

Immobilienmärkte im Blickpunkt - L O N D O N

Eine interessante Ergänzung für Ihr internationales Immobilienportfolio

Immobilienanlagen sind ein wesentlicher Baustein in der privaten Vermögensanlage und gerade im Anlageportfolio der Deutschen haben Immobilienwerte traditionell eine sehr hohe Gewichtung. In diesem Zusammenhang empfehlen wir unseren Kunden seit Jahren, ihr Immobilienportfolio international breit zu diversifizieren. Hierdurch erreichen die Anleger eine Verstärkung Ihrer Erträge bei gleichzeitiger Reduzierung einseitiger Marktrisiken.

Unter Timing-Gesichtspunkten halten wir aktuell einen Einstieg in den Büroimmobilienmarkt der britischen Hauptstadt für interessant. Nachfolgend haben wir einige aktuelle Informationen zu diesem Markt für Sie zusammengetragen.

Allgemeines

London ist ein Hauptknotenpunkt im Netz der globalen Wirtschafts- und Finanzdienstleistungen. Über 500 der weltweit führenden Unternehmen sind hier vertreten. Auf dem wichtigsten Finanzplatz Europas sind alle größeren Banken, Versicherungen, Unternehmensberatungen und Wirtschaftskanzleien präsent.

Gerade US-amerikanische Unternehmen bevorzugen die Stadt an der Themse wegen der Sprache und der kulturellen Gemeinsamkeiten als Standort für ihre europäischen Niederlassungen.

Mit umgerechnet ca. 19,1 Mio. m² Gesamtvolumen ist der Londoner Immobilienmarkt (Central London Market) neben Paris der größte und dynamischste Büromarkt in ganz Europa.

Die internationale Bedeutung des Marktes zeigt sich auch in der Tatsache, dass in 2004 ca. 35 % des Transaktionsvolumens am Immobilienmarkt Londons von ausländischen Marktteilnehmern abgewickelt wurde.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Im Gegensatz zu Deutschland hat man in Großbritannien bereits in den 80er Jahren die Zeichen der Zeit erkannt und mit harten Reformen das Wirtschafts- und Sozialsystem für die Herausforderungen der Zukunft fit gemacht.

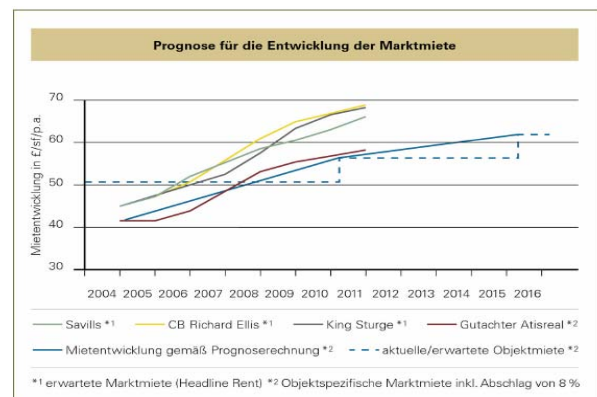
Trotz der Abschwächung der Weltkonjunktur ist die Entwicklung der britischen Volkswirtschaft in den vergangenen Jahren stets sehr positiv verlaufen. So weist das Land regelmäßig das höchste Wirtschaftswachstum unter den großen EU-Ländern (D, I, GB, F) aus und auch die Arbeitslosenquote ist mit ca. 4,7 % auf einem historischen Tiefststand.

Die Wachstumserwartungen für 2005 und 2006 sind gut und die meisten Experten rechnen damit, dass GB auch in den nächsten Jahren eine wichtige Wachstumslokomotive innerhalb der EU sein wird.

Marktentwicklung

Nach einer Abwärtsbewegung von Anfang 2001 bis Mitte 2004 befindet sich der Büromarkt London seit der zweiten Jahreshälfte 2004 wieder in einer Aufschwungphase, die u.a. aus der Bedeutung der Stadt als internationalem Versicherungs-, Finanz- und Dienstleistungszentrum resultiert.

London ist zwar immer noch der absolut teuerste Immobilienstandort unter den großen Metropolen der Welt, die aktuellen Mietpreise für Spitzenlagen von ca. 58 € pro m²/Monat liegen aber unter dem langjährigen Durchschnitt.



Führende Immobilien Consultants, wie z.B. CB Richard Ellis, Savills oder King Sturge erwarten in den Jahren 2005 und 2006 eine Fortsetzung der bereits eingetretenen Trendwende, mit leicht steigenden Marktmieten und abnehmenden Leerständen. Für die Folgejahre erwarten die Experten dann auch wieder signifikant anziehende Mietpreise.

Das Wirtschaftsforschungsinstitut Feri verleiht dem Bürostandort London die Note „A“: hohes Potenzial, geringes Risiko.

Unter Beachtung der Marktzyklen und der positiven Zukunftsaussichten scheint eine Investition in London derzeit insgesamt als Portfoliobeimischung sehr interessant zu sein.

Renditeobjekt „The Lloyds´s Building“

Wie interessant der Immobilienmarkt London derzeit ist, sieht man auch an der Tatsache, dass in jüngster Vergangenheit sowohl offene als auch geschlossene Immobilienfonds mit Objektkäufen in der britischen Metropole von sich reden gemacht haben. Ein besonders attraktives Objekt hat die Commerzbank-Tochter CFB erworben: das vom bekannten Stararchitekten Sir Richard Rogers entworfene **Lloyd´s Building**.

Der Sitz des renommierten Versicherungsmarktplatzes „Lloyd´s of London“ ist aber nach unserer Meinung nicht nur sehenswert, sondern auch ein sehr interessantes Investment für den deutschen Anleger. Wir möchten Ihnen daher nachfolgend das zugehörige Beteiligungsangebot CFB-Fonds 154 „One Lime Street., London“ einmal kurz vorstellen.

Die Lage

Das Fondsobjekt liegt auf einem 6265 m² großen Grundstück im geschäftlichen Herzen der britischen Hauptstadt, dem so genannten „Lloyd´s Triangle“.

Dieser Bereich ist der zentrale Standort aller in London vertretenen internationalen Versicherungsgesellschaften. Diese Nachbarschaft ist sehr wichtig, da der Lloyd´s Versicherungsmarkt auch heute noch vor allem im unmittelbaren Gespräch „face to face“ abgewickelt wird.

Die Immobilie

Das Gebäude wurde im Mai 1986 fertig gestellt und besitzt eine Mietfläche von umgerechnet 33.672 m². Es wurde nach höchsten technischen Ansprüchen konzipiert, da es als Hauptsitz des Mieters den Ansturm von täglich bis zu 10.000 Versicherungsbekräftigten bewältigen muss.



Die Fondsimmobilie wurde aufgrund ihres futuristischen Äußeren schnell zum Landmark (Wahrzeichen) in der City of London. Für das unverwechselbare High-Tech Erscheinungsbild wurden viele Metaphern, von „Bohrinsel“ bis zu „gigantische Kaffeemaschine“, kreiert.

Der Mieter

Das Fondsobjekt ist zu 100 % an Lloyd´s vermietet, der wohl weltweit bekanntesten Institution im Bereich Versicherungen.

Lloyd´s ist aber kein herkömmliches Unternehmen, sondern ein Versicherungsmarkt. Das Kapital der Gesellschaft halten derzeit etwa 2000 **unbeschränkt haftende** so genannte „Names“, meist internationale Firmen und institutionelle Investoren.



Der Mietvertrag mit Lloyd´s läuft bis 2031 und kann erstmals im Jahr 2021 vom Mieter gekündigt werden. Der Mieter trägt neben der Nettomiete alle Nebenkosten sowie alle Kosten der Instandhaltung.

Der Mietpreis wird alle fünf Jahre an das aktuelle Mietpreinsniveau angepasst. Hierbei gibt es, wie in Großbritannien üblich, nur Anpassungen nach oben.

Die steuerlichen Rahmenbedingungen

Die Erträge aus dem Fonds sind in Großbritannien steuerpflichtig. Hierbei profitiert der deutsche Anleger von einem Freibetrag (derzeit GBP 4.895) sowie den niedrigen Steuersätzen in Großbritannien. In Deutschland unterliegen die Erträge des Fonds lediglich dem Progressionsvorbehalt.

Sprechen Sie mit Ihrem SRQ - Berater, der Ihnen gerne alle weiteren Details dieser Beteiligung nennt und prüft, ob das Angebot zu Ihrer Anlagestrategie und zu Ihrem persönlichen Risikoprofil passt.