

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

IMMO TICKER

Steueraufschub für
Auslands-REITs

Anleger können Dividenden, die sie von Immobilienaktien jenseits der Grenze direkt oder über Fonds beziehen, im laufenden Jahr noch zur Hälfte steuerfrei stellen. Zwar sieht das Gesetz zur Einführung deutscher REITs eine volle Besteuerung rückwirkend zum Jahresbeginn vor. Auslands-titel sind durch eine Übergangsregel erst 2008 betroffen. Das Halbeinkünfteverfahren gilt auch für Spekulations-geschäfte mit Auslands-REITs noch bis Silvester 2007 weiter. ROBERT KRACHT

Fonds P2 Value erwirbt
Pariser Bürokomplex

Für ihren Publikumsfonds P2 Value hat die Morgan Stanley Real Estate Investment eine Immobilie im Pariser Vorort Saint-Denis erworben. Bei dem Neuzugang handelt es sich um den Bürokomplex Etoile Pleyel mit 10.227 Quadratmetern vermietbarer Fläche und 238 Tiefgaragen-Stellplätzen. Hauptmieter bis zum Jahr 2012 sind Teile des französischen Gesundheitsministeriums. Der Kaufpreis betrug 59 Mio. €. MIRIAM BEUL

CGG steigt erstmals
in Luxemburg ein

Die Commerz Grundbesitz Gruppe (CGG) hat für den offenen Immobilienfonds Hausinvest Europa das Bürogebäude „President“ in Luxemburg gekauft. Es soll 2009 fertiggestellt sein. Der Preis beträgt 230 Mio. €, die Mietfläche 32.600 Quadratmeter. Es war die erste Investition von CGG im Nachbarland. MIRIAM BEUL

FONDS-CHECK: BAYERNFONDS AUSTRALIEN 2

Hohe Erträge durch Finanzierungskniff

Mehr als sechs Prozent Rendite sind in Westeuropa mit langfristig vermieteten Immobilien kaum noch möglich. In den USA und vergleichbaren Regionen außerhalb Europas sind die Renditen ebenfalls kräftig zurückgegangen. Ein Australien-Fonds, wie ihn Initiator Real I.S. aus München derzeit mit sieben Prozent Ausschüttung anbietet, stellt daher eine Ausnahme dar. Jedoch muss der Anbieter beim Bayernfonds Australien 2 dafür an verschiedenen Stellschrauben drehen.

► **Objekt** Anleger beteiligen sich an einem Bürogebäude in der australischen Hauptstadt Canberra. Das knapp zehn Jahre alte Objekt kostete 234 Mio. australische Dollar (142,7 Mrd. €), das sind 14,3 Jahresmieten. Inklusive aller Nebenkosten kommen Anleger auf einen Einkaufsfaktor von rund 17, was eine Rendite von knapp sechs Prozent ergibt. Der Großteil der 1,6 Millionen Quadratmeter an Büroflächen wird von Regierungsorganisationen genutzt. Nur 1,5 Prozent der Flächen stehen leer. Das sind gute Aussichten auf dauerhaft erfolgreiche Immobilieninvestitionen.

► **Mieter** Die rund 43.000 Quadratmeter des Objekts sind komplett an die Hauptverwaltung von Geoscience Australia vergeben. Die staatliche Gesellschaft vermisst und kartografiert das Land, kümmert sich aber auch um Umweltaufgaben wie Kontrolle und Förderung von Schutzmaßnahmen. Sie zahlt im Fondsobjekt zehn Prozent mehr Miete als in Canberra üblich. Der Mietvertrag läuft bis Ende Mai 2020. Die Miete erhöht sich jedes Jahr um drei Prozent. Für Anleger eine ange-



Hauptmieter in dem Bürogebäude in Canberra ist die staatliche, auf Vermessung spezialisierte Geoscience Australia. Jährlich wird die Miete um drei Prozent erhöht

nehme Situation: Ihre Einnahmen sind 13 Jahre lang so sicher wie eine australische Staatsanleihe.

► **Finanzierung** Der Fonds finanziert knapp 60 Prozent der Gesamtinvestition über Kredite. Die Zinsen sind zum großen Teil variabel, aber über Swaps abgesichert, sodass auch hier keine Überraschungen drohen. Die gewichteten Konditionen der australischen Hypothekendarlehen sind mit jährlich 6,88 Prozent nicht gerade günstig, sodass die Ausschüttungen über diesen Hebel nicht erhöht werden können. Daher hat der Fonds ein Disagio vereinbart. Diese Zinsvorsatzzahlung kostet ihn zu-

sätzlich 8,2 Mio. australische Dollar (5 Mio. €). Ein beliebter aber kostspieliger Kniff, um die laufende Zinsbelastung niedrig zu halten. Nominal beträgt sie für den Löwenanteil der Darlehen zwar nur noch zwischen 5,35 und 6,35 Prozent. Das allein genügt aber immer noch nicht, um sieben Prozent auszuschütten. Real I.S. verzichtet daher in den ersten Jahren komplett auf die Tilgung und führt die Darlehen anschließend nur minimal zurück. Insgesamt reduzieren sich die Schulden bis zum Ende der prospektierten Laufzeit im Jahr 2020 nur um fünf Prozent. Das ist zu wenig.

► **Rentabilität** Anleger erhalten durchgehend sieben Prozent Ausschüttung. Beim Verkauf des Bürogebäudes kalkuliert der Initiator mit dem Einkaufsfaktor von 14,3 Prozent – bezogen auf die gemäß Prognose um rund 45 Prozent gestiegenen Mieteinnahmen. Zieht Geoscience aus, muss der Fonds einen neuen Mieter finden, der dann aber nur die Marktmiete zahlen wird. Verlängert die Organisation ihren Vertrag, wird sie sich ebenfalls an dem üblichen Niveau orientieren. Zudem ist das Gebäude 2020 dann eher ein Alt- als ein Neubau. Auch das wird die Mieteinnahmen beeinflussen.

► **Weiche Kosten** Anleger zahlen rund 16 Prozent des Eigenkapitals

STECKBRIEF	
Fonds	Bayernfonds Australien 2
Anbieter	Real I.S., Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Innere Wiener Straße 17, 81667 München Telefon 089/4890820, www.realisag.de
Objekt	Bürogebäude in Canberra
Mindestbeteiligung	20.000 €, plus fünf Prozent Agio
Ausschüttung	jährlich sieben Prozent
geplante Laufzeit	Verkauf 2020 geplant
Steuervorteil	Ausschüttungen in Australien steuerfrei, in Deutschland greift der Progressionsvorbehalt

Quelle: Real I.S.

inklusive Agio für Konzeption, Vertriebsprovisionen und ähnliche Gebühren. Daran ist nichts auszusetzen. Eine Platzierungsgarantie des Initiators stellt sicher, dass der Fonds nicht zulasten der Anleger vorzeitig vom Markt genommen wird.

► **Anbieter** Real I.S. ist eine 100-prozentige Tochter der Bayerischen Landesbank. Das Unternehmen hat bereits ein Investitionsvolumen von 4 Mrd. € realisiert. Es platziert nicht nur eigene Fonds, sondern auch Angebote anderer Initiatoren. Die Leistungsbilanz ist in Ordnung.

► **Steuern** Der Fonds zahlt alle australischen Steuern. Anleger müssen ihre Ausschüttung in Deutschland lediglich über den Progressionsvorbehalt versteuern. Das kann die

Rendite um bis zu 1,5 Prozentpunkte reduzieren.

► **Fazit** Fonds für Anleger, die steuerfreie Erträge in Australien erzielen möchten. Mieter des Gebäudes in Canberra ist der Staat Australien. 13 Jahre lang bekommen Anleger Ausschüttungen von sieben Prozent und ihren Einsatz damit fast zurück. Die vergleichsweise hohen Erträge gelingen aber durch eine hohe Zinsvorsatzzahlung und eine minimale Tilgung.

Autor **MARKUS GOTZI** ist Experte für geschlossene Beteiligungsmodelle. Er analysiert einmal im Monat ein Angebot aus dem Sektor der Immobilienfonds.

WIE MAN AUF WACHSTUMSTRÄCHTIGEN IMMOBILIENMÄRKTEN DIE ROSINEN FINDET.



Die CA Immo International investiert konsequent in hochprofitable Businessimmobilien in Ost- und Südosteuropa: Das Portfolio umfasst 20 renditestarke Top-Objekte in 8 Ländern, die weitere Expansion in ausgewählte

Objekte in SEE- und GUS-Staaten ist auf Basis einer Pipeline list von 2,2 Mrd. € vorgesehen.

Seit 1999 am Markt in CEE und SEE erfahren, ermöglicht unser ausgedehntes örtliches Experten-Netzwerk den Zugang zu den attrak-

tivsten, ertragstarken Immobilien. Die CA Immo International-Aktie notiert an der Wiener Börse.

ISIN: ATCAIMMOINT5
Reuters: CAII.VI
Bloomberg: CAII AV

DIE ATTRAKTIVEN FAKTEN:

- 20% Kursanstieg seit Erstnotiz am 25.10.2006
- Dividendenzahlung ab 2008
- stabiler Cash-flow von Beginn an
- internes Investment und Asset Management

KENNZAHLEN zum 31.12.2006

Mio. €	2006	2005
Mieterlöse	38,2	25,6
Konzernergebnis	47,8	46,6
Gesamtnutzfläche, in m ²	364.609	294.204
Marktwert der Immobilien	530	489,3
Börsekaptalisierung	637,1	n.a.
NAV/Aktie, in €	13,66	10,97
P/E Ratio (KGV)	8,6	n.a.



Ausländische Investoren kaufen in Ostdeutschland

Hohe Nettoanfangsrenditen und niedrige Preise locken Fonds

VON RICHARD HAIMANN

Fehlinvestitionen, hohe Leerstandsquoten – seit die Spekulationsblase am ostdeutschen Immobilienmarkt Ende der 90er-Jahre platzte, galt für Investoren: Finger weg von den neuen Bundesländern. Jetzt denken ausländische Private-Equity-Fonds offensichtlich um, meint Thomas Beyerle, Chefresearcher der Allianz-Immobilientochter Degi. „Internationale Investoren entdecken ostdeutsche Immobilien, weil die Nettoanfangsrenditen hoch sind und die Mieten schneller als im Westen steigen.“ Diese Renditekennzahl setzt die Mieteinnahmen des ersten Jahres ins Verhältnis zum Kaufpreis plus Nebenkosten. Insgesamt 12 Mrd. € seien 2006 bereits in die neuen Länder geflossen, hat Beyerle errechnet. „Das entspricht gut einem Drittel der Investitionen in den alten Ländern von 34,1 Mrd. €.“ Auf dem Kaufzettel der Beteiligungsfirmen stehen nicht nur Wohnungsgesellschaften wie etwa die Dresdner Woba, die für 1,74 Mrd. € an den US-Investor Fortress ging. Vor allem Gewerbeimmobilien sind gefragt.

So erwarb die britische Prime Commercial Properties 2006 für 389 Mio. € zwei Einkaufszentren in

Leipzig. Die für skandinavische Fonds tätige Herkules Grundbesitz hat bereits 2005 ein Einkaufszentrum in Magdeburg erworben und ist auf der Suche nach Hotels. „Wir suchen Objekte mit bekannten Betreibern und einer Mindestvertragslaufzeit von zehn Jahren“, sagt Geschäftsführer René Ravn.

Auch der schwedische Immobilienendienstleister Catella Properties verweist auf die deutlich günstigeren Preise. Danach können Bürogebäude in Dresden derzeit zu Nettoanfangsrenditen von 6,7 Prozent und in Leipzig von 9,1 Prozent erworben werden. Im Westen liegen sie bei unter 5,25 Prozent.

Grund für die niedrigen Preise sind die hohen Leerstände. Die würden ausländische Investoren aber nicht abschrecken, so Beyerle. „Sie erwarten, dass sich die Märkte in den neuen Ländern schneller erholen als in den Altländern.“ Nach Degi-Berechnungen ist die Leerstandsquote bei Büroflächen im Osten 2006 im Schnitt um 30 Basispunkte auf 15,1 Prozent gefallen, im Westen nur um 20 auf 5,7 Prozent. „Gleichzeitig stiegen die Büromieten in den neuen Ländern 2006 im Schnitt um vier Prozent von 9,80 auf 10,40 € pro Quadratmeter, im Westen nur um ein Prozent auf 11,50 €“, so Beyerle.

Fiskus erledigt Verfahren jetzt online

Bürger müssen Entscheidung auf Homepage nachlesen

VON ROBERT KRACHT

Die Finanzverwaltung hat über das Internet alle anhängigen Anträge von Hauseigentümern auf Aufhebung oder Änderung ihrer Grundsteuermessbeträge zurückgewiesen. Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe hatte jüngst die Rechtmäßigkeit der Grundsteuer festgestellt. Diese Allgemeinverfügung auf der Homepage des Bundesfinanzministeriums dient dem Fiskus zur Vereinfachung, er muss nicht jeden einzelnen Fall bearbeiten und separat ablehnen.

Möglich ist dies erst durch eine aktuelle Änderung in der Abgabenordnung, wonach die Finanzämter Anträge und Einsprüche durch öffentliche Bekanntgabe einfach zurückweisen dürfen. Hierdurch kommt es künftig viel schneller zur Bestandskraft von Bescheiden, sofern ein oberstes Gericht zugunsten des Fiskus entscheidet. Die Bürger werden vor der Veröffentlichung nicht mehr gehört. Wollen sie weitere Argumente nachreichen, müssen sie zum Finanzgericht gehen. Das ist aber mit formalen Hürden verbunden und auch nicht mehr kostenlos. Als Mindestgebühr fallen 220 € an. Wenn es um höhere Streitwerte geht, steigt der Preis des Gerichtsentsprechend.