

Geschlossene Immobilienfonds: “Kompetentes Fondsmanagement ist das A und O”

Die Investition in Sachwerte und damit auch Immobilien ist in allen Zeiten at-



traktiv, aber besonders in wirtschaftlich schwierigen Phasen gefragt. Reale Investitionsobjekte wie Geschäftshäuser, Hotels oder Bürogebäude stehen für Werthaltigkeit, Sicherheit, Rentabilität und Schutz vor Inflation. Geschlossene Immobilienfonds auf transparenten und sicheren Märkten sind deshalb in den letzten Monaten wieder verstärkt in den Fokus von Vermögensberatern und Anlegern gerückt.

Neben der Lage der Immobilie, dem Mieter und dessen Bonität sollte besonderes Augenmerk auch auf der nachhaltigen Leistung des Emissionshauses in Form von Leistungsbilanzen und der Kompetenz des Fondsmanagements liegen. Dies legt auch die Nachhaltigkeitsstudie 2010 von FondsMedia

nahe. Das Analysehaus hat die Marktpräsenz von Emissionshäusern von 2001 bis heute untersucht und festgestellt, dass selbst bei den landläufig als sicher geltenden Hollandfonds mehr als die Hälfte der Anbieter heute nicht mehr am Markt tätig sind. Von allen im Jahr 2001 aktiven Emissionshäusern sind mangels aktueller Homepage, der Verfügbarkeit einer Leistungsbilanz und Neuemissionsaktivitäten circa 75% nicht mehr markträsent. Daher sollten sich Anleger geschlossener Fonds – bei denen das Kapital naturgegeben oft länger als zehn Jahre gebunden ist – das Emissionshaus und das Fondsmanagement sehr genau ansehen, bevor sie eine Investitionsentscheidung treffen.

Fortsetzung auf Seite 2

Vier Fragen an Hanno Weiß: Aktuelle Herausforderungen bei Immobilienfonds

Herr Weiß, sind Immobilienfonds ähnlich stark wie Schiffsfonds von der Weltwirtschaftskrise betroffen?

HW: Nein, die Verwerfungen waren nicht so gravierend. Die Schifffahrtsmärkte reagieren traditionell wesentlich volatiler als die Immobilienmärkte. Nichtsdestotrotz ging die Krise vom US-amerikanischen Immobilienmarkt aus. Immobilienmärkte wie England oder Spanien folgten. Lloyd Fonds konzentriert sich von jeher größtenteils auf Deutschland und die Niederlande. Rückblickend hat sich das ausgezahlt.

Mit welchen Problemen haben betroffene Immobilienfonds zu kämpfen?

HW: Mieter können trotz lange laufender Mietverträge plötzlich ausfallen, die Li-

quiditätssituation des Fonds kann sich dadurch ändern, Ausschüttungen können ausbleiben, Banken können unruhig werden. Ein Fonds ist wie ein Wirtschaftsunternehmen, er muss sich rechtzeitig an die allgemeine Wirtschaftslage anpassen.

Worauf kommt es dann im Fondsmanagement an?

HW: Auf ständiges Controlling, um brenzlige Situationen überhaupt rechtzeitig erkennen zu können. Dann müssen schnell Lösungswege gefunden und die dafür richtigen Partner identifiziert werden. Möglicherweise in Zusammenarbeit mit den finanzierenden Banken, aber immer in enger Abstimmung mit den Anlegern.

Haben Sie bei den Lloyd Fonds Investments Bedenken?

HW: Nein, wie bereits gesagt, haben wir eher einen konservativen Ansatz und bewegen uns auf transparenten Märkten. Die Lloyd Fonds Immobilienbeteiligungen werden auch im laufenden Geschäftsjahr planmäßig ausschütten.



Das komplette Team
auf Seite 4.

Fortsetzung von Seite 1

„Aktives Fondsmanagement ist das A und O, denn Anlegervertrauen und Anlegerzufriedenheit sind sowohl für die Initiatoren als auch für die Vertriebe heute ein wichtigeres Gut denn je“, sagt Dr. Torsten Teichert, Vorstandsvorsitzender der Lloyd Fonds AG.

Sachwerte sind nicht nur in Krisenzeiten gefragt.

Geschlossene Immobilienfonds waren im Jahr 2009 eine der wenigen Sparten, die stark nachgefragt wurden, wie der Verband der Geschlossenen Fonds (VGF) dokumentiert. Während die meisten anderen Segmente zum Teil stark nachgaben, konnten beispielsweise deutsche Immobilienfonds um rund 12,5% auf rund 1,1 Milliarden Euro platziertes Eigenkapital zulegen. Auch im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres liegen geschlossene Deutschlandfonds mit 326,5 Millionen Euro platziertem Eigenkapital in der Gunst der Anleger vorn. Das entspricht einer Steigerung von 277% zum Vorjahresquartal (siehe Tabelle rechts). Bei den Immobilienfonds im Ausland dürfte ein Großteil auf Hollandfonds entfallen, die derzeit eine Renaissance erleben.

Eine aktuelle Studie der Rating-Agentur Scope geht davon aus, dass in den kommenden Monaten fast 290 Emis-

sionen auf den Markt kommen werden. Immobilienfonds mit Schwerpunkt auf Deutschland und Europa sollen dabei mit rund 70 Neuemissionen den Markt dominieren.

Auch Lloyd Fonds bevorzugt verlässliche Standorte in Westeuropa und Nordamerika. Bisher liegt der Investitionsschwerpunkt in Deutschland und den Niederlanden. Aber auch die Immobilienmärkte in England und Kanada sind hochattraktiv und sehr transparent.

LÄNDER-KREDITRANKING*:

Deutschland AAA
England AAA
Niederlande AAA
Kanada AAA

ZUM VERGLEICH:

China AA
Australien AA
Brasilien B
Russland C
Indien C
Rumänien E

*Ratingklassen von AAA (exzellent) bis E- (sehr schlecht). Quelle: Feri EuroRating Services. Stand: 10. Februar 2009.

Platzierungsergebnisse Geschlossener Fonds 1. Quartal 2009 bis 1. Quartal 2010

Fonds	Q1 2009	Q2 2009	Q3 2009	Q4 2009	Q1 2010	Veränderung zu Q1 2009*
Immobilien Deutschland	86,6	173,6	218,8	305,5	326,5	277,4%
Immobilien Ausland	471,0	129,2	262,2	368,6	215,8	-54,2%
Schiffsbeteiligungen	79,2	60,3	64,0	72,1	72,3	-8,7%
Private-Equity-Fonds	5,0	6,5	2,6	18,8	3,5	-31,2%
Lebensversicherungs-fonds	5,5	21,2	54,3	13,3	0,1	-99,1%
Energiefonds	38,0	83,6	85,3	222,9	77,2	103,1%
Leasingfonds	5,3	5,1	7,7	15,2	14,8	182,6%
Flugzeugfonds	62,8	48,9	45,0	186,5	86,7	38,1%
Infrastrukturfonds	0,0	1,9	6,7	14,5	2,6	0,0%
Portfoliofonds	9,4	12,5	13,7	16,2	8,7	-6,7%
Spezialitätenfonds	67,8	73,8	20,2	28,6	35,9	-47,1%
Alle	830,5	616,5	780,4	1.262,0	844,3	1,7%

Platziertes Eigenkapital inkl. Agio in Millionen Euro.*Die Prozentangaben wurden auf Basis der ungerundeten Ausgangszahlen errechnet. Quelle: VGF – Verband Geschlossene Fonds 2010.

Eigentümerinteressen vertreten gehört zu den Hauptaufgaben des Fondsmanagements

Nicht nur offene Fonds werden aktiv gemanagt, auch geschlossene Beteiligungen fallen keinesfalls in Dornröschenschlaf, wenn das Eigenkapital eingeworben ist.

Sämtliche Eigentümerinteressen an den investierten Immobilien müssen wahrgenommen werden. Das Fondsmanagement koordiniert, kontrolliert und steuert alle erforderlichen Dienstleistungen, um das erwünschte Anlageergebnis zu realisieren. In Abstimmung mit den Eigentümern werden Investitions-, Ver-

mietungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen geplant und realisiert. Neben den immobilienwirtschaftlichen Aufgaben bildet das Fondsmanagement auch das komplette Rechnungswesen ab, einschließlich Controlling, Reporting, Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement. Das Gesellschaftsmanagement unterschiedlichster Rechtsformen einschließlich steuerlicher Verwaltung und die Berichterstattung an die Treuhandgesellschaft bei Publikumsgesellschaften gehören ebenfalls zum Leistungsspektrum. Neben dem Management der Betriebs-

phase einer Immobilie umfasst das Aufgabengebiet auch die Erstellung von Verkaufsszenarien und deren Durchführung nach einem entsprechenden Beschluss der Gesellschafter. Die Durchführung erfordert u. a. die Ausarbeitung von Verkaufsanalysen, -strategien und -exposés. Darüber hinaus koordiniert das Fondsmanagement die Tätigkeiten für den Verkauf von der Auswahl geeigneter Makler, Rechtsanwälte und Steuerberater bis hin zur Präsentation und Abstimmung eines Budgets sowie die Durchführung der Verkaufsverhandlungen.

Aktuelle Immobilienfonds aus dem Hause Lloyd Fonds: Holland Den Haag und Hotel Leipzig Nikolaikirche



3

Aktuell hat Lloyd Fonds mit dem Fonds "Holland Den Haag" ein Bürogebäude im Prins Willem-Alexanderkwartier in Den Haag und mit "Hotel Leipzig Nikolaikirche" ein Hotel inmitten der historischen Leipziger Innenstadt im Vertrieb. Beide Gebäude sind zu 100% an bonitätsstarke Unternehmen vermietet.

Fonds im Überblick	Holland Den Haag	Hotel Leipzig Nikolaikirche
Zielmarkt	Büroimmobilie in Holland	Hotellimmobilie mit Gewerbeanteil in Deutschland
Vermietungsstand	100%	100%
Fondsvolumen (inkl. Agio)	35,32 Millionen Euro	17,84 Millionen Euro
Eigenkapital (inkl. Agio)	18,12 Millionen Euro	8,84 Millionen Euro
Mindestbeteiligung/Agio	10.000 Euro/5%	10.000 Euro/5%
Gesamtausschüttung (vor/nach St.)	184,7%/172,4%	165,1%/149,2%
Laufzeit	2020	2020
Weichkosten zu Fondsvolumen (inkl. Agio)	8,12%	7,89%
Weichkosten zu EK-Volumen (inkl. Agio)	15,83%	15,94%
Durchschnittsertrag vor Steuern (Basisszenario)	8,47%	6,45%
Durchschnittsertrag nach Steuern (Basisszenario)	7,24%	4,88%
Ratings	Scope (A-), TKL ****	liegen noch nicht vor

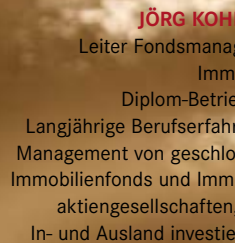
Scope-Rating: Das Investment-Rating gibt an, in welchem Verhältnis die erwartete Rendite und das Anlagerisiko stehen. Die Skala geht von AAA (hervorragend) bis D (sehr niedrig). Ebenso wird von Scope die Rendite von AAA (extrem hoch) bis D (extrem gering) und die Volatilität als Risikomaß von AAA (extrem gering) bis D (extrem hoch) eingeschätzt.

TKL-Wertung: Die Wertung ergibt sich aus den Komponenten "Initiatoren"- (Erfahrungen, Erfolg mit laufenden und aufgelösten Fonds, Produktvergleichen, Abschneiden zu Prospektangaben) und "Fonds"-Wertung (Initiator, Fondskonzeption, Investitionsobjekt, Marktumfeld). Die Noten reichen von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft). ***** (sehr gut, Top-Ten-Fonds der aktuell am Markt erhältlichen), **** (gut), *** (platzierungsfähig), ** (uninteressant), * (mangelhaft).

Fondsschmiede bei Lloyd Fonds Hanno Weiß und sein Team



TORSTEN REESE
Fondsentwicklung Immobilien,
Diplom-Ökonom.
Seit 15 Jahren in der Immobilien-
branche tätig. Fondsentwicklung
von weit über 50 Fonds mit
deutschen und ausländischen
Immobilien.



JÖRG KOHLHAUS
Leiter Fondsmanagement
Immobilien,
Diplom-Betriebswirt.
Langjährige Berufserfahrung im
Management von geschlossenen
Immobilienfonds und Immobilien-
aktiengesellschaften, die im
In- und Ausland investiert sind.



KATRIN HOFFMANN
Assistenz
Akquisition Immobilien,
Diplom-Kauffrau (FH).
Ausgebildete Kauffrau in der
Grundstücks- und Wohnungs-
wirtschaft. Berufserfahrung
im Immobilien- und Portfolio-
management.



Hanno Weiß und sein Team sind die Experten bei Lloyd Fonds, wenn es um Immobilien geht. Der 63-Jährige kennt mit mehr als 35 Jahren Berufserfahrung in der Bau- und Immobilienbranche das Geschäft wie seine Westentasche. Intern wird er gerne als Erfinder der Hollandfonds gehandelt, weil er von der ersten Stunde an dabei war. Seit mehr als elf Jahren sucht und findet er lukrative Fondsobjekte in dem kleinen Nachbarland und strukturiert mit seinem Team daraus erfolgreiche Beteiligungen. Er ist für Lloyd Fonds auch in Großbritannien, Deutschland, den USA oder Kanada unterwegs.

ZAHLEN UND FAKTEN:

- Mit dem Dipl.-Ingenieur und Dipl.-Kaufmann Hanno Weiß allein mehr als 35 Jahre Berufserfahrung in der Bau- und Immobilienbranche
- Er war Leiter der Immobilienbereiche einer internationalen Sachverständigen-gruppe, einer Pensionskasse und eines Emissionshauses
- Sachverständiger für die Wertermittlung von Grundstücken und Gebäuden
- An- und Verkauf von über 300 Immobilien in Deutschland, Großbritannien, Holland, Kanada, USA und Österreich
- Konzeption und Initiierung von mehr als 50 geschlossenen Immobilienfonds, darunter 35 Hollandfonds

Immobilienfonds bei Lloyd Fonds:

- Erfahrenes Immobilienteam
- Regelmäßige Auszahlungen
- Hohe Transparenz
- Konservative Fondskalkulation
- Steueroptimierung
- Ausgewählte Vertragspartner

“Immobilienfonds gelten oft als langweilig, aber eine gut gemanagte Immobilie verdient immer Geld”



Interview mit Hanno Weiß über Trends bei Immobilienfonds und die Suche nach den passenden Fondsobjekten.

Herr Weiß, Sie sind seit über 35 Jahren im Geschäft. Wie man hört, sollen Sie in dieser Zeit mehr als 300 Objekte weltweit angekauft haben. Haben Sie überhaupt noch einen Überblick, wie viele geschlossene Fonds Sie daraus konzipiert haben?

HW: Oh je, unzählige. Wir bekommen wöchentlich Dutzende Angebote auf den Tisch. Die wenigsten davon entsprechen am Ende wirklich den Kriterien eines geschlossenen Fonds. Auch liefen nicht alle Objekte in geschlossene Beteiligungen. Ich schätze, dass es wohl um die 50 Fonds gewesen sein müssen.

Hollandfonds erleben gerade eine Renaissance. Bis 2007 galten sie – ebenso wie Deutschlandfonds – geradezu als langweilig. Aktuell sind Immobilienfonds in transparenten Märkten bei Anlegern das Segment mit den größten Zuwächsen. Wie erklären Sie sich das?

HW: Der niederländische Immobilienmarkt war immer interessant, nur haben bis 2007 Portfolioaufkäufer in den Niederlanden die Kaufpreise steigen lassen. Initiatoren von geschlossenen Fonds haben sich daraufhin zurückgehalten. Viele sind auch dem Wunsch der Vertriebe nach “exotischeren” Standor-

ten gefolgt. Seither sind viele Immobilienmärkte wie USA, Großbritannien oder Spanien zusammengebrochen. In den Niederlanden dagegen sind spekulative Bauvorhaben kaum möglich, so dass der Markt verschont blieb. Heute besinnen sich viele wieder auf das gute alte Holland zurück. Die Preise sind dort – ebenso wie in Deutschland – rückläufig, was einen Einstieg jetzt wieder lukrativ macht.

Darüber hinaus muss man ganz klar sehen, dass sich das Anlegerverhalten in den letzten, wirtschaftlich schwierigen Monaten verändert hat. Sicherheit und Transparenz der Beteiligung stehen im Vordergrund.

Welche Kriterien müssen für Sie erfüllt sein, bevor Sie sich in einem Markt engagieren?

HW: Nun, es ist aus meiner Sicht durchaus von Vorteil, sich in einem transparenten Markt zu bewegen, der Rechtssicherheit bietet. Dies ist in den meisten Staaten Europas und Nordamerikas der Fall. Um beim Beispiel Holland zu bleiben: Im Immobilien-Transparenz-Index von Jones Lang LaSalle belegen die Niederlande auch 2008 einen Platz unter den Top 10. Kanada belegt hier den ersten Platz, Länder wie Dubai oder Indien rangieren auf den hinteren Plätzen. Und im Länderrisikoindex der DekaBank (DIRECS), der systematisch die Länderrisiken auf den Immobilienmärkten bewertet, stehen die Niederlande im europäischen Vergleich weiterhin auf dem zweiten Platz hinter Großbritannien.

Darüber hinaus spielen natürlich auch Kriterien wie Wirtschaftskraft und -wachstum, die Arbeitslosenquote oder die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle bei der Investitionsentscheidung. Hat man sich einmal für die Investition in einem Land entschieden, folgt die Suche nach dem richtigen Objekt in der optimalen Lage und dem richtigen Zeitpunkt.

Nicht zuletzt muss man auf gute Netzwerke und Verbindungen vor Ort zurückgreifen können, um bei den wirklich guten Objekten auch zum Zuge zu kommen.

Wie kann ein Laie überhaupt einschätzen, ob das Gebäude, das ihm angeboten wird, tatsächlich das hält, was es verspricht?

HW: Es gibt einige Eckdaten, die man kennen sollte, bevor man eine Investitionsentscheidung trifft. Die Lage ist nach wie vor entscheidend. Darüber hinaus das Alter und der Zustand des Gebäudes, die Vermietungssituation und die Bonität der Mieter, die Laufzeit der Mietverträge. In welchem Land befindet sich das Objekt, wie sind die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Man sieht schon, das Feld ist weit. Deshalb ist derjenige gut beraten, der sich gut beraten lässt.

Derzeit sind Green Buildings in aller Munde. Ist dies das neue Qualitätssiegel bei Immobilienfonds?

HW: Der Trend geht klar zum umwelt- und energieeffizienten Bauen. Diese Objekte glänzen durch niedrigere Nebenkosten, lassen sich besser vermieten oder verkaufen und sind werthaltiger. Ich sehe den derzeitigen Run auf Green Buildings allerdings etwas kritisch. Derzeit gibt es bei der Zertifizierung keine Standards, d. h., jede Organisation legt eigene Bewertungskriterien an. Darüber hinaus gibt es viele Objekte, die die Kriterien für ein Green Building erfüllen, bei dem die Initiatoren aber aus Kostengründen auf ein “grünes Qualitätssiegel” verzichten. Dies ist z. B. bei unserem Bürogebäude in Den Haag der Fall. Das heißt letztendlich, dass Anleger hier sehr genau hinsehen müssen, ob ihr Fondsobjekt einfach nur grün angestrichen ist oder ob es sich tatsächlich um eine umwelt- und energieeffizient gebaute Immobilie handelt.

Vielen Dank für das Gespräch.

Presseauszüge

Geschlossene Immobilienfonds “Holland bleibt als Standort weiterhin attraktiv”

Vermögen
& Steuern

... Die geringe Staatsverschuldung und ein gut funktionierender Arbeitsmarkt mit der niedrigsten Arbeitslosenquote in Europa führen dazu, dass die Niederlande bereits in diesem Jahr wieder mit positiven Wachstumsraten beim Bruttoinlandsprodukt aufwarten können. Dass

das Land von der derzeitigen Erholung der Weltwirtschaft profitiert, dokumentiert die erfolgreiche Entwicklung als Immobilienmarkt.

Die Niederländer haben bereits in der Vergangenheit ein feines politisches Ge-

spür bewiesen und auch in Zeiten der Wirtschaftskrise die Weichen frühzeitig richtig gestellt. Sie prägen eine konsensorientierte und gleichzeitig sehr flexible Wirtschaftspolitik mit einer starken Außenhandelsorientierung ...

Interview mit Hanno Weiß “Sterne und Rendite” –

Süddeutsche Zeitung

Der Hotelmarkt bewegt sich uneinheitlich durch die Krise

... Welche Segmente aussichtsreich sind und worauf Investoren achten sollten, sagte Hanno Weiß, Leiter Real Estate der Lloyd Fonds AG, Hamburg, im Interview.

SZ: Gereist wird auch in Krisenzeiten. Wie aussichtsreich sind vor diesem Hintergrund derzeit Hotelinvestments?

Weiß: Die Transaktionen im Hotelbereich sind kräftig zurückgegangen. Vor allem deshalb, weil es zum Stillstand bei Portfolio-Transaktionen gekommen ist. In ähnlicher Form geschah das im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich. Allerdings

wurden insgesamt 2008 in Deutschland mehr Übernachtungen verzeichnet als im Vorjahr. 2008 war trotz Wirtschaftskrise ein erfolgreiches Jahr. 2009 begann etwas verhalten, doch die Basis für Investments im Hotelsegment ist grundsätzlich gut ...

SZ: Die Banken weigern sich derzeit, hoch zu finanzieren.

Weiß: Ja, die Banken haben früher Portfoliokäufe bis zu 95% finanziert. Das findet nicht mehr statt. Die Fremdkapitalquote von geschlossenen Fonds liegt jetzt bei maximal 70%.

SZ: Welche Segmente zählen zu den Verlierern, welche zu den Gewinnern?

Weiß: Luxus-Hotels trifft der Konjunkturrückgang am stärksten. Von dieser Entwicklung profitiert das Segment der Budget-Hotels. Nach dem aktuellen Trendgutachten Hospitality 2009/2010 vom Hotelberatungsunternehmen Treu-gast Institut bieten diese auch weiterhin gute Perspektiven. Aber auch inländische Ferienhotels erhalten laut Trendgutachten mehr Zuspruch ...

“Gebäude mit Anziehungskraft”

... Ein Green Building bedeutet nicht automatisch, dass Mieter bereit seien, höhere Mieten zu zahlen; auch der Immobilienwert erhöhe sich nicht allein durch ein Zertifikat.

Nutzen und Kosten

Das sehen einige Initiatoren ähnlich. So verzichtet der Hamburger Anbieter Lloyd Fonds bei seiner Büroimmobilie im Hollandfonds Den Haag auf die Zertifizie-

rung, obwohl das Gebäude nach Auskunft von Immobilienchef Hanno Weiß die Kriterien dafür erfüllen würde ...

FINANCIAL TIMES
DEUTSCHLAND

Wichtige Hinweise:

Dies ist eine unvollständige und unverbindliche Information über Vermögensanlagen der Lloyd Fonds AG. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf der Grundlage der Verkaufsprospekte getroffen werden. Diese enthalten ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten der Vermögensanlagen. Die Verkaufsprospekte werden auch im Internet unter www.lloydfonds.de bereitgehalten. Stand: Juli 2010.