



FinanzPartner AG
Unabhängige Bankkaufleute

Investment im Focus

FEBRUAR 2006

BERLIN, 07.02.2006

US-Büromärkte wieder im Aufwind

Positive Rahmendaten lassen Leerstände auf breiter Front sinken.

IN DIESER
AUSGABE:

US- Büromärkte wieder
im Aufwind

US- Immobilien- ein
Markt für Spezialisten !

Steuervorteile sichern! -
Hohe Freibeträge in
den USA

Tomorrow Income
Portfolio- The American
Way of Investment

Herausgeber :
SRQ FinanzPartner AG
Tauentzienstr. 7b/c
10789 Berlin

Die USA als bedeutendste Volkswirtschaft bietet auch gleichzeitig den weltweit größten Immobilienmarkt mit unzähligen Investitionsstandorten. Für die Anleger ergeben sich - unabhängig von der jeweiligen Marktphase - in diesem riesigen Markt immer Investitionschancen. Entscheidend für den Erfolg eines Investments ist hierbei vor allem die Frage, ob man zum richtigen Zeitpunkt im richtigen Marktsegment investiert ist.

In den vergangenen Jahren machten sich am US-Büroimmobilienmarkt zunehmend die Nachwirkungen der Rezession nach dem 11.09.2001 bemerkbar. Der Rückgang der wirtschaftlichen Leistungskraft hatte einen Stellenabbau im Bürobereich und andere konsolidierende Maßnahmen zur Folge. Erhebliche negative Absorptionszahlen führten zu hohen Leerstandsdaten und sinkenden Mieten, die aber an den verschiedenen Standorten in sehr unterschiedlicher Ausprägung auftraten.

Im Jahr 2005 zeigte sich die US-Wirtschaft wieder einmal erstaunlich robust und es wurden per Saldo 2 Millionen neue Arbeitsplätze geschaffen. Die nationale Arbeitslosenquote lag zum Jahresende bei 5,1%, im Vergleich zur EU mit 8,7% und Deutschland mit 9,4%. Die US-Wirtschaft wuchs in 2005 um 3,5% und für 2006 wird ein noch etwas höheres Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Die erfreuliche Entwicklung des Arbeitsmarktes wirkte sich natürlich auch sehr positiv auf die Nachfrage bei den Büroflächen aus. In Kombination mit einer sehr moderaten Neubautätigkeit führt diese Entwicklung seit geraumer Zeit wieder zu einer Reduzierung der bestehenden Leerstandsdaten am Markt.

In den Jahren 2004 und 2005 erfuhren die Immobilienmärkte erstmals auch wieder einen **Mietanstieg**. Dieser lag in den Innenstädten bei + 0,9%,

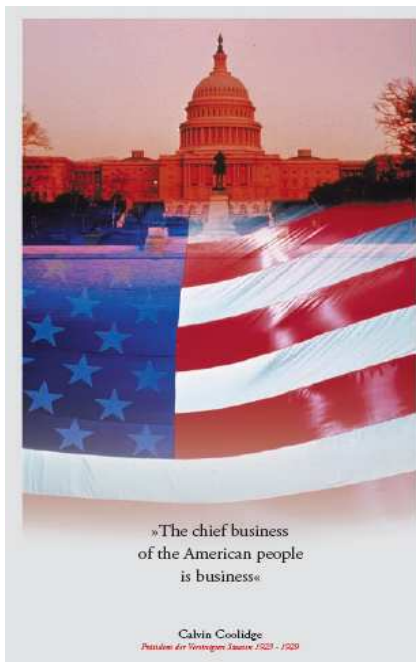
auf den anderen Teilmärkten bei 0,8%. Die meisten Experten gehen davon aus, dass diese Erholungstendenzen von nachhaltiger Dauer sein werden. Ross Moore, Analyst bei Colliers International, sieht ein erhebliches Momentum im US-Immobilienmarkt.

Trotzdem ist die Entwicklung - wie so oft in den USA - in den einzelnen Teilbereichen sehr unterschiedlich. Aufgrund der Größe und Vielfältigkeit des Landes entwickeln sich die Standorte einfach sehr unterschiedlich.

CB Richard Ellis meldet aktuell z.B. für **Las Vegas** einen Leerstand von 6,2% im Innenstadtbereich und für Midtown Man-

hattan 6,5%, dicht gefolgt von Washington D.C. und Orlando. Dies sind Werte, die für US-Verhältnisse schon fast als „Vollvermietung“ zu bezeichnen sind.

Die höchsten Leerstände weisen derzeit die Großräume Dallas, Columbus und Detroit auf. Der Großraum San Francisco hat den höchsten Zuwachs bei den Leerstandsdaten zu verzeichnen.



Alle Informationen und Berechnungsbeispiele wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert und erstellt. Dennoch kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt wirtschaftlich prognostizierter Ergebnisse und steuerlicher Wirkungen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Rechtsgrundlage aller Produktangebote ist ausschließlich der Zeichnungsspekt des jeweiligen Emittenten oder der Kapitalanlagegesellschaft. Vor einer Anlageentscheidung ist in jedem Fall ein persönliches Gespräch mit Ihrem SRQ-Finanzplaner erforderlich, der Ihnen die Chancen- und Risiken der dargestellten Produkte ausführlich erläutert.

US-Immobilien - ein Markt für Spezialisten !

Ein Immobilienmarkt von unglaublicher Dimension

Der amerikanische Immobilienmarkt ist ein Markt mit gigantischen Ausmaßen. Allein im Jahr 2004 betrug das Umsatzvolumen laut einer Studie von FondsMedia 167 Mrd. US\$, wovon allein 69 Mrd. US\$ auf den Bürobereich entfielen.

Bezüglich der Größe des Marktes lassen sich die USA am besten mit Europa und Kalifornien mit Deutschland vergleichen. Und so unterschiedlich wie die europäischen Immobilienmärkte sind, so differieren sie auch in den Vereinigten Staaten.

Die Studie von FondsMedia untergliedert den Markt daher auch in sage und schreibe **53 regionale Teilmärkte** mit jeweils einem eigenen Central Business District.

Investitionen abseits der Megastädte sind vorteilhaft

Deutsche Publikumsfonds bevorzugen in der Regel die wenigen 24-Stunden-Metropolen wie New York, San Francisco, Chicago oder Washington. Der Rest des riesigen Marktes

bleibt weitestgehend unbeachtet. Dabei bieten gerade die kleineren Märkte zum Teil eine ganze Palette an Vorteilen.

Sie zeigen sich z.B. hinsichtlich Mieten und Leerstand deutlich weniger schwankungsfähig als die Metropolen.

Angesichts der Überhitzungstendenzen in den amerikanischen Hochburgen gewinnt der Blick auf die kleineren Teilmärkte somit zunehmend an Gewicht. An diesen Standorten sorgt eine überschaubare Zahl besonnener Marktteilnehmer in der Regel für ein ruhigeres Fahrwasser.

Hervorragende Aussichten

Auch das Research von Feri Trust bestätigt diese Einschätzung. In ihrem aktuellen US-Städteranking setzen die Experten Las Vegas, Nevada auf Platz eins mit einem Rating „AA“. Dies bedeutet „sehr erfolg versprechende Wirtschaftsentwicklung“.

Auf den Plätzen 2 bis 4 folgen Austin in Texas, Raleigh in North Carolina und San Diego in Kalifornien. Washington belegt Platz 15, Los Angeles Platz 23, San Francisco Platz 25, New York liegt auf Rang 29 und Chicago erst auf Platz 35.

Ohne detaillierte Kenntnis des Marktes geht es nicht!

Vorraussetzung für ein erfolgreiches Agieren in diesen hoch spezialisierten Märkten ist die Zusammenarbeit mit erfahrenen und zuverlässigen Partnern vor Ort.

Bei den Fonds der **Tomorrow Income Portfolio-Reihe** werden die anfallenden Kernaufgaben wie Auswahl und Management der Investitionsobjekte, Konzeption, Vertrieb, Controlling und Verwaltung der einzelnen Beteiligungsobjekte von einem Konsortium aus partnerschaftlich verbundenen deutschen und amerikanischen Gesellschaften übernommen.

Mitinhhaber von Tomorrow Fund Management und Managementpartner in den USA ist das Immobilienunternehmen BGK. Die BGK Group mit Sitz in Santa Fe, New Mexiko betreut von fünf regionalen Büros aus einen eigenen Bestand von rund 220 Büroimmobilien im Wert von ca. 1,2 Mrd. US\$ in 24 US-Bundesstaaten. BGK verfügt als Immobiliendienstleister über einen untadeligen Ruf und beste Beziehungen am Markt.



Dr. George Weinberg
Geschäftsführer der Tomorrow Fund Management



BGK Hauptquartier Santa Fe, New Mexico

Steuervorteile sichern! Steuerfreibeträge erzielen durch das DBA USA - Deutschland

- Steuerfreibetrag von \$ 3.200 p.a. (2005).
- Erste Progressionsstufe wird lediglich mit 10% besteuert, ansteigend auf maximal 35%.
- Grundsätzlich vorläufiger Einbehalt einer EST-Vorauszahlung (Quellensteuer) in Höhe von 35% der prognostizierten Gewinne. Erstattung ggf. überzahlter Beträge im Folgejahr anhand der EST-Erklärung.

Berücksichtigung der Einkünfte ausschließlich für die Ermittlung des Steuersatzes (Freistellung unter Progressionsvorbehalt).



Adjusted Gross Income (nicht zu verwechseln mit den Ausschüttungen, die in der Regel deutlich höher sind und nicht als endgültige Besteuerungsgrundlage dienen).

Tomorrow Income Portfolio - The American Way of Investment



Der Initiator Tomorrow setzt sein Jahren auf ein erfolgreiches Konzept der Investition in US-Mittelstädten. Die folgenden Investitionskriterien sind hierbei charakteristisch für die Tomorrow-Fondsobjekte:

- Eine große Zahl von Einzelmietern aus unterschiedlichen Branchen.
- Unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten.
- Mietzins im Objekt auf oder unter dem aktuellen Marktniveau.
- Leerstände im Objekt mit klar definierter Ursache.
- Gebrauchte Immobilien mit Kaufpreisen unter den Herstellungskosten.



Das aktuelle Angebot — TIP 35/7 !

Auch beim aktuellen Fonds, dem TIP 35/7 wurde diese Anlagestrategie wieder sehr konsequent umgesetzt. Der Anleger erhält einen Fonds mit einer ganzen Palette an Vorteilen. Hoch interessant sind vor allem die Investitionsstandorte, die allesamt überdurchschnittliche Entwicklungspotenziale aufweisen können:

- Las Vegas, Nevada
- St. Louis, Missouri
- Franklin, New Jersey
- Birmingham, Alabama
- San Antonio, Texas



Durch das Fondskonzept wird vor allem eine sehr starke Risikostreuung für den Anleger erreicht. Diese ist neben der breiten Standortdiversifikation durch 113 Einzelmietern aus 15 verschiedenen Branchen gewährleistet.

Neben der attraktiven Ausschüttung von anfänglich 7,5 % p.a. bietet die Konstruktion ein sehr solides **Sicherheitskonzept**. So werden im Durchschnitt 22% der Nettomiete eines Jahres den Rücklagen zugeführt. Außerdem wird von Anfang an eine Hypothekentilgung von durchschnittlich 2,4 % p.a. in der Prognoserechnung berücksichtigt. Weiterhin bietet der Initiator dem Anleger eine **kostenfreie Absicherung des US\$-Risikos** für die gesamte Investitionssumme und eine **Rücknahmegarantie für wirtschaftliche Notlagen**.

Das Immobilienportfolio hat sich seit Ankauf durch den Initiator sehr positiv entwickelt. Die Vermietungsstände der Objekte konnten im Jahr 2005 signifikant erhöht werden. Hinzu kam die geschilderte positive Entwicklung an den gewählten Standorten, so dass der Initiator den Wertzuwachs der Objekte seit dem Ankauf auf ca. 15-20% schätzt.

Man ist aufgrund dieser Entwicklung bei Tomorrow sehr zuversichtlich, die avisierte Bruttoauflösungsrendite von 10,2 % bis 11,9 % p.a. im geplanten Investitionszeitraum von 5 bis 7 Jahren auch tatsächlich realisieren zu können.

Sprechen Sie mit Ihrem SRQ-Berater, der Sie gerne ausführlich über dieses Investitionsobjekt informiert und prüft, inwieweit es zur Ergänzung Ihrer persönlichen Vermögensstruktur geeignet ist.

Herausgeber:



Zentrale :

Taentzienstraße 7b/c

10789 Berlin

Telefon: 030/ 85 6213- 0

Fax: 030/ 85 6213- 21

E-Mail: zentrale@srq-online.de

Web: www.srq.de

Anleihen chancenlos gegenüber Auslandsimmobilien

Anlageform	US-Immobilienfonds Tomorrow Income 35/7	USD-Staatsanleihe 5,15% Rendite
Anlagesumme	20000	20000
zu versteuerndes Einkommen (10 Jahre)	0	10300
zu versteuernder Veräußerungsgewinn	18593	0
Ausschüttungen/Zinsen (10 Jahre)	18686	10300
Bruttoverkaufsüberschuss	7614	
US-Steuer auf Ausschüttungen	0	
US-Bundesstaatensteuer	-790	
45% deutsche Steuer auf Zinsen	0	-4635
Steuer auf Veräußerungsgewinn	-1695,00	
Nettogewinn gesamt	23806	5665
Nettorendite p.a.	11,00%	2,83%

Angaben in US-Dollar, ohne Kaufkosten und Progressionvorbehalt

Quelle Focus Money 48/2005