



(Foto: iStock)

## ECOanlagecheck: Dachfonds MAP Green

Geschlossener Fonds von Steiner + Company mit breitem Anlagespektrum

Der geschlossene Dachfonds MAP Green der Anbieterin Steiner + Company GmbH & Co. KG aus Hamburg soll in Erneuerbare Energien, nachwachsende Rohstoffe, Umweltfonds und „grüne“ Immobilien investieren. Anleger können sich bereits ab 2.500 Euro plus fünf Prozent Agio an dem Fonds beteiligen. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

MAP ist die Abkürzung für Multi Asset Portfolio. Und Multi Asset Portfolio Green GmbH & Co. KG (kurz: MAP Green) heißt dieser Fonds mit vollem Namen. Er soll laut Fondskonzeption „Zielfonds“ erwerben.

Bei den Zielfonds soll es sich vorrangig um geschlossene Fonds handeln, die auf dem Erstmarkt angeboten werden und noch im Verkauf sind. Alternativ kann der Fonds MAP Green auch Anteile an Fonds auf dem Zweitmarkt kaufen. Maximal 50 Prozent des Fondskapitals darf in nicht öffentlich angebotene Privat-Platzierungen, so genannte Private Placements, investiert werden.

Der Investitions- und Finanzierungsplan des Prospektes unterscheidet jedoch zwischen Zielfonds und Direktinvestments. Demnach ist geplant, ca. 50 Prozent des Kommanditkapitals in Zielfonds zu investieren. Rund 50 Prozent des Komman-



ditkapitals sollen in Direktinvestments fließen. Auf Ebene dieser Direktinvestments wird voraussichtlich Fremdkapital in Höhe des gesamten Kommanditkapitals aufgenommen werden, so dass sich für das Gesamtkapital ein Verhältnis von Investitionen in Zielfonds/Direktinvestments von 25 zu 75 ergibt. Nach Aussage der Fondsanbieterin „will der Fonds die Marktgegebenheiten nutzen und sich auch an Photovoltaik- oder Windkraftanlagen direkt beteiligen“. So könnte der Fonds MAP Green laut Fondsanbieterin beispielsweise von einer anderen Fondsgesellschaft eine schlüsselfertige Solaranlage erwerben.



*Dr. Illya Steiner ist Inhaber der Steiner + Company GmbH*

### **Fondsinitiatorin und Leistungsbilanz**

Die Fondsanbieterin Steiner + Company GmbH & Co. KG aus Hamburg, gegründet 2004, hat drei Schiffsbeteiligungen, zwei steuerlich optimierte Dachfonds und einen Eisenbahnfonds aufgelegt. Zudem hat sie seit Mitte 2009 vier Fonds aus der Multi Asset Portfolio (MAP)-Reihe auf den Markt gebracht. Laut der Leistungsbilanz 2009/2010 – das ist die aktuellste – lag die erste geplante Ausschüttung des ersten MAP-Fonds leicht über der Prognose. Die bisherigen drei MAP-Fonds investierten in die Bereiche Maritimes & Logistik, Private Equity (Beteiligungsfinanzierung von Unternehmen) und Leasing & Factoring (Ankauf von Geldforderungen). Das vorliegende Beteiligungsangebot MAP Green ist somit der erste Fonds der Anbieterin mit Fokussierung auf die Bereiche Erneuerbare Energien, nachwachsende Rohstoffe (im Prospekt als „Agrarfonds“ bezeichnet), Umweltfonds und grüne Immobilien (Green Buildings).

### **Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie**

Gesamtinvestitionsvolumen: 22,14 Millionen Euro  
 Eigenkapitalvolumen: 10,0 Millionen Euro (45,2 Prozent)  
 Platzierungsgarantie: Nein  
 Agio: 0,5 Millionen Euro (2,2 Prozent)  
 Rückvergütungen aus Zielfonds: 1,64 Millionen Euro (7,4 Prozent)  
 Fremdkapitalvolumen: 10,0 Millionen Euro (45,2 Prozent)

Es ist laut Prospekt nicht geplant, Fremdkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft aufzunehmen; das Fremdkapital soll im Rahmen der Direktinvestments z. B. von Betreibergesellschaften aufgenommen werden. Außerdem beteiligt sich der Fonds MAP Green voraussichtlich an Zielfonds, die ihre Investitionen teilweise mit Fremdkapital finanziert haben. Beim Fonds MAP Green

handelt es sich um einen so genannten Blind-Pool-Fonds. Da die Investitionen somit noch nicht bekannt sind, liegen auch keine Angaben zu Konditionen möglicher Fremdfinanzierungen bei den Zielfonds vor.

Bei den oben aufgeführten Rückvergütungen aus Zielfonds handelt es sich um so bezeichnete „Anschaffungskosten-Rabattbeträge“, die der Fonds MAP Green laut Investitionsplan von den Zielfonds bzw. deren Anbietern erhalten soll.

### **Fondsnebenkosten**

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)

Agio: 5,0 Prozent

Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio), Projektierung und Konzeption:

14,1 Prozent

Gründungskosten: 3,0 Prozent

Gesamtweichkosten: 22,1 Prozent

Die Weichkostenquote von 22,1 Prozent bezieht sich nur auf die Nebenkosten, die auf Ebene des Fonds MAP Green entstehen. Aufgrund der Dachfondskonzeption entstehen teilweise doppelte Kostenstrukturen, da der Fonds MAP Green sich an anderen Fondsgesellschaften beteiligt, die ihrerseits auch Fondsnebenkosten aufweisen.

### **Laufende Kosten**

Fondsverwaltung und Anlegerbetreuung (pro Jahr): 1,2 Prozent des in Zielfonds investierten Fondskapitals (120.000 Euro pro Jahr laut Prognose)

Anlegerbetreuung durch die Treuhänderin (pro Jahr): 0,3 Prozent des Kommanditkapitals (30.000 Euro pro Jahr laut Prognose)

Kostensteigerung (pro Jahr, laut Vertrag): 2,0 Prozent

Der Fonds MAP Green hatte zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht investiert. Daher werden sowohl die laufenden Kosten auf Ebene der Zielfonds, an denen sich der Fonds beteiligt, als auch die bei den Projekt- oder Betreibergesellschaften (z. B. technische Betriebsführung, Wartung, Futtermittel) im Fondsprospekt nicht erläutert.

### **Laufzeit und Ausschüttungen**

Laufzeit: bis Ende 2022 (Planung), erstmalige Kündigungsmöglichkeit zum 31. Dezember 2023

Gesamtausschüttungsprognose (Kalkulationsbeispiel): 191 Prozent (inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung)

Ausschüttung durch Verkaufserlös (Kalkulationsbeispiel): 116 Prozent

Renditeprognose vor Steuern pro Jahr (IRR, Kalkulationsbeispiel): 7,7 Prozent

Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb

## *Investitionen*

Die Investitionen des Fonds sind noch nicht bekannt (Stand: 30. Mai 2012). Das Fondsmanagement plant, in die Bereiche Erneuerbare Energien, nachwachsende Rohstoffe (im Prospekt als Agrarfonds bezeichnet), Umwelt und grüne Immobilien im In- und Ausland zu investieren. Nach Aussage der Fondsanbieterin soll der Fonds voraussichtlich vor allem in Deutschland investieren.

Laut Prospekt hat das Fondsmanagement aber die Möglichkeit, auch in Asset-Klassen zu investieren, die im Prospekt nicht genannt sind. Sowohl die Investitionskriterien im mittleren Teil des Prospektes als auch die im Gesellschaftsvertrag sehen keine Beschränkung auf bestimmte Asset-Klassen vor. Nach Aussage der Fondsanbieterin ist die "eher allgemein gehaltene Formulierung aus Vorsichtsgründen gewählt" worden. Nach Aussage der Fondsanbieterin werde „ausschließlich in ethisch vertretbare, ökologisch und nachhaltige Investments“ investiert. Ein Investitionsausschuss solle das sicherstellen. Allerdings kann das Fondsmanagement laut Prospekt auch Investitionen tätigen, wenn diese vom Investitionsausschuss abgelehnt werden.

Laut den Investitionskriterien im Gesellschaftsvertrag darf bis zu 50 Prozent des Kommanditkapitals in Private Placements investiert werden. Der Fonds MAP Green darf in Fonds, die ebenfalls von Steiner + Company angeboten werden, maximal 5 Prozent des Kommanditkapitals anlegen. Im mittleren Teil des Prospektes sind auch Investitionskriterien aufgeführt, die im Gesellschaftsvertrag nicht genannt sind. Diese Investitionskriterien sind „im Grundsätzlichen auch Bestandteil des Gesellschaftsvertrages“, aber laut Prospekt nur „angedacht“, und demnach nicht verbindlich.

Laut Investitions- und Finanzierungsplans sollen 50 Prozent des Kommanditkapitals bzw. 75 Prozent des Gesamtkapitals (inkl. Fremdkapital) in Direktinvestments fließen. Nach Aussage der Fondsanbieterin will sich der Fonds z. B. direkt an Solar- und Windkraftanlagen beteiligen. Es gibt im Prospekt aber keine Investitionskriterien, die auf diese Projektebene abzielen. Marktübliche Investitionskriterien wären beispielsweise bei Solaranlagen: Genehmigungen liegen alle vor, Einspeisevergütung gesichert, Mindest-Projektrendite, zwei Ertragsgutachten usw.. Da der Fonds keine Investitionskriterien für die Projektebene hat, können die Risiken, die der Fonds MAP Green eingehen wird, nicht eingeschätzt werden.

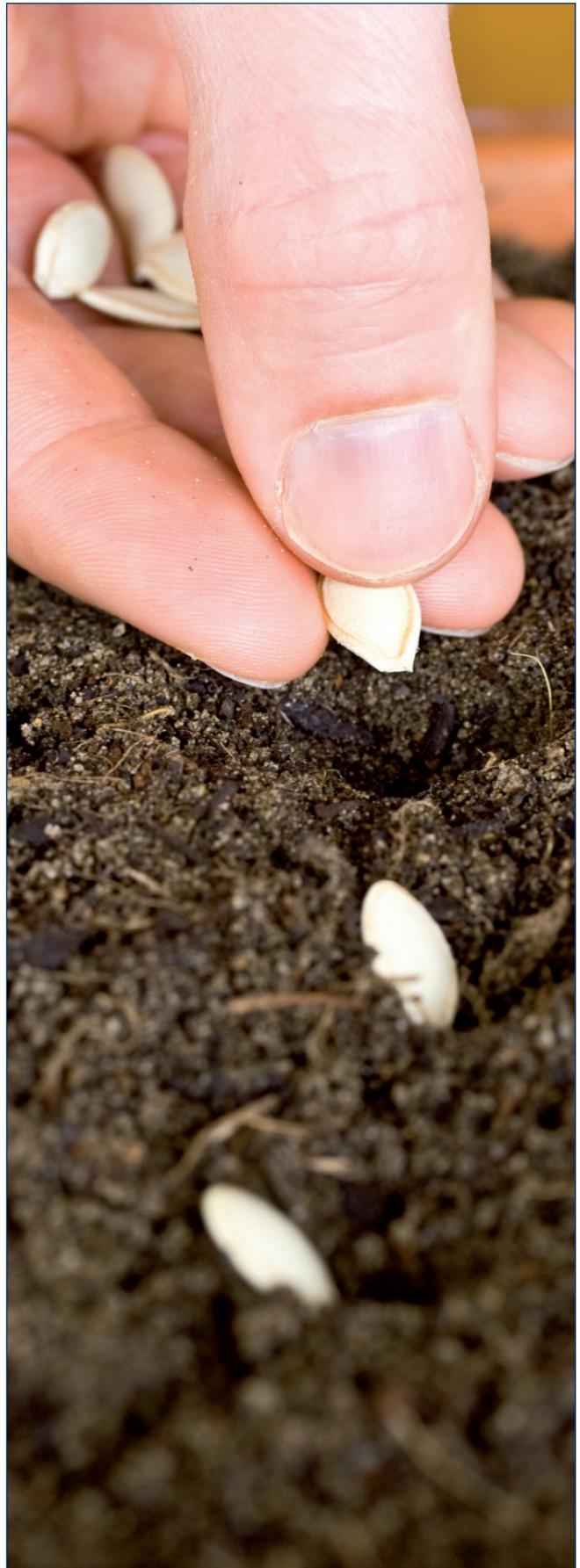


Foto: iStock

## Ökologische Wirkung

Die Investitionen des Fonds sind noch nicht bekannt, so dass die ökologische Wirkung des Fonds noch nicht beurteilt werden kann. Laut Prospekt soll ausdrücklich nicht in Solarkraftwerke auf „Nicht-Konversionsflächen“ investiert werden. Auch Agrarfonds, die Lebensmittelspekulation fördern, „Anbauflächen für z. B. Biokraftstoffe zweckentfremden und Monokulturen, z. B. Holzplantagen, fördern“, sind laut Prospekt tabu.

## Risiko

Beim Fonds MAP Green handelt es sich um einen so genannten Blindpool- Fonds, da die Investitionen noch nicht feststehen. Es ist geplant, dass sich der Fonds unter anderem Anteile anderer Fonds erwirbt oder Direktinvestments eingeht. Es ist ungewiss, welche Risiken

auf Ebene der erworbenen Fonds oder bei den Direktinvestments bestehen. Es können beispielsweise bei Solar- oder Windfonds Genehmigungs-, Bau-, Fremdfinanzierungs-, Stromvergütungs- und Stromertragsrisiken bestehen. Bei Immobilienfonds sind z.B. Vermietungsrisiken zu berücksichtigen, bei Agrarfonds dagegen die Wetterabhängigkeit. Zudem können die Risiken von Wechselkursschwankungen hinzukommen. Darüber hinaus können auf Ebene eines Zielfonds z. B. das Risiko für eine Rückabwicklung des Fonds bestehen.

Das Fondsmanagement will laut Investitions- und Finanzierungsplan überwiegend Direktinvestments tätigen. Es sind im Prospekt aber keine projektbezogene Investitionskriterien aufgeführt, so dass auf Basis der Prospektinformationen die Risiken, die der Fonds bei den Direktinvestments eingehen wird, derzeit noch nicht fundiert beurteilt werden können.



Foto: iStock

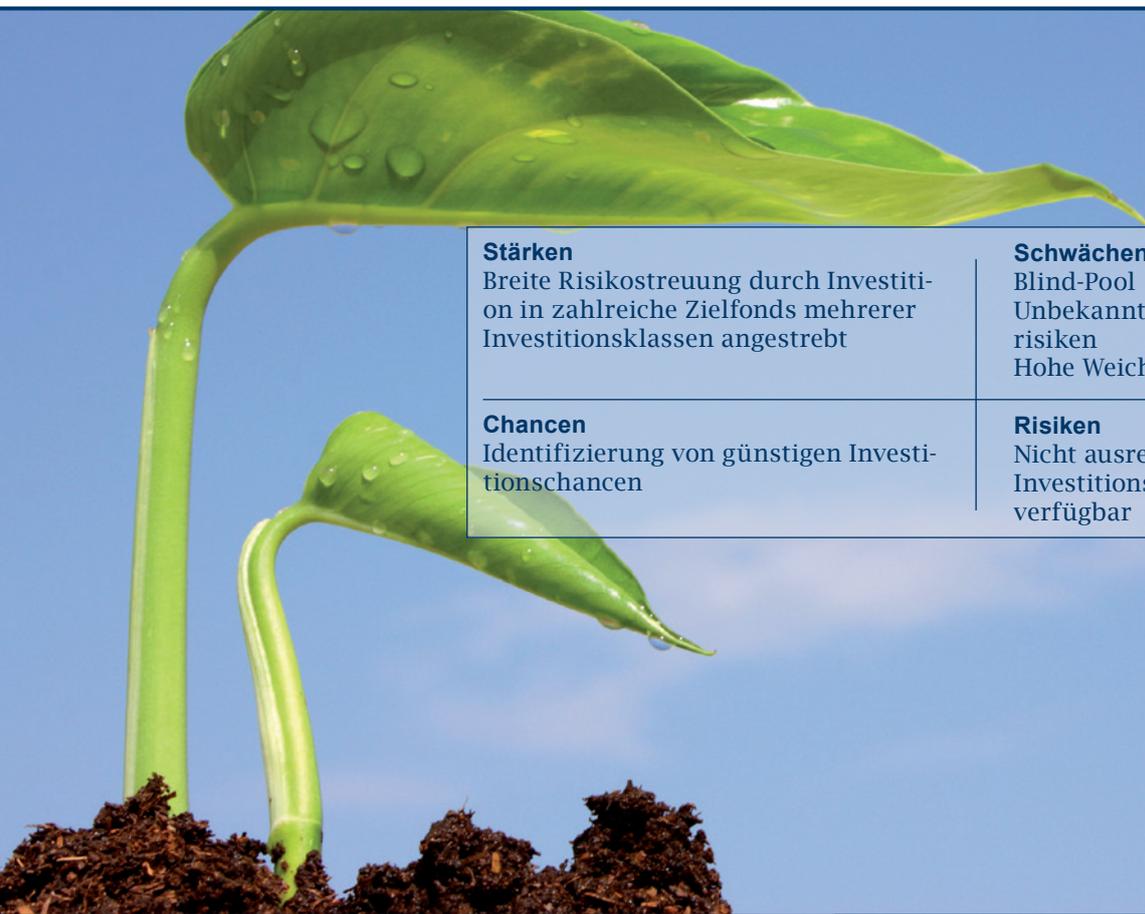


Foto: iStock

<p><b>Stärken</b> Breite Risikostreuung durch Investition in zahlreiche Zielfonds mehrerer Investitionsklassen angestrebt</p>	<p><b>Schwächen</b> Blind-Pool Unbekannte Zielfonds- und Projektrisiken Hohe Weichkosten</p>
<p><b>Chancen</b> Identifizierung von günstigen Investitionschancen</p>	<p><b>Risiken</b> Nicht ausreichend viele rentable Investitionsmöglichkeiten am Markt verfügbar</p>

**Fazit:**

**Finanziell**

Der Fonds MAP Green ist als Blindpool konzipiert. Die Risikostruktur des Fonds kann erst nach Abschluss der Investitionsphase fundiert eingeschätzt werden. Aufgrund der nicht umfassenden Investitionskriterien bzgl. der Direktinvestments müssen die Anleger darauf vertrauen, dass das Fondsmanagement die richtige Auswahl trifft. Hinsichtlich der Multi Asset Portfolio (MAP)-Reihe verfügt der Anbieter noch über keine aussagekräftige Leistungsbilanz. Zudem ist der Fonds MAP Green der erste der Fondsanbieterin im Bereich Erneuerbare Energien, nachwachsende Rohstoffe, Umwelt und grüne Immobilien. Aufgrund der Dachfondskonzeption können teilweise doppelte Weichkostenstrukturen entstehen.

**Nachhaltigkeit**

Die Nachhaltigkeit des Fonds kann erst beurteilt werden, wenn die Investitionen des Fonds konkret feststehen.

**ECOREPORTER.DE-EMPFEHLUNG**

Mit einem solchen Dachfonds können Anleger mit vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz eine breite Risikostreuung erreichen. Sicherheitsorientierte und ökologisch denkende Anleger sollten einige Investitionen des Fonds abwarten, um abschätzen zu können, ob der Fonds seine Ziele und Ansprüche hinsichtlich Rentabilität und Nachhaltigkeit erreichen kann.

**Basisdaten**

Anbieterin und Prospektverantwortliche: Steiner + Company GmbH & Co. KG, Hamburg  
 Beteiligungsgesellschaft (Emittentin): Multi Asset Portfolio Green GmbH & Co. KG, Hamburg  
 Komplementärin und Geschäftsführerin: MAP Steiner Verwaltung GmbH, Hamburg  
 Treuhänderin: S + C Treuhandgesellschaft mbH, Hamburg  
 Beteiligungsform: Treugeber, Umwandlung in Direktkommanditist möglich

Währung: Euro  
 Gesamtinvestitionsvolumen: 22,1 Millionen Euro  
 Eigenkapitalvolumen: 10,0 Millionen Euro  
 Mindestzeichnungssumme: 2.500 Euro  
 Agio: 5 Prozent  
 Laufzeit: bis Ende 2022 (Planung), erstmalige Kündigungsmöglichkeit zum 31. Dezember 2023

BaFin-Gestattung: Ja  
 Leistungsbilanz: Ja  
 IDW-Prospektprüfungsbericht: Ja  
 Mittelverwendungskontrolle: W&P Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Bremen  
 Sensitivitätsanalyse: Ja  
 Prospekthaftung: 6 Monate  
 Haftsumme: 10 Prozent der Kommanditeinlage (Außenverhältnis), 100 Prozent der Kommanditeinlage (Innenverhältnis)

## Bitte sorgfältig beachten:

Geldanlagen sind mit Risiken verbunden, die sich im Extremfall in einem Totalverlust der eingesetzten Mittel niederschlagen können. Die von uns bereit gestellten Informationen sind keine Kaufaufforderungen oder Anlageempfehlungen - denn wir kennen z.B. Ihre persönlichen Vermögensverhältnisse und Ihr Anlegerprofil nicht. Zwischen Lesern und dem Verlag entsteht kein Beratungsvertrag, auch nicht stillschweigend. Die Redaktion recherchiert sorgfältig. Eine Garantie für die Richtigkeit und für richtige Schlussfolgerungen wird dennoch ausgeschlossen - auch uns kann einmal ein Fehler unterlaufen. Finanzdienstleister können sich also nicht allein auf unsere Informationen stützen. Jegliche Haftung wird

ausgeschlossen, auch für Folgeschäden, etwa Vermögensschäden. Unsere Texte machen in keinem Falle eine individuelle Beratung und Beschäftigung mit den Angeboten entbehrlich. Bitte beachten Sie, dass sich zwischen unserer Recherche und Ihrer Lektüre Änderungen ergeben können. Weder die Veröffentlichung noch ihr Inhalt, Auszüge des Inhalts noch eine Kopie darf ohne unsere vorherige Erlaubnis auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden - andernfalls liegt ein strafrechtlich bewehrter Urheberrechtsverstoß vor.

**Ihre ECOreporter:  
für Sie da unter [reporter@ecoreporter.de](mailto:reporter@ecoreporter.de)**

Herausgeber: **ECOreporter.de AG**

vertreten durch

Jörg Weber (Vorstand)

Kirsten Prinz (Aufsichtsrat)

Sitz:

Semerteichstraße 60

44141 Dortmund

Tel.: 0231 / 477 359 60

Fax: 0231 / 477 359 61

E-Mail: [info@ecoreporter.de](mailto:info@ecoreporter.de)

USt-ID: DE 220 80 8713

(Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 20473))

Redaktion:

Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.),  
Jürgen Röttger, Philip Akoto, Ronald Zisser,  
Artjom Maksimenko

Layout:

Hans-Martin Julius, [ilt-julius.de](mailto:ilt-julius.de)

## ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter.de AG geschlossene nachhaltige Fonds. Die Analyse ist neutral und erfolgt nicht im Auftrag der Anbieter, die auch keinen Auftrag an ECOreporter erteilen. ECOreporter finanziert die eigene Arbeit hauptsächlich durch die Abzahlungen der ECOreporter-Leser.

ECOreporter ist bemüht, sämtliche nachhaltigen geschlossenen Fonds und Genussscheine des Marktes einem ECOanlagecheck zu unterziehen. Ein Anspruch auf einen solchen Check gibt es jedoch nicht. Anbieter und Initiatoren können der Redaktion gerne Prospekte und andere Unterlagen mailen oder senden. Anbieter, die einen ECOanlagecheck - unabhängig von der Bewertung - ihren Interessenten oder Partnern zur Verfügung stellen wollen, müssen dafür einmalig eine Lizenz erwerben. Unbefugte Weitergabe ist ein Gesetzesverstoß.

ECOreporter befolgt eine eigene Analysemethode, die kontinuierlich verbessert wird. Der ECOanlagecheck ist keine Anlageempfehlung, sondern eine Einschätzung und Meinung der Redaktion insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes sowie zu dessen Nachhaltigkeit.

ECOanlagechecks beruhen auf Prospekten der Anbieter, auf Gesprächen und sonstiger Kommunikation mit ihnen sowie auf der Recherche in anderen Quellen - jeweils bis zum Zeitpunkt des Erscheinens.

Anleger sollten auf jeden Fall auch das von einem Wirtschaftsprüfer nach dem Standard IDW S 4 erstellte Prospektgutachten einsehen, das der Anbieter zur Verfügung stellen sollte, so er es in Auftrag gegeben hat.