



Presseinformation vom 9. Juni 2010

## **Platzierungsauftritt in Wien: LHI startet mit neuem Beteiligungsangebot Österreich I**

### **LHI startet mit neuem Beteiligungsangebot Österreich 1**

Experten sind sich einig: Auch im Jahr 2 nach der Finanzkrise bevorzugen Anleger klassische Beteiligungen an überzeugenden Immobilien in guter Lage, die solvente Mieter langfristig angebunden haben. Für diesen von großer Vorsicht geprägten Markt konzipiert die LHI Leasing GmbH bewusst konservative Beteiligungsangebote mit hoher Kalkulationssicherheit. Aktuell beginnt sie mit der Platzierung ihres ersten Österreich-Immobilienfonds. In Wien, dem traditionellen Drehkreuz zwischen West- und Osteuropa, hat der Fonds eine Immobilie im 10. Bezirk Favoriten erworben. Wien profitiert von seiner Scharnierfunktion, die nahezu jedem Unternehmen mit Aktivitäten in den CEE-Ländern einen Sitz in der österreichischen Hauptstadt nahelegt – rund 300 Firmen haben in Wien den Sitz ihrer Hauptverwaltung. Neben UniCredit, Siemens, Coca Cola und Henkel sind auch Hewlett-Packard, IBM und McDonald's vertreten. Die Attraktivität wirkt auch in umgekehrter Richtung: Firmen aus den aufstrebenden neuen EU-Mitgliedern nähern sich dem westeuropäischen Markt überwiegend auf der Österreich-Trasse.

Derzeit bereitet sich Wien mit der umfangreichen Projektentwicklung Wien-Hauptbahnhof, in deren Zuge auch der ÖPNV ausgebaut werden soll, auf zukünftige Herausforderungen vor. Von diesem Projekt wird auch die LHI-Immobilie profitieren, ab 2015 besteht eine direkte U-Bahn-Anbindung. Über die Südost-Tangente erreicht man in 20 km den internationalen Flughafen Wien-Schwechat.

Die Büroimmobilie aus dem Jahr 2008 auf einem Eckgrundstück von 7.310 qm Größe bietet auf 5 Geschossen rund 5.600 qm Mietflächen, 50 Innen- und 82 Außenstellplätze. Der T-förmige Grundriß mit zwei Personenaufzügen und zwei Treppenhäusern macht das Objekt für unterschiedliche Nutzer attraktiv. Zusätzlich ist eine Aufstockung um ein Geschoss möglich und für den aktuellen Mieter optional gesichert. Seit Baufertigstellung ist die Immobilie für 15 Jahre an die Canon Austria GmbH vermietet, die Tochter des weltgrößten Herstellers von Digitalkameras, Kopierern, Scannern, Druckern und Faxgeräten. Von Wien aus steuert Canon das komplette Österreich- und CEE-Geschäft mit sämtlichen Produktgruppen. Während der 15jährigen Grundmietzeit erhöht sich die Miete jährlich um drei Prozent.

Eingekauft hat die LHI das Objekt zum 15,2-fachen der Jahresnettomiete des Jahres 2010. Das Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 16,7 Mio. wird zu rund 56 Prozent aus Eigenkapital inkl. Agio finanziert, Anleger können sich ab EUR 10.000 zuzüglich fünf Prozent Agio beteiligen. Knapp EUR 7 Mio. wurden bei der M.M. Warburg & Co. Hypothekenbank mit einer Laufzeit von zehn Jahren zu einem Zinssatz von 4,52 % p.a. aufgenommen. Während dieser Frist werden rund 10 Prozent des Darlehens getilgt. Für die Anschlußfinanzierung wird ein Zinssatz von 5 Prozent kalkuliert. Bereits für 2010 erhalten Anleger zeitanteilig die ersten Ausschüttungen in Höhe von 5,75 Prozent p. a., die bis zum Jahr 2024, dem Ende der geplanten Fondslaufzeit, bis auf 7 Prozent p. a. ansteigen sollen.

Auf Basis eines angenommenen Verkaufsfaktors vom rd. 12-fachen der Jahresmiete 2024 ergibt sich ein Verkaufserlös von EUR 16,4 Mio. und damit ein Gesamtmittelrückfluss von knapp 191 Prozent der Nominalbeteiligung. Auf Grundlage des bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens sind die Mieteinkünfte ausschließlich in Österreich steuerpflichtig, in Deutschland unterliegen sie auch nicht dem Progressionsvorbehalt. In Österreich profitiert der Anleger darüber hinaus von einem jährlichen einkommensteuerlichen Grundfreibetrag in Höhe von derzeit EUR 2.000. Für Zeichner mit einer Beteiligungssumme von bis zu rund EUR 25.000, die diesen Freibetrag noch nicht mit anderen österreichischen Einkünften ausgeschöpft haben, fällt somit keine Steuerbelastung an und der Gesamtmittelrückfluss von rund 191 Prozent kommt ihnen ungeschmälert zu Gute. Der Fondsvertrieb erfolgt exklusiv über die BW Equity.

„Am wirtschaftlich starken Standort Wien bieten wir eine ausgesprochen konservativ kalkulierte Beteiligung an einer werthaltigen Immobilie“, so Oliver Porr, Geschäftsführer der LHI Leasing GmbH, zum aktuellen Beteiligungsangebot.

Pullach, den 09.06.2010