

Australien – 1. Platz beim internationalen Immobilien-Transparenzindex

oder

Australien – Die größte Schatzinsel der Welt

Inhalt:

Allgemeines
Australien
Immobilienmarkt Australien
Adelaide
Immobilie
Sicherheitskonzept
Vorteilhaftes steuerliches Konzept
Prognostizierte Auszahlungen
Die wichtigsten beteiligten Partner
Rechtliche Besonderheiten
Kosten
Chancen
Risiken
Nachteile
Sonstiges
Zusammenfassung

Allgemeines:

- Nachhaltige Immobilieninvestments benötigen Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum!
- Die Städte mit starkem Wachstum liegen außerhalb Europas. (Quelle: Jones Lang LaSalle)
- Auch wenn es sich hier in diesem Fall um eine australische Immobilie handelt, beteiligen Sie sich letztendlich an einer deutschen Gesellschaft mit Sitz in Deutschland und deutschem Recht, die lediglich eine Immobilie im Ausland erwirbt. Das ist in etwa so, als wenn Sie zum Beispiel in einem deutschen Autohaus einen Toyota kaufen würden oder so wie bei VW, die ihren VW Touareg aus rein ökonomischen Gründen in der Slowakei fertigen lassen.
- Die Kaufpreise sind von ihrem Tief, verursacht durch die Finanzkrise, teilweise schon wieder sehr deutlich gestiegen, in London z. B. um über 40 %. (Quelle: Jones Lang LaSalle, Handelsblatt)
- Die Einkaufsrenditen sind weltweit schon wieder auf dem Rückzug. Was bedeutet, die Objekte werden wieder teurer. (Quelle: Jones Lang LaSalle, Handelsblatt)

Australien:

- Investitionsstandort Australien: Stabilität, Wachstum und Lebensqualität
- Gemäß Report der Weltbank eines der unternehmerfreundlichsten Länder
- Seit 1992 kontinuierlich hohes Wirtschaftswachstum
- Als einziger westlicher Industriestaat konnte Australien in 2008/2009 ein positives Wirtschaftswachstum erzielen. Seitdem hat die Notenbank den Leitzins insgesamt 7 x auf aktuell 4,5 % um 0,25 % erhöht. Hier hat man also noch die Mittel gegen aufkommende Inflation in der Hand.
- Hier sind die Notenbank und die Politik noch Herr der Lage.
- Höchstes Wirtschaftswachstum in 2011/2012 von den etablierten Staaten
- In Australien haben 75 % der Zuwanderer eine gehobene Ausbildung. Dagegen verfügen in Deutschland ca. 40 % der Migranten über keinerlei Ausbildung!
- Während hierzulande die Bevölkerung schrumpft, arbeiten die Australier an einer nachhaltigen, einkommensstarken Alterspyramide.
- Australien ist etwa 22 x so groß wie Deutschland. Es hat die größte Bevölkerungswachstumsrate der entwickelten Industriestaaten. 2009 wuchs die Bevölkerung um 452.000 Einwohner bzw. um 2,1 % (in Deutschland schrumpfte die Bevölkerung um 260.000!).



- Bis 2050 soll die Bevölkerung um knapp 50 % zunehmen, während sie in Deutschland 15 % abnehmen soll (bei optimistisch unterstellten deutschen Zuwanderungsprognosen).
- Australien ist eines der reichsten Rohstoffländer (insbesondere Kohle und Eisenerz). Besonders Adelaides Industriesektor profitiert hiervon und sichert langfristig die Standortattraktivität der Hauptstadt von South Australia.
- Von den drei größten Ratingagenturen wird die langfristige Bonität Australiens als sehr gut beurteilt (S&P: AAA, Moody's: Aaa, Fitch AA+).
- Der Bundesstaat South Australia verfügt ebenfalls über ein AAA-Rating.
- Die Arbeitslosenquote liegt bei 5,2 %. Nur die Schweiz kann mit 3,8 % noch bessere Zahlen vorweisen. Deutschland liegt bei 6,6 % (Stand September 2011)
- Australien zählt neben Kanada und Norwegen zu den stabilsten Industrieländern weltweit.
- Aufgrund der geographischen Lage kann Australien besonders von den asiatischen Wachstumsmärkten profitieren.
- Das australische Rechts- und Steuersystem ist stabil und entspricht weitgehend dem angelsächsischen Recht.

Immobilienmarkt Australien:

- Durchschnittliche Leerstandsrate 7,3 %, in Adelaide 4,6 % (München 10,1 %, Quelle JLL)
- Das länderspezifische Risiko in Australien wird im Scope Market Risk Indicator als gering eingestuft.
- 1. Platz beim internationalen Immobilien-Transparenzindex 2010 von Jones Lang LaSalle. Deutschland liegt hier auf dem 9. Platz.
- Einkauf beinahe zu Tiefstpreisen (Quelle: Jones Lang LaSalle)
- Geringer Zuwachs von Büroflächen in der Zukunft (Quelle: Jones Lang LaSalle)

Adelaide:

- Moderne Wirtschaftsmetropole und Hauptstadt des Bundesstaates „South Australia“
- Mit ca. 1,2 Mio. Einwohnern ist es die fünftgrößte Stadt des Kontinents (München 1,3 Mio.).
- Adelaide zählt zu stabilsten Büroimmobilienstandorten Australiens.
- Adelaide hat mit ca. 4,6 % eine der niedrigsten Leerstandsraten der Hauptstädte sämtlicher Bundesstaaten.
- In einer Studie von KPMG rangiert Adelaide auf Platz 1 der kostengünstigsten Geschäftsstädte.
- Adelaide ist ca. 1.800 km vom Überflutungsgebiet in Queensland entfernt (entspricht der Entfernung zwischen Hamburg - Barcelona) und gilt als nicht gefährdet.
- Seit 2010 wieder steigende Mieten, damit verbunden sind steigende Immobilienpreise

Immobilie:

- Hochwertige „Grade A“-Immobilie im Herzen Adelaides in unmittelbarer Nachbarschaft vom Kongress-Centrum, dem Bahnhof, dem Hotel Inter Continental, dem Parlament, dem Park und dem River Torrens (deshalb auch Riverside Centre)
- Hochwertige Ausstattung: offenes Atrium (dadurch natürliches Licht an jedem Arbeitsplatz)
- Günstiger Ankaufsfaktor: 11,6-fache der Jahresnettomiete 2010
- Preis pro m² Bürofläche etwa 1.995 Euro
- Modernes 11-stöckiges Bürogebäude mit 22.936 m²
- **Anfangsmiete 19,30 Euro** (Zum Vergleich: London 73,80 €, Genf 71,70 €, Paris 58,30 €) → bei der Betrachtung wird die Mietsteigerung bis 2021 auf ca. 29 Euro mehr als nur realistisch! → **die aktuellen Vergleichsmieten liegen bereits zwischen 24,70 und 27,80 € → ZUSÄTZLICHES** Einnahmepotenzial durch vertraglich vereinbarte Mietanpassungen NUR nach oben alle 5 Jahre!
- Umweltschutz ist ein wichtiges Thema für die australische Regierung. Die Einhaltung von Umweltstandards gilt heute als ein maßgebliches Kriterium für die erfolgreiche Vermietung von Büroflächen in Australien.
- Baujahr 1989, Modernisierung 2009
- Für Werterhaltungs- und Wertsteigerungsmaßnahmen sind insgesamt bis zum Ende der prognostizierten Fondslaufzeit rund 23,7 Mio. AUD (= 35,5 % vom Nettokaufpreis) vorgesehen. Das

Gebäude wurde zuletzt 2008/2009 modernisiert. Darüber hat der Hauptmieter, der „Minister for Infrastructure“, weitere ca. 2,77 Mio. AUD auf eigene Rechnung in die Mietflächen investiert.

- Umweltfreundlichkeit, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz: Zertifiziertes „Green Star“-Gebäude mit fünf Sternen, von NABERS zertifiziert mit 4,5 von 5 Sternen
- Im benachbarten Adelaide Convention Centre Carpark stehen unterirdisch 1.250 Parkplätzen Individualverkehr zur Verfügung.



Sicherheitskonzept:

- Der Einkaufspreis liegt ca. 25 % unter den Höchstpreisen aus 2007.
- Beste zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Parlament und dem Bahnhof
- Vermietungsstand: 100 %
- Hauptmieter des Gebäudes ist der australische Bundesstaat South Australia. Einnahmesicherheit durch eine mehr als 98 %-ige Vermietung an staatliche australische Mieter mit über 10-jährigem Mietvertrag zzgl. Verlängerungsoption, dadurch Kosten- und Prognose-sicherheit
- Mietsteigerung von 4 % p. a. vertraglich vereinbart, zzgl. Anpassung nach oben alle 5 Jahre
- Aufgrund der Konstruktion und Raumaufteilung des Gebäudes ist eine flexible Drittverwendungsmöglichkeit gegeben.
- Laufende Instandhaltung, kein Investitionsstau
- Zum Stichtag 11. Juli 2011 wurde ein Wertgutachten von m3property eingeholt. Das Gutachten bewertet das Objekt mit einem Verkehrswert von 76 Mio. AUD und bestätigt insoweit die Angemessenheit des Kaufpreises von 66,8 Mio. AUD.
- Due Diligence (rechtliche, kaufmännische Überprüfung) von Charter Hall und Blake Dawson
- Reiner Eigenkapitalfonds (keinerlei Fremdfinanzierungsrisiken)

Vorteilhaftes steuerliches Konzept:

- Australien: Steuersatz von 7,5 % ab 2011 auf die laufenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie den Veräußerungsgewinn
- Zinseinkünfte unterliegen einer Quellensteuer von 10 % in Australien (Anrechnung auf die deutsche Abgeltungssteuer).
- In Australien liegt die Umsatzsteuer nur bei 10 %.
- Der Veräußerungsgewinn ist nach Ablauf von zehn Jahren in Deutschland steuerfrei.
- Es ist keine Steuererklärung des Anlegers in Australien erforderlich.
- In Australien fällt keine Vermögens-, Erbschafts- und Schenkungssteuer an.


Prognostizierte Auszahlungen:

- 7 % p. a. nach australischen Steuern bis 2021, erstmalig für 2011
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von ca. 189 %
- Gesamttrendite 7,3 % p. a.

Die wichtigsten beteiligten Partner:

- Verkäufer: eine Pensionskasse (ISPT PTY LTD)
- Kaufberatung: Charter Hall, Blake Dawson, Rickmers Immobilien Management
- Wertgutachten: m3property
- Rechts- und Steuerberatung: Blake Dawson und Ernst & Young
- Immobilienbetreuung, Verwaltung und Management: Charter Hall
- Emissionshaus: Atlantic Gesellschaft zur Vermittlung internationaler Investments
- Treuhänderin: EVT Elbe Vermögenstreuhand GmbH
- Mittelverwendungskontrolleur: BLS Revisionstreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Charter Hall Group (Charter Hall ist eine der führenden Immobiliengesellschaften Australiens, tätig als Immobilieninvestor, Manager, Entwickler und Berater; über 10 Mrd. AUD Immobilienvermögen unter Verwaltung, beschäftigt 230 Mitarbeiter; der Gründer und Geschäftsführer Cedric Fuchs hat über 40 Jahre Erfahrung, regelmäßige Auszeichnungen, spezialisiert auf institutionelle Investoren, übernahm 2010 die Immobilienverwaltung der größten australischen

Bank Macquarie, allerbeste Referenzen u. a. auch von KPMG, BMW, Deutsche Bahn; weltweite Niederlassungen)

- Blake Dawson – führende australische Kanzlei, 160-jährige Geschichte, betreut 75 % der australischen TOP 100 Unternehmen, viele Auszeichnungen, u. a. Australian Law Firm of the Year 2009 (www.blakedawson.com)
- Ernst & Young: weltweiter Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Tr: beratung sowie Risiko- und Managementberatung, 144.000 Mitarbeiter weltweit (www.ey.com)
- m3property: einer der größten australischen Dienstleister im Immobilienbereich, gegründet 1978 (www.m3property.com.au)
- Rickmers-Gruppe: hat eine 175-jährige Familientradition, beschäftigt weltweit ca. 3.200 Mitarbeiter (www.rickmers-immobilien.com)
- Atlantic Gesellschaft: Tochter von Rickmers, 1998 gegründet, positive Leistungsbilanz, bisher 40 Fonds mit einem Gesamtvolumen von ca. 1,25 Mrd. Euro erfolgreich platziert (www.atlantic-fonds.de)
- EVT Elbe Vermögenstreuhand: Tochter von Rickmers, EVT betreut ca. 12.300 Anleger (www.evt-treuhand.de)

Rechtliche Besonderheiten:

- Die Haftenlage pro 1.000 Euro Beteiligung beträgt nur 5 Euro.
- Der Anleger beteiligt sich an einer dem deutschen Recht unterliegenden Kommanditgesellschaft.
- Für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung sind 2 Gesellschaften zwischengeschaltet worden, die nach der Einwerbung des Eigenkapitals nicht vollständig aufgelöst werden, um eine erneute Grunderwerbssteuer (Stempelsteuer) zu vermeiden.
- Erbbauähnliches Nutzungsrecht bis 2083 mit 20-jähriger Verlängerungsoption. Der australische Staat verkauft generell nur auf diese Art und Weise australischen Grund und Boden. Die Praktik ist vergleichbar mit Grundstücksverkäufen der katholischen Kirche in Deutschland.
- Eine Mietsteigerung von 4 % jährlich ist vertraglich garantiert.
- Stimmrechtsverteilung auf Gesellschafterversammlungen: Nicht abgegebene Stimmen gelten als Stimmenthaltung und fallen nicht automatisch dem Treuhänder zu.
- Erfolgsbeteiligung von 25 % des Mehrerlöses bei Verkauf des Objektes
- Prospektgutachten: liegt vor, von Dr. Güstel & Kollegen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH
- Steuergutachten: liegt vor, von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH
- Objektgutachten: liegt vor, m3property
- Die beteiligten Rechts- und Steuerberater und sonstigen Berater haften für ihre Beratertätigkeiten.
- Es ist keine Handelsregistereintragung erforderlich.

Kosten:

- Investitionsphase: Die Fondskosten der Investitionsphase sind mit 14,85 % durchschnittlich (durchschnittliche Nebenerwerbskosten in Deutschland ca. 11-18 %). Die Kosten selbst treten jedoch in den Hintergrund, wenn man aktuelle (gestiegene) Marktpreise heranzieht.
- Betriebsphase: Weiche Kosten ca. 5 % der laufenden Einnahmen (im Marktvergleich unterdurchschnittlich, siehe Scope), Instandhaltungs- und Investitionskosten sind berücksichtigt, um einen Investitionsstau, der die Veräußerungsphase behindern würde, zu vermeiden. Die tatsächlichen durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten bei Immobilien liegen jährlich bei 12,5 % (siehe Scope Kompendium Offene Immobilienfonds 2010, Seite 48). Die hier getroffene Kalkulation liegt oberhalb des Durchschnitts, was das konservative Gesamtinvestment weiter unterstreicht.
- Veräußerungsphase: 2,5 %, 25 % Gewinnbeteiligung an höheren Erlösen, die über der Kalkulation liegen

Chancen:

- Der Einkaufszeitpunkt ist sehr günstig gewesen! Man konnte fast zu Tiefstpreisen kaufen.
- Die Veräußerung ist nur zum 11-fachen der Jahresmiete kalkuliert.

- Aktuelle Leerstandsdaten: Adelaide 4,6 %, Frankfurt 13 %, Hamburg 9 %, München 10 % (JLL)
- Die Preise für ähnliche Objekte in Europa liegen in der Spitze bei mehr als dem Doppelten (siehe Handelsblatt).
- Aktuelle Preise bei staatlichen Mietern zum Vergleich: London 17,75-fach, Amsterdam 16,5-fach, Hamburg 18,75-fach
- Auch in Australien werden inzwischen für vergleichbare Objekte wieder Preise aufgerufen, die mehr als 20 % über den hier vereinbarten Preis liegen, was in etwa dem 14-fachen der Jahresmiete entspricht (Vorteil für uns: Kaufvertrag und Preis wurden am 15.12.2009 festgeschrieben!).
- **Laut Jones Lang LaSalle sollen die Mieten und damit auch die Kaufpreise in Australien in Top-Lagen bis 2015 um ca. 45 % steigen.**
- Weiter fallende Leerstände
- Die globale ökonomische Ungewissheit, die schlechten Kreditbedingungen und deren Verschärfungen durch die jüngst abgeschlossenen neuen Eigenkapitalregeln für die Banken – BASEL III – werden spekulativen, kreditfinanzierten Neubauten langfristig im Wege stehen.
- Eine Vielzahl von Bauprojekten im Bereich der Premium- und Grade A-Bürogebäuden wurde in den letzten Jahren aufgegeben oder verschoben, da es an Finanzierungsmöglichkeiten mangelte. Langfristig dürfte das Angebot von nachgefragten Immobilien weiter einschränken und deren Preise weiter nach oben drücken.
- Australien gerät immer mehr ins Fadenkreuz ausländischer Investoren.
- Die Bevölkerung wird weiterhin überdurchschnittlich zunehmen, was Objekten in bester Lage weiteren Preisauftrieb verleihen wird.
- Der Stadtentwicklungsplan wird die Lage der Immobilie weiter aufwerten.



Risiken:

- Anschlussvermietung 2020, Mietzuschüsse: Der Hauptmieter hat 2020 eine 5-jährige Verlängerungsoption, die er aus heutiger Sicht wohl auch in Anspruch nehmen wird. Zumindest demonstriert der Mieter sein langfristiges Interesse am Objekt, denn aktuell investiert er auf eigene Kosten 2,77 Mio. AUD in einen Wintergarten.
- Bei einem Verkauf zum 9-fachen (statt dem kalkulierten 11-fachen) der letzten Jahresmiete oder bei Mieterincentives von zwei Jahresmieten reduziert sich die Rendite von 7,3 auf 6,0 %.
- Würde sich darüber hinaus das Währungsverhältnis gegenüber der Prospektkalkulation von 1,46 AUD negativ auf 1,70 AUD je Euro entwickeln, würde sich die Nach-Steuer-Rendite (ohne Progressionsvorbehalt) auf 4,9 % weiter reduzieren. Aktuell steht der Kurs bei 1,35 AUD, was den Puffer gegenüber der Prospektkalkulation weiter erhöht.
- Selbst bei einem Verkauf zum 4-fachen der Jahresmiete wäre die Rendite immer noch positiv, allerdings ohne Berücksichtigung der Inflation.
- Würde man zum 17-fachen der letzten Jahresmiete verkaufen können, was durchaus realistisch ist (siehe Europa), würde sich die Gesamtrendite auf 10,7 % erhöhen.

Nachteile:

- Ansichtssache: Wenn das Emissionshaus sich einen zusätzlichen Anreiz schafft, um dieses Investment bis zur späteren Veräußerung erfolgreich zu begleiten, ist das - so finde ich - meist zweischneidig. Schön ist, dass das Emissionshaus ein wesentliches Eigeninteresse daran hat, den möglichst höchsten Veräußerungserlös zu erzielen. Happig ist, dass es dann auch gleich 25 % vom Mehrerlös, gegenüber dem kalkulierten 11-fachen der letzten Jahresmiete, haben will. Man begründet den Anspruch damit, dass man die Immobilie ja auch wieder mit deutlichem Mehrerlös hätte verkaufen können, anstatt sie in dem Fonds den Anlegern zur Verfügung zu stellen. Ein Argument, welches bei der Immobilienpreisentwicklung nur schwer zu entkräften ist.
- Der Anlagehorizont sollte 10 Jahre betragen, auch wenn hier jährliche Ausschüttungen von 7 % erfolgen. Das Investment muss also in den Liquiditätsplan passen.
- Mindestanlage 20.000 AUD – üblich für geschlossene Fonds dieser Art

Sonstiges:

- Währung: fest, gilt als Fluchtwährung bzw. sicherer Hafen (siehe Schweiz)

- Inflationsrate: 3,6 %, durchschnittlich lag die Inflationsrate um 0,5 % höher als in der E
- Bruttoinlandsprodukt: 3,6 % (2011) und 4,0 % (2012) → Deutschland nur 2,2 % und 2
- Haushaltsdefizit: 2,5 % (2011) Deutschland 3,3 %
- Arbeitslosenquote 5,2 % (Deutschland 6 %)
- Staatsverschuldung: 25 % (besser als Norwegen, Neuseeland, Deutschland 83 %)
- Leitzinsanhebung von 3,25 % (10/2009) auf aktuell 4,5 % → **Zinssenkungspotenzial!**
- Bonitätseinstufung: AAA (Höchstnote)



Zusammenfassung:

- Dieses Immobilieninvestment ist abgesichert durch einen der lukrativsten und sichersten Märkte der Welt: Australien.
- In Deutschland sind insbesondere die Wohnimmobilienpreise, welche hauptsächlich im Fokus des typischen Anlegers stehen, im Durchschnitt um 13 % seit 1970 gefallen. Drei Ursachen stehen hier im Vordergrund: Die Investoren kaufen grundsätzlich zu teuer ein, die Nachfrage ist aufgrund des unterdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums zu gering und das deutsche Wohnmietrecht benachteiligt den Vermieter. Im Verhältnis dazu kann man sich bei diesem Angebot noch zum halben Preis einkaufen. Das zukünftige Bevölkerungswachstum ist überdurchschnittlich und nachhaltige Vermietungsprobleme dürften - aufgrund des langfristigen Mietvertrages mit einem staatlichen Mieter und der exzellenten, nicht reproduzierbaren Lage des Objektes - nur theoretischer Natur sein.
- Trotz der deutlichen Risikoarmut ist die Rendite überdurchschnittlich.
- Institutionelle Großanleger, z. B. Versicherungen, haben derzeit die höchste Anleihen-Quote aller Zeiten im Depot. Die Aktienquote liegt nur noch bei 3,4 %, die der Anleihen bei 90 %. Die Anleihen bieten aber nicht mehr die Renditen, die für die Bedienung der Ansprüche notwendig sind. Nicht einmal mehr die Mindestverzinsung kann so erwirtschaftet werden. Die Antwort darauf: Die Allianz zum Beispiel beginnt in Sachwerte umzuschichten. Sie erwarb soeben 80 ALDI-Filialen, um höhere Renditen zu erwirtschaften. Andere Gesellschaften ziehen nach. Ein Schwenk zu Realwerten - ein Schwenk, dem Sie folgen sollten! (siehe Handelsblatt)
- Gern stelle ich Ihnen auch Fotos außerhalb des Prospektes zur Verfügung, welche das Objekt und deren Umfeld noch intensiver darstellen.
- Mein persönlicher Gesamteindruck lässt nur eine Botschaft zu - KAUFEN - wenn die 10-jährige Anlagedauer in Ihr Vermögensstrukturkonzept hineinpasst.
- Es wird zurzeit kein besseres Investment mit besseren Risiko-/Ertragsverhältnis angeboten, was diverse bankenunabhängige Analysten bestätigen!
- Zum Währungsrisiko: Egal in welche Richtung sich der Australische Dollar (AUD) gegenüber dem Euro bewegt, es wird uns Europäer so oder so zu Gute kommen. Gesetzt den Fall, der AUD steigt gegenüber dem Euro, können wir zusätzliche Währungsgewinne mit diesem Investment einstreichen. Sollte jedoch der Euro gegenüber dem AUD wider Erwarten steigen, kann uns das auch recht sein, denn unsere Gesamtvermögensstruktur wird naturbedingt ihren Schwerpunkt im Euro haben. Sollte der Euro gegenüber dem AUD in 10 Jahren tatsächlich höher bewertet sein, würde das bedeuten, dass Europa in den nächsten 10 Jahren eine bessere Politik, insbesondere Wirtschaftspolitik als Australien betreibt. Recht soll es uns Europäern sein! Wenn nicht, dann haben wir unser Vermögen zumindest mit diesem Investment ein wenig unabhängiger von Europa, seinen Politikern und dem Euro gemacht.
- Es handelt sich hier um einen konservierten, sehr günstigen Einkaufspreis: Der Kaufvertrag zum 11,6-fachen der Jahresmiete wurde schon im Dezember 2009 geschlossen. Inzwischen werden für solche Objekte 14 Jahresmieten und mehr verlangt. Vor der Finanzkrise wurde das 20-fache bezahlt. Wie dramatisch sich die Preise schon wieder erholen, zeigt uns der Immobilienmarkt in London. Vor der Finanzkrise wurden die Objekte zum 25-fachen und im Tief der Finanzkrise zum 13- bis 14-fachen gehandelt. Jetzt muss man schon wieder das 23,5-fache der Jahresmiete auf den Tisch legen (Quelle Handelsblatt vom 2. Oktober 2010, Seite 55).

Für die letztendliche Kaufentscheidung ist der Verkaufsprospekt maßgeblich!