

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

IMMO TICKER

Zukauf in den USA

Für ihren offenen Immobilienfonds Grundbesitz-global hat die **DB Real Estate Investment** vier Immobilien zum Preis von 200 Mio. € erworben. In den USA sicherte sich die Fondsgesellschaft ein Büro- und Geschäftshaus sowie eine Apartmentanlage in Kalifornien. Bei der dritten US-Immobilie handelt es sich um ein Büro- und Geschäftsobjekt im Bundesstaat Washington. In das Portfolio aufgenommen wurde zudem eine Liegenschaft mit Büro- und Handelsflächen in Budapest. Durch die Ankäufe reduzierte sich die Liquiditätsquote des Fonds um vier Prozentpunkte.

Fokus Deutschland

Die **Griffin Immobilien** hat ihren ersten geschlossenen Deutschland-Fonds aufgelegt. Die Beteiligung „Deutschland 1“ investiert in eine Einzelhandelsimmobilie mit 6400 Quadratmetern Verkaufsfläche in Alfeld nahe Hildesheim. Hauptnutzer ist die Kaufland Stiftung, die das Objekt über 20 Jahre gemietet hat. Weiterer Nutzer ist der Schuhkonzern Deichmann. Das Fondsvolumen beträgt 10,41 Mio. €, davon sind 4,2 Mio. € Eigenkapital. Anleger können Anteile ab eine Summe von 15 000 € zeichnen. Das Agio beträgt fünf Prozent. *Miriam Beul*



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

Georg Recker hält Seminare zu Themen wie „Befreiung aus der gesetzlichen Rentenversicherung für Handelsvertreter, Handwerker, Scheinselbstständige und Geschäftsführer“. Außerdem ist er Chefredakteur des „Dubai Magazins“, in der er für Investitionen im Emirat wirbt. Das aktuelle Produkt: der „Dubai 1000 Hotelfonds“. Der Initiator selbst demonstriert kein großes Vertrauen in die Kapitalanlage: Er beteiligt sich nur mit 10 000 € Gründungskapital an der 143 Mio. € schweren Investition.

► **Objekt** Das „Dubai Magazin“ und der Verkaufsprospekt unterscheiden sich erst auf den zweiten Blick: Dieselben Informationsgrafiken etwa zu prognostizierten Gästezahlen, ähnliche Computeranimationen, unverbindliche, marktschreierische Aussagen. Geplant ist der Bau eines Vier-Sterne-Hotels in Dubai. Überhaupt ist in dem Prospekt sehr häufig von Plänen die Rede. Kaum Verträge, dafür viele „Letters of Intent“ (LOI) und „Memorandums of Understanding“ (MOU). Immerhin liegt ein Managementvertrag mit der Hotelgruppe Maritim vor. Dadurch unterscheidet sich der aktuelle Prospekt erheblich von der BaFin-freien Vorgängerversion. Darin gab es lediglich ein vom 26. Mai 2005 datiertes MOU, damals noch mit dem Hotelbetreiber Rezidor SAS. ► **Standort** Dubai hat sich zum gelobten Land für Immobilieninvestoren entwickelt. Am Persischen Golf entstehen Luxushotels, Einkaufszentren und Freizeitparks. Reckers „Dubai Magazin“ berichtet über „gigantische Skipisten, die sogar so mancher Alpenlandschaft Konkurrenz machen werden“. Damit nicht genug: Selbst Raketen sollen künftig von den Emiraten aus zahlungskräftige Weltraumtouristen ins All schießen. Ernst zu nehmende Höhenflüge? Am Boden geschieht tatsächlich einiges: Auf künstlichen Inseln vor der Küste entstehen Apartments für Gäste,



Freizeitburgen auf künstlichen Sandstränden: Auch das **Palm-Insel-Projekt** macht Dubai zu einem begehrten Immobilienstandort

die vor den 50 Grad im Schatten auf klimatisierte Golfplätze flüchten. Als „Goldgräberstimmung“ bezeichnet Christian Schmidt, international anerkannter Steuerexperte von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner, die derzeitige Situation. Er betont vor allem, dass Investoren langfristig vom guten Willen der Königsfamilie abhängig sind. ► **Konzeption** Der Fonds will 142,9 Mio. € einsammeln, mit diesem Geld ein Grundstück erwerben und darauf ein Vier-Sterne-Hotel mit 1050 Zimmern errichten. Eine Fremdfinanzierung ist zwar nicht vorgesehen, aber laut Gesellschaftsvertrag ist das grundsätzlich möglich. Zusätzliche Kredite würden das Risiko des Investments allerdings deutlich erhöhen, und ohne das Finanzpolster durch Kredite sind Immobilienkonzepte dieser Art mit all ihren unvorhergesehenen Wagnissen in der Praxis undenkbar. Zumal beim „Dubai 1000 Hotel“ noch vieles nicht geklärt ist.

Wo Kleinigkeiten bis ins Detail geplant sind – so sollen beispielsweise alle Gäste ihre Zimmertüren per Fingerabdruck öffnen – bleiben grundsätzliche Fragen unbeantwortet. Wie teuer ist das Grundstück? Laut telefonischer Auskunft soll es der Fonds inzwischen immerhin erworben haben. Zum Preis konnte allerdings niemand etwas Konkretes sagen. Wer benö-

tigt zudem ein riesiges Vier-Sterne-Haus, wenn in Dubai doch Fünf-Sterne-Luxus bezahlbar ist? Darauf geht der Prospekt mit keiner Silbe ein. Das kann keinen Anleger zufrieden stellen, zumal der Initiator weder an einen Mittelverwendungskontrolleur gedacht hat, noch an eine Platzierungsgarantie. ► **Steuern** Gier macht blind. Auch das erklärt den Boom in Dubai. Mieteinnahmen im Emirat sind steuerfrei. Anleger sollen Ausschüttungen von anfangs neun Prozent bekommen, die bis auf 12,3 Prozent steigen. In Deutschland erhöht sich über den Progressionsvorbehalt der Steuersatz. ► **Nebenkosten** Die weichen Kosten für Konzeption, Rechtsberatung, Dienstleistungen und Vertriebsprovisionen betragen 11,8

Prozent inklusive Agio. Das ist im Vergleich akzeptabel. ► **Anbieter** Georg Recker versucht sich als Initiator eines geschlossenen Fonds. Nach eigenen Angaben besitzt er große Erfahrung in Sachen Dubai und berät Unternehmen, die sich im Emirat ansiedeln wollen. Ob das ausreicht für Vorschusslorbeeren, ist mehr als fraglich. Der Verkaufsprospekt mit all seinen Unzulänglichkeiten ist auch als Erstlingswerk nicht zu entschuldigen. ► **Fazit** Bei dem Angebot handelt es sich um einen Fonds, den die Welt nicht braucht. Angeblich zweistellige, steuerfreie Ausschüttungen vernebeln schnell die Sicht auf die Gefahren der Investition. Anleger beteiligen sich an einer riskanten Immobilienentwicklung in einem fernen Feudalstaat und müssen dem unerfahrenen Initiator ohne Kontrollinstanzen voll und ganz vertrauen.

Die Unzulänglichkeiten des Prospekts sind nicht zu entschuldigen

kommen, die bis auf 12,3 Prozent steigen. In Deutschland erhöht sich über den Progressionsvorbehalt der Steuersatz. ► **Nebenkosten** Die weichen Kosten für Konzeption, Rechtsberatung, Dienstleistungen und Vertriebsprovisionen betragen 11,8

STECKBRIEF

Angebot	Beteiligung an einem Hotel-Neubau in Dubai
Initiator	Dubai 1000, Telefon 02381-9726767; Internet: www.dubai1000.de
Gesamtinvestition	142,95 Mio. €; komplett Eigenkapital
Mindestbeteiligung	10 000 \$ plus fünf Prozent Agio
Geplante Laufzeit	unbestimmt
Ausschüttungen	9,00 Prozent, auf 12,30 Prozent steigend
Steuervorteil	steuerfreie Ausschüttungen in Dubai, in Deutschland über Progressionsvorbehalt erhöhter Abgabensatz für übrige Einkünfte



Erste Hilfe gegen freie Stellen: career² – der neue Kombi-Stellenmarkt.

Deutschlands neuer Kombi-Stellenmarkt – freitags in der FT, samstags in der Süddeutschen Zeitung.

career² ist der neue Kombi-Stellenmarkt der FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND und der Süddeutschen Zeitung. Hier haben Sie erstmals die Möglichkeit, mit einer Anzeige beide Qualitätsmedien zu nutzen. Damit erreichen Sie noch mehr Topmanager und Fachkräfte aus der Finanzwelt. Weitere Informationen erhalten Sie unter: 040/319 90-286.

Wissen, was wichtig wird.

WWW.FTD.DE

FINANCIAL TIMES
DEUTSCHLAND

Goldboom stärkt Immobilienmarkt

In Südafrika steigen die Mieten · Ausländische Investoren wittern Renditechance

Von **Richard Haimann**

Der Rohstoffboom beflügelt Südafrikas Wirtschaft und die Büroimmobilienmärkte des Landes. Seit der Goldpreis fortlaufend neue Höhen erklimmt, Diamanten, Mangan und Chromerz in China und Indien immer stärker nachgefragt werden, laufen die Förderbänder in den Bergwerken rund um Johannesburg und Pretoria auf Hochtouren. Das beschert dem Bruttoinlandsprodukt am Kap Wachstumsraten von über drei Prozent. Das Haushaltsdefizit konnte nach Angaben der südafrikanischen Statistikbehörde von 1994 bis 2002 von 9 auf 1,1 Prozent gesenkt, die Inflation unter sechs Prozent gedrückt werden.

Auch an den Büroimmobilienmärkten geht es nach mehrjähriger Flaute wieder aufwärts. Das zeigen jüngste Marktdaten der internationalen Immobiliendienstleister Colliers und CB Richard Ellis (CBRE). Danach konnten Eigentümer bei Neuvermietungen in Kapstadt im August „Mieten einfor-

dern, die um 30,8 Prozent über denen im Vergleichsmonat des Vorjahres lagen“, sagen die Analysten von CBRE. Auch in Johannesburg fielen die Zuwächse mit 13,3 Prozent und in Durban mit 11,1 Prozent stattlich aus.

Der hohe Mietanstieg in Kapstadt überrascht nicht. Nach Berechnungen von Colliers waren hier zur Jahresmitte nur noch 7,3 Prozent aller Büroflächen unvernietet. Ende 2003 standen noch mehr als 14 Prozent aller Flächen leer. Hingegen ist die Leerstandsrate in Johannesburg mit 24,8 Prozent und in Durban mit 18 Prozent noch immer hoch. Dass in beiden Städten dennoch die Mieten anziehen, liegt an der Qualität der Gebäude. Viele ältere Bürohäuser entsprechen nicht dem Stand der Technik. Seit der steigende Ölpreis die Energiekosten drastisch verteuert, bevorzugen Mieter Gebäude mit modernsten Klima- und Heizungsanlagen – und sie sind bereit, höhere Mieten zu zahlen.

Der Aufwärtstrend dürfte weiter anhalten, prognostizieren die Ana-

lysten. Denn bisher gibt es kaum Neubauprodukte. Nach Angaben von Colliers sind in Durban und Johannesburg derzeit keine neuen Büroprojekte geplant. In Kapstadt sind lediglich kleinere Gebäude mit einer Gesamtfläche von 9200 Quadratmetern im Bau.

Das macht den Markt auch für internationale Investoren wieder attraktiv, die sich in den vergangenen Jahren von Südafrika weitgehend fern gehalten haben. Opportunity Funds aus Großbritannien, Australien und den USA seien verstärkt auf Einkaufstour, berichtet der Rode's Report, ein südafrikanischer Immobilien-Newsletter. In Bieterverfahren treiben die Investoren die Preise in die Höhe und bringen die Renditen unter Druck. In Johannesburg sind dem Rode's Report zufolge die Preise von Büroimmobilien binnen Jahresfrist um rund 27 Prozent gestiegen. Die Analysten von CBRE sehen die Spitzenrenditen hier bei 9,5 Prozent nach mehr zwölf Prozent im Vorjahr. Für Kapstadt werden die Toperträge mit zehn Prozent beziffert.