvt.de). Ebenfalls ein Private Placement bietet derzeit der Initiator Hamburg Trust, bei dem sich Anleger ab 300000 US-Dollar an einem Blindpool beteiligen können, der Büroobjekte in New York, Washington und San Francisco erwerben möchte.

Schon sehr lange am amerikanischen Markt aktiv ist auch US-Treuhand. Erst kürzlich konnte der Initiator mit seiner zwölften erfolgreichen Fondsauflösung, dem UST XXI New Jersey, seinen Anlegern nach vier Jahren Laufzeit ein Ergebnis von knapp zwölf Prozent p. a. bieten. Zur Vorbereitung auf den neuen Rechtsrahmen hat US-Treuhand eine umfangreiche Kooperation mit Feri vereinbart und dazu eine gemeinsame Gesellschaft gegründet. Mit aktuellen Angeboten ist aber erst nach neuem Recht im vierten Quartal 2013 zu rechnen (www.ustreuhand.de).

Deutsche Immobilienanleger müssen die US-Einkünfte grundsätzlich nur in den USA versteuern, wobei ein Freibetrag von 3900 US-Dollar gilt und höhere Einkünfte stufenweise mit günstigen Sätzen besteuert werden. In Deutschland gilt lediglich der Progressionsvorbehalt, der den Steuersatz auf hiesige Einkünfte geringfügig erhöhen kann.

### JAMESTOWN 28

#### Ankauf in New York

Als Blindpool gestartet, hat der Fonds inzwischen sein erstes Objekt erworben: 53 Prozent des Geschäftshauses Milk Studios in New York. Die Immobilie liegt an der Grenze der Stadtteile Chelsea und Meatpacking District in Manhattan und somit in der Nähe anderer Jamestown-Objekte. Die Flächen sind zu 95 Prozent an 14 Mieter überwiegend langfristig vermietet. Für ein zweites und drittes Investitionsobjekt befindet sich Jamestown „in aussichtsreichen Verhandlungen“. Der Fonds wird sicher bis zum 21. Juli 2013 vertrieben, ob auch darüber hinaus, ist derzeit aber noch offen.

Fondsjahr:	US-Immobilienportfolio
Fondsvolumen:	555 Mio. USD
Eigenkapital:	250 Mio. USD
Mindestbeteiligung:	30 000 USD+ 5% Agio
geplante Laufzeit:	7–12 Jahre
Ausschüttungen p.a.:	5,25% ab 2014 geplant
plus Rückfluss aus Verkauf:	zzgl. 110%
Kontakt:	www.jamestown.de

**AUSLAND**

**REAL I.S. AUSTRALIEN 9**

**Büros in Down Under**

Der reine Eigenkapitalfonds investiert in ein 2010 fertiggestelltes und bereits als nachhaltiges Green Building zertifiziertes Bürogebäude im Zentrum von Adelaide (Australien). Das elfgeschossige Objekt verfügt über 23000 Quadratmeter Bürofläche, die von zehn Mietern genutzt werden. Mehr als 60 Prozent davon sind langfristig an staatliche Behörden vermietet. Weitere Mieter sind vor allem Banken, Versicherungen und Rechtsberater. Überwiegend ist eine jährliche Mietanpassung von 3,5 bis vier Prozent fest vereinbart.

Fondsobjekt:	Bürogebäude in Adelaide
Fondsvolumen:	129 Mio. AUD
Eigenkapital:	129 Mio. AUD
Mindestbeteiligung:	15 000 AUD + 5% Agio
geplante Laufzeit:	13 Jahre
Ausschüttungen p.a.:	6% auf 7% steigend
kalkulierter Gesamtrückfluss:	ca. 188%
Kontakt:	<a href="http://www.realisag.de">www.realisag.de</a>

**WARUM INS AUSLAND?**

**Breite Mischung gefragt**

Neben den USA (s. S. 67) bietet sich zur Währungsstreuung auch der australische Dollar (AUD) an. In letzter Zeit ist er sogar gefallen, sodass der Einstiegszeitpunkt als relativ günstig gelten kann. Zudem bietet die anhaltend gute wirtschaftliche Entwicklung Australiens attraktive Rahmenbedingungen. Marktführer Real I.S. hat daher bereits seinen neunten Fonds im Angebot (s. links). Dabei erfolgen die Ausschüttungen nach Steuern, sodass deutsche Anleger in Australien keine eigene Steuererklärung abgeben müssen. Zu Hause gilt dann nur der Progressionsvorbehalt. Innerhalb Europas haben zahlreiche Immobilienmärkte Probleme und noch frühere Höhenflüge zu verarbeiten. Auch die Niederlande haben derzeit eher einen angeschlagenen Ruf. Aber wie immer darf man auch dort nicht alle Teilmärkte über einen Kamm scheren. Selbst in kritischem Umfeld sind vereinzelt interessante Investments zu finden (s. rechts).

**HL VANCOUVER BUILDING**

**Büros in Rotterdam**

Auch wenn der niederländische Büroimmobilienmarkt derzeit schwierig ist und mit einem enormen Überangebot zu kämpfen hat, gilt das nicht auch für alle Einzellagen. So ist das Rotterdamer Stadtgebiet Kop van Zuid, eine Halbinsel in der Maas, sehr gefragt. Dort steht das Bürogebäude des Hannover-Leasing-Fonds, das fast vollständig für mindestens 15 Jahre fest an die Rotterdamer Verkehrsbetriebe vermietet ist. Das Gebäude ließe sich aber auch für alle weiteren gängigen Bürokonzepte flexibel umgestalten.

Fondsobjekt:	Bürogebäude in Rotterdam
Fondsvolumen:	40 Mio. Euro
Eigenkapital:	21 Mio. Euro
Mindestbeteiligung:	10 000 Euro + 5% Agio
geplante Laufzeit:	10 Jahre
Ausschüttungen p.a.:	6%
kalkulierter Gesamtrückfluss:	ca. 174%
Kontakt:	<a href="http://www.hannover-leasing.de">www.hannover-leasing.de</a>

**ALTERNATIVE ANLAGEVEHIKEL**

**DSP REALWERTANLEIHEN I**

**Gemixte Portfolien**

Für das neue Produktkonzept mit Namensschuldverschreibungen hat die Dr.-Peters-Gruppe eine eigene Gesellschaft gegründet und erfahrene unabhängige Experten beteiligt. Dem Anleger stehen vier verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Fondsmischungen zur Verfügung. Die ausgewogene Variante investiert jeweils zu einem Drittel in Fonds mit Immobilien, Mobillien und neuen Energien. Alle drei Bereiche können aber auch den Anlageschwerpunkt bilden, dann wird jeweils zu 60/20/20 Prozent investiert.

Objekte:	sachwertbesicherte Anleihen
Volumen:	10 bis 75 Mio. Euro
Eigenkapital:	10 bis 75 Mio. Euro
Mindestbeteiligung:	5000 Euro + 3% Agio
geplante Laufzeit:	10 Jahre
Verzinsung p.a.:	zwischen 5,33% und 5,72%
Investitionsquote:	ca. 99%
Kontakt:	<a href="http://www.dr-peters.de">www.dr-peters.de</a>

**BUSS CONTAINER 26**

**Eigene Container**

Eine weitere Alternative zu Geschlossen Fonds ist der Direkterwerb von Investitionsgütern. So bietet etwa der erfahrene Initiator Buss Capital auch direkt Container an. Der Anleger kauft die Container von einem Buss-Tochterunternehmen in Singapur, vermietet diese sofort wieder zu festen Konditionen an Buss zurück und verkauft sie auch nach drei Jahren zu einem bereits fest vereinbarten Preis wieder an Buss. Der Containermarkt ist dabei recht stabil und berechenbar. Die Mieteinnahmen sind abgeltungsteuerpflichtig.

Objekte:	Direkterwerb von 40-Fuß-Containern
Kaufpreis je Container:	4190 USD
Mindestabnahme:	2 Container
Rabatte:	ab 6, 11 und 21 Containern
Mietdauer:	3 Jahre Mietdauer zu 390 USD p.a.
garantierter Rückkaufpreis:	3495 USD
kalkulierter Gesamtrückfluss:	ca. 112%
Kontakt:	<a href="http://www.buss-capital.de">www.buss-capital.de</a>

**ANLEIHEN**

**Hoher Kupon lockt**

Wenn es um Schiffonds geht, sagen Anleger seit Jahren „nein danke“. Ihr Marktanteil schrumpfte laut Feri EuroRating Services vergangenes Jahr weiter von knapp acht auf nur noch 4,6 Prozent. Versucht die Maritime-Branche mit einem anderen Anlagevehikel Privatanleger zu ködern, bekommt sie eher Geld in die Kasse. So sammelte im Juni die Hamburger Reederei Bertram Rickmers mit Hilfe einer Anleihe locker 175 Millionen an der Börse ein, weil Zinsanlagen heiß begehrt sind. Die Ministückelung von 1000 Euro sprach gezielt Kleinanleger an. Der nur mit der Rating-Note BB bewertete 8,875-Prozenter hält sich an der Börse bisher tapfer. Kaufkurse um 100 Prozent liegen auf Höhe des Ausgabepreises (WKN: A1TNA3). Abgerechnet wird freilich erst bei der avisierten Tilgung am 11. Juni 2018. Eine anders konstruierte Mittelstandsanleihe mit der „MS Deutschland“ als Pfand geriet in schwere See: Der Kurs des 6,875-Prozenters stürzte von 100 auf 80 Prozent ab (A1RE7V).