

Private Finanzen +++ Geldanlage +++ Börse +++ Steuern +++ Recht



Christian Ritter
Redaktion

Pay-TV feiert Börsen-Premiere

Liebe Leserinnen und Leser,

zwischen 5 und 45 Euro im Monat müssen Sie bei Premiere zahlen, wenn Sie exklusives, werbefreies Fernsehen genießen möchten. Angesichts üppiger GEZ- und Kabelgebühren, die freilich weiter fällig werden, ein anspruchsvoller Preis. Für die Kritiker von Pay-TV war er daher stets das Hauptargument. Zu teuer sagten sie und bescheinigten dem Bezahlfernsehen in Deutschland keine Chance auf marktweite Akzeptanz. Eine sich selbst erfüllende Prophezeiung, wie es zunächst schien. Konnten die Kritiker doch jederzeit auf die ausgreifenden Defizite der Münchener verweisen.

Doch das geht nun nicht mehr. Mit gut 3,2 Millionen Kunden hat Premiere-Chef Georg Kofler die kritische Masse, die es zum profitablen Betrieb braucht, endgültig überschritten. Ein Punktsieg auch für die eigene Premiere an der Börse.

Und nun, wie geht es weiter? Die alles entscheidende Frage der nächsten Etappe lautet: Ist ein deutscher Zuschauer ähnlich zahlungsfreudig wie etwa ein britischer? Wenn dem so ist, dürfte Premiere tatsächlich ein veritables Wachstum ins Haus stehen. Im Poker um die Übertragungsrechte hätte Kofler dann vorzügliche Karten. Sprich: Einnahmen seiner Kunden in der Hinterhand. Lesen Sie dazu unsere Geldanlage-Brief-Analyse auf Seite zwei.

Doch das geht nun nicht mehr. Mit gut 3,2 Millionen Kunden hat Premiere-Chef Georg Kofler die kritische Masse, die es zum profitablen Betrieb braucht, endgültig überschritten. Ein Punktsieg auch für die eigene Premiere an der Börse.

Und nun, wie geht es weiter? Die alles entscheidende Frage der nächsten Etappe lautet: Ist ein deutscher Zuschauer ähnlich zahlungsfreudig wie etwa ein britischer? Wenn dem so ist, dürfte Premiere tatsächlich ein veritables Wachstum ins Haus stehen. Im Poker um die Übertragungsrechte hätte Kofler dann vorzügliche Karten. Sprich: Einnahmen seiner Kunden in der Hinterhand. Lesen Sie dazu unsere Geldanlage-Brief-Analyse auf Seite zwei.

Erfolgreiche Börsengeschäfte wünscht

Ihr Christian Ritter, Redaktion

X-markets

Die Rabatt Agenten

Die spannendsten Rabatte mit Diskont-Zertifikaten

Der neue Newsletter des X-markets-Teams

Jetzt hier **kostenfrei** abonnieren

Deutsche Bank

Buchen Sie die Besten und annullieren Sie die Loser

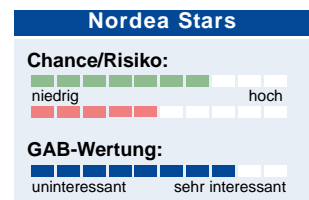
Fonds und Zertifikate gelten gemeinhin als scharfe Konkurrenten. Umso spannender die Frage: Was käme wohl heraus, wenn die Verantwortlichen beider Instrumente den Fehdehandschuh ausziehen und sich zu einer Kooperation bereit finden würden? Im Falle von Morgan Stanley und Nordea ist es ein Zertifikat mit echtem Mehrwert: Es heißt Nordea Stars (WKN [A0DXA3](#)), liegt noch bis zum 07.03.2005 zur Zeichnung auf und dient bis zur Fälligkeit am 09.03.2011 einem Ziel: Es übernimmt für Sie die Suche nach der jeweils aussichtsreichsten Anlage.

Und das geht so: Als Basis dienen drei Indizes, die von konservativ bis aggressiv verschiedene Portfolios abbilden. Gemeinsamkeit aller: Morgan Stanley bestückt sie mit Fonds des renommierten Hauses Nordea, variiert jedoch, je nach Index, die Gewichte. Beim konservativen Portfolio etwa setzen die Amerikaner mit dem Danish Mortgage Fonds vornehmlich auf Anleihen (70%). Fonds auf europäische und amerikanische Aktien dienen lediglich der Beimischung. In der ausgewogenen Variante fährt Morgan Stanley die Gewichtung der Aktien- zugunsten des Rentenfonds um je zehn Prozentpunkte hoch. Index Nummer drei schließlich beinhaltet ausnahmslos Aktienfonds: europäische (55%) und amerikanische Substanzaktien (30%) sowie in geringer Dosis einen Japan- und einen Asienfonds.

Das wirklich Neue: Morgan Stanley misst zwar ein Mal im Jahr, bezogen auf den Start im März 2005, die Performance aller Indizes, merkt sich aber jeweils nur den Besten. Aus diesen Stichproben errechnen die Amerikaner dann zur Fälligkeit einen Durchschnitt. 93 Prozent des Zuwachses sind Ihr Enderfolg.

Fazit: Eine gelungene Synthese zweier Wertpapiergattungen, bei der gerade konservative Naturen zugreifen können, denn die Durchschnittsmethode sorgt für geringe Schwankungen der Erträge. Einzig bei den Kosten in Höhe von neun Prozent (Kosten der Partizipationsrate plus zwei Prozent fürs Agio) hätten wir uns mehr Zurückhaltung gewünscht. RIC

Weblinks: [Produktbroschüre](#) [Verkaufsprospekt](#)



Das Bezahlfernsehen geht an die Börse

Was kann Kofler, was Kirch nie konnte?

So schnell kann's gehen: Vor drei Jahren stand Premiere am Abgrund und heute als Mdx-Kandidat vor der Börse. Tatsächlich hätte die Wende in München eindrucksvoller kaum ausfallen können. Nun gilt es für die Münchener zum Branchenprimus BSKyB aufzuschließen. Die *Geldanlage-Brief-Analyse* klärt die Aussichten des viel beworbenen Medienpapiers.

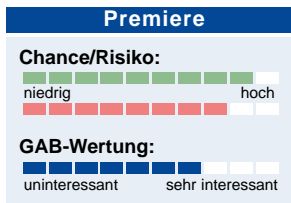
Unternehmen: Mehr als zehn Jahre mühte sich Leo Kirch, den Deutschen PayTV schmackhaft zu machen. Doch der Erfolg blieb aus und KirchPayTV riss das Kirch-Imperium in die Insolvenz. Das war die Gelegenheit für Georg Kofler und den Risikokapitalgeber Permira. Für mehr als 1 Mrd. Euro kauften sie den Sender aus der Insolvenzmasse und krepelten ihn grundlegend um: Sie holten neue Gesellschafter an Bord, strichen achthundert Arbeitsplätze, handelten mit Produzenten günstigere Lizenzverträge aus und klickten mit einem neuen Dekoder Schwarzseher aus dem Kanal. Lohn der Mühe: Die Münchener mauserten sich zum führenden Abo-Sender in Deutschland und Österreich. Mit 26 TV-Programmen und 21 Audiokanälen berieseln sie etwa neun Millionen Zuschauer in gut 3,2 Millionen Haushalten. Damit gelang dem eloquenten TV-Chef, woran Ziehvater Kirch ebenso medienwirksam scheiterte: Er zeigt, dass das Geschäftsmodell Bezahlfernsehen auch in Deutschland funktionieren kann.

Geschäftszahlen: Premiere kommt von ganz unten. In 2000 und 2001 summierten sich die Verluste auf fast 2,9 Mrd. Euro. Noch vor gut zwei Jahren versenkten die Münchener pro Tag 2 Mio. Euro. Doch mit den eingeleiteten Sanierungsmaßnahmen begann der Aufstieg: In 2004 drehte der Gewinn vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) mit plus 83 Mio. Euro erstmals in den positiven Bereich. Umsatz: plus 7,2 Prozent auf 985 Mio. Euro. Auf Netto-Basis musste man allerdings trotz 340.000 neuer Abonnenten allein in 2004 Verluste von 80 Mio. Euro einstecken.

Und wie geht es weiter? Die wichtigste Nachricht für Aktionäre: Trotz der mit 14 Prozent immer noch hohen Kündigungsquote, hat Premiere die kritische Masse erreicht. Einnahmen von Neukunden gehen jetzt direkt in den Gewinn. Und hier können Sie tatsächlich hoffen. Die Schweizer UBS, eine der Emissionsbanken, erwartet bis 2006 eine Verdreifachung beim Gewinn und prognostiziert für die nächsten neun Jahre ein Kundenwachstum auf 6,1 Millionen Abonnenten. Das entspräche einer Marktpenetration von 14,5 Prozent (aktuell: 8,3%). Zum Vergleich: Der britische Markt bringt es zurzeit auf gut vierzig Prozent.

Börsengang: Zum Angebot kommen bis zu 42 Millionen Aktien, die Sie noch bis zum 8. März in einer Spanne von 24 bis 28 Euro zeichnen können. Dass mit 12 Millionen Stücken nur knapp ein Viertel in die Abtragung des mit 415 Mio. Euro noch immer hohen Schuldenberges fließt und mit dem Rest der Löwenanteil die Taschen der Alteigner füllt, sollten Sie nicht überbewerten. In Anbetracht des finanziellen Kraftaktes, den die Eigner seitdem vollbracht haben, ist das ein legitimer Vorgang. Wesentlich ist: Der Boss geht trotz fulminanter Wertsteigerung seines eigenen Aktienpaketes nicht von Bord. Er bleibt im Gegenteil auch nach dem Börsengang nennenswert an Premiere beteiligt.

Bewertung: Was die Premiere-Aktie tatsächlich wert ist, können Sie nur in grober Näherung errechnen. Das Kursblatt hält, abgesehen von der spanischen Sogecable lediglich einen Vergleichswert bereit: die britische BSKyB von Rupert Murdoch, mit einem Wert von 16 Mrd. Euro größter PayTV-Anbieter in Europa. Da der Medienmogul in einem reiferen Markt agiert, bringt er es im Vergleich zu Premiere zu einem doppelt so hohen Umsatz pro Kunde. *Weiter geht's auf Seite vier.*



JETZT INFOS ANFORDERN!

Britische Lebensversicherung

Cleverer Altersvorsorge

mit Garantie und hoher Rendite

12 % pro Jahr seit 1979*

* Durchschnittliche Ablaufrendite pro Jahr der besten Versicherer in den letzten 25 Jahren (Quelle: Money Management 04/04). Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden.

Beteiligung an Casino-Software High-Risk oder Jahrhundert-Chance?

Wir bieten Ihnen eine Unternehmensbeteiligung an, die Ihr eingebrachtes Kapital mit einer Jahres-Rendite von zur Zeit 40%(Tendenz weiter steigend!!!) belohnt und zudem monatlich auf Ihr Konto auszahlt.

Da unsere rasante Wachstumsreise gerade erst begonnen hat, werden weitere Steigerungen erwartet, sodass sich die Rendite noch mehrfach verdoppeln kann.

Ich habe vollstes Verständnis wenn Sie jetzt sagen: „So etwas kann es nicht geben!“ An Ihrer Stelle würde ich genauso reagieren. Aber ich kann Ihnen versichern, dass das Ganze auf nachweisbaren monatlichen Einnahmen beruht.

Geben Sie mir bitte 5 Minuten Ihrer kostbaren Zeit um den Beweis anzutreten... Sie haben nichts zu verlieren außer dieser 5 Minuten, aber es könnte Sie ein Vermögen kosten, wenn Sie erst zu einem späteren Zeitpunkt erfahren würden, was Sie versäumt haben...

Solche nicht alltäglichen Gewinne sind nur in ausgefallenen Marktnischen zu erwirtschaften. Eine der lukrativsten Marktnischen mit imposanten Wachstumsraten ist das erst seit wenigen Jahren möglich gewordene weltweite Glücksspiel im Internet.

Ich gebe Ihnen jetzt erst eine kleine Einführung in Sachen „Glücksspiel im Internet“, damit Sie das anschließend von mir vorgestellte Beteiligungsangebot besser nachvollziehen können:

Faszination Glücksspiel

Die Welt beherbergt Milliarden von Spielern, die Tag für Tag ihr Geld ins Glücksspiel stecken. Von ein paar wenigen Glückspilzen abgesehen, gewinnen in diesem Milliarden-Dollar-Geschäft nur die Veranstalter. Eine Lizenz auf Spiele um Geld war schon immer der Garant für Reichtum. Dabei werden die ortsgebundenen Glücksspielbetriebe immer mehr von den weitaus lukrativeren Internet-Casinos abgelöst.

Das Internet-Casino ist ein per PC und Internet erreichbarer Glücksspielbetrieb, der klassische Casinospiele plus Sportwetten und Lotterie unter einem Dach vereint.

Man sitzt an dreidimensionalen Roulette- und Black Jack-Tischen oder lauscht den Walzen der einarmigen Banditen. In der virtuellen Wettannahme lassen sich internationale Sportwetten platzieren oder Lotterie-Lose kaufen. Die Regeln im Internet, nach denen der Spieler per Mausclick setzt, sind identisch mit denen der realen Spielwelt.

Entspannt sitzt der Internetspieler zuhause vor seinem PC und tätigt seinen Einsatz direkt per Kreditkarte, Lastschrift oder Bareinzahlung. Die Bonitätsprüfung wird online erledigt, so dass er schon nach wenigen Augenblicken mit dem Spiel beginnen kann.

Die Vorteile von Internet-Casinos gegenüber der ortsgebundenen Konkurrenz sind gewaltig: Während bei ortsgebundenen Glücksspielbetrieben die einzelnen Glücksspiel-Sparten auf mehrere Einzelbetriebe, wie Spielbank, Spielhalle, Wettbüro und Lotterie-Annahmestelle verteilt werden müssen, bieten Internet-

Casinos die gesamte Palette unter einem Dach an. Internet-Casinos sind kundenfreundlicher, verfügen über das größere Einzugsgebiet(weltweit!) und haben die geringeren Betriebskosten.

Der größte Vorteil dürfte jedoch die steuerliche Bewertung sein: Eine ortsgebundene Spielbank zahlt in Deutschland eine Steuerlast auf die erwirtschafteten Gewinne von bis zu 95% (je nach Bundesland unterschiedlich) an den Staat. Trotzdem spricht man von einer „Lizenz zum Gelddrucken“, obwohl der Betreiber in Deutschland sich mit gerade mal 5% vom Gewinn zufrieden geben muss. Internet-Casinos sind dagegen meist in Steueroasen ansässig und zahlen dort überwiegend gar keine Steuern. Das heißt, die erwirtschafteten Spielerlöse fließen zu 100% in die Taschen der Betreiber. Diese extrem lukrative und hohe Erwartungshaltung auf beste Profite ist die Grundlage für die außergewöhnlich hohen monatlichen Auszahlungen, die wir unseren Anlegern bieten.

Unser Beteiligungsmodell

Mit der Zahlung von einmalig 2.500.-Euro erwerben Sie einen Gewinnanteil in Höhe von 1/16 Promille an den Lizenz-Einnahmen(80,5% der Netto-Spielerlöse) von achtzig weltweit geöffneten Internet-Casinos. Insgesamt werden vom Lizenzgeber 16000 Anteile ausgegeben(16000x1/16 Promille=100%). Von den monatlichen Lizenzeneinnahmen wird ein 0,5%-Anteil für Verwaltungskosten einbehalten. Der gesamte Restbetrag wird jeweils 10 Tage nach Ende eines Kalendermonats an die Anteilseigner ausbezahlt.

Im letzten Quartal 2004 wurde erstmalig mit dem Casino-Marketing begonnen. Dies führte zu Einnahmen in Höhe von insgesamt 6.735.854,12 Dollar für das 4. Quartal 2004.

Für jede zum Preis von 2.500.-Euro erworbene stille Beteiligung, wurden in der Vergangenheit bereits die folgenden Monats-Auszahlungen getätigt:

- Im Oktober 2004 wurde pro Gewinn-Anteil eine Rendite von 26,52 Euro ausgezahlt
- Im November 2004 wurde pro Gewinn-Anteil eine Rendite von 60,16 Euro ausgezahlt
- Im Dezember 2004 wurde pro Gewinn-Anteil eine Rendite von 78,70 Euro ausgezahlt
- Im Verlauf der kommenden Monate wird mit weiteren Steigerungen gerechnet...

Dieser Entwicklungstrend zeigt in einfacher und überzeugender Weise unser rasantes Wachstum.

Selbst ein Verharren auf Dezember-Niveau bedeutet eine Jahres-Rendite von 944,40 Euro, was durch die monatliche Auszahlung bereits einer effektiven Jahres-Rendite von 40 Prozent entspricht.

Der Trend deutet jedoch eindeutig auf Wachstum, sodass wir öfters eine Schippe drauflegen können...

Selbstverständlich können Sie auch mehrere Anteile erwerben und damit Ihren Anspruch am Gewinn erhöhen.

Interview mit dem Direktor Mike Hansch

Frage: „Herr Hansch, der von Ihnen versprochenen Mega-Rendite stehen Viele bestimmt äußerst skeptisch gegenüber?“

Hansch: „Es hat in der Tat schon lange nicht mehr ein solch hohes Renditeversprechen gegeben, da kommt bei Vielen automatisch eine gesunde Portion von Skepsis auf.“

Frage: „Was verstehen Sie unter gesunder Skepsis?“

Hansch: „Darunter verstehe ich, dass man unser Beteiligungsmodell nicht einfach oberflächlich mit Halbwissen zerredet, sondern sich die Zeit nimmt in Detail zu informieren, um so die Chancen als auch die Risiken überhaupt erst richtig einschätzen kann.“

Frage: „Woher kommt die extrem hohe Rendite?“

Hansch: „Am besten stellen Sie sich einfach nur folgenden Vergleich vor: Der Betreiber einer kleinen deutschen Spielbank, der nur über ein kleines örtlich begrenztes Einzugsgebiet verfügt, zahlt vom Gewinn eine Steuerlast von 95% und trotzdem verdient er Millionen. WIR bedienen den Weltmarkt und verteilen den Gewinn steueroptimiert fast vollständig an unsere Anleger.“

Frage: „Wieso brauchen Sie erst das Geld der Anleger und machen das Geschäft nicht von Anfang an alleine?“

Hansch: „Erst durch das Geld der Anleger sind wir in der Lage professionelles Marketing im ganz großen Stil einzukaufen. Dadurch wird die Mega-Rendite überhaupt erst möglich gemacht. Nur gemeinsam sind wir stark!“

Frage: „Wie gewinnen Sie das Vertrauen der Anleger?“

Hansch: „Ganz einfach! Durch die bereits getätigten Marketingzäufe fahren wir bereits Monat für Monat ganz beachtliche Millionen-Gewinne ein, die wir auch pünktlich an unsere Anleger auszahlen. Weitere Marketingzäufe stehen bereits an. So schaffen wir Vertrauen!“

Der Markt

Durch das qualitativ und quantitativ rasante Wachstum des Internet, ist es Internet-Firmen möglich, am stärksten vom boomenden Medium zu profitieren; insbesondere von der stark steigenden Anzahl an Internet-Usern und der steigenden Verweildauer pro User auf den Websites.

Internationale Studien zufolge werden von diesem Trend "Online-Gambling-Anbieter" am meisten profitieren. Rund zwei Drittel dieser Umsätze entfallen auf Sportwetten. Der Rest fällt zu etwa gleichen Teilen auf Casinos und Lotterien. Während das Marktvolumen dafür 1999 noch 5 Mrd. USD betrug, waren es im Jahr 2000 schon 25 Mrd. USD (Quelle: Merrill Lynch, Research Bericht).

Ähnliche Wachstumsraten werden auch in den kommenden Jahren prognostiziert. So erwarten die Marktforscher von Datamonitor für den Bereich "Online Gambling" bis 2005 immerhin eine jährliche Steigerungsrate von 138 %.

Begrenzte Anzahl von Anteilen

Da nur noch eine begrenzte Anzahl von Gewinnanteilen vorhanden ist, möchten wir den ernsthaft interessierten Anleger bitten, unseren Reservierungs-Service zu nutzen. Solange noch Gewinnanteile vorhanden sind, bestätigen wir Ihnen dann die Reservierung und garantieren Ihnen für 14 Tage den Anspruch auf Erwerb der gewünschten Anteile. Zusammen mit der schriftlichen Reservierungsbestätigung erhalten Sie unseren Beteiligungsprospekt, der Sie über alle Risiken und Chancen aufklärt. Erst nach genauer Durchsicht entscheiden Sie sich dann endgültig. Bis dahin bleibt das Angebot für Sie absolut unverbindlich und ohne jegliche Kosten oder Verpflichtungen.

VIELEN DANK, dass Sie mir die 5 Minuten gewährt haben. Vielleicht werden Sie eines Tages den Wunsch verspüren, sich bei mir zu bedanken, dass ich Sie mit Nachdruck über dieses Angebot informiert habe. Gelegenheiten wie diese gibt es nicht oft im Leben.

Mit freundlichen Grüßen
Direktor Mike Hansch

www.casmaker.com

CasMaker Ltd.

VORLÄUFIGER - RESERVIERUNGS - COUPON

per Fax an: 0031 - 26 - 352 7417 oder telefonisch unter: 0031 - 26 - 352 7481
oder per Post an: CasMaker Ltd. Regus La Ligne, Utrechtsestraat 38 f, NL-6811 LZ Arnhem, NL


CasMaker

JA, bitte reservieren Sie mir für 14 Tage unverbindlich

- 1-3
 3-5
 5-10
 10-20 Anteile zum Stückpreis von 2.500.-

und senden sie mir ihren Beteiligungsprospekt per Post.

Die endgültige Annahme entscheide ich dann erst nach genauer Durchsicht mit meiner Unterschrift. Bis dahin bleibt das Angebot für mich absolut unverbindlich und ohne jegliche Kosten oder Verpflichtungen.

HINWEIS: Vorläufige Reservierungen werden nur entgegen genommen, mit Bekanntgabe Ihrer vollständigen Anschrift (KEIN POSTFACH) und Bekanntgabe Ihrer Telefon-Nummer unter der wir Sie telefonisch erreichen können.

Vorname: _____ Name: _____

Strasse: _____ Nr.: _____

PLZ: _____ Ort: _____

Ich bin telefonisch erreichbar unter: _____

Am besten erreichen Sie mich in der Uhrzeit von _____ Uhr bis _____ Uhr.

Den Investoren ist diese Qualität etwa das Elffache des für 2006 erwarteten EBITDA wert. Heißt: Übertragen auf Premiere, impliziert der Vergleich einen angemessenen Preis von rund 26 Euro.

Die Risiken: Mitte 2006 läuft Premieres Vertrag mit der Deutschen Fußballliga aus, der den Münchnern bislang die Übertragungsrechte an der Ersten und Zweiten Bundesliga sicherte. Anschlusskonditionen ungewiss. Risikokreis zwei: Im September vergangenen Jahres brachte Kabel Deutschland ein Paket digital empfangbarer Sender auf den Markt. Eine erste, noch zaghafte Konkurrenz, der weitere folgen könnten.

Fazit: Premieres langfristige Perspektive ist derzeit nicht seriös prognostizierbar. Als konservativer Anleger zeichnen Sie daher bitte nur im Bereich von unter 26 Euro. Wie zu hören ist, drängen ebenso die größeren Fondsgesellschaften auf einen niedrigen Ausgabepreis. Für spekulative Anleger tut sich hingegen eine interessante Wette auf: Einer Umfrage zufolge wollen fünfzehn Prozent der Kunden die bevorrechtigte Zeichnung nutzen. Sollte auch nur jeder Dritte zugreifen und je etwa 5.000 Euro investieren, hätte Kofler bereits achtzig Prozent der Emission untergebracht. Kurs treibende Käufe zu kurz gekommener Fonds wären die Folge. RIC

[Weblink: Informationen für Investoren](#)

Premiere	
WKN / ISIN:	PREM11 / DE000PREM111
Branche:	Medien / PayTV
Emissionsvolumen:	bis zu 42 Mio. Aktien (inkl. Mehrzuteilungsoption)
Aktienherkunft:	12 Mio. Stück aus Kapitalerhöhung 30 Mio. Stück von Altaktionären
Aktionärsstruktur (vor / nach IPO):	BayernLB: 10% / 4,3%, Permira: 55% / 23,7% HypoVereinsbank 10% / 4,3%, Bawag 3,5% / 1,5% Georg Kofler 20,5% / 13,9%
Preisspanne:	24,00 bis 28,00 Euro
Zeichnungsfrist / Erstnotiz:	23.02.-08.03.2005 / 09.03.2005
Marktsegment:	Amtlicher Handel/Prime Standard (MDax angestrebt)
Konsortialführer:	HypoVereinsbank, Morgan Stanley, CSFB
Konsortialbanken:	DZ Bank, UBS, Lehman Brothers BayernLB, WestLB, Dresdner Bank, Cazenove Bank für Arbeit und Wirtschaft
Streubesitz nach Börsengang:	bis zu 51,3 Prozent
Stand: 23.02.2005	

SEB ImmoInvest: Der mit Abstand beste Immobilienfonds

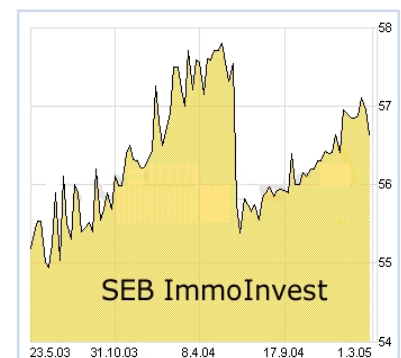
Auf dieses Depotfundament können Sie bauen

Dass zu einer ausgewogenen Anlage immer auch Immobilien gehören, ist allgemein bekannt. Doch wie vorgehen Sie, wenn Ihnen zur eigenen Immobilie schlicht das Kapital fehlt? An der Börse gibt es dafür ein im Wortsinn pflegeleichtes „Hausmittel“: den offenen Immobilienfonds.

Sein Vorteil: Sie können sich bereits mit kleinsten Beträgen engagieren und sind im Gegensatz zu geschlossenen Fonds nicht an Laufzeiten gebunden. Und sofern Ihr Fondsmanager sein Handwerk versteht, wirft Ihre Anlage Jahr für Jahr einen deutlich über dem Niveau der Inflation liegenden Zins ab.

Beim SEB ImmoInvest waren das seit dem Start im Mai 1989 durchschnittlich 6,3 Prozent pro Jahr. Wenn Sie ihn bei Auflage gekauft hätten, lägen Sie seitdem mit rund 160 Prozent im Plus. Grundbaustein dieses nicht ganz alltäglichen Anlageerfolges: Der SEB ImmoInvest positioniert sich als klassischer Income Fund. Sein Ziel ist es weniger, bei Immobilien auf Wertzuwächse zu wetten. Er setzt für seine Anleger vielmehr auf regelmäßige Erträge aus Mieteinnahmen, die er in der Regel im Juni ausschüttet. Ziel: eine positive Rendite bei gleichzeitig möglichst niedriger Schwankung.

Um das zu erreichen, setzt der Fonds auf ein breit gestreutes Portfolio: Er investiert in Büro- und Geschäftsgebäude ebenso wie in Einzelhandels- und Gastronomieobjekte. Per Ende 2004 hatte er 109 Liegenschaften aus elf Ländern in der Bilanz. Die Besonderheit der nach Alter, Branche und Größe gestreuten Objekte: Da der SEB ImmoInvest nur an zahlungskräftige Klientel, vornehmlich Großkonzerne vermietet, bewegt sich die Mietquote mit derzeit 94,4 Prozent auf einem ausgesprochen hohen Niveau. Ein branchenuntypischer Spitzenwert, den Sie durchaus fortschreiben können. Zumal in diesem Jahr gerade einmal 4,4 Prozent der Verträge enden.



Strategischer Anpassungsbedarf

Ob sich die Bestmarke allerdings auf längere Sicht aufrechterhalten lässt, müssen die nächsten Jahre zeigen. Grund: 73 Prozent aller Investments entfallen derzeit auf den deutschen Immobilienmarkt. Und der gilt im europäischen Vergleich immerhin als einer der schwierigsten.

Um möglichen Problemen im Zusammenhang mit Anschlussmietverträgen vorzubeugen, setzen die Verantwortlichen daher verstärkt auf das Ausland: Im vergangenen Jahr kauften sie sich mit dem Erwerb des Bürogebäudes „Lindholmen“ (Göteborg) erstmals in Schweden ein, erweiterten ihre Engagements in Frankreich um zwei Immobilien und erwarben im Dreiländereck Italien-Deutschland-Österreich das erste Shoppingcenter. Für 2005 stehen mit Nordamerika, Südeuropa und Skandinavien bereits weitere Auslandsinvestitionen auf der Agenda. Daneben prüft das Management Käufe in Asien und Osteuropa. Strategische Klammer um alle Maßnahmen: Die Gesellschaft will ihren Anteil ausländischer Liegenschaften noch in diesem Jahr auf sechzig Prozent ausbauen.

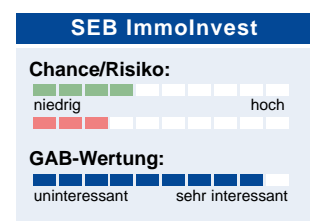
Die nötige Liquidität dazu hat sie. In den vergangenen vier Jahren verzeichnete der SEB ImmoInvest üppige Nettozuflüsse von fast 2,8 Mrd. Euro (2004 allein: 671 Mio. Euro). Nach Abzug der seitdem getätigten Immobilienkäufe umfasst das Barvermögen per Ende 2004 knapp 1,9 Mrd. Euro. Summa summarum bleiben dem Fonds also genügend Mittel und Zeit, um vor Auslaufen maßgeblicher Mietverträge in neue Standorte zu diversifizieren.

Fünfmal Silber, neunmal Gold

Dabei freut es natürlich, dass die Fähigkeiten des Managements über jeden Zweifel erhaben sind. Sie sehen das an der Einschätzung der unabhängigen Ratingagentur Standard & Poor's. Im Rahmen ihrer Bonitätswertungen ist der SEB ImmoInvest so etwas wie ein Dauerbrenner. Seit 1994 verging kein Jahr, in dem das Management des Fonds nicht das Siebertreppchen besteigen durfte. Bilanz seitdem: neunmal Gold und fünfmal Silber. Die Jüngste Auszeichnung: der Sonderpreis „Bester Offener Immobilienfonds 2004“. Der SEB ImmoInvest erhielt die Trophäe, weil er in punkto Rendite und Risiko sowohl im Ein-, Fünf- als auch Zehnjahresvergleich jeweils Bestmarken erreichte.

Fazit: Absolute Return im besten Sinne. Mithin das, was Sie von einem soliden Immobilieninvestment erwarten dürfen. Vor dem Hintergrund seiner bisherigen Entwicklung sehen wir den Fonds daher durchaus auch als Instrument, mit dem Sie bestehende Anleihe-Investments ersetzen können. Die Überlegung dahinter: Während Sie sich am Bondmarkt auf mittlere Sicht auf Verluste einstellen müssen, sind Sie mit den bei SEB auf der sichere(re)n Seite. Grund: Die Gesellschaft knüpft ihre Mietverträge in aller Regel an die Inflationsrate. Steigt die Geldentwertung, steigt automatisch der Nominalwert der Mieteinnahmen. RIC

SEB ImmoInvest	
WKN / ISIN:	980230 / DE0009802306
Fondsgesellschaft:	SEB Immobilien-Investment GmbH
Fondsaufgabe:	02.05.1989
Fondskategorie:	Immobilien, Schwerpunkt Europa
Währung:	Euro
Fondsvolumen:	5 Mrd. Euro
Gebühren:	5,25% einmalig, 0,5% pro Jahr
Ertragsverwendung:	Ausschüttend (in der Regel im Juni)
Anspar- und Entnahmeplan:	verfügbar
Mindestanlage:	einmalig 250 Euro, Folgezahlung 50 Euro
Perf. 1J / 10J / seit Auflage:	4,2% / 71,4% / 163%
Stand: 31.01.2005	



Weblinks: [Website des Anbieters](#)

TUI – konsequente Neuausrichtung

Die TUI AG hat den Wandel vom einstigen Produzenten für Grundstoffe hin zum international operierenden Touristikunternehmen erfolgreich vollzogen. Bereits 1997 trennte sich das in Hannover ansässige Unternehmen von Preussag Stahl und läutete damit eine tief greifende Umstrukturierung des Konzerns ein. Mit der Übernahme von Hapag Lloyd Touristik und der Thomson Travel Group deckt die TUI Group mehr als zwei Drittel des europäischen Reisemarktes ab. Das Konzernportfolio wird ergänzt durch die wachsende Sparte Logistik unter Führung der Hapag-Lloyd AG.

**Investment-Strategie
der Woche**

von **X-markets**

Deutsche Bank

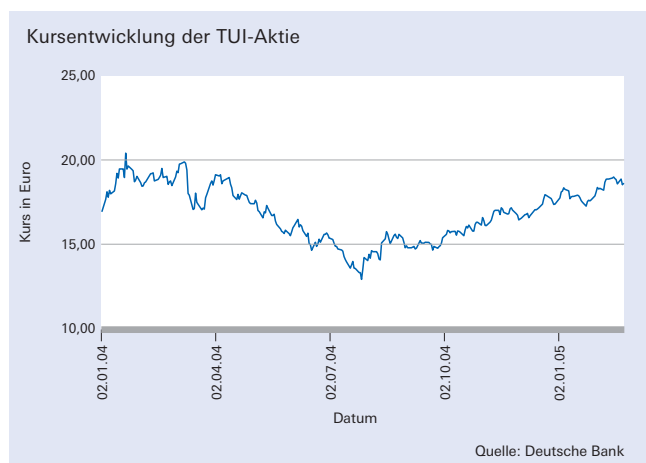
Verkauf der Eisenbahntochter

Der geplante Verkauf der Eisenbahntochter VTG, der dieses Jahr noch abgeschlossen werden soll, könnte dem Mischkonzern einen Erlös von 500 Mio. Euro in die Kasse spülen. Potenzielle Kaufinteressenten wie die französische Staatsbahn SNCF und die Schweizer SBB sind bereits am laufenden Auktionsverfahren beteiligt, so dass aufgrund des hohen Interesses auch ein höherer Erlös möglich sein könnte. Die neue EU-Verordnung, die Fluggästen mehr Rechte bei Verspätungen einräumt, konnte den Aktienkurs nur kurzzeitig unter Druck setzen. Laut eines TUI-Sprechers werden Beschwerden von Reisenden schon immer kulanter als im Gesetz vorgeschrieben abgewickelt, so dass die Neuordnung keine weit reichenden Folgen haben dürfte. Die Zahl der möglichen finanziellen Entschädigungen sei überschaubar und könne angesichts von sieben Millionen beförderten Passagieren in Deutschland im letzten Jahr, von denen nur 600 nicht wie geplant befördert werden konnten, in Grenzen gehalten werden.

Basiswert TUI	
WKN:	DB0 EXY
Stichtag:	28.09.2007
Bonusbetrag:	22,33 Euro
Aktueller Kurs:	19,74 Euro
Stand: 24.02.2005	

Stabiles Wachstum

Aufgrund eines wieder anziehenden Touristikgeschäftes und einer nach wie vor ausgelasteten Containerschiffahrt in der Logistik-Sparte könnte das operative Ergebnis des Konzerns weiter steigen. Durch eine noch effizientere Nutzung der touristischen Wertschöpfungskette könnte der „Reise-Riese“ weitere Synergieeffekte ausnutzen. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2004 strebt TUI einen Konzernumsatz von knapp 18 Mrd. Euro an, bei einem EBIT von knapp 675 Mio. Euro. Weitere Umstrukturierungen werden derzeit in den Niederlanden vorgenommen, wo der Konzern das Internetgeschäft in der Touristik-Sparte forciert und darüber hinaus eine teilweise Substitution seiner eigenen Niederlassungen durch Franchisepartner anstrebt.



Charttechnisch intakter Aufwärtstrend

Die Aktie befindet sich in einem Aufwärtstrend und hat eine Unterstützung bei ca. 17,20 Euro und einen Widerstand bei ca. 20,40 Euro. Zudem stärkt ein positives Volumengewicht die Aktie auf kurzfristige Sicht.

Anleger können mit dem Bonus-Zertifikat von der Deutschen Bank, DB0 EXY, an steigenden Kursen der TUI-Aktie partizipieren und sind auch bei Rückschlägen mit einem Sicherheitspolster ausgestattet.

Einzelheiten zu der Ausgestaltung der erwähnten Wertpapiere bzw. Geschäfte sind dem jeweiligen Verkaufsprospekt zu entnehmen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen ausschließlich der Beschreibung der Wertpapiere bzw. Geschäfte. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des Verkaufsprospekts getroffen werden. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Deutschen Bank AG wider, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Obwohl die in diesem Dokument enthaltenen Angaben Quellen entnommen wurden, die als zuverlässig erachtet werden, kann für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit keine Gewähr übernommen werden. Alle Kurse sind freibleibend. Sie werden nur zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden. Der Vertrieb der Wertpapiere ist in verschiedenen Rechtsordnungen eingeschränkt. Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Der direkte oder indirekte Vertrieb dieses Dokuments in den Vereinigten Staaten, Großbritannien, Kanada oder Japan, sowie seine Übermittlung an US-Personen, sind untersagt.

Besteuerung neuer Aktien nach der Abspaltung (Spin off)**In Deutschland vor allem Lanxess-Anteile betroffen**

von Ulrich Rieck, Steuerberater bei VRT Linzbach, Löcherbach & Partner, 53117 Bonn, www.vrt.de



Anders als in den Vereinigten Staaten, dem Mutterland des Kapitalismus, ist in Deutschland die Abspaltung von Konzernteilen noch nicht sehr weit verbreitet. Mit der Abtrennung des Geschäftsbereichs Lanxess aus der Bayer AG sind aber auch hierzulande erstmals eine Vielzahl von Aktionären betroffen – und das angesichts der beachtlichen Kursentwicklung sowohl der Bayer- als auch der Lanxess-Aktie im durchaus positiven Sinne.

Aufgrund der Abspaltung wurden den Aktionären der Bayer AG Aktien der Lanxess AG im Verhältnis zehn zu eins in ihre Depots gebucht. Manch' einer stellt sich nun die Frage, wie die neuen Lanxess-Anteile denn steuerlich zu würdigen sind. Festzuhalten bleibt zunächst, dass die Einbuchung der Lanxess-Aktien für die Aktionäre keinen steuerpflichtigen Gewinn auslöst; es handelt sich also nicht um eine Sachdividende.

Verkäufe vor dem 29.01.2006 unterliegen der Steuerpflicht

Für Besteuerungszwecke – etwa bei Aktien, die in einem Betriebsvermögen gehalten werden, aber auch für private Veräußerungsgeschäfte innerhalb der bei Aktien einjährigen Spekulationsfrist – ist es aber wichtig, die steuerlichen Buchwerte beziehungsweise Anschaffungskosten nach der Abspaltung zu kennen. Dabei gilt: die ursprünglichen Anschaffungskosten der Bayer-Aktien sind auf die Bayer-Aktien (ex Lanxess) und die Lanxess-Aktien aufzuteilen; das maßgebende Aufteilungsverhältnis beträgt dabei 93,71 Prozent zu 6,29 Prozent. Leider gelten die neuen Lanxess-Aktien zu dem auf sie entfallenden Anschaffungskostenanteil von 6,29 Prozent als neu angeschafft. Damit beginnt per 28. Januar diesen Jahres die einjährige Spekulationsfrist für Lanxess-Anteile. Wer also vor dem 29. Januar nächsten Jahres verkauft, muss einen entstehenden möglichen Veräußerungsgewinn mit dem Bundesfinanzminister teilen.

Bayer-Aktionäre haben es besser

Da haben es die Bayer-Aktionäre besser, denn für die Bayer-Anteile ex Lanxess beginnt keine neue Spekulationsfrist zu laufen. Wer seine alten Bayer-Aktien dennoch innerhalb der Spekulationsfrist verkaufen möchte, sollte aber bedenken, dass seine ursprünglichen Anschaffungskosten vom Veräußerungswert nur noch mit einem Anteil von 93,71 Prozent abgezogen werden dürfen.

Weil nicht jeder Aktionär eine durch zehn teilbare Anzahl an Bayer-Aktien im Depot hatte, haben einige Aktionäre naturgemäß ihre überzähligen Teilrechte verkauft. Steuerlich ist auch dies wie eine Veräußerung der Lanxess-Aktien zu behandeln.

Angesichts des Ermittlungsaufwandes bei der Berechnung von Spekulationsgewinnen wird so mancher Aktionär wohl ganz froh sein, dass ihm diese Arbeit neuerdings die Depot führende Bank abnimmt. Seit 2004 besteht bekanntlich deren Verpflichtung, eine zusammenfassende Jahresbescheinigung über Kapitalerträge und Spekulationsgeschäfte auszustellen.

Anzeigen

FONDS-CENTER
FMK Hedge-Fonds
Spezial
...für stressfreien Vermögensaufbau
Renditen: 8 % p.a. - über 30 % p.a.
Ihr Hedge-Fonds-Portfolio:
... alles aus einer Hand!
... 10 Jahre Erfahrung!
Unser Wissen im Detail - Ihr Renditevorteil **Info**

Anlegen mit Durchblick
hedgefondsinfos.de
powered by U2FS

BK
BoersenKiosk.de
Die führenden Börsenbriefe Deutschlands im Einzelverkauf.
Z. B.:
Platow,
Bernecker,
Heiko Thieme,
Prof. Dr. Otte

E-Mails an die Redaktion

Dr. Pavel Hasan: In *Geldanlage-Brief Ausgabe 02/2005* berichteten Sie über das Superfund ABC Zertifikat. In Österreich bietet die Vorarlberger Volksbank ein ähnliches Produkt der Quadriga-Gruppe an: den Superfund Garant mit einer Kapitalgarantie von 100 beziehungsweise 118 Prozent. Ich bitte Sie, mir Ihre Meinung zu dieser Geldanlage mitzuteilen.

Redaktion: Einen Hedge Fonds via Garantieranleihe auch für weniger risikobereite Anleger aufzuschließen, ist in der Tat eine nicht ganz alltägliche wie interessante Idee. Wenn Sie bereit sind, Ihr Kapital über die Laufzeit von immerhin zehn Jahren zu binden, können Sie durchaus zugreifen. Bedenken Sie aber bitte, dass die Garantie nur zum Zeitpunkt der Endfälligkeit greift und der Ausgabeaufschlag im Kapitalschutz nicht enthalten ist.

Klaus Eberlein: Ich beobachte schon seit Monaten den norwegischen Aktienindex OBX. Er zeigt nahezu jeden Tag grüne Ergebnisse. Wie kann ich in Deutschland investieren?

Redaktion: Zum Beispiel mit dem Balzac Norway Index Fonds (WKN 588794). Der Fonds orientiert sich bei seinen Investments am norwegischen Aktienindex und erzielte mit dieser Strategie in den vergangenen zwölf Monaten ein Plus von knapp 29 Prozent. Allerdings gehen Sie auch ein Währungsrisiko beziehungsweise eine Währungschance ein, denn das Produkt lautet auf norwegische Kronen.

Ein Tipp ferner: Schauen Sie regelmäßig in die *Derivatematrix* der Börse Stuttgart. Sie zeigt Ihnen zeitnah und in virglicher Aufbereitung für nahezu jede Anlageregion und -gattung die aktuell verfügbaren Derivate.

H.-W. Koch: Zu Ihrem Artikel „Neues von der Spekulationsfront“ im *Geldanlage-Brief 02/2005*: Sollte die Spekulationssteuer für die Jahre 1999 bis 2003 tatsächlich für verfassungswidrig erklärt werden, heißt das dann, dass auch Verluste aus diesen Jahren steuerrechtlich nicht mehr zur Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen zur Verfügung stehen? Wie ist der aktuelle Stand der Dinge bezüglich einer Entscheidung des BGH bzw. wann ist hier mit einer Entscheidung zu rechnen?

Ulrich Riek (Geldanlage-Brief-Steuerexperte und -berater bei VRT Linzbach, Löcherbach & Partner, www.vrt.de): Keine Sorge, Ihre Verlustvorträge gehen Ihnen nicht verloren. Gott sei Dank kennt das deutsche Steuerrecht den Grundsatz des Vertrauensschutzes. Die Vorschriften der Abgabenordnung regeln insoweit, dass ein bestandskräftiger Steuerbescheid nicht zu Ungunsten des Steuerpflichtigen geändert werden darf, wenn das Bundesverfassungsgericht oder der Bundesfinanzhof eine steuerliche Regelung für verfassungswidrig erklären oder sich die Rechtssprechung 'mal ändert. Gleiches gilt übrigens, wenn die Finanzverwaltung ihre Anweisungen aufgrund eines Urteils des Bundesfinanzhofes ändern muss.

Wann über die Spekulationsgewinne ab dem Jahr 1999 entschieden wird, lässt sich derzeit noch nicht absehen. Wahrscheinlich legt der Bundesfinanzhof die Angelegenheit noch einmal dem Bundesverfassungsgericht vor. In diesem Jahr wird es dann sicher nichts mehr mit einer endgültigen Entscheidung.

Impressum

Herausgeber
 Geldanlage-Brief, c/o Iplus informationsdienste gmbh
 Speyerer Str. 32, D-67376 Harthausen, Tel. 06344/95 210
 Geschäftsführer: Jochen Altvater, Volker Altvater
 Amtsgericht Ludwigshafen, HRB 2773
 USt-IdNr. DE204746333

Vi.S.d.P.
 Christian Ritter

Copyright
 Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Weiterverbreitung mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erben.

Haftungshinweise/Disclaimer

Alle in dieser Publikation bereitgestellten Informationen stammen aus Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Die getroffenen Aussagen sind Darstellungen und Meinungen der jeweiligen Autoren, die nicht notwendigerweise mit denen des Herausgebers übereinstimmen. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht werden, ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die in dieser Veröffentlichung gemachten Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Insbesondere stellt die Herausstellung eines Wertpapiers oder einer Nachricht keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung dar. Bevor der Leser von den dargebotenen Informationen Gebrauch macht, empfehlen wir die eingehende Prüfung und die Nutzung weiterer Informationsquellen sowie eine persönliche Beratung durch einen fachkundigen Berater. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jede Prognose Risiken und Unsicherheiten beinhaltet. Finanzanlagen bergen neben Chancen auch Risiken, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Um Risiken zu minimieren, sollten Kapitalanleger ihr Vermögen grundsätzlich breit streuen.