

Anlagennotstand in Deutschland

Wie Phönix aus der Asche

Die alten Griechen und Ägypter beschreiben in ihrer Mythologie Phönix, den Sonnenvogel, als Symbol der Unsterblichkeit und Erneuerung. Wie Phönix sich verjüngt aus der Asche erhebt, so erleben deutsche Immobilien derzeit eine Renaissance, speziell bei ausländischen Investoren. Nähe ist nicht immer hilfreich. Einzelne Bäume können die Sicht auf den Wald verdecken. Genug emotionale Distanz zum deutschen Markt haben offensichtlich die ausländischen Investoren. Sie haben in den vergangenen Monaten die größten Deals mit Immobilien in der deutschen Geschichte durchgeführt. Kein Wunder, **Immobilien sind derzeit zum Schnäppchenpreis** zu haben, gleichzeitig ist die **Finanzierung historisch günstig**.

Beim Aufschwung dabei sein!

Aus konjunktureller Sicht lässt sich auf dem hiesigen Immobilienmarkt derzeit wenig falsch machen: Die Immobilienmärkte sind in der Talsohle angelangt. **Dies bedeutet in jedem Fall steigende Preise.**

Internationale Jagd auf deutsche Immobilien eröffnet

Neben Großinvestoren kommen jetzt auch wohlhabende Privatinvestoren und Konsortien hinzu. Die Bedeutung von Investitionen durch arabische Anleger in europäische Immobilien wird in den nächsten 10 Jahren stark zunehmen. Das Volumen der Finanzinvestments beziffert die Studie auf 500 Milliarden USD.

Warum stürzen sich internationale Investoren auf deutsche Einzelhandelsimmobilien?

Ausschlaggebend sind drei Punkte:

- Zum einen erwarten viele Investoren wieder einen Schub im Konsum mit entsprechender positiver Auswirkung auf die Mieten.
- Zweitens und noch wichtiger: Deutschland weist einen in Europa einmaligen positiven Abstand zwischen Immobilienrenditen und Finanzierungskosten auf. **Die Folge ist, dass sich Immobilien selbst bezahlen!**
- Drittens sind die Preise für deutsche Immobilien in den vergangenen 10 Jahren gefallen. Internationale Immobilien sind im gleichen Zeitraum dagegen wesentlich teurer geworden mit der Folge, dass in Deutschland Einzelhandelsobjekte erheblich günstiger angeboten werden, als noch vor fünf oder zehn Jahren. Auch im Vergleich zu den anderen Immobilienkategorien schneiden Einzelhandelsimmobilien aus

Investorensicht gut ab. Sie haben, besonders gegenüber Wohnimmobilien, den Vorteil weitgehender Vertragsfreiheit.

Fachmärkte im Brennpunkt des Interesses

Der Fokus internationaler Investoren liegt auf Fachmärkten, SB-Warenhäusern und Einkaufszentren. Das besondere Interesse an Fachmärkten macht ein Blick auf die Rendite nachvollziehbar. Bei Mieten zwischen 6,00 €/m² und 12,00 €/m² werden augenblicklich Renditen von 7 % p.a. bis 8 % p.a. erzielt, gegenüber 5,5 % p.a. bis 6,5 % p.a. an anderen europäischen Standorten. Da spricht einiges dafür, dass das antizyklische Investitionsverhalten vieler ausländischer Investoren zu lohnenden Investments führen wird.

Zinsen auf historischem Tief – Renditen auf Rekord-Hoch

Deutschland könnte aus internationaler Sicht schnell wieder in eine Favoritenrolle hineinwachsen. Maßgeblicher Anreiz für international orientierte Großanleger in Deutschland sind die derzeit niedrigen Zinsen von unter 4 % p.a. im Verhältnis zu Immobilienrenditen von 7 % p.a. bis 8 % p.a., die international kaum zu überbieten sind. Noch nie war die Gelegenheit so günstig. Doch Experten rechnen schon bald wieder mit einem Anstieg der Zinsen und der Immobilienpreise.

Greifen Sie jetzt zu, damit Sie zu den Gewinnern gehören!

Zinsen sinken auf Rekordtief



Rezepte gegen Rendite-Dilemma



Das gute Gefühl, die richtige Entscheidung getroffen zu haben.

Gut zu wissen – jetzt ist die Zeit zu handeln:

- **Baupreise wie vor 10 Jahren.**
- **Hypothekenzins auf Rekordtief gefallen.**
- **Internationale Investoren kaufen mit Milliardenbeträgen deutsche Einzelhandelsimmobilien auf. Im Brennpunkt: hochrentable Fachmärkte.**
- **Gesucht werden weniger Immobilien, als vielmehr bonitätsstarke Mieter mit langfristigen Mietverträgen.**
- **Aus dem Lokalbusiness deutscher Investoren mit Tunnelblick ist längst ein internationales Transaktionsbusiness geworden, das die Merkmale des Investmentbanking trägt und das Investmentprodukt, die Immobilie, unter finanzwirtschaftlichen Gesichtspunkten beurteilt.**
- **Die Jagd auf gut vermietete Immobilien in Deutschland ist eröffnet. Die Preise setzen sich in Bewegung.**

Und was bedeutet das für Sie?

Machen Sie es wie die Großinvestoren und beweisen Sie den richtigen Riecher für gewinnbringende Geschäfte. Nutzen Sie die derzeit idealen Voraussetzungen für eine Investition in das »**Fachmarktzentrum Torgelow**«.

- **Viele Jahre bewährter Standort**
- **Drei bonitätsstarke Filialisten**
- **100 % vermietet – 10 Jahre Festverträge**
- **9,65% Rendite nach Steuern**

Kennz. 993



Ansturm bei Eröffnung Fachmarkt Torgelow.

IHRE VORTEILSRECHNUNG

Eigenkapitalvariante	
Kaufpreis	1.700.000,00
Erwerbsnebenkosten	75.000,00
Kapitaleinsatz	1.775.000,00
Mieteinnahmen	141.255,00
./. nicht umlagefähige Nebenkosten ca.	3.255,00
Überschuss	138.000,00
Steuerliche Betrachtung	
Überschuss	138.000,00
./. AfA ca.	50.000,00
zu versteuern	88.000,00 ***35.200,00
Liquiditätsüberschuss	102.800,00
In Prozent des Kapitaleinsatzes	5,79 %
Rendite nach Steuern	*9,65 %

Finanzierungsvariante	
Gesamtkosten	1.775.000,00
Eigenkapital	375.000,00
Fremdkapital	1.400.000,00
Mietüberschuss	138.000,00
./. Zins 3,7 % aus FK	51.800,00
Steuerliche Betrachtung	
Mietüberschuss	138.000,00
./. AfA ca.	50.000,00
./. Zinsen	51.800,00
zu versteuern	36.200,00 ***14.500,00
Liquiditätsüberschuss	**71.700,00
In Prozent des Kapitaleinsatzes	19,12 %
Rendite nach Steuern	*31,87 %

* So viel Rendite müsste eine voll steuerpflichtige Kapitalanlage erbringen, um vergleichbar zu sein.

** Der Überschuss reicht aus, um eine Anfangstilgung von 5,12 % zu erbringen.

*** Angenommener Steuersatz 40 %.

Kennz. 993

6% p.a. Zinsen für Festgeld?

In Niedrigzinsphasen wird es immer schwieriger, eine attraktive Rendite zu erzielen. Nachdem Ende September die Rendite für zehnjährige Bundesanleihen unter die Marke von 3 Prozent gesunken war, haben viele Banken nachgezogen und die Zinsen für Fest- und Tagesgeld auf unter 2,0 % p.a. gekürzt, ermittelte die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen.

Damit decken die Zinserträge noch nicht einmal mehr die Inflationsrate. Unter Einbeziehung der Steuerlast ergibt sich sogar eine **Negativrendite** und damit eine **Vernichtung des Kapitals**.

Sichern Sie sich 6 % p.a. Festzins

Das UBG-Finanzierungsinstrument »Darlehen an Projektgesellschaften (DAP)« bietet einer begrenzten Anzahl von Kapitalanlegern bei kurzer Laufzeit eine hohe Rendite und eine gesicherte Rückzahlung des angelegten Kapitals nach dem Objektverkauf, spätestens jedoch 12 Monate nach Fertigstellung des Objektes. Dabei wird zuerst das Darlehen der Bank, danach die Forderung der Darlehensgeber und erst dann das Eigenkapital der UBG zurückbezahlt.

Die Vorleistungen der UBG sind beträchtlich.

UBG-Standortspezialisten suchen gezielt aufgrund von Standortaufträgen expansiver Handelsunternehmen Grundstücke ab ca. 4.000 m², die erworben werden. Danach beauftragt UBG Architekten und Ingenieure mit der Herstellung des Baurechts und schließt die Mietverträge ab. Projektvorlaufzeiten bis zur Realisierbarkeit von 18 bis 24 Monaten sind die Regel. Da Banken in aller Regel 30 % Eigenkapital fordern, dient Ihr Darlehen zur Verbreiterung der Eigenkapitalbasis und damit zu einer Vervielfachung der Projekte, die UBG realisieren kann. Deshalb ist UBG auch bereit, Ihnen **3 x so viel Zinsen** zu bezahlen wie derzeit am Markt üblich.

Ihre Sicherheiten

Die Mittelfreigabe durch den unabhängigen Wirtschaftsprüfer erfolgt erst, wenn folgende Voraussetzungen **komplett** vorliegen:

- Baugenehmigung
- Bankzusage über 70 % der Gesamtkosten
- 70 % Vermietungsstand
- Eigenkapital von 10 % der UBG erbracht
- Abtretung des Verkaufserlöses an die Darlehensgeber

So sind Sie auf der sicheren Seite und haften als Darlehensgeber natürlich auch nicht für die Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft.

Vorteile auf einen Blick

- 6 % p.a. Festzins, 1/4-jährliche Zinszahlung, zinsabschlagsteuerfrei
- Kurze Laufzeit ca. 2 Jahre
- Gesicherte Kapitalrückzahlung
- Volle Transparenz – jede Projektgesellschaft realisiert nur ein Projekt
- Keine Bearbeitungsgebühr, kein Agio
- EUR 20.000,00 Mindestdarlehen

Profitieren Sie von einer erfolgreichen Projektentwicklung und einer klugen Strategie.

Kennz. 43DAP

Weitere Top-Angebote im Internet unter www.ubg-leonberg.de

► z.B. **Arztpraxis Wolfsburg-Vorsfelde**
Gemeinschaftspraxis – Mietvertrag 12 J., **9 % p.a. Rendite**, Kaufpreis EUR 151.000,00
Kennz. 141

► z.B. **Penthouse – Freiburg im Breisgau**
betreutes Wohnen mit schönen Aussichten
Heute die Rendite – morgen drin wohnen. **6 % p.a. Rendite**, Kaufpreis EUR 201.000,00
Kennz. 966

► weitere Renditeangebote anfordern unter
Kennz. 100

Rendite-Schnäppchen aus 1. Hand Zweitmarktanteile an Geschlossenen Fonds



Weshalb Zweitmarktanteile?

Wer sich mit langfristigem Sparen befasst weiß, dass die Zinsen auf einem Tiefststand sind. Zehnjährige Bundesanleihen notierten Ende September unter 3 %. Eine Besserung ist nicht in Sicht. Es sind daher Viele, die sich fragen, **wie lege ich mein Geld sicher und doch ertragreich an**.

Weshalb Zweit-Erwerb?

Es ist allgemein bekannt, dass Aktien mit erheblichen

Risiken verbunden sind und Festgeldanlagen nicht einmal mehr 2,0 % p.a. bringen. Jetzt bietet sich Anlegern mit langfristiger Perspektive und Sicherheitsverlangen die Gelegenheit, Zweitmarktanteile an Geschlossenen Immobilienfonds **zu besonderen günstigen Konditionen zu übernehmen**.

Rendite bis 9 % p.a.

Der Ersterwerber ist in den Genuss von hohen steuerlichen Verlustzuweisungen gekommen und hat daher nur einen Teil des Nennbetrags aus eigenen Mitteln erbracht. Zusätzlich sind ihm seit vielen Jahren lukrative Ausschüttungen zugeflossen. Wenn persönliche Umstände eintreten, kann

eine Veräußerung der Beteiligung notwendig sein. Selbst wenn die Beteiligung weit unterhalb des Nennbetrags verkauft wird, ist es für den Ersterwerber dennoch per Saldo ein rentables Geschäft gewesen.

Nutzen Sie die Chance!

Dies ist eine günstige Gelegenheit für den Kauf eines »gebrauchten« Anteils zu einem Kaufpreis, der weit unter dem Nominalwert liegt. Dies bringt Ihnen

- eine hohe Rendite bis ca. 9 % p.a.
- eine verkürzte Restlaufzeit
- Vorteile bei Erbschaft-/Schenkungsteuer.

Kennz. P203



BLICKPUNKT

24. JAHRGANG – NR. 2/05

30 Jahre UBG

VISIONEN

RAUM

GEBEN



PPI Private Placement Immobilieninvestition

Günstige Immobilienpreise und Zinsen – konkurrenzlos hohe Renditen

Oft ist es so, dass millionenschwere Einzelhandelsobjekte, die auch im Fokus internationaler Investoren stehen, für den Einzelnen nur schwer zu schultern sind. Hier bietet es sich an, dass sich mehrere Investoren zusammenschließen. Deshalb bietet UBG interessierten Anlegern ein Forum zusammen mit Gleichgesinnten in kleinem Kreis in hochrentierliche Einzelhandelsimmobilien zu investieren. Da gerade Fachmärkte aufgrund ihrer außerordentlich hohen Renditen von 7 % bis 8 % p.a. besonders gefragt sind, trifft PPI Private Placement Immobilieninvestition mit dem »Fachmarktzentrum Torgelow« die Ansprüche Derjenigen, die sich bewusst sind, wie sich der Nachfrageboom am deutschen Immobilienmarkt in Zukunft auswirken wird.

Was tut UBG für Sie?

Aufgabe der UBG ist es, die wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen für die Investoren zu schaffen. Hierzu gehört

z. B. die Gestaltung des Gesellschaftsvertrags, die Erarbeitung des Finanzierungskonzeptes und, soweit erforderlich, Gespräche mit den finanzierenden Banken.

Geprüft und für gut befunden

Das besondere Interesse renditebewusster Investoren gilt bonitätsstarken Mietern mit langfristigen Mietverträgen. Diese Ansprüche erfüllt unser Angebot »Fachmarktzentrum Torgelow« mit den Mietern Rossmann, Takko und NKD in idealer Weise:

- auf Herz und Nieren geprüfter und langjährig bewährter Standort
- 3 Top-Einzelhandelsunternehmen mit jeweils mehr als 1.000 Filialen
- 10 Jahre Mietvertrag für 100 % der Flächen

Wer die Zeichen des Marktes erkennt, nutzt die Gunst der Stunde und steigt jetzt ein. Bereits ab **EUR 60.000,-** können Sie dabei sein.

Kennz. 45PPI

PPI PRIVATE PLACEMENT IMMOBILIENINVESTITION

Beteiligung EUR 200.000,00 – Sie haben die Wahl:

EIGENKAPITAL (EUR)		FINANZIERUNG (EUR)	
Eigenkapital EK	200.000	Eigenkapital EK	30,00 % 60.000
		Fremdkapital FK	70,00 % 140.000
Ausschüttung	7,25 % 14.500	Ausschüttung	7,25 % 14.500
davon steuerpflichtig	61,30 %	davon steuerpflichtig	61,3 %
		./ Zinsen FK	4,00 % 5.600
Steuer aus dem steuerpflichtigen Anteil, angen. Steuersatz	40,00 % 3.555	Steuer aus dem steuerpflichtigen Anteil, angen. Steuersatz	40,00 % 1.315
Überschuss	10.945	Überschuss**	7.585
in Prozent vom EK	5,5 %	in Prozent vom EK	12,6 %
Ertrag nach Steuern in % vom EK	*9,2 %	Ertrag nach Steuern in % vom EK	*21,1 %

*So viel Rendite müßte eine voll steuerpflichtige andere Kapitalanlage erbringen, um vergleichbar zu sein.
**Der Überschuss reicht aus, um eine Anfangstilgung von 5,42 % zu erbringen.

IMPRESSUM

BLICKPUNKT ist die persönliche Informations-Zeitschrift für Kunden, Kapitalanleger, Vermittler und Geschäftsfreunde der UBG UNTERNEHMENSBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH. Alle Rechte vorbehalten. Angaben und Zahlen sind nach bestem Wissen recherchiert, für die Richtigkeit übernehmen wir jedoch keine Haftung. Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Genehmigung der UBG.

Postfach 1864 · 71208 Leonberg · Tel. (071 52) 60 94-0 · Fax (071 52) 60 94-94
www.ubg-leonberg.de · E-Mail: info@ubg-leonberg.de