

MONTAG	PUBLIKUMSFONDS
DIENSTAG	ALTERNATIVE INVESTMENTS
MITTWOCH	DERIVATE
► DONNERSTAG	IMMOBILIEN
FREITAG	IHR VERMÖGEN

IMMO TICKER

Vermieter darf Farbe nicht vorschreiben

Vermieter dürfen ihren Mietern keine bestimmten Farben für Renovierungen während der Mietzeit vorschreiben. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe bekräftigt (Az.: VIII ZR 166/08). Zwar könnten Klauseln, die beim Auszug einen Anstrich in neutralen Farben vorsehen, zulässig sein. Für die üblichen Renovierungen während der Dauer des Vertrags könne der Mieter dagegen nicht zu bestimmten farblichen Gestaltungen verpflichtet werden, entschied das Gericht gestern. Im konkreten Fall stritten sich der Mieter einer Wohnung in Dessau und der Vermieter um gut 400 € an Kosten für Schönheitsreparaturen. Weil laut Vertrag die Räume alle drei beziehungsweise fünf Jahre „in neutralen Farbtönen“ gestrichen werden sollen, kippte der BGH die Klausel und gab dem Mieter Recht. Dadurch werde die „Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs eingeschränkt“, ohne dass es dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters gebe, entschied der BGH. DPA

Auslandsminus aus Ferienwohnung zählt

Das Finanzamt muss Verluste aus der Vermietung einer Ferienwohnung in Portugal anerkennen, so der Tenor des rechtskräftigen Urteils vom Finanzgericht Hamburg. Die Nichtberücksichtigung eines Mietminus aus anderen EU-Staaten verstößt eindeutig gegen die Kapitalverkehrsfreiheit, so die Richter (Az. 8 K 61/07). Diese Entscheidung können Besitzer ausländischer Immobilienbesitzer nutzen, indem sie den Verlust als negativen Progressionsvorbehalt ansetzen. Die generell steuerfreien Einkünfte mindern dann den Steuersatz auf das übrige Einkommen des Vermieters. Der heimische Fiskus hat diese Rechtsentwicklung bereits erwartet und den Progressionsvorbehalt durch eine aktuelle Gesetzesänderung ab 2008 gleich ganz gestrichen. Für Jahre davor können Hausbesitzer ihre Verluste aber in offenen Fällen noch geltend machen. ROBERT KRACHT

Nobelwohnungen in Hongkong immer billiger

In Hongkongs teuerster Wohngegend sind die Apartementpreise so stark abgesackt wie noch nie seit der Asienkrise. Da die Rezession die Nachfrage nach Wohnraum senkt, wurden Eigentumswohnungen auf Hongkongs Hausberg Victoria Peak im Jahresvergleich 30,5 Prozent billiger. Dies zeigt die Marktstudie des Immobilienmaklers CB Richard Ellis zum vierten Quartal. Andere Luxusviertel wie Jardine's Look-out und Island South gingen die Quadratmeterpreise im Jahresvergleich um 19,2 Prozent zurück. BLOOMBERG



Wie Südafrikas Wirtschaft insgesamt, so profitieren auch die Immobilienmärkte in Städten wie Kapstadt oder Johannesburg vom rasanten Goldpreisanstieg

Gold zu Beton

Südafrikanische Immobilienaktien entwickeln sich gegen den globalen Trend und bescheren Gewinne

VON RICHARD HAIMANN

Immobilienaktien haben 2008 eine rasante Talfahrt hingelegt. Der von Global Property Research (GPR) erstellte GPR-250-Global-Index mit den 250 größten börsennotierten Immobiliengesellschaften der Welt fiel um 49,4 Prozent. Mit deutschen Immobilienaktien erlitten Anleger nach Berechnungen des niederländischen Datenanbieters im Schnitt sogar Verluste von 66,8 Prozent. Doch aus dem Dunkel des vergangenen Jahres ragt – nomen est omen – einzig das Kap der Guten Hoffnung als heller Stern hervor: Inklusive Dividenden bescherten südafrikanische Immobilienwerte ihren Aktionären 2008 auf Basis des südafrikanischen Rand eine positive Rendite von durchschnittlich 11,9 Prozent.

Für die gute Performance hat GPR-Analyst Jeroen Vreeker mehrere Ursachen ausgemacht: „Zum einen hat die Finanzkrise Südafrika weit weniger stark getroffen als andere Länder.“ Mehr als 15 Prozent des weltweit geförderten Goldes werde zwischen Kapstadt und Johannesburg geschürft. Der Preis des Edelmetalls sei im Zuge der Finanzkrise seit November 2008 um 30 Prozent gestiegen. Das komme der Wirtschaft zugute – und damit auch dem Immobiliensektor.

„Zudem profitieren die Papiere von Übernahme- und Mergerfantasien“, sagt Vreeker. Gerade haben

der 5,6 Mrd. Rand (447 Mio. €) schwere, börsennotierte Immobilienfonds Redefine und die beiden Mitbewerber ApexHI Properties und Madison Property den Zusammenschluss angekündigt. Mit einer Marktkapitalisierung von rund 15,5 Mrd. Rand (1,2 Mrd. €) entsteht so die zweitgrößte Immobiliengesellschaft des Landes. Madison-Chef Marc Wainer rechnet angesichts der Kapitalmarkturbulenzen mit weiteren Zusammenschlüssen: „Große Schiffe sind stabiler als kleine Boote.“

André Stadler, Chefanalyst bei Catalyst Fund Managers in Kapstadt, erwartet für südafrikanische Immobilienaktien 2009 eine durchschnittliche Dividendenrendite von rund zehn Prozent. Damit liegen die Erträge der Aktionäre aus den laufenden Mieterträgen etwa gleichauf mit Festgeldanlagen. Diese rentieren wegen des hohen Leitzinses der Zentralbank derzeit ebenfalls bei rund zehn Prozent.

Über die Dividendenausschüttungen hinaus besteht bei einer Reihe südafrikanischer Immobilienwerte die Chance, in diesem Jahr mit Kursgewinnen glänzen zu können. Nach einer Studie von Catalyst Fund Managers notieren zahlreiche Papiere deutlich unter dem Nettovermögenswert (Net Asset Value – NAV) ihrer Immobilienbestände. Dieses Kurszuwachspotenzial mache „börsennotierte Immobilienwerte weiterhin zu einer interessanten Alternative zu Anleihen und Festgeld“, sagt Stadler.

Den mit 31 Prozent deutlichsten Abschlag zum NAV haben die Catalyst-Analysten beim SA Corporate Real Estate Fund ausgemacht. Der börsennotierte Immobilienfonds besitzt 191 Einkaufszentren, Logistik- und Büroimmobilien mit einer Gesamtfläche von 1,4 Millionen Quadratmetern im Gesamtwert von mehr als 7,9 Mrd. Rand (630 Mio. €). Zu Jahresbeginn lag die Marktkapitalisierung jedoch bei nur 5,5 Mrd.

Rand (438 Mio. €). Die Dividendenrendite beträgt auf dem aktuellen Kursniveau rund elf Prozent.

Die Aktie der 5,6 Mrd. Rand (446,6 Mio. €) schweren Fountainhead Property notiert nach Catalyst-Berechnungen rund 15 Prozent unter dem NAV. Die Dividendenrendite des vorwiegend in Büroimmobilien und Einkaufszentren investierten Fonds beträgt knapp neun Prozent. Growthpoint, mit einer Marktkapitalisierung von 19,2 Mrd. Rand (1,5 Mrd. €) Südafrikas größte Immobiliengesellschaft, notiert der Studie zufolge immerhin noch mit einem Abschlag von fünf Prozent auf den NAV.

Die meisten südafrikanischen Immobilienunternehmen sind als börsennotierte geschlossene Fonds konzipiert und haben damit einen Steuerstatus vergleichbar den Real Estate Investment Trusts (REITs). Die Fonds müssen ihre Gewinne nicht versteuern, sondern schütten diese größtenteils an die Aktionäre aus. Da greift dann der Fiskus zu.

An hiesigen Börsen sind einige südafrikanische Immobilienaktien gelistet. Allerdings ist die Liquidität meist gering. Über Banken und Sparkassen können Anleger die Papiere auch direkt an der Börse in Johannesburg erwerben. Zwischen Deutschland und Südafrika besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen. Danach greift der deutsche Fiskus nicht auf Dividenden zu, die in Südafrika besteuert wurden.

STECKBRIEF

Aktie	ISIN	Div.Rendite in %	Abschlag zum NAV ¹ in %	Kurs ² in €
SA Corp. Real Est. Fund	ZAE000083614	11,8	-31,0	0,20
Hospitality Prop. F. A	ZAE000097416	8,8	-14,9	0,43
Octodec Investments	ZAE000005104	9,4	-12,5	1,06
Emira Property Fund	ZAE000050712	9,5	-11,4	0,84
Growthpoint Properties	ZAE000037669	7,6	-5,0	1,10

1) NAV = Net Asset Value; 2) Stand: 18. 2. 09; Quelle: Catalyst Fund Managers, GPR, Comdirect

Offene Fonds sollen Gebäude veräußern

BaFin drängt zu Verkauf notfalls unter Wert

VON MEIKE SCHREIBER UND ROBERT KRACHT

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die vorübergehend eingefrorenen offenen Immobilienfonds aufgefordert, Objekte notfalls auch unter Verkehrswert zu verkaufen. In einem Schreiben, das auf der Internetseite der Kontrollbehörde veröffentlicht ist, heißt es: „Bei einer längeren Fondsschließung ist das Interesse des Anlegers auf Rücknahme von Anteilscheinen besonders zu gewichten.“ Es sei „rechtsfehlerhaft“, den Verkauf von Immobilien zu Preisen unterhalb des letzten vom Sachverständigenausschuss ermittelten Verkehrswerts von vornherein als unangemessen zu verwerfen, schreibt die BaFin.

Betroffen sind zehn oftmals offene Immobilienfonds, die wegen hoher Mittelabflüsse seit Ende Oktober vorläufig keine Anteile mehr zurücknehmen. Mehr als ein Drittel des Gesamtvermögens der Branche von rund 90 Mrd. € ist derzeit blockiert. Ausgelöst hatten die Geldnöte vor allem Großanleger, die mit dem Kapital andere Finanzierungslücken schließen mussten. Im Herbst mussten die Fonds zunächst bis zum Ablauf einer Frist von drei Monaten schließen. Da sie in der Zwischenzeit weder über Verkäufe noch über neue Zuflüsse ausreichend Kapital einsammeln konnten, verlängerten die meisten Fonds im Januar die Sperrfrist um bis zu weitere neun Monate.

Laut Investmentgesetz sind die Fonds bereits nach Ablauf der ersten Schließungsphase verpflichtet, Vermögensgegenstände zu verkaufen, um sich die erforderlichen Barmittel zu beschaffen. Allerdings schränkt das Gesetz ein, dass ein Verkauf „zu angemessenen Bedingungen möglich“ sein muss. Angesichts der Weltwirtschaftskrise sind jedoch die Preise für Gewerbeimmobilien in den meisten Ländern stark gesunken. Den Fonds dürfte es nicht immer gelingen, ihre Häuser zu ihren Verkehrswerten zu verkaufen. Bei offenen Fonds basieren diese Werte auf den langfristig erzielbaren Mieterträgen. Sollten sie dennoch verkaufen, dürfte das die Preise am deutschen Immobilienmarkt weiter unter Druck bringen, fürchten Beobachter. Die BaFin verlangt nun aber, dass die Kapitalanlagegesellschaft „ihre Verkaufsbemühungen und gegebenenfalls ihre Entscheidung, warum sie von einem Verkauf Abstand nimmt, nachvollziehbar dokumentieren.“

Ein Sprecher der Fondsgesellschaft Kan Am sagte: „Wir verstehen das BaFin-Schreiben als formellen Verwaltungsakt, nicht aber als Aufforderung, Objekte unter dem wahren Preis zu veräußern.“

IMMOBILIENGALERIE

ITALIEN

The Hunter ski lodge - Seasonal Rental



Sancandido – Innichen

- sleeps 8/12
- more than 100 km. of groomed piste
- elegant and spacious
- short chauffeured drive from Cortina shopping

Contact : infohunter@tin.it

SPANIEN

Winkworth

winkworth.co.uk
International Developments



Five star hotel investment opportunity in Fuerteventura

Off-plan investment opportunity with 5% rental guarantees and attractive payment terms. This five star hotel resort in Fuerteventura has stunning views over natural dunes and the Atlantic and offers fully furnished, one and two bedroom apartments and villa apartments at discounted pre-launch prices.

Off-plan prices from £125,000 to £239,285

International Developments 00 44 (0)207 691 4269

international@winkworth.co.uk

Over 80 Winkworth offices independently owned and operated

USA



Mystic Dunes Resort & Golf Club £25,000

Near Walt Disney World and Universal Orlando, The Mystic Dunes Resort & Golf Club combines the charm and atmosphere of a tropical setting with the special allure and breathtaking beauty of old time Florida, forever protected in our conservation areas. The resort offers fun and relaxation for the whole family. Enjoy the restaurant, clubhouse, and professional golf instruction at critically acclaimed Mystic Dunes, an 18-hole/par 71 championship golf course. Make a splash on the two-story-tall waterslide, enjoy a treat at one of the poolside bars, or take advantage of other recreational activities including basketball, tennis, miniature golf, swimming, children's programs, and other great activities. The 2 Bedroom, 2 Bathroom (Sleeps 6-9) luxury villa includes all the comforts of home, including fully equipped kitchens and whirlpool tubs in the master bath.

Zandelle Pierre

00 + 1 + 917 754 3290

zmcDonald_pierre@hotmail.com

DEUTSCHLAND

Sichere Geldanlagen in Bayern bei Erding

Maisonettewohnung, 96qm, dauerhaft vermietet für € 680,- kalt. TG Stellplatz inkl.

VB € 173.000

1 Zimmerappartement, 45 qm, dauerhaft vermietet für € 370,- kalt.

VB € 79.000

20 Min. vom Flughafen München



Objekte von privat

Mehr Informationen, Fotos, Grundrisse etc. unter: Tel.: 069 - 86777132 oder 0172 - 9849224