

Montag	INVESTMENTFONDS
Dienstag	MÄRKTE & TRENDS
Mittwoch	DERIVATE
Donnerstag	IMMOBILIEN
Freitag	GELD & BÖRSE

IMMO TICKER

Im Zeichen der Ringe

Die Entscheidung des IOC für London als Austragungsort der 30. Olympischen Sommerspiele 2012 gibt dem **Londoner Immobilienmarkt** weiteren Schub. Zu diesem Schluss kommt die Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds (Degi). „Am nachhaltigsten wird der Wohnimmobilienmarkt in London profitieren“, sagt Thomas Beyerle, Leiter Research bei der Degi. Insbesondere im East End gebe es ein enormes Entwicklungspotenzial für stadtnahen und bezahlbaren Wohnraum. Wichtig sei allerdings, so Beyerle, dass die Konzeption für das Olympische Dorf die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten als Wohnraum berücksichtige.

Dauerhaft positiv für den Standort London wirkten sich die erheblichen Investitionen in die urbane Infrastruktur aus. Der Einzelhandel werde im Jahr der Olympischen Spiele eine Sonderkonjunktur erleben, während der Hotelmarkt über das Sportereignis hinaus stark profitieren werde und größere Kapazitäten zukünftig für Messen und Kongresse nutzen könne.

Die Austragung der Olympischen Spiele lasse London auch langfristig bei Investitionsentscheidungen international tätiger Unternehmen attraktiver erscheinen. Einen zusätzlichen Impuls erwartet Beyerle indirekt auch für den Büroimmobilienmarkt in der britischen Hauptstadt.

Hans-Jürgen Möhring



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

Wetten zählen zu den großen Leidenschaften vieler Engländer. Wann wird Prinz Charles König? Kann der FC Chelsea seinen Meistertitel verteidigen? Deutsche Initiatoren geschlossener Fonds zocken lieber auf dem britischen Immobilienmarkt und setzen auf steigende Mieten rund um den Buckinghampalast. Quer durch die Bank rechnen sie mit Einnahmen weit über den aktuellen Marktmöglichkeiten – Erwartungen, die durch die Vergabe der 30. Olympischen Sommerspiele 2012 an die Themse neue Nahrung erhalten (siehe Randspalte). Das gilt auch für die England-Premiere des Anbieters Nordcapital aus Hamburg.

► **Objekt und Standort** Nirgendwo sonst werden weltweit mehr Devisen gehandelt, nirgendwo mehr Versicherungspolice abgeschlossen als in der britischen Hauptstadt. Die City of London ist mit nur 2,7 Quadratkilometern zwar der kleinste aller 33 Stadtbezirke, aber nach dem West End zweitgrößter Bürostandort Londons. „100 Leadenhall Street“ lautet die Adresse der Fondsimmoblie – ein Gebäude mit knapp 12 000 Quadratmetern. Zwar steht es hier schon seit Anfang der 70er Jahre, doch weil die Immobilie vor drei Jahren innen und außen auf den neuesten Stand gebracht wurde, zählt sie zu den repräsentativen „Grade A“-Objekten. Solche Gebäude sind gefragt: Alleine die ausländischen Investoren legten im vergangenen Jahr knapp 15 Mrd. € auf dem britischen Im-

Mietwette an der Themse



Innen wie außen vor drei Jahren auf Vordermann gebracht, zählt **100 Leadenhall Street** zu den begehrten Büroimmobilien in der Londoner City

mobilenmarkt an, einen Großteil davon in London. Die Stadt steht nach Paris auf Platz zwei der attraktivsten Standorte Europas. Logisch, dass die starke Nachfrage die Preise in die Höhe schießen lässt. ► **Miete** „100 Leadenhall Street“ ist bis 2018 an ein Unternehmen des Versicherungskonzerns ACE vermietet. 1985 gegründet, zählt er zu den weltweit führenden Industrieversicherern. Von dieser Seite dürften demnach keine negativen Überraschungen für die Anleger zu erwarten sein. Fraglich ist indes, ob

die erhofften Einnahmesteigerungen eintreffen. Die Mieteinnahmen liegen um 25 Prozent über dem aktuellen Niveau. Nordcapital glaubt, dass der Vorsprung schnell durch die Marktentwicklung aufgeholt wird. Bis 2009 rechnet der Initiator mit jährlichen Steigerungen von 7,5 Prozent, danach mit zwei Prozent. Das internationale Maklerunternehmen JonesLang Lasalle ordnet London auf seiner Immobilienuhr auf kurz nach sechs ein, was den Beginn eines beschleunigten Mietpreiswachstums markiert. Doch ist damit nicht gesagt, dass die Einnahmen unbedingt derart in die Höhe schießen. Das Bad Homburger Rating-Unternehmen Feri ist in seiner Prognose deutlich zurückhaltender. Die Experten rechnen bis 2013 mit jährlichen Steigerungen zwischen 2,5 Prozent und 3,6 Prozent.

► **Konzeption** Bei Nordcapital zuständig für Immobilienfonds ist Peter Kallmeyer, zweifellos ein Fachmann auf seinem Gebiet. Kallmeyer geht in seiner Kalkulation bewusst einige Risiken ein: So rechnet Nordcapital im Jahr 2018 mit dem Verkauf der Immobilie zum aktuellen Einkaufsfaktor von 15,22 Jahresmieten. Das dürfte aber nur funktionieren, wenn sich der Mietvertrag mit ACE – wie vom Initiator geplant – spätestens 2015 um 20 bis 25 Jahre verlängert. Strittig ist außerdem die geringe Tilgung der Fremddarlehen. Sie beginnt erst 2012 mit lediglich 0,75 Prozent, sodass sich die Hypothek bis 2018 um gerade einmal 5,2 Prozent reduziert. Die Zinsen hat sich der Fonds

bis dahin gesichert, entrichtet dafür aber eine Vorauszahlung von 5,5 Mio. £ am Beginn der Laufzeit. ► **Steuer** Bis zu einem Freibetrag von 4895 £ jährlich fließen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung in Großbritannien steuerfrei an die Investoren. Das bedeutet: Anleger können 70 000 £ anlegen – das sind rund 100 000 € – und dürfen die Ausschüttungen komplett für sich behalten. Erträge darüber hinaus müssen mit Sätzen zwischen 10 und 40 Prozent versteuert werden. In Deutschland erhöht sich über den Progressionsvorbehalt der Steuersatz für übrige Einkünfte nur geringfügig. ► **Nebenkosten** Die weichen Kosten summieren sich bezogen auf das Gesamtvolumen des Fonds auf 9,5 Prozent. Auf Grundlage des Eigenkapitals ist das ein Anteil von rund 21 Prozent – nicht gerade wenig. ► **Anbieter** Auf hoher See zählt Nordcapital zu den großen Initiato-

ren. Bislang hat das Unternehmen mehr als 80 Schiffsfonds aufgelegt. Darüber hinaus bietet Nordcapital Private Equity Fonds an und seit 2002 auch Immobilienfonds in Holland, den USA und nun erstmals in London. Die Erfahrung der im Immobilienbereich handelnden Personen ist allerdings erheblich größer, ihre persönliche Leistungsbilanz in Ordnung.

► **Fazit** Ein Fonds für Anleger, die auf eine rasante Entwicklung des Londoner Immobilienmarktes hoffen. Das Angebot ist nicht besser und nicht schlechter als die London-Fonds anderer Initiatoren. Alle aktuellen Objekte sind über dem derzeitigen Niveau vermietet und haben einen Teil der erhofften Steigerungen vorweggenommen. Investoren müssen daher grundsätzlich an die Zukunft des Standorts glauben, der ihnen unter steuerlichen Gesichtspunkten attraktive Ausschüttungen ermöglicht.

STECKBRIEF

Angebot	Beteiligung an einem Bürogebäude in der City of London
Initiator	Nordcapital, Bei den Mühren 1, 20457 Hamburg, Telefon: (040) 37 85 50 80, Internet: www.nordcapital.com
Gesamtinvestition	113,3 Mio. £, davon 49,5 Mio. £ Eigenkapital
Mindestbeteiligung	10 000 £ (ca. 14 765 €), plus fünf Prozent Agio
geplante Laufzeit	bis 2018
Ausschüttungen	6,25 Prozent p.a., auf 7,50 p.a. Prozent steigend
Steuervorteil	Freibetrag über 4895 £ in Großbritannien, in Deutschland über Progressionsvorbehalt erhöhter Abgabensatz für übrige Einkünfte

Exklusiv-Analyse belegt: Deutschland holt auf.



Capital
Keine Fragen mehr.

Gewogen und für zu leicht befunden

Verbraucherschützer warnen vor Finanzierungsschutzbrieffen für Eigenheimwerker

Von **Richard Haimann**

Versicherungsgesellschaften haben ein neues Produkt gefunden, um im Hypothekengeschäft mitzumischen: Finanzierungsschutzbrieft. Sie sollen Bauherren vor den drei größten Risiken bewahren, die den Traum vom eigenen Heim zum Albtraum werden lassen können: Krankheit, Berufsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit. Doch Verbraucherschützer warnen: Die Versicherungen sind ihr Geld nicht wert.

Auf den ersten Blick scheinen die Angebote verlockend. Mit der einmaligen Zahlung von 4800 € kann ein 30-Jähriger ein Hypothekendarlehen über 100 000 € mit 15-jähriger Zinsbindung absichern. Gerechnet auf die Laufzeit entspricht dies einer monatlichen Zahlung von 26,67 €. Dafür trägt die Assekuranz die Hypothekenraten von 500 € pro Monat, sollte der Hauptverdiener länger als 42 Tage am Stück erkranken, berufsunfähig oder arbeitslos werden. Im Todesfall begleicht sie den gesamten Kredit.

Der Bund der Versicherten (BdV) hat die Schutzbrieft gewogen – und

für zu leicht befunden: „Für teures Geld gibt es nur wenig Sicherheit“, kritisiert BdV-Experte Thorsten Rudnik. Denn im Kleingedruckten wimmelt es von Ausschlussklauseln. So kommt die integrierte Arbeitslosenversicherung nur ein Jahr lang für die Darlehensraten auf. Und auch dies nur, wenn der Eigenheimwerker „unverschuldet“ den Job verliert.

Die Assekuranz verlangen grundsätzlich, dass erwerbslos gewordene Versicherte eine Kündigungsschutzklage einreichen, sagt Rudnik. „Sollte sich in der Verhandlung herausstellen, dass das persönliche Verhalten des Versicherten mit zur Kündigung beigetragen hat, geht der Versicherungsschutz verloren.“

Der „Stiftung Warentest“ sind auch die Bestimmungen zur Berufsunfähigkeitsversicherung sauer aufgestoßen. Nach dem Kleingedruckten besteht für den Versicherten im Fall der Arbeitsunfähigkeit noch kein Anspruch auf Leis-

tungen aus dem Schuttbrieff, wenn er lediglich seinem bisherigen Beruf nicht mehr nachgehen kann. Die Assekuranz können dann auf „andere zumutbare Tätigkeiten verweisen – selbst wenn der Kunde in diesem Beruf keine Chance auf eine Anstellung hat“, warnt die Stiftung.

Diese Klausel gebe es in den meisten reinen Berufsunfähigkeitsversicherungen heute nicht mehr.

Hinzu kommt: Die Schuttbrieft – inklusive der Berufsunfähigkeitsversicherung – laufen immer nur bis zum Ende der Zinsbindung. Bei der Refinanzierung muss eine neue Versicherung abgeschlossen werden. BdV-Experte Thorsten Rudnik: „Sollte der Bauherr dann arbeitsunfähig sein, hat er keine Chance auf einen neuen Schuttbrieff.“ Sinnvoller und preiswerter sei deshalb der Abschluss einer Risikolebensversicherung und einer separaten Berufsunfähigkeitsversicherung. Letztere biete Schutz bis zum Abschluss des 65. Lebensjahres.

„Für teures Geld gibt es nur wenig Sicherheit“

Thorsten Rudnik, Bund der Versicherten