

MONTAG	INVESTMENTFONDS
DIENSTAG	MÄRKTE & TRENDS
MITTWOCH	DERIVATE
▶ DONNERSTAG	IMMOBILIEN
FREITAG	GELD & BÖRSE

FONDS-CHECK: BLUE CAPITAL, GROSSBRITANNIEN I

# England und Schottland friedlich vereint

IMMO TICKER

## SEB beginnt 2006 mit Einkaufstour in Holland

Für ihren internationalen offenen Immobilienfonds ImmoInvest hat der Frankfurter Fondsiniciator SEB innerhalb weniger Tage zweimal in den Niederlanden investiert. In **Rotterdam** erwarb SEB Ende Dezember für 115 Mio. € vier Gebäude des im Bau befindlichen Bürokomplexes „Lotus“. Die Neubauten werden in zwei Phasen Anfang und Ende 2007 fertig gestellt und dann über insgesamt 33 800 Quadratmeter Mietfläche verfügen. Angehängt sind 756 Pkw-Stellplätze. Drei der vier Objekte sind bereits vollständig für jeweils zehn Jahre vermietet. In **Amsterdam** sicherte sich SEB Anfang Januar das zweiteilige Büroensemble „Mercurius & Minerva“ mit rund 24 000 Quadratmetern Mietfläche. Hier gehören 220 Stellplätze zum Objekt. Langfristiger Hauptnutzer ist das Unternehmen British Telecom.

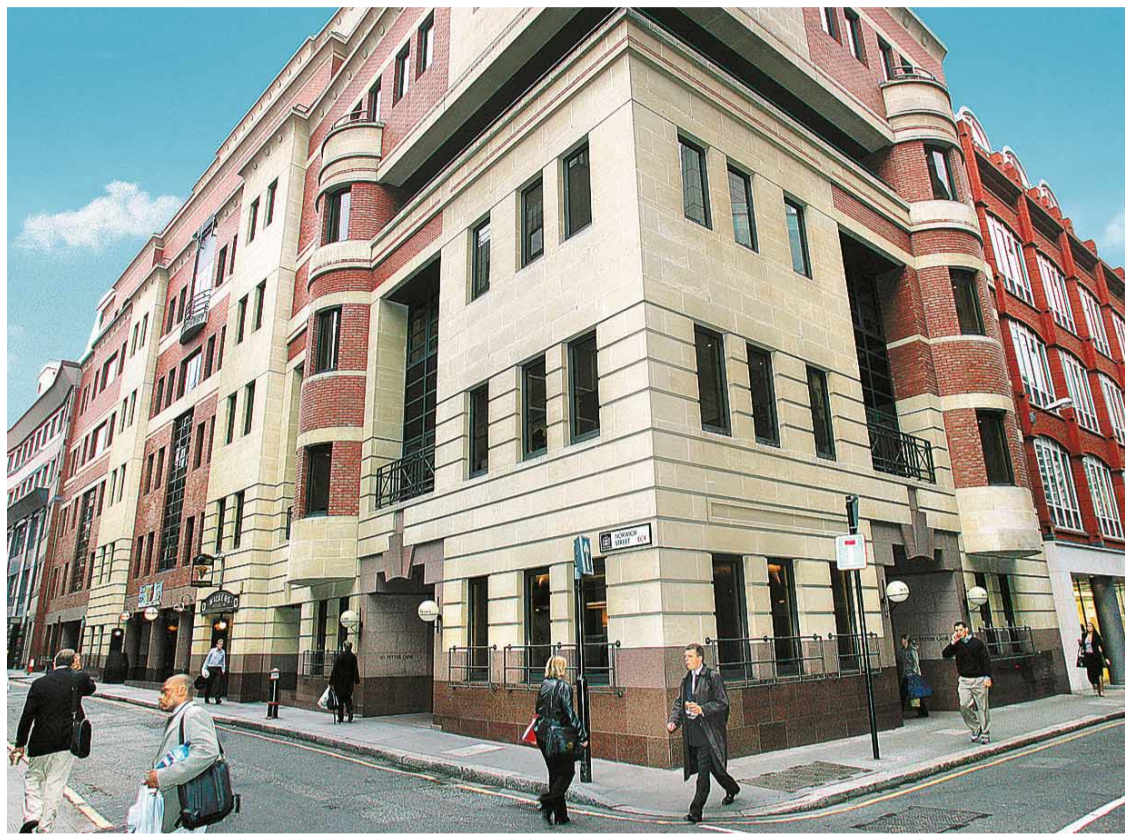
## Dit erhält Zulassung für Immobilienaktienfonds

Seit dem 29. Dezember 2005 ist der im September von der Allianz Global Investors Ireland, der irischen Tochtergesellschaft des Deutschen Investment Trust (Dit), aufgelegte Immobilienaktienfonds **Amadeus Asian Real Estate Securities Fund – A – EUR** (ISIN: IE00B0H4S111) in Deutschland für den Vertrieb zugelassen. Der Fonds investiert in Anteile börsennotierter Immobiliengesellschaften mit Sitz in Asien. Der Anteilspreis beträgt aktuell 11,55 €, Privatanleger können Sparpläne ab einer Summe von 25 € abschließen. Der Ausgabeaufschlag beläuft sich auf fünf Prozent. MIRIAM BEUL

Als die Emissionshäuser MPC aus Hamburg und IVG aus Bonn vor rund zwei Jahren ihre ersten geschlossenen London-Fonds präsentierten, traten sie eine Lawine los. Auf einmal war Großbritannien in – vor allem auf Grund steuerlich begünstigter Ausschüttungen. Inzwischen haben diverse Initiatoren etliche vergleichbare Fonds platziert. Blue Capital wagte etwas Neues und packte im Herbst 2005 gleich zwei Immobilien in seinen Fonds „Großbritannien I“: eine in London und eine in der schottischen Hauptstadt Edinburgh.

► **Objekte** Barnard's Court, 90 Fetter Lane lautet die Adresse der Londoner Immobilie. Seit 1991 steht dort im Stadtteil City of London ein Gebäude mit insgesamt neun Etagen und 5356 Quadratmetern Bürofläche. Zweites Fondsobjekt ist das Erskine House in Edinburgh. Es wurde 1968 erbaut und 1990 modernisiert. Das Bürohaus in der Queen Street verfügt über rund 7800 Quadratmeter Nutzfläche.

► **Mieten** Overrented – dieser Fachbegriff aus der Immobiliensprache charakterisiert zutreffend den britischen Markt. Übersetzt bedeutet er, dass die Gebäude langfristig über dem aktuellen Niveau vermietet sind. Seit dem jüngsten Boom mit monatlichen Quadratmetermieten bis zu 60 £ sind die Einnahmen um zwei Drittel eingebrochen. Da der Gebäudepreis abhängig ist von der realen Pacht, zahlen Käufer derzeit Höchstpreise auf Grundlage vergangener Spitzenmieten. Die Gefahr: Müsstes die Eigentümer ihre Büros neu vermieten, würden sie reduzierte Erträge bekommen – die niedrigeren Marktkonditionen. Für den Blue-Capital-Fonds spricht, dass die Objektmiete das heutige Niveau in



**Barnard's Court** Für das Gebäude in London (links) hat Blue Capital 37,3 Mio. £ bezahlt, umgerechnet rund 15 Jahresmieten. Das entspricht einer Bruttorendite von 6,6 Prozent, ein Prozentpunkt mehr als derzeit in London üblich. Der Grund sind die Mietverträge. Vergleichbare Immobilien haben zum Teil doppelt so lange Vertragslaufzeiten.

**Erskine House** Etwa sieben Prozent Rendite errechnen sich beim Objekt (Preis: 27,9 Mio. £) in Edinburgh.

London nur um knapp zehn Prozent übersteigt. Zu den wichtigsten Nutzern zählen die Anwaltskanzlei Bird & Bird. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers zahlt den Löwenanteil in Edinburgh. Die Miete entspricht den am Markt üblichen Preisen.

► **Konzeption** Die Prognoserechnung endet 2016. Im letzten Jahr bekommen Anleger keine Ausschüttungen. Das ist sauber kalkuliert: Der Fonds verwendet die Überschüsse, um die Immobilien für potenzielle Nach-

und Anschlussmieter zu verschönern, denn spätestens 2016 kann der letzte Nutzer ausziehen. Anschließend will der Initiator die Gebäude veräußern. Trotz zahlreicher Verkaufsszenarien hält sich Blue Capital in diesem Punkt nicht an die Richtlinien des Verbandes Geschäftlicher Fonds. Diese untersagen es, die Prognoserechnung dann zu beenden, wenn Ereignisse mit weit reichenden Auswirkungen eintreten. Auslaufende Mietverträge zählen ausdrücklich dazu.

► **Ertragsrechnung** Anleger bekommen Ausschüttungen von 6,5 Prozent, die auf 7,5 Prozent steigen sollen. Das ist viel im Vergleich zur Konkurrenz, gelingt aber nicht ohne Rechenricks. Der Initiator nimmt Kredite mit einem Auszahlungskurs von nur 90 Prozent auf. Der als Damnum bezeichnete zehnpromtente Abschlag erlaubt niedrigere Kreditzinsen. Spart der Initiator jedoch bei der Tilgung, wird solch ein Kniff zum Risiko. Blue Capital zahlt innerhalb der Zinsbindung gerade einmal die Hälfte des Damnums zurück. Der Darlehensstand ist nach zehn Jahren höher als zu Beginn der Laufzeit. Der Initiator rechtfertigt seine Vorgehensweise damit, dass der Anteil der Fremdfinanzierung nur die Hälfte der Gesamtinvestition ausmacht.

► **Steuern** Jährliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung in Großbritannien fließen bis zu einem Freibetrag von 4895 £ steuerfrei an deutsche Investoren. Zeichner können 75 000 £ (knapp 110 000 €) anlegen 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.

► **Weichkosten** Das hohe Damnum erhöht die Nebenkosten. Sie betragen rund elf Prozent bezogen auf die Gesamtinvestition und gut 20 Prozent bezogen auf das Anlegerkapital.

► **Anbieter** Blue Capitals Leistungsbilanz ist nahezu makellos. Die tatsächlichen Ausschüttungen sind,

bis auf eine Ausnahme, mindestens so hoch wie prospektiert. Fünf US-Fonds wurden aufgelöst – mit attraktiven Ergebnissen für die Zeichner.

► **Fazit** Relativ kurze Mietverträge ermöglichen günstige Kaufpreise. Positiv: Die Mieten übersteigen das Marktiveau nur unwesentlich. Leichte Schwächen in der Kalkulation trüben den guten Eindruck der Immobilien – ein Zugeständnis an den Vertrieb, der geschlossene Immobilienfonds über hohe Ausschüttungen verkaufen will.



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

STECKBRIEF

<b>Angebot</b>	Beteiligung an jeweils einem Bürogebäude in London und in der schottischen Hauptstadt Edinburgh
<b>Initiator</b>	Blue Capital, Tel. 040/36 92 62 19, www.bluecapital.de
<b>Gesamtinvestition</b>	114 Mio. €, davon 57,6 Mio. € Anlegerkapital
<b>Mindestbeteiligung</b>	15 000 € plus fünf Prozent Agio
<b>Ausschüttungen</b>	von 6,5 Prozent auf 7,5 Prozent steigend
<b>Steuervorteil</b>	steuerfreie Ausschüttungen in Großbritannien, in Deutschland über Progressionsvorbehalt erhöhter Abgabensatz für übrige Einkünfte

# Cash Flow

Empfehlen Sie jetzt die FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND. Dann erhalten Sie € 200,- cash!



Übrigens: Um neue Leser zu werben, brauchen Sie nicht selbst Abonnent zu sein!

Werben Sie einen neuen Leser, und diese € 200,- gehören Ihnen! Füllen Sie dafür einfach den Coupon aus, und senden Sie ihn an uns zurück. Natürlich erreichen Sie uns auch per Telefon, Fax oder über das Internet. So leicht kann es sein, sich mit der FTD den einen oder anderen Extrawunsch zu erfüllen!

Wissen, was wichtig wird.

WWW.FTD.DE  
FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND

FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND GmbH & Co KG • Stubbenhuk 3 • 20459 Hamburg  
Geschäftsführung: Christoph Rühl, Dr. Christoph Weger • Handelsregister: AG Hamburg, HRA 92810

## Das Geld parkt in der Tiefgarage

Stellplätze erfreuen Anleger weltweit mit hohen Renditen

VON RICHARD HAIMANN

Ob frei stehend oder überdacht, ob Tief- oder Hochgarage – vermietete Einstellplätze werfen seit Jahren deutlich höhere Renditen ab als Bürotürme, Logistik- oder Shoppingcenter. So konnten in den USA die Betreiber von Parkhäusern und -flächen im vergangenen Jahr die Tagesgebühren um durchschnittlich 7,1 Prozent anheben, melden die Analysten von Colliers International in ihrem Parking Rate Survey 2005. Hingegen stiegen die Mieten von Büroimmobilien landesweit im Schnitt nur um 2,1 Prozent.

In New York werfen die knapp zwei Meter breiten und sechs Meter langen Stellflächen inzwischen jährliche Mieteinnahmen bis zu 5900 \$ ab. 2004 lagen die Spitzenerträge nur knapp über 5500 \$.

Mit den Einnahmen steigen auch die Preise. In London verteuerten sich Parkplätze nach Erhebungen der Royal Institution of Chartered Surveyors seit 1998 um mehr als 400 Prozent. Um den Individualverkehr aus der Kernstadt zu verbannen, hatte die Stadtverwaltung nicht nur eine City-Maut eingeführt, sondern auch viele öffentliche Stellplätze

abgeschafft. Wer in der City wohnt und ein Auto halten will, muss gegenüber der Zulassungsbehörde einen Parkplatz nachweisen.

Die höchsten Gebühren können Investoren derzeit in Moskau einstreichen. „Stellplätze bringen hier inzwischen 600 \$ und mehr im Monat ein“, sagt Thomas Glodek, Sprecher des Immobiliendienstleisters Aengevelt. Internationale Konzerne, die Büroflächen anmieten, zögen nur Objekte in die engere Wahl, die über bewachte Parkmöglichkeiten verfügen.

In den USA begünstigten die gestiegenen Benzinpreise die Gebührenanhebungen. Um Kraftstoff zu sparen, verzichten immer mehr Amerikaner darauf, in den weit vor den Städten gelegenen Malls zu shoppen, und kaufen stattdessen in den näher gelegenen Cityzentren ein.

In Deutschland könnte die Diskussion um die Feinstaubbelastung den Wert von Parkhäusern steigern, meint Gabriele Stegers vom Immobiliendienstleister Trombello Kölbel. „Sollten die Kommunen Stellflächen reduzieren, um die Verkehrsbelastung in den Innenstädten zu verringern, könnten diese zu einem begehrten Gut werden.“

## 271 Objekte mehr unter dem Hammer

Zwangsversteigerungen erreichen 2005 neuen Rekord

VON MARKUS GOTZI

Mit 92 577 Zwangsversteigerungen im abgelaufenen Jahr wurde die Rekordmarke von 2004 (92 306 Termine) noch einmal um 0,3 Prozent übertroffen. Die Verkaufswerte summierten sich dabei auf 18,3 Mrd. €. Darüber informiert das Ratinger Unternehmen Argetra, das die monatlichen Versteigerungstermine veröffentlicht.

Beunruhigend ist die langjährige Entwicklung: Seit 1995 stiegen die Termine kontinuierlich von 26 100 um mehr als 350 Prozent. Dieser Trend spiegelt auch die Finanzlage der privaten Haushalte, denn betroffen sind vor allem die Eigentümer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Sie machen zwei Drittel aller Zwangsversteigerungen aus.

Wie bereits in den Vorjahren führen die neuen Bundesländer die Liste an: In Sachsen/Thüringen liegt die Zahl mit 278 Terminen pro 100 000 Einwohnern viermal so hoch wie in Bayern. Entwarnung meldet Argetra nur für die alten Länder. Hier rechnet man 2006 mit einer leichten Entspannung. In Ostdeutschland dagegen werde die Zahl weiter steigen.

102.343

Bitte hier abtrennen! **Widerrufsrecht:** Die Bestellung kann innerhalb von zwei Wochen ab Bestelldatum ohne Begründung beim FTD-Leserservice, Postfach 80 80, 37568 Einbeck, schriftlich oder durch Rücksendung der Zeitung widerrufen werden. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

### PRÄMIEN-ANTWORTCOUPON

**Ja, ich bin der neue Abonnent** und möchte die FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND deutlich günstiger als im Einzelkauf beziehen.

Die Mindestbezugsdauer beträgt ein Jahr. Ich kann danach jederzeit bis zum 15. eines Monats schriftlich zum Monatsende kündigen. Das Geld für bezahlte, aber noch nicht gelieferte Ausgaben erhalte ich zurück. Die Zustellung erfolgt frei Haus. Ich war in den letzten 6 Monaten nicht Abonnent der FTD. Dieses Angebot gilt nur in Deutschland.

Name \_\_\_\_\_ Straße, Nr. \_\_\_\_\_  
 Vorname \_\_\_\_\_ PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_  
 Firma (falls Lieferanschrift) \_\_\_\_\_ Telefon-Nr. tagsüber (für Rückfragen zur Belieferung) \_\_\_\_\_  
 Ich zahle einfach und bequem per Bankeinzug (monatlicher Bezugspreis € 32,60). So spare ich 15 % gegenüber dem Einzelkauf. Die Einzugsermächtigung kann ich jederzeit widerrufen.  
 Kontonummer \_\_\_\_\_ Bankleitzahl \_\_\_\_\_ Geldinstitut \_\_\_\_\_

Ich verzichte auf die zusätzliche Ersparnis durch den Bankeinzug und zahle gegen Rechnung (monatlicher Bezugspreis € 33,60). So spare ich 12 % gegenüber dem Einzelkauf.  
 (Bitte keine Vorauszahlungen leisten.)

**Widerrufsrecht:** Die Bestellung kann ich innerhalb von zwei Wochen ab Bestelldatum ohne Begründung beim FTD-Leserservice, Postfach 80 80, 37568 Einbeck, schriftlich oder durch Rücksendung der Zeitung widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_ 479 264

**Ja, ich habe den neuen Abonnenten vermittelt.** Bitte schicken Sie mir die € 200,- (Verrechnungsscheck) an die unten genannte Adresse:

Name \_\_\_\_\_ Straße, Nr. \_\_\_\_\_  
 Vorname \_\_\_\_\_ PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_  
 Für Eigen- und Geschenkabos sowie Umbestellungen dürfen wir keine Prämien gewähren. Die Prämienzusendung erfolgt nach Zahlungseingang. Dieses Angebot gilt nur in Deutschland.

**Einfach den ausgefüllten Coupon senden an:**  
**FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND Leserservice**  
**Postfach 80 80 • 37568 Einbeck**

oder:  
 Telefon: 0 18 02 / 81 82 83\*  
 Fax: 0 18 02 / 81 82 84\*  
 Internet: www.ftd.de/praemien  
 E-Mail: abo@ftd.de

\* € 0,06 pro Anruf/Fax