



Nr.: 6
Mittwoch, 10.10.2001
Print-Ausgabe 9,-- €

Inhalte:	Seite:
Editorial	1
US-Immobilien- wirtschaft	2
MPC-Canada 1	2
Symposium "Initiative Immobilienaktie"	3
Fusion Agiv Real Estate AG mit HBAG	4
30 Jahre Germania	5
Das Kombibüro	6
e-Fonds im B2B	7
Richtige Eigenheim- finanzierung	8
DFI Analysetagung	9

ascado
commercial properties online

AssCompact

eFonds24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24®

In Immobilien die Nr.1 im Netz

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum ersten Mal in 20 Jahren verstummen auch manche Daueroptimisten der Branche. Damit kommt der **Münchener Expo Real** in gut zwei Wochen besondere Bedeutung als Stimmungsbild zu. Die Konjunktur befindet sich, wie täglich zu lesen ist, europaweit in der Talfahrt. Pleitemeldungen und Verunsicherung durch den WTC-Anschlag geben der im Rutschen befindlichen Konsumstimmung noch einen Tritt. Die Verbraucher halten sich weltweit zurück. Auch bei der Immobilienkapitalanlage sind Einbrüche unausweichlich. Es müssen wieder Steuern gezahlt werden. Aktienbaisse, Konjunkturdelle und WTC-Effekte mit Verunsicherung kommen hinzu.

Gleichzeitig sorgt die Bankenszene für Überraschungen. Nicht nur "**Basel II**" mit erhöhten Bonitäts- und Eigenkapitalanforderungen an Unternehmen stellt die Mittelständler der Bau- und Immobilienwirtschaft vor unlösbare Probleme, sondern auch die Banken selbst machen aus ihrer Unlust, überhaupt noch Kredite zu vergeben kein Hehl. Betreuung bei Unternehmensfusionen, Dienstleistungen und Vermittlungsgeschäfte sind lukrativer und risikoloser. Parallel rückt die immobilienorientierte Bankenszene, die bislang im Wettbewerb untereinander stand, zusammen.

Die **300 Millionen-Insolvenz des Viktoria Quartiers in Berlin** sorgte für weiteres Unwohlsein. Deutsche Bank und Viterra AG zogen bei der gemeinsamen Entwicklungstochter die Notbremse. Das ist nicht nur ein schlechtes Signal für Berlin, sondern bricht Tabus. Jetzt könnten auch andere renommierte Unternehmen auf die Idee kommen, die Verluste aus ihren Flops auf die Gemeinschaft zu übertragen.

Bislang zollte die Szene den Banken durchaus Hochachtung. In den neuen Ländern blieb die erwartete Pleitenserie aus. Die Banken retteten den Markt. Jetzt scheint damit Schluss zu sein. Statt über Kredite wird über Rückführung verhandelt. Den Unternehmen wird Liquidität entzogen. Das trifft nicht nur das Neugeschäft, sondern deckt auch noch alte Risiken wieder auf. Der Einstieg in einen Teufelskreis droht.

Am Ende könnte es auch für die Banken zum Eigentor kommen. Bei Kreditabstinentz ist die Frage durchaus gestattet, wovon die Banken denn langfristig leben wollen. Dem Provisionsgeschäft geht bei der Börsenflaute die Luft aus. Der M&A-Markt ist ruhig geworden. Der Fusionsserie dürfte absehbar wieder eine Bereinigung folgen. 50% der Fusionen gehen erfahrungsgemäß schief. BMW/Rover und DaimlerChrysler sind prominente deutsche Beispiele. Deutsche Bank und Dresdner Bank blieben schon im Stadium der "Lachnummer" stecken. Wahrscheinlich zum Glück: Denn wenn man von zwei Panzern (Großbanken) die Ketten (Mengengeschäft) abschraubt und sie zusammenschweißt, wird noch längst kein Starfighter des Provisionsgeschäftes daraus.

Außerdem scheinen viele Bankmanager Volkswirtschaft woanders studiert zu haben. Bislang ging die Volkswirtschaftslehre davon aus, dass das Geld, das die Bevölkerung spart, von den Unternehmen wieder investiert wird. Damit das funktioniert, braucht man dazwischen das Kreditgeschäft der Banken. Aber die wollen anscheinend nicht mehr. Vielleicht besteht wirklich ein Grund zur Sorge.

Werner Rohmert, Vorstand Research Medien AG



Die Stimmung auf den Gewerbe-Immobilienmärkten leicht rückläufig

Halbjährlich ermittelt **DTZ Zadelhoff** die Stimmung auf den deutschen Immobilienmärkten. Trotz insgesamt positiver Wertung wird das Stimmungshoch aus dem Frühjahr 2001 im Herbst nicht mehr erreicht. Dabei sind die Stimmungswirkungen der Anschläge auf das WTC und die daraus resultierenden konjunkturellen Folgen noch nicht berücksichtigt. Rund 60% der befragten Unternehmen stufen den Büovermietungsmarkt aktuell als positiv bis sehr positiv ein. Vor 6 Monaten waren das noch mehr als 80%.

US-Immobilienwirtschaft - Stimmung ist nicht unterzukriegen

Während sich in Europa und Deutschland derzeit die negativen Konjunkturmeldungen überschlagen und die WTC-Anschläge zu weiterer Zurückhaltung der Verbraucher und zu Negativmeldungen aus der Wirtschaft mit Gewinnwarnungen und Massenentlassungen führen, **ist die US-Immobilienwirtschaft nicht unterzukriegen**. Trotz und Patriotismus regieren. Dies meldet unser US- und Kanada-Korrespondent **Daniel Berger**. Die Börse hat gehalten. Insgesamt hat der Dow Jones gegenüber dem Höchstwert nur um 22% nachgegeben, während der DAX 44% hinnehmen musste. Die Aktie hat in USA einen anderen Stellenwert und ist liquider als die deutsche Börse, aus der sich der Privatanleger derzeit zurückgezogen hat. Für den **Neubau des WTC** fliegen die Pläne allerdings nicht mehr so hoch. Ein Stadtteil mit kleineren Gebäuden ist in der Planung. Aus externer Analystensicht können die konjunkturellen Risiken in den USA allerdings nicht so leicht vernachlässigt werden. Zurückhaltung prägt auch hier das Verbraucherverhalten. Gefahren drohen dabei auch aus der in USA üblichen Fremdfinanzierung auch von privaten Aktieninvestments, während in Deutschland meist nur der Spargroschen verspielt wird.

Kanada als Alternative zu USA-Fonds

Stefan Loipfinger (Wirtschaftsjournalist)

Die Katastrophe in den USA und ihre Folgen lässt viele deutsche Anleger noch abwartend im Bezug auf ein US-Investment reagieren. Auf der Suche nach Alternativen bietet sich Kanada an. Wirtschaftlich ist das zweitgrößte Land der Erde eng mit den benachbarten USA verflochten. Doch seine Wirtschaft ist derzeit wesentlich robuster als die des Nachbarlandes. Während der US-Markt unter der wirtschaftlichen gedrückten Stimmung leidet, weist Kanada sehr positive Rahmendaten auf: eine anhaltend moderate Inflation, eine geringe Arbeitslosenquote bei solidem Wirtschaftswachstum verbunden mit einer sehr guten Infrastruktur bewirken ein gutes Klima für Investoren. Zudem stimulieren diese Faktoren auch den Immobilienmarkt. Niedrige Leerstandsquoten, Nachfrageüberhänge vor allem im Bereich Großflächen und eine seit Jahren geringe Bautätigkeit kennzeichnen den kanadischen Büromarkt.

Diese Vorteile will nun die Hamburger Initiatorin **MPC** ihren Anlegern über den aktuellen **Sachwert Rendite-Fonds Canada 1** anbieten. Sie erstand ein 13-stöckiges Bürogebäude im Zentrum von Toronto. Die allgemein in Kanada herrschende Büroflächenknappheit tritt in Toronto, wo in einem Radius von 160 Kilometern ein Drittel der kanadischen Bevölkerung lebt, verstärkt auf. Diese Tatsache erklärt auch die gute Vermietungssituation des im Jahr 2000 umfassend renovierten Objektes: 95 Prozent der Gesamtmietfläche von rund 10.300 Quadratmetern ist bis 2010 an die WorldCom Canada Ltd., einem international operierenden Telekommunikationsunternehmen vermietet. Die restlichen fünf Prozent der Flächen sind ebenfalls langfristig vermietet oder durch eine Mietgarantie abgesichert. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds liegt bei 22,1 Millionen Kanadische Dollar. Anleger können ab 20.000 Kanadische Dollar Anteile an dem mit 11,4 Millionen Kanadische Dollar leicht überwiegenden Eigenkapitalanteil zeichnen.

Steuerlich gesehen ist dieses Kanadainvestments ebenfalls interessant: Gewinne sind in Deutschland bis auf den Provisionsvorbehalt einkommensteuerfrei. Aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommen mit Kanada dürfen die Anleger ihre Erträge aus dem Fonds dort versteuert und die günstigeren Steuersätze nutzen. Auch die wirtschaftliche Seite ist erfreulich: die Initiatorin prognostiziert bereits eine Anfangsausschüttung von acht Prozent, die bis 2011 auf 12,5 Prozent steigen soll. Eine durchaus realistische Annahme im Anbetracht der konservativ-vorsichtig angesetzten Prognoseparameter.

Auf einen Blick:

MPC – Sachwert Rendite-Fonds Canada 1

Standort:

13-stöckige Immobilie im Zentrum von Toronto, Kanada

Investitionsvolumen:

22,1 Millionen Kanadische Dollar

Mindestbeteiligung:

20.000 Kanadische Dollar

Vermietung:

Langfristig komplett vermietet bzw. über Mietgarantie abgesichert

Jährliche Ausschüttung:

Von acht Prozent ab 2001, steigend auf 12,5 Prozent bis 2011

Kontakt:

MPC Münchmeyer Petersen Capital Vermittlung GmbH

Tel. 040/380 22-242

www.mpc-capital.com



Symposium "Initiative Immobilien-Aktie" erfolgreich gestartet

Christina Winckler (Chefredaktion)

Weit über 200 Analysten und Immobilien-Professionals folgten der Einladung zum ersten deutschen Symposium "Initiative Immobilien-Aktie" in den "Japan-Tower" in Frankfurt. Der Initiativkreis bestehend aus dem Bauverein zu Hamburg AG, der Deutsche Wohnen AG, der EuroShop AG und der IVG Holding AG unterstützt von dem Bankhaus Ellwanger & Geiger, der Dr. Zitelmann-Positionierungsberatung und Haubrok zeigte sich zufrieden mit der Resonanz. Die Initiatoren betrachten diese erste Veranstaltung als Auftakt für eine Reihe weiterer Aktivitäten, die Immobilien-Aktie im Bewusstsein einer breiten Öffentlichkeit zu manifestieren.

Im Eröffnungsvortrag unterstrich Prof. Dr. Norbert Walter, Chefvolkswirt der deutschen Bank, dass diese Anlageform zwar noch unterrepräsentiert sein, jedoch aufgrund der Verbindung Aktie und Immobilie erhebliches Wachstums- und Kurspotenzial aufweise. Die guten Aussichten für Immobilienaktien sah er in der positiven Entwicklung am europäischen Büroimmobilienmarkt mit steigenden Mieten, dem hohen Ausgliederungspotenzial von Immobilienvermögen, die sich stärker auf ihr Kerngeschäft konzentrieren werden, aber auch die steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die Rückbesinnung der Anleger auf mehr Anlagesicherheit. So würden kleine Aktiengesellschaften mit geringem Free-Float in größeren Holdings aufgehen und eine stärkere Spezialisierung – regional und sektoral - eintreten. Durch die Anpassung an internationale Transparenzmaßstäbe, harmonisierte Bewertungsmethoden und die Professionalisierung der Investor-Relations komme es zu einer Internationalisierung der Märkte. Eine Verdoppelung des Marktvolumens in Deutschland innerhalb von fünf Jahren hielt er für möglich.

Michael Beck (Ellwanger & Geiger) und Dr. Rainer Zitelmann kritisierten Schwächen vieler Immobilien-AGs wie etwa: Mangelnde Größe, mangelnder Free-Float, unklare Positionierung bzw. Strategie und erhebliche Defizite in der Öffentlichkeitsarbeit. Diese Gründe erklärten auch, warum deutsche Immobilien-Aktien zur Zeit mit einem Abschlag von 35 Prozent auf den Net Asset Value gehandelt würden, während der Abschlag bei den europäischen Immobilien-Aktien im Schnitt nur 20 Prozent betrage und bei den US-Reits sogar nur noch vier Prozent.

Fazit: Die Initiative ist sinnvoll. Die Immobilienaktie wird ein gleichrangiges Standbein der Immobilienfinanzierung neben den Fonds werden können. Aus Anlegersicht muss jedoch klar unterschieden werden zwischen Substanz orientierten Aktiengesellschaften, für die die Initiativgesellschaften stehen und Aktiengesellschaften mit anderen Immobiliengeschäften wie Dienstleistungen oder hoch riskante Entwicklungsgeschäfte. Gerade diese hängen sich in der Öffentlichkeit gerne auch das "Immobilien-Sicherheitsmäntelchen" als Story um. Besonders problematisch wird dies bei Gesellschaften, die vorrangig den Beteiligungserwerb im Auge haben. Diese bieten aber andererseits die beste Story.

Investment Banking Glossar

Alexander Adam, EBS,
Oestrich-Winkel

Täglich prägt die Wirtschaft Begriffe, die den Nicht-Insider vor neue Rätsel stellen. "Der Immobilienbrief" stellt in Zusammenarbeit mit der DePfa Bank AG und der EBS regelmäßig wichtige Begriffe vor.

Mortgage Backed Securities

Hierbei werden eine Anzahl einzelner Realkredite zu einem Sicherheiten-Pool zusammengefasst und in eine eigene Gesellschaft, das sogenannte Special Purpose Vehicle (SPV), eingebracht. Das SPV emittiert dann die Mortgage Backed Securities (MBS), die mit einer festgeschriebenen Verzinsung ausgestattet sind. Diese wird aus den eingehenden Zinszahlungen der Darlehensschuldner bedient.

Technisches Facility Management
Kaufmännisches Facility Management
Infrastrukturelles Facility Management
Flächenmanagement

Setzen Sie auf die richtige Strategie!

Mit integriertem Facility Management auf die Poleposition.

Integriertes Facility Management eröffnet Ihnen einen entscheidenden Vorsprung im Wettbewerb. Aufgrund unserer One-Stop-Shopping-Strategie brauchen Sie nur bei uns vorzufahren – wir stimmen jedes Detail exakt auf Ihren Erfolg ab. Unser vernetztes Team mit dem richtigen Gespür für Präzision und Synergien versorgt Sie mit Service aus einer Hand, just-in-time. Mit diesem erfolgreichen Konzept planen unsere Spezialisten voraus – langfristig, partnerschaftlich.

Das Ergebnis: Wir schaffen Ihnen Freiräume, damit Sie sich erfolgreich auf Ihr Business konzentrieren können.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf und starten Sie mit integriertem Facility Management von der Poleposition! Sie finden DeTeImmobilien auf der EXPO REAL, Halle C3, Stand 210, im Internet www.deteimmobilien.de und unter 0800 33 04030.





Deutsche Telekom Gruppe



AGIV Real Estate AG fusioniert mit HBAG-Gruppe

Dr. Rainer Behne, Vorstandsvorsitzender, im Interview mit Werner Rohmert

Die Immobilien Aktiengesellschaften versuchen sich bereits seit geraumer Zeit beim Börsenpublikum unisono als "sicherer Hafen" zu positionieren. Eine Initiative soll die Öffentlichkeit verstärkt auf das Anlagesegment Immobilien Aktiengesellschaften aufmerksam machen (vgl. Berichterstattung S. 3). Doch gerade der heftige Abschwung in den letzten Monaten, der noch erheblich durch die schrecklichen Ereignisse in den USA verstärkt wurde, macht nachdenklich. Wie erklärt sich, dass die Börse Immobilien Aktien ganz offensichtlich noch immer die kalte Schulter zeigt?

Für Dr. Behne agiert in Sondersituationen wie bei diesem grauenvollen Terroranschlag nur selten die Vernunft. Es regiert kurz danach der Reflex "nur raus aus den Aktien". Immobilienaktien sind in einer solchen Situation durch den geringen Free Float besonders betroffen. Immobilienaktien leiden deshalb unter schmalen Umsätzen, die mitunter zu erheblichen Kursauschlägen führen. Viele Gesellschaften sind aus Börsenmänteln hervorgegangen. In diese Gesellschaften wurden Bestände und Unternehmen eingebracht, so dass in vielen Fällen die überwiegende Mehrheit der Aktien von einer kleinen Zahl von Investoren gehalten wird. AGIV/HBAG-Gruppe verfolgen deshalb systematisch die Strategie, den Free Float zu vergrößern.

Die Gruppe mit HBAG Real Estate AG als Holding, Deutsche Real Estate AG als Immobilienbestandsgesellschaft und der ADLER Real Estate AG mit dem Schwerpunkt in der Projektentwicklung ist vor drei Jahren gestartet. Damit sind drei inzwischen sehr starke börsennotierte Immobilien Aktiengesellschaften aufgebaut. Die HBAG hat zudem die Mehrheit an der MDAX-notierten AGIV erworben, die inzwischen in AGIV Real Estate AG umbenannt wurde. Die AGIV wird Anfang 2002 alle Tochtergesellschaften der HBAG – Gruppe übernehmen, so dass dann der Anleger mit der AGIV eine breit aufgestellte Immobilien Finanzholding vorfindet, die im MDAX, im zweitwichtigsten deutschen Börsenindex, notiert ist. Dieses dauert nun leider seine Zeit, da die **beschriebenen** Transaktionen erst ab 2002 steuerneutral umgesetzt werden können.

Die Börsenkursentwicklung, die der AGIV, aber auch anderen großen Immobilienaktiengesellschaften in wenigen Wochen einen Einbruch von rd. 30% bescherte, der sich aber inzwischen zu erholen beginnt, ist für Dr. Behne kurios und das aktuell beste Beispiel dafür, wie stark die Börse mitunter auch nach unten übertreiben kann. Aktuell bewertet die Börse die AGIV mit rund 250 Mio. Euro. Die AGIV verfügt jedoch derzeit allein über Bargeld in einer Größenordnung von deutlich über 350 Mio. Euro. Dabei sind die Assets der AGIV, immerhin die 100prozentige Beteiligung an der Münchener Baugesellschaft – übrigens künftig Mübau Real Estate -, gar nicht bewertet worden. Dieser Zustand wird für Behne nicht so bleiben. Sobald die Anleger potentielle Engagements neu prüfen, wird es zu einer kräftigen Korrektur nach oben kommen.

Fundamental sieht der HBAG-/AGIV-Chef derzeit das Umfeld für Immobilien Aktiengesellschaften glänzend. Langfristige Immobilienfinanzierungen sind zu günstigeren Zinsen möglich. Das neue Steuerrecht ermöglicht ab 2002 die steuerfreie Übernahme ganzer Portfolios oder Gesellschaften. Es ist daher nur eine Frage der Zeit, dass sich auch allgemein die Kursentwicklung der Immobilienaktien wieder mehr an den fundamentalen Daten der Gesellschaften orientieren wird.

Umsätze am Berliner Büromarkt bleiben verhalten

Ende September 2001 liegt der Büroflächenumsatz lt. **Aengevelt Research** in Berlin mit rd. **290 00 qm knapp ein Fünftel unter dem Vorjahreswert** (Ende September 2000: 360 000 qm). Das erste Halbjahr hatte noch pari abgeschnitten. Die City in der historischen Mitte mit bisher ca. 57 000 qm bleibt vorne. Davon entfällt rund die Hälfte auf das neue Stadtquartier Potsdamer-/Leipziger Platz. Der Anteil der City-West stieg aber deutlich auf bislang rd. 38.000 qm. Der Leerstand ist mit 1,3 Mio. qm auf etwa 7,5% des Gesamtbestandes zurückgegangen (Vj. rd. 8,4% bzw. 1,45 Mio. qm). Die gewichtete Spitzenmiete erhöhte sich gegenüber Ende September 2000 um ca. 9% auf aktuell rd. 60 DM. Das mittlere Mietniveau in Citylagen liegt bei 40 DM. (Mitte: 35 bis 50 DM, West: 35 bis 43 DM).

Investment Banking Glossar

(Fortsetzung Mortgage Backed Securities)

Da die Darlehensschuldner üblicherweise über das Recht, jederzeit ihre Darlehen vollständig oder in Teilen zurück zu zahlen, verfügen, lässt sich der MBS-Emittent im Gegenzug das Recht einräumen, regelmäßige und außerplanmäßige Tilgungen der Pool-Hypotheken pro Rate an die MBS-Investoren weiter zu geben und deren Forderungen entsprechend zu mindern.

Securitization

Unter Securitization versteht man die Verbriefung von Rechten an Anlagegütern (Assets), womit erreicht wird, dass wechselseitige Ansprüche aus einer Vertragsbeziehung nicht mehr an die ursprünglichen Vertragspartner gebunden sind, sondern über den Kapitalmarkt veräußert werden können. Prinzipiell kann es sich hierbei um Firmenanteile handeln, die in Aktienverbrieft werden, oder um Fremdkapitalpositionen. Im allgemeinen Sprachgebrauch bezieht sich Securitization meist auf letzteres, was insbesondere im Zusammenhang mit Immobilien gilt. Meist werden hier zunächst weitgehend gleichartige Anlagegüter bzw. Forderungen zu einem Pool zusammengefasst.



30 Jahre Germania Vermögensanlagen AG – Jubiläum mit Vorstellung neuer Gesellschafter und neuen Fonds

Werner Rohmert, Immobilienspezialist "Der Platow Brief"

Für die Münchener Germania Vermögensanlagen AG, die am letzten Wochenende ihr 30jähriges Bestehen feierte, und ihrem neuen Mehrheitsgesellschafter BK Grundbesitz und Beteiligungs- AG, Leonberg, beginnt jetzt das Jahresschlussrennen. Auf der Jubiläumsveranstaltung, zu deren Referenten auch der Verfasser gehörte, wurde ein **neuer geschlossener Fonds** für Immobilienliebhaber vorgestellt. Das liebevoll restaurierte Fondsobjekt aus dem Jahr 1894, die **'Villa Manskopf' in Frankfurt**, war erst letzten Freitag eingeweiht und den Mietern übergeben worden. Der Prospekt dürfte in 2 Wochen fertig sein. Hier die **Vorabinformationen**.

Fondsobjekt ist die 1894 errichtete, aufwendig sanierte "Villa Manskopf" mit 1.574 qm und ein Büroneubau mit 1.229 qm und 28 Tiefgaragenplätzen in Frankfurt-Niederrad. Die Villa liegt zwischen dem Frankfurter Waldstadion, der Radrennbahn und der Pferderennbahn (5 Pkw-Minuten zum Frankfurter Kreuz). Der Altbau ist vollständig an die Firma Hyperion Solutions GmbH vermietet. Mieter des Neubaus ist Media Frankfurt GmbH (51% Fraport AG). Beide Verträge laufen 10 Jahre.

Initiator des Fonds ist die BK Grundbesitz und Beteiligungs- AG, Leonberg, die auf Altbausanierung, die in Private Placements platziert werden, spezialisiert ist. Die Anfangsmieteinnahmen von 1.211.911 DM (indexiert) ermöglichen halbjährlich ausgezahlte Anfangs-Ausschüttungen von 6,1% der Zeichnungssumme und steigen langfristig nach Kredittilgung auf 16,7% (2032). Inklusiv der Tilgung, soll der Liquiditätszufluss durchschnittlich jährlich ca. 14% betragen. Hier ist aus Anlegersicht aber das Damnum zu berücksichtigen. Die doppelstöckige, gewerbliche Konstruktion sichert hohe erbschafts- und schenkungsteuerliche Effekte.

Für 2001 liegen die negativen steuerlichen Ergebnisse bei lt. Vorabinformation bei 29,8%. Bis 2006 ergeben sich negative steuerliche Ergebnisse von insgesamt 39,7%. Das durch die gewerbliche Konstruktion auf 10 Jahre verteilte Disagio und die Abschreibungen senken die steuerlichen Effekte der Ausschüttungen. Mindestbeteiligung ist 25.000 Euro. Der Alleinvertrieb des Fonds erfolgt über die Germania Vermögensanlagen AG, München. Die Germania kann auf einen Bestand von 21.000 Kunden, die in über 500 Objekte ca. DM 8,5 Mrd. investiert haben, zurückgreifen.

Der Gardasee – Traumziel, aber steigende Preise

Eigentum am Gardasee hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verteuert. Die **Preise für Ferienwohnungen stiegen um 8 Prozent**. Eine Drei-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage kostet je nach Gemeinde zwischen 1.810 und 3.100 Euro/qm. Für freistehende Einfamilienhäuser ebenfalls in bester Lage am Hang mit Seeblick und Garten müssen zwischen 0,5 und 1 Mio. Euro gezahlt werden. Nachgefragt sind überwiegend Objekte in einer Größenordnung bis 260.000 Euro. Die Immobilienberatungsgesellschaft HVB Group rechnet aufgrund der das Angebot übersteigenden Nachfrage mit weiter steigenden Preisen.

Investment Banking Glossar

(Fortsetzung Securitization)

Das Recht an den Cash-Flows, die diese **Anlagegüter** bzw. Forderungen generieren, wird in Wertpapieren verbrieft. So wird die Fungibilität sowie die Transformation in eine geeignete Losgröße gewährleistet. Die Besicherung der Rechte der Anleger erfolgt hierbei nicht wie bei Einzelfinanzierung von Anlagegütern per Eigentumsvorbehalt, sondern anteilig bezogen auf den Gesamtpool.

© DePfa Bank AG, Wiesbaden

Deals – Deals – Deals

Die Hamburger Technische Kunst-Hochschule mietet in der Bernburger Straße 24-25 in Berlin-Kreuzberg ca. 600 qm Bürofläche an. Eigentümer ist ein französisches Unternehmen. Beratend tätig war die DB-Immobilien, der Makler in der Deutschen Bank Gruppe.

Deutsche Post World Net
MAIL EXPRESS LOGISTICS FINANCE

Wer sich von Anfang an Gedanken macht, hat auch in ein paar Jahren noch was von seinem Bauwerk.

Als die Ägypter vor 5.000 Jahren eine Pyramide nach der anderen hinstellten, war ein entscheidender Faktor auf ihrer Seite: das Know-how. Und genau das können wir Ihnen liefern. Mit der planerischen, technischen und kaufmännischen Verantwortung aus über 17.000 Immobilien mit über 15 Mio. Quadratmetern Fläche. Nutzen Sie unser Wissen. **Infos unter 02 28/52 89-1200 oder unter www.deutschepost.de/immobilien**

Initiieren. Planen. Realisieren. Betreiben. Bewerten. ▶ Alles aus einer Hand.

Deutsche Post
IMMOBILIEN



Angebot und Nachfrage bei Immobilienanlagen werden vielfältiger

Christina Winckler (Chefredaktion)

Die internationale Immobilienberatung **DTZ Zadelhoff Holding** beobachtet einen **Strukturwandel am deutschen Anlagemarkt**: Zum einen wird die Nachfrage breiter. Zum anderen werden auch Marktsegmente, die bisher nicht zu klassischen Kapitalanlagemärkten gehörten, für internationale Investoren interessanter. Darüber hinaus wird das Investment in Grundstücke und Gebäude immer stärker von großvolumigen Projektentwicklungen und Portfolios geprägt. Im ersten Halbjahr 2001 waren besonders institutionelle Investoren, vor allem Immobilien-AGs und Versicherungen aktiv.

Demgegenüber haben sich Privatanleger eher zurückgezogen. Laut DTZ-Chef Dr. Matthias Müller hat die konjunkturelle Beruhigung im laufenden Jahr Spuren hinterlassen. Projektentwickler, die noch 2000 sehr viele Grundstücke auf Vorrat erworben hatten, haben im Verlauf des ersten Halbjahres an Enthusiasmus verloren. Nach wie vor stehen Top-Büroobjekte an 1a Standorten und innerstädtische Einzelhandelsimmobilien der Spitzenklasse ganz oben auf der Wunschliste der Käufer. Allerdings haben sich auch freistehende Hallen und Logistikzentren als Alternative etabliert. Dies ist zum einen eine Reaktion auf die erwarteten Zuwächse und Umschichtungen im Güterverkehr. Zum anderen sind internationale Investoren verstärkt an Investitionen mit einer hohen laufenden Mietrendite interessiert. Zunehmend interessant werden lt. DTZ auch Hotels. In den Toplagen erzielen Büroobjekte in den Großstädten Nettoanfangsrenditen zwischen 4,5 und 5,5%. Innerstädtische Einzelhandelsobjekte in Toplagen rentieren sich zwischen 5,5 und 7%.

Das Kombibüro – Wunsch oder Wirklichkeit

Lothar Winckler, Frankfurt am Main

Moderne Büroformen oder das Büro der Zukunft ist seit einigen Jahren ein immer wiederkehrendes Thema. In der Büroplanung sind Begriffe wie **Flächenproduktivität, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit** nicht nur Schlagworte. Neue Bürobauten müssen für ihre vorgesehenen Aufgaben passgenau zugeschnitten sein. Es müssen Raumkonzepte geschaffen werden, die auf eine größtmögliche Flächenausnutzung und den Einsatz modernster Gebäude- und Kommunikationstechnologie abgestellt sind. Auch die innere Organisation der Immobilien sollte sich flexibel den geänderten Bedürfnissen der Unternehmen anpassen können. Eine dieser variablen Möglichkeiten bietet das Kombibüro bestehend aus Allraum- und Einzelbüros.

Die VR-Leasing GmbH hat dieses Konzept beim **Bau der neuen Hauptverwaltung** in Eschborn konsequent praktiziert. Ausgelegt war die Gesamtnutzfläche von 16.000 qm bereits vor mehr als fünf Jahren auf 600 Arbeitsplätze in Kombi- und Teambüros. Heute arbeiten in **Eschborn** 425 Mitarbeiter.

Die Architektur ist so konzipiert, dass in drei Gebäudeteilen mit je fünf Etagen autarke Einheiten für jeweils 30 bis 40 Mitarbeiter entstanden sind. Je nach Bedarf können diese zu einer einzigen oder mehreren eigenständigen Funktions- bzw. Kommunikationseinheiten zusammen gelegt werden. Durch diese "Zerlegbarkeit" in kleinste Funktionseinheiten entstand ein sehr flexibles Verwaltungsgebäude. Die Planung der Dreiteilung entsprang auch der Idee, jedem Mitarbeiter einen Platz am Fenster zu garantieren.

Das "**Transparenz-Prinzip**" nach außen wurde auch innen fortgesetzt. Alle Räume sind zu den Fluren verglast. Heute empfinden die Mitarbeiter dies als "kommunikativ", jedoch in der Planungsphase als revolutionär. Die Philosophie der Offenheit konnte nicht unbedingt nachvollzogen werden. Wer wollte sich schon gerne bei der Arbeit ständig auf die Finger schauen lassen? Wie eine Mitarbeiterbefragung nach einem Jahr nach Bezug des Gebäudes ergab, bewerteten 80 Prozent das Arbeitsumfeld mit gut und sehr gut.

Kernstück des Gebäudeensembles, das durch Brücken verbunden ist, ist ein begrüntes Atrium mit einer 27 Meter hohen Glaskuppel. Dieser zentrale Platz ist der Ort der Begegnung. Hier sind Mitarbeiter-Kasino, die Cafeteria, Konferenz- und Schulungsbereiche sowie der Empfang angesiedelt. Hier veranstaltet die Geschäftsführung Ausstellungen und Feste für die Mitarbeiter.

Personalien

Nach acht Jahren löst **Hartmut Bulwien** – auch Beirat von "Der Immobilienbrief" - als Präsident der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) **Professor Dr. Karl Werner Schulte** ab. **Jürgen Ehrlich (DIFA)** kandidierte nicht wieder für das Amt des Vizepräsidenten.

Dem fünfköpfigen Vorstand gehören neben dem Vorstandsvorsitzenden der Bulwien AG als Präsident, Gerhard K. Kemper, geschäftsführender Gesellschafter der Kemper's AG als Schatzmeister, Dr. Monika Dobberstein, B & L Immobilien AG, Dr. Matthias Thomas, Geschäftsführer der DID Immobiliendatenbank, und Holger Ladewig, HypoVereinsbank AG, an.

Die gif wurde im Oktober 1993 gegründet. Ihr gehören heute 435 Mitglieder an.

Düsseldorf:

Martin Breuer (42) übernimmt ab 1. Oktober 2001 die Leitung des Geschäftsbereiches Einzelhandel Deutschland der internationalen Immobilienberatung **DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH**. Der Immobilienökonom (ebs) war zuvor in verantwortlicher Position bei Brockhoff & Partner tätig.


Köln:

Dr. Lübke Immobilien hat den Verkauf eines **ca. 11.000 qm großen Hotelneubaus (4 Sterne)** mit 205 Zimmern in der Follerstraße in Köln an eine Stiftung zum Abschluss gebracht. Mieter ist für 25 Jahre **Astron**, München. Verkäufer ist die **KapHag Holding AG**.

Die **Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH** hat in Köln-Deutz ein 2.800 qm großes Bürogebäude über **Müller International Immobilien** angemietet. Das Unternehmen verlegt damit seinen bisherigen Standort gegenüber dem Kölner Hauptbahnhof in das **Gebäude gegenüber der KölnMesse**. Eigentümer des sanierten Objektes ist die **DeTe Immobilien, Düsseldorf**.

Berlin:

Dr. Lübke Immobilien hat vor einigen Tagen erfolgreich den Verkauf eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit einer Gesamtfläche von ca. 6.250 qm im Stadtbezirk Berlin-Mitte vermittelt.

Das um 1908 errichtete, **denkmalgeschützte Gebäude** wurde von einem namhaften Hamburger Projektentwickler erworben.

Nachdem das Konzept Kombibüro aufgegangen sei, so Geschäftsführer Walter H. Rösgen, wird derzeit mit 15 Mitarbeitern das Home-Office getestet. Einmal wöchentlich ist Bürotag vor Ort in Eschborn. Voraussetzung für den Erfolg sind die räumlichen Verhältnisse in der eigenen Wohnung oder im Haus.

Flexibilität ist auch das Stichwort für die Arbeitszeit: Gearbeitet wird, wenn Arbeit da ist!

Bilanz – Jones Lang LaSalle verbucht Topumsätze

Mit einem beachtlichen **Umsatzplus** bilanziert Jones Lang LaSalle, weltweit eines der führenden Beratungshäuser im Bereich gewerblicher Immobilien, das Geschäftsjahr 2000. Im Jahr 2000 konnte die Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt am Main, ihren Umsatz gegenüber dem Vorjahr **um 40,5 % steigern**. 43,931 Millionen Euro in 1999 stehen 61,727 Millionen Euro in 2000 gegenüber.

Der Jahresüberschuss konnte von 3,961 Millionen Euro in 1999 auf 4,162 Millionen Euro in 2000 gesteigert werden, entsprechend einem Zugewinn um 5,1 %. Dadurch hat sich das Betriebsergebnis um 2,723 Millionen Euro von 6,113 Millionen Euro in 1999 auf 8,836 Millionen Euro im Jahr 2000 verbessert. Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter lag in 2000 bei 377 (1999: 304). In diesem Geschäftsjahr wird Jones Lang LaSalle Deutschland die 400-Marke übertreffen

eFonds24 startet B2B-Geschäft

Nach der Etablierung von eFonds24 als Marktplatz für geschlossene Fonds als Informations- und Transaktionsplattform für Privatkunden startet eFonds24 jetzt das B2B-Geschäft als weiteren Geschäftsbereich. Bei **"eFonds24-Professional"** erhalten Vertriebspartner die gesamte Leistungspalette von eFonds24 zur Vertriebsunterstützung. Dabei stehen für vertriebliche Kopfstellen einerseits und für Einzelvertriebe andererseits jeweils adäquate Leistungspakete bereit.

Partner können jeden Zeichnungswunsch ihrer Kunden über eFonds24 abwickeln, alle erforderlichen Informationen beziehen, Beratungsunterstützung leisten lassen und erhalten auf Wunsch eine eFonds24-Partnerplattform für ihr eigenes Internetangebot.

Der Zweitmarkt von eFonds24 und DA1 steht neben Privatkunden auch den Partnern zur Verfügung. Banken und Vertriebsgesellschaften erhalten objektive und unabhängige Informationen. Partnern von eFonds24 steht der gesamte Markt offen und alle Kundenanfragen lassen sich kompetent bedienen. Die jüngsten Partnerschaften sind **BRENNEISEN CAPITAL AG** und die **SÜDVERS GRUPPE**.

Durch eine Kooperation mit immodata wurden Grundlagen für weitere internetbasierte Serviceleistungen zu geschlossenen Fonds gelegt. immodata, Anbieter des etablierten Fondsverwaltungssystems 'ProFund', entwickelt eine Schnittstelle zum Fondsverwaltungssystem und eFonds24 erstellt ein internetbasiertes Portal, über das sich zahlreiche Geschäftsprozesse via Internet abwickeln lassen.

EXPOREAL 2001 mit erweitertem Programm:

Die Besucher der **EXPOREAL in München vom 29. bis 31. Oktober 2001** erwartet in den Kongressräumen und an den Ständen ein Rahmen- und Kongressprogramm mit etwa 350 Veranstaltungen.

Das Programm umfasst die Themenbereiche Internationale Märkte, Trends & Investment, Investor-Nutzer-Dialog, Handel & Logistik sowie Ausblick Zukunft. Ergänzt wird das Programm um die Thementage "Tag des Facility Managements", "Forum Architektur", "Forum Office Performance" und den Karrieretag, insbesondere für Hochschulabsolventen initiiert.



Das Heim richtig finanzieren

Frank Peter Unterreiner (freier Journalist, u. a. FAZ Immobilien-Beilagen)

Vom eigenen Heim träumen die meisten Menschen, den Kaufpreis ganz oder überwiegend aus den Ersparnissen bezahlen, das können die wenigsten. Also bleibt nur der Gang zu einem Kreditinstitut.

Wichtig ist, sich vorab gründlich zu informieren und sich die Angebote von mehreren Banken vorlegen zu lassen. Die Nennung der Zinskondition ist dabei zu wenig, der Banker muss sich mit der Situation des Kunden vertraut machen und eine individuelle Strategie erarbeiten. Der Immobilienkäufer benötigt neben dem Nominal- und Effektivzinsatz zumindest die Angabe der gesamten Kosten bis zum Auslauf der Zinsbindung und die Restschuld zu diesem Zeitpunkt.

Standardtipps manchmal falsch

Möglichst viel Eigenkapital einsetzen und eine lange Darlehenslaufzeit wählen, das ist oft der Standardtipp. Der Eigennutzer kann die Zinsen nicht von der Steuer absetzen, zudem ist Baugeld immer noch vergleichsweise günstig - so klingt dieser Ratschlag vernünftig. Er ist es auch, nur nicht bezogen auf jeden Einzelfall.

Manchmal ist es sinnvoll, Teile des Eigenkapitals nicht einzusetzen. Ein Selbstständiger beispielsweise sollte auf ein Liquiditätspolster achten. Wenn er eine Auftragsflaute zu überbrücken hat oder wegen Krankheit ausfällt, muss er weiterhin seinen Lebensunterhalt und seine Kreditraten bestreiten können. Und pleite ist nun einmal, wer keine freie Liquidität hat. In eine Immobilie gebundenes Eigenkapital hilft nicht.

Falsch kann es sein, hochrentierliche Aktien, Investmentfonds oder Anleihen zu verkaufen. Wenn die Fondsanteile im Durchschnitt acht Prozent Rendite abwerfen und das Darlehen sechs Prozent kostet, ist die Entscheidung einfach - zumindest im Rahmen der Freibeträge bei Kapitalvermögen, die steuerliche Seite muss im Auge behalten werden.

Die optimale Laufzeit wählen

Je geringer der finanzielle Spielraum ist, desto wichtiger ist eine lange Laufzeit. Wer ganz knapp kalkulieren muss, sollte auch an eine Zinsbindung von fünfzehn oder zwanzig Jahren denken. Denn in zehn Jahren ist noch nicht viel getilgt. Sind die Zinsen dann deutlich gestiegen, bereitet das Probleme.

Wer hingegen über ein ausreichend hohes Einkommen oder Vermögen verfügt, kann eine andere Rechnung aufmachen. Er wählt eine kürzere Laufzeit und bezahlt einen niedrigeren Zinssatz. Die gesparten Zinsen kann er zur Tilgung einsetzen oder anlegen, in Investmentfonds zum Beispiel. Sind die Zinsen bei der Anschlussfinanzierung in einigen Jahren nicht oder nicht wesentlich gestiegen oder wirft die Anlage eine höhere Rendite ab, hat er ein gutes Geschäft gemacht.

Das Darlehen splitten

Selbstverständlich kann man ein Darlehen splitten. Es ist möglich, beispielsweise ein Drittel auf fünf Jahre festzuschreiben, den Rest auf zehn Jahre.

Telekom verkauft Immobilien-Milliardenpaket

Die **Sireo Real Estate Asset Management GmbH** hat ein **Immobilienpaket** der Telekom im Volumen von **1,1 Milliarden Mark verkauft**. Es handelt sich dabei um 27 im gesamten Bundesgebiet verstreute Bürogebäude, im wesentlichen Telekom-Niederlassungen. Dazu gehören z.B. Münster (Hohenzollernring), Frankfurt (Danziger Platz), Magdeburg (Listemannstraße), Köln (Sternengasse) und Hamburg (Walddörferstraße). Käufer ist die MSC, ein Joint Venture aus Morgan Stanley Fund IV und der Kölner Corpus-Immobiliengruppe.

Mit dem Verkauf setzt die Telekom ihre **Desinvestment-Strategie im Immobilienbereich** fort. Bisher waren drei Pakete zum Verkauf geschnürt worden. Mit dem jetzt verkauften 'Millenniums-Paket' ist bereits das zweite Paket am Markt platziert worden.

Leipzig:

Über 800 Quadratmeter Bürofläche mietete die **Gerling Firmen- und Privatservice GmbH** in der Nonnenmühlgasse 1/Martin-Luther-Ring 3-5 in Leipziger Ringlage über die Berater von Müller International Immobilien

Joint Venture DIC und Starwood Capital Group:

Die Frankfurter Immobilienaktiengesellschaft DIC-Deutsche Immobilien Chancen AG & Co KGaA und die Starwood Capital Group, Connecticut (USA) haben ein Joint Venture, die **DIC Starwood Immobilien GmbH** gegründet. Mit der geplanten Eigenkapitalausstattung in Höhe von 235 Mio. DM kann ein Investitionsvolumen von knapp 1 Mrd. DM realisiert werden. Auf der EXPOREAL wird die Gesellschaft ihr Konzept und die Rahmenbedingungen für eine Zusammenarbeit vorstellen.

Hamburg:

Eine rund 7.400 qm große Gewerbeliegenschaft erwarb eine Saarbrücker Vermögensverwaltung am Winsberggring in Hamburg-Bahrenfeld über die Berater von Müller International Immobilien.

Das Investitionsvolumen betrug rund 4,4 Millionen Mark; Verkäufer ist ein Hamburger Privateigentümer. + + +



Im vergangenen Jahr wurden rund 520 Kleinstimmobilien, ehemalige Verstärkerstellen und andere kleinere Technikgebäude in Rand- bzw. Außenlagen verkauft. Beim dritten Paket hat sich inzwischen gezeigt, dass ein Einzelverkauf dieser 24 nicht mehr von der Telekom benötigten Projektentwicklungen günstiger ist. Auch hier hat Sireo, eine Beteiligungsgesellschaft der Telekom, bereits Objekte verkauft, beispielsweise den sogenannten MOTZ-Komplex in Berlin (Oranienburgerstraße) für 150 Millionen Mark. Derzeit werden lt. Sireo-Bereichsleiter Thaler weitere Immobilienverkäufe ähnlichen Volumens vorbereitet, die im kommenden Jahr an den Markt gebracht werden sollen.

Impressum

Redaktion:

„Der Immobilien-Brief“
Am Hopfengarten 17,
60489 Frankfurt/Main
Telefon: 0700 33727433
Fax: 069 78803058, E-Mail:
redaktion@der-immobilienbrief.de
www.der-immobilienbrief.de

Chefredaktion: Christina Winckler (V.i.S.d.P.) **Immobilienredaktion:** Ulrike Bartholomä, Michael Beck, Dr. Thomas Beyerle, Daniel T. Borger, Roland Flier, Ergin Iylikci, Uwe Krey, Stefan Loipfinger, Uli Richter, Werner Rohmert, Frank A. Schultz, Dieter Thomasschowski, Frank Peter Unterreiner

Recht / Anlegerschutzrecht:

Stefan Frisch - Rechtsanwälte Tilp & Kälberer, Kirchentellinsfurt; **Dr. Wolfgang Schirp** – Rechtsanwälte Schirp & Apel, Berlin

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Redaktioneller Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), **Jürgen Böhm** (Immobilien-Scout24), **Joachim Bücker** (TÜV Rheinland/Berlin-Brandenburg), **Hartmut Bulwien** (Bulwien AG), **Dr. Karl Hamberger** (Ernst & Young), **Klaus Hohmann, Dr. Gerhard Niesslein** (DeTe Immobilien), **Prof. Dr. Wolfgang Pelzl** (Leipzig), **Fritz Salditt** (Steuerberater)

Verlag: Research Medien AG, 33378 Rheda-Wiedenbrück, Repkestraße 5, Telefon: 05242 - 9079887, Fax: 05242 - 9079899, Verlag@der-immobilienbrief.de

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Volker Hardegen (Vorsitz), **Univ.-Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Frank Motte**

Bankverbindung: Kreissparkasse Wiedenbrück (BLZ 478 535 20) Kto.-Nr.: 39578

Bezugsbedingungen: 9,- Euro pro Ausgabe bei Direktversand per Post (Jahresabonnement für 25 Ausgaben 191,25 Euro) oder kostenlos per eMail über autorisierte Kooperationspartner.

Bei Nichtlieferung infolge höherer Gewalt oder infolge von Störungen des Arbeitsfriedens bestehen keine Ansprüche gegen den Verlag oder die autorisierten Kooperationspartner.

DFI-Analyse Tagungen - Steuerliche Risiken überschatten Fondsszene

Vor kurzem veröffentlichte Urteile des BFH überschatten Tagungen zu geschlossenen Fonds. Der IX. Senat urteilte am 8. Mai 2001, dass Vermittlungsgebühren nicht mehr sofort abziehbare Werbungskosten seien. Sie seien als Anschaffungskosten zu aktivieren. Am 28. Juni 2001 erklärte in einer überraschenden Kehrtwende der IV. Senat diese Kosten ebenfalls als Anschaffungs- oder Herstellungskosten, wenn sich die Kommanditisten aufgrund eines vorformulierten Vertragswerks an dem Fonds beteiligen. Die große Frage ist, inwieweit sich die Finanzverwaltungen diesen Urteilen anschließen. Auf zwei DFI-Analyse-Tagungen zeigten Dr. Beate Dimitrow, Steuerberaterin, und Harald Plewka, Haarmann, Hemmelrath & Partner steuerliche Risiken auf.

Obwohl die Urteile sich speziell auf geschlossene Immobilienfonds beziehen, werden bei ihrer Anwendung alle Arten geschlossener Fonds, außer Medienfonds, betroffen sein. Beide Berater sehen auch latente Gefahren einer rückwirkenden Anwendung. Im Backgroundgespräch mit Prof. Dr. Hans Gunnar Fleischmann auf einer Tagung der Unternehmensterngruppe Falk + Partner machte der bekannte Steuerprofessor seinem Unmut über die überraschende Kehrtwende des für gewerbliche Gesellschaften zuständigen IV. Senat des BFH Luft. Allerdings sieht er keinerlei rückwirkende Risiken. Auch wenn die BFH Rechtsprechung von der Finanzverwaltung aufgenommen wird, wird eine Übergangsregelung alle derzeit im Vertrieb befindlichen Fonds absichern.

Auf den DFI-Tagungen wurden **8 Fonds analysiert**. Die Analysten waren Wilfried Tator, DFI, Stefan Löwer, GUB, und Stefan Loipfinger unter Moderation von Werner Rohmert, Platow Brief.

Die 4 Bürofonds: DIV Grundbesitzanlage Nr. 34 – „Omega Büropark“, DG Immobilien-Anlage Nr. 49 „Berlin-Stuttgart“, „Falk-Fonds 74“ und „HGA Objekt München GmbH & Co. KG“ passierten die Analystenkritik relativ reibungslos. Die Diskussion bezog sich vor allem auf die inzwischen übliche Finanzierung in Schweizer Franken und die Kaufpreise der Immobilien. Es wurden jedoch keine generellen Vertriebshindernisse gesehen.

Anders sah es bei den **Windkraft-Fonds** aus. Hier ist gegenüber dem Vorjahr von einer deutlichen Verbesserung der Prospektierung auszugehen. Allerdings wurde auf der Tagung deutlich, dass die oft vernachlässigten technischen Risiken und Instandhaltungen durchaus nicht von der Hand zu weisen sind. Die Weiterentwicklung der Anlagen in der letzten Dekade um den Größenfaktor 10 erfolgte jeweils ohne gesicherte Praxiserfahrungen der Vormodelle. Auch über Lebensdauer und Entwicklung der Instandhaltungskosten besteht nach wie vor Unsicherheit. Die größten Anlagen mit einer Narbenhöhe bis zu 120 m und einem Rotordurchmesser von über 70 m überragen inzwischen den Kölner Dom. Damit dürften im Inland jedoch die Grenzen erreicht sein. Zukünftige Potentiale der Windkraft liegen vor allem im „Off-Shore“-Bereich auf küstennahen Gewässern.

Die 3 Fonds der UMaAG, der Finance Umweltkontor Renewable Energy AG, Erkelenz und der Deutsche Structured Finance GmbH passierten die Analystenkritik, die sich vor allem an den unterschiedlichen Kalkulationen der Instandhaltung entzündete. Dagegen entsprach der 4. Fonds „Windpark Hanstedt-Wriedel“ der Energiekontor GmbH nicht den Anforderungen der Analysten. Die Prospektierung entsprach nicht den Vorstellungen des Analysten Stefan Löwer und auch nicht des auf Windkraft spezialisierten Rechtsanwaltes Jens-Peter Wolters. Als Ausschlusskriterium für den Vertrieb sollten auf jeden Fall die Regelungen zur Gewährleistung angesehen werden. Dieses Produkt war aus Sicht der Analysten nicht für den Vertrieb geeignet.