



DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Nr. 1
Freitag, 27.07.2001
Print-Ausgabe 9,-- €

Inhalte Seite

• §2b-Steuer-, „Milliarden-Risiko“ blieb Zeitungsente	2
• Glossar: Geschlossener und Offener Immobilienfonds	2
• Bürovermietung bleibt auf hohem Niveau	2
• Renaissance steuerorientierter Immobilien -Kapitalanlagen?	2
• Vorsicht bei „Riester-Immobilien-Produkten	3
• Offene Immobilienfonds legen wieder zu	3
• Wohnimmobilien werden- Topinvestment	3
• Fonds-Check DIV Nr. 34	4
• Immobilienrendite überholt Aktienrendite	4
• Öko-Bauen ist keine Modeerscheinung	5
• Online-Pressearbeit in Deutschland	5
• Deutsche Euroshop AG	5
• Megatrend – „Pflegeleichte Immobilie“	6
• HBAG / DREAG / AGIV	6
• News/Personalien	6/7
• DTZ – Spitzenmieten	7
• Veranstaltung: Professionelle Öffentlichkeitsarbeit	7
• Impressum	7

Begleitet von:



In Immobilien die Nr.1 im Netz

Liebe Leserinnen und Leser des ersten Immobilienbriefes,

"Wir ertrinken in Informationen und dürsten nach Wissen" so Dietmar Hopp, Aufsichtsratsvorsitzender und Mitbegründer von SAP, kürzlich auf einem Firmenjubiläum.

Die Ihnen vorliegende erste Ausgabe von **"Der Immobilienbrief"** möchte helfen, Ihren Wissensdurst zu stillen – durch **Fakten, Meinungen und Tendenzen rund um die Immobilie**. Dies war auch für mich der Anlass, hierbei als Aufsichtsratsvorsitzender der herausgebenden, unabhängigen **Research Medien AG** mitzuarbeiten. "Der Immobilienbrief" verspricht eine Wissenserweiterung auch für meine tägliche Arbeit.

"Der Immobilienbrief" versteht sich als **Informationsmedium für den immobilieninteressierten Leser** und gleichzeitig aber auch als **Meinungsplattform deutscher Immobilienjournalisten**. Diese sind eingeladen über die meist News orientierte Berichterstattung ihrer eigenen Medien hinaus, Trends herauszuarbeiten und ihre persönliche Meinung zu immobilienwirtschaftlichen Sachthemen darzustellen und so indirekt auch **„Werbung“ für ihre Medien zu machen**. "Der Immobilienbrief" ist **keine Konkurrenz, sondern eine meinungs- und wertungsorientierte Ergänzung der immobilienwirtschaftlichen Medienlandschaft**.

Bei zunächst vorgesehener 14-tägiger Erscheinungsweise wird „Der Immobilienbrief“ ausschließlich aus Eigenkapital und durch Kooperationspartner finanziert. Nach unseren eigenen „Standesregeln“ sind Werbemaßnahmen innerhalb des Textteils nur zu weniger als 25 % möglich. Wir haben darüber hinaus zunächst für das erste Erscheinungsjahr beschlossen, **keine Werbeeinnahmen von Initiatoren von Kapitalanlageprodukten des nicht gesetzlich geregelten Kapitalmarktes** aufzunehmen oder Kooperationen mit diesen Initiatoren einzugehen.

Insofern gilt der besondere Dank den Unternehmen, die ebenfalls an den Erfolg des Konzeptes glauben und neutrales, engagiertes und journalistisches Engagement in einem Markt unterstützen, in dem "kein Stein auf dem anderen bleibt", wie die FAZ neulich titelte. U.a. gehören hierzu: **DeTe Immobilien, Deutsche Post Immobilien, Dresdner Bank Immobiliengruppe** und **TÜV Rheinland/Berlin-Brandenburg**.

Jeder immobilien- und kapitalanlageinteressierte Leser soll die Möglichkeit haben, kostenlos "Der Immobilienbrief" zu beziehen. Hier begleiten uns die in ihren Segmenten marktführenden Internet bzw. E-Business-Portale **ImmobilienScout24** (größtes deutsches Immobilienportal), **Ascado** (führendes Gewerbeimmobilienportal), **eFonds24** (führendes Portal für Geschlossene Fonds) und **AssCompact**. Kunden und Besuchern der Marktplätze wird die Lektüre des Immobilienbriefes ermöglicht. "Der Immobilienbrief" wurde so bereits zum Start zur reichweitenstärksten Immobilienzeitschrift. "Der Immobilienbrief" ist auch als Printmedium im Abonnement erhältlich.

Was wäre aber ein innovatives Zeitungsvorhaben ohne branchenbekannte **Fachjournalisten** wie die medienerefarene Chefredakteurin **Christina Winckler**, den langjährigen Marktinsider **Werner Rohmert**, der seit 15 Jahren als Immobilienspezialist von „Der Platow Brief“ einen exklusiven Abonnementkreis betreut, und den bekannten Kapitalanlage- und Fondsspezialisten **Stefan Loipfinger**.

Ich bin neugierig auf Ihre Resonanz. **Neugierde ist bekanntlich die stärkste Triebfeder** für die Wissenserweiterung. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein "erweiterndes Lesen".

Ihr

Volker Hardegen, AR-Vorsitzender (Volker.Hardegen@depfa.com)



Glossar: Was ist ein offener und was ist ein geschlossener Immobilienfonds ?

Gemeinsam haben beide Fondsarten die Investition in die Immobilie und die Transformation des Produktes Immobilie in ein Finanzdienstleistungsprodukt. Losgrößentransformation („Großhandelseffekt“), Auswahl der Immobilien, Verwaltung und den Service rund um die Immobilie werden von beiden Fondsarten angeboten.

Offene Immobilienfonds sind Kapitalanlagegesellschaften, deren Geschäftstätigkeiten per Gesetz (KAGG) strikt geregelt sind. Vielfach handelt es sich um Bankentöchter. Viele Immobilien sind in dem Fonds enthalten. Der Bestand wird aktiv gemanagt, laufend ergänzt oder umgestaltet. Zielgruppe war bisher der Kleinanleger. Ein Einstieg ist ab 100 DM möglich. Anteile können laufend gekauft und auch zurückgegeben werden. Über 30% des Geldes sind meist in Wertpapieren angelegt. Zukünftig wird der offene Fonds evtl. auch für Großanleger interessant.

Der Anleger wird kein Bauherr. Steuereffekte sind vernachlässigbar. Bis Mitte der 90er Jahre erwiesen sich die offenen Fonds im Renditevergleich als gute Anlagen. Danach überholten die Aktien. 2000 hat sich das Blatt wieder gewendet. Der offene Immobilienfonds ist eine sichere Kapitalanlage mit begrenzter Chance- und Risikoposition. Investiert wird in das Management des Fonds.

Völlig anders der geschlossene Immobilienfonds. Hier ist nichts geregelt. Den Rahmen stellt lediglich das allgemeine Gesetzeswerk. Alles andere ist frei gestaltbar. Einheitliche Definitionen gibt es nicht. Beim geschlossenen Immobilienfonds trifft der Anleger eine echte und direkte Immobilienentscheidung. Er ist Bauherr mit allen daraus resultierenden

Steuer-„Milliarden-Risiko“ blieb Zeitungssente – § 2b-Entwarnung für Anleger und Initiatoren

Das **Steuersparverbot § 2b EStG** („Fallenstellerparagraf“) verunsicherte in den letzten zwei Wochen die Branche. Ein Anlegerschutzbrief meldete ein „**Milliarden-Risikopotential**“ für Anleger und Fondsinitiatoren. Die Presse griff das Thema bereits auf. Der Vorwurf: **Die Fondsdatenbank eFonds24**, über die der Anleger auch direkt zeichnen kann, habe „**im schlimmsten Fall alle**“ **geschlossenen Fonds** komplett mit § 2b „infiziert“. D. h., die **Steuervorteile wären für die Anleger** der bei eFonds24 aufgeführten Fonds von 131 Fondsanbietern **nicht mehr sinnvoll verwertbar**. Die infizierten Fonds wären kaum noch vertreibbar. Sogar bestehende Zeichner wären gefährdet.

Die Begründung einer möglichen „2b-Infizierung: In einem **Schreiben des BMF vom 04.07.01** war festgestellt worden, dass sich Fonds bei der verbotenen Werbung mit Verlustzuweisungen auch das Handeln Dritter zurechnen lassen müssen. **§2b ist deshalb** u.a. aber auch vor allem ein **Werbeverbot**. Im Internet **stellt eFonds24 die Fonds mit ihren Eckdaten in Tabellen** zusammen und gibt dem Anleger weitere Informationen zu Initiatoren und möglichen Anlageergebnissen.

Fondsexperte Stefan Loipfinger und auch der „**Der Platow Brief**“ **gaben sofort Entwarnung**. Lassen Sie uns das an einem Beispiel erläutern: Stellen Sie sich einmal vor, es würde ein **Werbeverbot für die Höchstgeschwindigkeit von PKW** ausgesprochen. Jetzt käme ein Autohändler auf die naheliegende Idee, in einer **Tabelle der technischen Daten** von Autos u. a. auch deren Höchstgeschwindigkeit anzugeben. Daraufhin würden Deutschlands Verbraucherschützer und Autohersteller in Panik ausbrechen und ein „**Quasi-Verkaufsverbot**“ für alle Autos befürchten. **Bedenken Sie:** Die Welt würde lachen. Es dürfte **wohl kaum dem gesunden Rechtsempfinden** entsprechen, dass **eine solche Tabelle einen korrekten Fonds infizieren** kann. Aber ohne Stellungnahme des Finanzministerium hat „gesunder Menschenverstand“ wenig zu bedeuten.

Schlimmstenfalls hätte die Konsequenz einer solchen Fondsaufstellung doch lediglich sein können, **dass tatsächlich nicht 2b-konforme Fonds** durch das Tabellenwerk identifiziert werden können. Es steht schließlich **außer Frage, dass ein Anleger über die Konsequenzen seiner Beteiligung informiert** werden muss. Hierzu gehören naturgemäß und **vor allem die Information über systembedingte Verluste** der Beteiligung. Solche Verluste können schließlich über Bonitätswirkungen auch erhebliche negative Wirkungen für den Anleger haben.

Jetzt gibt es Entwarnung vom Ministerium: **eFonds24-Chef, Alexander Betz**, hat ein Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 19. Juli erhalten, in dem der Vorgang klargestellt wird. Das **BMF habe lediglich die Anfrage eines Bürgers** beantwortet. Es sei aufgrund des vorgelegten Sachverhaltes nur geantwortet worden, dass sich **grundsätzlich** „ein Fond die Werbung Dritter, ... , zurechnen lassen muss“. Mit der Beantwortung der Bürgeranfrage sei keine Überprüfung des Sachverhaltes verbunden gewesen. Eine Prüfung von eFonds24.de sei nicht vorgenommen worden. Auch gibt es keine Feststellung darüber, ob § 2b tatsächlich auf die bei eFonds24 genannten Fonds anzuwenden sei. Grundsätzlich verweist das BMF darauf, dass § 2b dann greift, wenn eine „**werbemäßige Hervorhebung**“ erfolgt. „**Die bloße Nennung der Steuerwirkungen** und der Nachsteuerrendite (**z. B. im Text oder in einer Tabelle**) ist kein besonderer Hinweis.“

Das eher **beschämende Fazit** aus dem „**Steuer-Sturm im Wasserglas**“: Wie weit muss es mit dem steuerlichen Rechtsempfinden gekommen sein, wenn das **Zusammenspiel zwischen einem Finanzbeamten und dem Anlegerschutz** zu „**Milliardenpanik**“ in der Branche führt? Anscheinend halten Steuerbürger und - noch schlimmer – seine qualifizierten Experten inzwischen **jede Form „bananenrepublikanischen Verhaltens“ in Deutschland** für möglich.

Bürovermietung stagniert auf hohem Niveau

„Der Immobilienbrief“ hat Ihnen die **aktuellen Zahlen zur Bürovermietung** in den wichtigsten deutschen Städten zusammengestellt. Die **Rückgänge** sind bezogen auf das letztjährige Rekordvolumen **nicht beunruhigend** und spiegeln den **Wegfall der Internetwirtschaft** als Nachfrager und die **konjunkturelle Lage** wieder. Interessant sind immer wieder die **Erfassungsunterschiede**. Die deutsche Statistik kennt jedes Rindvieh beim Vornamen. Zu **Deutschlands größtem Wirtschaftszweig**, der Immobilienwirtschaft, gibt es keine Statistiken. Die Erfassung bleibt den Maklern vorbehalten.

Vermietete Büro-Flächen in qm im 1. Hj. 2001				
	DTZ	in %	DIP	JLL
Berlin	180 000	+2,3	150 000	162 000
Düsseldorf	135 000	+3,8	135 000	195 000
Frankfurt	272 000	-12,0	240 000	269 000
Hamburg	150 000	-25,0	175 000	179 000
München	515 000	+14,4	540 000	565 000
Stuttgart	67 000	-45,0	75 000	-

Quellen: DTZ Zadelhoff, DIP Deutsche Immobilien Partner, Jones Lang LaSalle (alle 07/2001)

Renaissance steuerorientierter Immobilien -Kapitalanlagen?

Univ.-Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, Bayreuth, Steuerberater

Mit Inkrafttreten der **§§ 2 b und 2 Abs. 3 EStG zum 1.1.1999** schien die lange Zeit der steuerinduzierten Immobilieninvestitionen zu Ende zu gehen. Der erhebliche Rückgang des Emissionsvo-



Vorsicht bei „Immobilien-Riester-Produkten“

Zwei neue Wellen stehen dem Immobilien-Kapitalanleger ins Haus. Zum einen werden „Riester-fähige“ Immobilienprodukte geschaffen werden, die die Anforderungen des neuen steuerlichen Förderkonzeptes der privaten kapitalgedeckten Altersvorsorge erfüllen. Zum anderen werden derzeit sog. thesaurierende Immobilienfonds entwickelt, die keine laufenden Ausschüttungen vornehmen, sondern die Überschüsse ansparen. Diese werden Ihnen vorrechnen, dass sie eine deutlich höhere Rendite erwirtschaften. Dies gilt zumindest dann, wenn der Anleger an die Werthaltigkeit und vielleicht auch die vorgerechnete Wertsteigerung von Immobilien glaubt.

In beiden Fällen rät "Der Immobilienbrief" zu einer genauen Prüfung. Die Förderung betrifft vor allem Arbeitnehmer. Die Zulagen sind je nach Familiensituation im „100 DM-Bereich“ aus Immobiliensicht sehr klein. Garantien und Verwaltungsaufwand drücken die Rendite trotz Zulagen gewaltig.

Bei thesaurierenden Fonds nach dem altbekannten „Zinshaus-Modell“ geben 20 ausschüttungsfreie Jahre den Initiatoren die Möglichkeit, Planabweichungen zu verstecken.

Schlimmstenfalls merkt der Anleger erst bei Eintritt der erwarteten Rentenzahlung, dass er evtl. statt einer zukunftssträchtigen Immobilie ein Reaktivierungsproblem erworben hat. Deshalb sind hier besonders hohe Anforderung an ein möglichst extern kontrolliertes Berichtswesen, an die bisherige Leistungsbilanz und an die Prognose- und Vertragstreue des Initiatoren zu stellen.

Unser Tip: Warten Sie ab, bis sich die Angebotsituation stabilisiert hat und Sie vergleichen können.

lumens bei geschlossenen Immobilienfonds und bei Investitionen in Immobilienkapitalanlagen generell hatte allerdings auch andere Ursachen, wie die inzwischen verfliegene Börseneuphorie. Die Immobilie hat die besten Chancen, ihre angestammte Attraktivität zurückzugewinnen.

Aber es bedarf dazu neuer, kreativer Konzeptionen. Denn gerade in steuerlicher Hinsicht ist fast nichts so geblieben wie es war. Der Gesetzgeber hat mit der zum 1.1.2001 in Kraft getretenen Unternehmensteuerreform Kapitalgesellschaften massiv begünstigt. Sie zahlen auf thesaurierte Gewinne nur 25 % Körperschaftssteuer. Wenn sie ausschließlich eigenes Immobilienvermögen verwalten, fällt wegen § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG auch keine Gewerbesteuer an.

Veräußert eine Kapitalgesellschaft in ihrem Eigentum stehende Anteile einer anderen Kapitalgesellschaft (z.B. einer Immobilien-Projekt-GmbH), so ist der Gewinn ohne Rücksicht auf die Haltdauer steuerfrei. Ein mit bis zu 1 % beteiligter Anleger kann sich nach Ablauf der Ein-Jahres-Frist für private Veräußerungsgeschäfte steuerfrei von seinem Investment trennen. Ansonsten muss er nur die Hälfte des Gewinns versteuern. Die Herausforderung für Initiatoren von Immobilienkapitalanlagen lautet, dem Anleger durch solche „Null-Steuermodelle“ an Erträgen zu verschaffen, was es an Steuerersparnis nicht mehr gibt. Neben der Umwandlung nicht angefallener Steuern in Vermögen ist die Möglichkeit wichtig, Wertsteigerungen auch zu realisieren.

Schon 1995, ehe diese Steuerfragen überhaupt existierten, haben Loritz/Wagner ein „Exit“-Modell für geschlossene Fonds entwickelt (fortentwickelt von Loritz anlässlich der „Tafelrunde“ im Schloß Kronberg/Taunus am 26.5.2000, veröffentlicht in Betriebs-Berater 2000, Beilage 11 zu Heft 49, S. 1 ff.). Das Modell für „Fortgeschritte“ in Stichworten: Um die steuerlichen Anlaufverluste zu nutzen, wird eine AG & Co. KG mit einer kleinen Aktiengesellschaft als Komplementärin, mit einer weiteren Aktiengesellschaft als Kommanditistin und mit Anlegern als steuerorientierten Kommanditisten gegründet. Nichtsteuerorientierte Anleger werden Aktionäre der AG, die Kommanditistin ohne Verlustbeteiligung ist. Sie erstrebt den Börsengang. Die „kleine“ Komplementär-AG bleibt in den Händen der Initiatoren. Haben die steuerorientierten Anlegerkommanditisten die Überschusserzielungsabsicht erreicht und sind ihre Aktien der AG an der Börse eingeführt, so können die Kommanditisten nach 10 Jahren steuerfrei aus dem Investment aussteigen. Sie können auch Aktionäre werden und dann die steuerlichen Vorteile der AG genießen.

Auch nach der Zeit der extremen Verlustzuweisungsmodelle wird also die Steuerkomponente bei Immobilieninvestitionen eine entscheidende Rolle spielen. Mit kreativen neuen Modellen wird die Immobilienkapitalanlage eine Renaissance erleben. Viele interessante Bälle sind im steuerlichen Spielfeld. Die Initiatoren müssen nur die „richtigen“ auffangen und den Anlegern zuspielen!

Offene Immobilienfonds gewinnen durch Rückbesinnung auf Sachwerte

Insbesondere die Offenen Immobilienfonds profitieren vom Ende der Börseneuphorie. Im Jahr 2000 sahen sie sich zum ersten mal seit mehr als einem Jahrzehnt mit erheblichen Rückflüssen konfrontiert. Im vergangenen Jahr flossen etwa 1,45 Mrd. Euro ab.

Die Trendwende wurde aber zur Jahresmitte geschafft. In den ersten fünf Monaten hatten die 19 Offenen Immobilienfonds Zuflüsse von 1,8 Mio. Euro. Aufgrund der positiven Entwicklung an den Immobilienmärkten geht der Bundesverband Deutscher Investmentgesellschaft (BVI) davon aus, dass Anleger in Offenen Immobilienfonds „überproportional profitieren“. Zum einen sollen die Fonds Schutz vor Inflation bieten. Da die Mietverträge in aller Regel indexiert sind, steigen die Mieten bei anziehender Inflation. Zum anderen bieten sie langfristige Stabilität. Seit 1959 lag kein Fonds mit seiner Performance im Minus. Das gesamte Fondsvermögen lag zum Stichtag Ende Mai bei knapp 50 Mrd. Euro. Bei einigen Fonds wird vielleicht auch die aktuelle Miet- und Wertentwicklung einen zusätzlichen Kick geben.

Interessant wird auch die Entwicklung der Transparenzdiskussion. Fondsspezialist Loipfinger wirft Offenen Fonds Intransparenz vor. Nach jahrelanger Diskussion konterte das Fondsmanagement der Deutschen Bank. Zukünftig wird die DGI zunächst für ihren neuen Fonds „grundbesitz-Global“ Verkehrswerte und Mieten veröffentlichen. Darüber hinaus wurde mit ITT Immobilien Transparenz eine neue Qualitätskennzeichnung des Immobilien-Bestandes geschaffen, die Aussagen über das Portfolio ermöglicht. Weniger glücklich über den Alleingang der DGI ist lt. Immobilien Zeitung DEGI-Sprecher (Dresdner Bank Immobiliengruppe) Martin Jochem, da der BVI gerade dabei sei, eine einheitliche Linie zu erarbeiten.

Bad News are good News - Wohnimmobilien werden das rentabelste Immobilien-Investment der kommenden Dekade

Werner Rohmert, Immobilienspezialist von „Der Platow Brief“

Lassen Sie sich von der schlechten Stimmung in Bau und Immobilien-Kapitalanlage nicht anstecken. Gerade die aktuell schlechten Rahmenbedingungen, eine sicher steigende Nachfrage und nach wie vor günstige Preise und Zinsen machen die Wohnung zum interessantesten Investment der privaten Immobilienkapitalanlage. Eine deutliche Miet- und Preisentwicklung kommt so sicher wie „das Amen in der Kirche“.



Immobilienindex 2000 - Deutsche Immobilien überflügeln Aktien

Die Immobilienrenditen haben bereits im Jahr 2000 ihre Durststrecke hinter sich gelassen. Die Aktien wurden geschlagen. Institutionelle Investoren wie Offene Immobilienfonds, Versicherungen, Pensionskassen usw. **erzielten mit deutschen Immobilien eine Rendite vom durchschnittlich 5,7 %.** Gegenüber 1999 legte der Dix (Deutsche Immobilienindex) 0,7 %punkte zu. Das führte **Dr. Matthias Thomas**, Geschäftsführer der DID (Deutsche Immobiliendatenbank) aus.

Zurückzuführen sei dieses Ergebnis auf einen **um 0,8 % auf 6 % gestiegenen Ertrag bei Bürogebäuden.** In diesem Marktsegment haben sich nach vierjähriger Stagnation **die Mieten um 1,2 % erhöht.**

Mit 9,1 % Rendite lagen Büroobjekte in **München an der Spitze** (Wertzuwachs plus Mieten minus Bewirtschaftungskosten). Auf Platz 2 und 3 rangieren mit 7 % Stuttgart sowie Frankfurt und Köln mit je 6,1 %.

Der Marktwert der in der DID-Datenbank abgebildeten Grundstücke belief sich **auf 75 Mrd. DM.** Basis des Dix, den die Datenbank einmal jährlich ermittelt, sind jedoch Grundstücke mit nur einem Verkehrswert von von 48,9 Mrd. DM, da Ende Dezember 2000 nur Grundstücke berücksichtigt wurden, die in zwei Folgejahren jeweils zwischen Oktober und März bewertet worden sind.

Der Dix deckt lt. Thomas etwa 25 % des Marktes ab. Möglichst kurzfristig soll die Erstellung des Dix auf vierteljährliche Ermittlung umgestellt werden.

Der Aufschwung wird aber nicht alle Regionen gleichermaßen treffen. Und denken Sie an den **Verwaltungsaufwand. Er ist die Crux des Wohnungseigentums.** Am besten bleiben Sie in „Sichtweite Ihres Kirchturms“. Auch wenn er in einer benachteiligten Region steht, ist das ist kein Drama. Schließlich ist das ja auch heute schon im Preis berücksichtigt. Vielleicht fällt in schwachen Gegenden die Entwicklung sanfter aus. Aber höhere laufende Renditen und geringere Verwaltungs- und Vermietungsrisiken gleichen das aus.

Die **positive These zum Wohnungsinvestment** wird im aktuellen Platow Spezial, das derzeit im Vertrieb ist, ausführlich hergeleitet. Mitte Juni wurde sie vorab im DFI Gerlach Report veröffentlicht. Die positive Resonanz vieler Profis war überraschend. In Kürze werden wir die ausführliche Herleitung des Wohnungsoptimismus' für Sie ins Internet stellen.

Schlechte Stimmung im Bau und bei Investoren verleitet meist zu gleichgerichteten Aussagen über Wohnungsinvestitionen generell. Das ist völlig falsch. **Im Gegenteil, je schlechter die News sind, desto bessere Chancen ergeben sich für den vor-**

ausdenkenden (Privat-)Investor. Fehlende Steuereffekte machen bei heutigen Rahmenbedingungen Immobilieninvestitionen sogar interessanter! Wenn Neubauförderungen wegfallen, werden Immobilien nur noch gebaut, wenn die Mietrendite stimmt. Das hebt die Mieten.

Baufertigstellungen in Deutschland (in Tsd. Wohnungen)									
	1980	1985	1990	1995	1996	1997	1998	1999	2000
West	363	284	224	434	360	346	325	326	300
Ost				91	125	155	107	81	69
Gesamt	363	284	224	525	485	501	432	407	369

Quelle: 2000 Hauptverband der Dt. Bauindustrie / Stat. Bundesamt

werden Immobilien nur noch gebaut, wenn die Mietrendite stimmt. Das hebt die Mieten.

Im Wohnungsbau zeigen die Pfeile weiter stark nach unten. Im **Geschosswohnungsbau geht nichts mehr. Er ist aber für den Mietmarkt, also für die Kapitalanlage entscheidend.** In den kommenden 5 Jahren wird beim Wohnungsneubau nicht viel passieren. Bei aktuellen Mieten rechnet sich kein Neubau ohne Steuervorteile.

Damit ist eine Wende auf der Angebotsseite für mindestens 5 Jahre nicht zu erwarten. Das Gegenteil ist der Fall. Über dem Osten Deutschlands kreist die Abrissbirne. Kleinstwohnungen tun sich derzeit überall mit der Vermietung schwer. Zusammenlegung von Wohnflächen ist die natürliche Konsequenz. Auch hieraus resultiert für die nächsten Jahre eine Verknappung.

Völlig anders ist die Entwicklung beim langfristigen Wohnraumbedarf. Bei älter werdender Bevölkerung trägt die rüstige Witwe, die bis zum finalen biologischen Wendepunkt allein das ursprüngliche Familienanwesen bewohnt, ebenso wie **Vermögenstransfers, Wohlstandseffekte, Trend zum Singlehaushalt** mit steigender Nachfrage nach größeren Wohnungen, **Mehrfachwohnen und Lebensabschnittswohnen** zu einem Anheizen der Nachfrage bei. Zukünftig kommt zum Familienhaus im Grünen oft noch das Appartement in der Stadtmitte.

Unübersehbar sind die **Auswirkungen der Telekommunikation.** Der Wohnbereich profitiert. Der **gesellschaftliche Weg geht von der Wochenendehe zum Kollegenmittwoch.** Spezialisten werden ihre Arbeitskraft mehreren Arbeitgebern zur Verfügung stellen. Aus dem Angestellten wird verstärkt ein Lebenszeitunternehmer. Gleichzeitig werden die Anforderungen der Arbeitgeber auch an ihre Mitarbeiter steigen. Das **Home-Office wird zukünftig absolute Selbstverständlichkeit** einer jeden Angestellten-Wohnung sein. **Entscheidend ist, dass der Wohnraumbedarf auch monetär unterlegt ist.** Dafür sorgen Arbeitgeber, die vom Home Office profitieren, höhere „Selbstständigeneinkommen“ und Wohlstandseffekte oder Erbschaften.

Schon jetzt steigt der **Durchschnitts-Wohnflächenverbrauch** seit Jahren unauffällig um ca. ½ qm pro Jahr. **Modellrechnungen** zeigen, dass der Durchschnitt von jetzt 39 qm Wohnfläche pro Einwohner durchaus auf 50 oder sogar auf 55 qm pro Einwohner in den nächsten 15 bis 20 Jahren steigen kann. Damit ist ein langfristiger Mietsteigerungstrend absehbar. **Für die kommenden 15 Jahre ergibt sich** überschlägig ein **Neubaufächenbedarf** bei konstanter Bevölkerung für Wohnen von **1,3 bis 1,8 Mrd. qm.** Davon wird aktuell gerade einmal gut ein Drittel gebaut.

Allerdings ist **Wohnen das einzige Immobiliensegment, dessen Bedarf tatsächlich preisreagibel** ist. Höhere Preise werden deshalb in der Praxis den Bedarf senken. Die Überschlagsrechnung zeigt **aber nicht nur auf, dass die Mieten zwangsläufig steigen müssen, sondern auch wie groß die Sicherheitsreserve und der Spielraum ist,** bevor die Risiken abweichender demographische Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt durchschlagen können.

Wann soll man in welche Immobilien investieren? Wenn Mieten, Preise und Zinsen im Keller sind, Inflationsgefahren drohen, die langfristigen Rahmenbedingungen der Wirtschaft gut sind und vor allem Mangelerscheinungen erkennbar sind, sind die Investitionsrahmenbedingungen ideal. **Das die Beschreibung auf den Wohnungsmärkten von heute.**

Immobilien-Fonds-Kurzcheck – DIV 34 mit Büroпарк in München

Stefan Loipfinger

Ein glückliches Händchen bei der Auswahl des Objektes – besonders im Hinblick auf die Vermietung - bewies die **Deutsche Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft für Grundbesitzanlagen mbH** bei ihrem aktuellen Fondsangebot. **DIV Grundbesitzanlagen Nr. 34** investiert in einen aus



Blick:

+++ **Immobilie:** Büropark mit fünf Einzelimmobilien in München-Sendling

+++ **Mindestanlage:** 20.000 DM zuzüglich 5 Prozent Agio

+++ **Mietsituation:** Komplett langfristig an vier bonitätsstarke Unternehmen vermietet

+++ **Steuerwirkung:** In 2001: 22 Prozent negatives Ergebnis, ab 2002 positive Einkünfte

+++ **Jährliche Ausschüttung:** Von 5,5 Prozent in 2002 steigend auf 6,5 Prozent bis 2013

+++ **Kontakt:** DIV Deutsche Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft für Grundbesitzanlagen mbH, Tel. 069/ 633 05 112, Internet: www.div.de

Deutsche EuroShop AG

Die Deutsche EuroShop AG, Eschborn, **erste deutsche auf europäische Einkaufszentren fokussierte Immobilien-Aktiengesellschaft**, die im Januar 2001 an die Börse ging, wird für das Geschäftsjahr 2001 **eine steuerfreie Dividende von voraussichtlich 1,92 Euro je Aktie** zahlen. Das sind 5 % auf den Emissionskurs von 38,40 Euro.

Der Bilanzgewinn in Höhe von 6,6 Mio. Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen. **Strategisches Ziel der AG** ist es, den bestehenden europäischen Anteil weiter auszubauen.

Derzeit ist die Deutsche EuroShop AG an einem **Portfolio bestehend aus fünf Zentren in Deutschland, Frankreich und Italien sowie vier Projektentwicklungen in deutschen Innenstadtlagen** beteiligt. Diese werden bis 2002 fertiggestellt sein und sind bereits zu 93 Prozent vermietet.

fünf Einzelgebäude bestehenden **Büropark mit Tiefgarage in München-Sendling**. Die unmittelbare Nähe des Objektstandortes zum Stammsitz des Siemenskonzerns sorgte gleich für eine bonitätsstarke, langfristige Hauptmieterin: die Siemens AG mietete für 15 Jahre rund 60 % der rund 16.000 Quadratmeter Gesamtfläche für ihr neues Büro- und Schulungszentrum. Auch die restlichen Mieter – eine Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei, ein international tätiges Consultingunternehmen und ein Planungsbüro – haben zehnjährige Mietverträge.

Der **Kaufpreis für den Anleger** liegt mit dem **18,6-fachen der Nettomieteinnahmen** des Jahres 2002 für das boomende München im grünen Bereich. Die „**weichen Kosten**“ wie Eigenkapitalbeschaffung **sind darin bereits enthalten**. Anleger können sich ab 20.000 DM zuzüglich fünf Prozent Agio an dem **105,9 Millionen DM Fonds** beteiligen. Für den Fremdkapitalanteil in Höhe von 49 Millionen DM wurde eine **Finanzierung in Schweizer Franken** gewählt. Das nutzt den derzeit in **der Schweiz herrschenden Zinsvorteil**. Dabei wurde allerdings **auf eine Rücklage für Währungskursschwankungen verzichtet**. Als **Ausschüttung verspricht die Initiatorin 5,5 % ab 2002, die bis 2013 auf 6,5 % steigen sollen**. Dies ist eine durchaus vernünftige Größenordnung im Hinblick auf Standort und Mietsituation.

Alternative Energie für den Wohnungsbau - Öko-Bauen ist keine Modeerscheinung

Die **Energiesparverordnung, durch die 20 bis 30 % an Heizenergie eingespart werden soll**, hat der Bundesrat verabschiedet. Mit dem sogenannten Niedrig-Energiehaus können fünf bis sieben Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr eingespart werden. Das „**Drei-Liter-Haus**“ mit einem Verbrauch von drei Litern pro qm/p.a. wird von den Verbrauchern akzeptiert. Der Zeit voraus ist das **Passivhaus**. **Es verzichtet auf die konventionelle Heizung** und setzt auf Wärmerückgewinnung und Solarenergie und soll mit einem **Verbrauch von 1,5 Litern Heizöl** auskommen.

Ökologisches Bauen findet in der Bevölkerung eine immer größere Akzeptanz. Nach einer repräsentativen Umfrage von **Icon** im Auftrag der **LBS** würden **56 % aller deutschen Haushalte** beim Immobilienerwerb auf jeden Fall **darauf achten, dass ihr Objekt ökologischen Anforderungen genügt**. Nur eine Minderheit von fünf Prozent der Bevölkerung hält ökologisches Bauen für Unsinn. Fast 60 % vertreten die Ansicht, dass „ökologisch Bauen“ gleichzusetzen ist mit „gesünder Leben“.

Nachrichten von vorgestern –

Die traurige Realität der Online-Pressearbeit in Deutschland

Ergin Iyilikci, Pressesprecher ImmobilienScout24.de

Professionelle **Online-Pressearbeit** ist auch für viele Unternehmen der Immobilienbranche **immer noch ein Fremdwort**. Eine eigene Homepage hat mittlerweile (fast) jeder. Doch wie kompetent werden dort **Pressearbeit (PR)** oder **Investor Relations (IR)** betrieben? Fakt ist: Für die Pressestellen von Unternehmen ist das Internet immer noch ein Stiefkind der Kommunikation.

Nach einer **aktuellen Forsa-Studie** kommunizieren **98 % der Journalisten** heute per E-Mail, **recherchieren im Internet** oder werden von Pressestellen mit digitalem Material versorgt. Bei der Recherche wünschen sie sich **kurze Wege**. Journalisten wollen nicht erst nach etlichen Clicks in der Bürokratie verschlafener Server kettenrauchend zum Online-Pressebereich gelangen.

Und dann beschränkt sich das Angebot oft auch noch auf ein paar ins Netz gestellte Pressemitteilungen – meist noch „Stand Juni 2000“. Fatal – sind doch gerade die **Aktualität und permanente Erreichbarkeit die Stärken des Mediums Internet**. Aber nach einer Studie der **Düsseldorfer PR-Agentur JP:PR** wird nur jede vierte Presseseite permanent auf den neuesten Stand gebracht. Mehr als die Hälfte aller 100 untersuchten Seiten wird seltener als einmal im Monat gepflegt!

Oft wird noch nicht einmal das Handwerkszeug der PR beherrscht. Der **Pressesprecher bleibt Unternehmensgeheimnis**. „Heile Welt Internet-Flyer“ statt informativer Fakten beherrschen das Netz. **Für den Journalisten ist Internet-Recherche oft Background-Recherche**. Gefragt sind Zahlen, Daten, Fakten zum Unternehmen ebenso wie aktuelle Börsenkurse, sofort verfügbare Ansprechpartner und Informationen über Vorstand oder Geschäftsführung. Deren Vitas, Fotos und einzelne Reden sollten ebenso wie Brancheninformationen, Pressemitteilungen, Grafiken, Firmenlogos, Geschäfts- und Quartalsberichte im RTF- und PDF-Format zum Download bereit stehen.

Pflicht ist die objektive Darstellung der momentanen Situation des Unternehmens - besonders wenn es etwas Negatives zu berichten gibt. **Der Presseüberblick sollte nicht nur positive Artikel umfassen**. Übertragungen von Hauptversammlungen oder Pressekonferenzen live per Video-Streaming im Internet sind noch sehr aufwendig. Doch auch **kleinere Gesellschaften sollten Statements und Zitate ihrer Bilanzpressekonferenzen umgehend in ihre Presseseiten einstellen**, damit auch nicht anwesende Journalisten berichten können.

Aber auch wenn der Internet-Auftritt den Anforderungen genügt, ist der GAU nicht weit. Auf die Journalisten-Feststellung, man habe lange nichts mehr vom Unternehmen gehört, gibt es



Ticker – Ticker - Ticker News -- Personalien

▲ **Bonn:** Der Chef des **Forschungsinstitutes Empirica** sieht beim Wohnungsbau eine **schlechte Stimmung der „Amateurvermieter“** durch steuerliche und mietrechtliche Verschlechterungen. In einigen expandierenden Stadtregionen hält er bei wachsender Nachfrage einen Wohnungsmangel schon für 2004 für möglich.

▲ **München:** Die **DGI, der offene Fonds der Deutschen Bank**, hat kurz nach Erteilung der Baugenehmigung des Projektes „**Theresie**“ im ehemaligen Messegelände München bereits 16 500 qm an **GlaxoSmithKline** vermietet. Die DGI investiert insgesamt 500 Mio. DM in 5 Gebäude mit rd. 60 000 qm Büroflächen, 3 000 qm Einzelhandelsflächen sowie 7 000 qm Wohnflächen auf einem über 28 000 qm großen Grundstück. +++ Die **DGI** hat einen Generalunternehmervertrag über **230 Mio. DM** für das Bauvorhaben **Theresienhöhe** an eine Arbeitsgemeinschaft von **Billfinger und Berger, Philipp Holzmann AG** und **Alpine Bau GmbH** vergeben.

▲ **Frankfurt / Münster:** Die **DeTe Immobilien**, Münster, darf ihr Großprojekt in Frankfurt weiterhin **Skylight** nennen. Das entschied das Landgericht Düsseldorf. Zuvor hatte die **Immobilien Vertrieb Köln GmbH** gegen die Telekomtochter Klage erhoben. Das Maklerunternehmen bietet unter der Adresse www.skylight-online.de seine Dienste im regionalen Raum an.

▲ **Berlin:** Der Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, **Prof. Dr. h.c. Ignaz Walter**, feierte am 10. Juli 2001 seinen 65. Geburtstag. Der Bauingenieur und Architekt ist Gründer der **WALTER-BAU Gruppe**.

immer öfter die Antwort, es stünde doch alles im Internet. Aber versetzen Sie sich in die Lage der wenigen Immobilienjournalisten, die mit einer **Vielzahl von Pressemitteilungen** überhäuft werden, deren **einziges Interesse die Unternehmensdarstellung und nicht der Lesernutzen** ist. Keiner hat die Zeit, Hunderte von Unternehmens-Homepages zu besuchen.

Hinzu kommt: Das **Internet ist ein ideales Versteck für Kontaktarmut**. Aber **persönlicher Kontakt und langfristiger Vertrauensaufbau** sind nach wie vor Kern erfolgreicher Pressearbeit. Im laufenden Kontakt ersetzt das E-Mail immer mehr das Fax und den Postversand. Aber denken Sie daran, mit **1-seitigen Pressemitteilungen von 3 MB durch ein hochaufgelöstes goldenes Logo**, dass zur Sicherheit noch mehrfach versendet wird, schafft man sich bei vielreisenden Journalisten, deren Mailbox automatisch alle späteren Mails freundschaftlich an den Absender zurücksendet, auch keine Freunde. T-Online stellt gerade einmal 8 MB bereit.

Megatrend – „Pflegeleichte Immobilie“

Innerhalb der Immobilienkapitalanlage werden „**pflegeleichte**“ **Immobilienanlageformen profitieren**. **Immobilienaktien** mit kleinteiliger **Streuungsmöglichkeit** und nur nur 1-jähriger Spekulationsfrist, **geschlossene Immobilienfonds** für immobilienorientierte Anleger und **offene Immobilienfonds** für den Kleinanleger sind die Gewinner. Dies bestätigte vor kurzem eine Umfrage von **Morgan Stanley Dean Witter** bei der immobilienwirtschaftlichen Jahrestagung 2001 in London. 300 Top-Player der europäischen Immobilienszene waren zum **Immobilien High Society-Treff** zum Thema **Real Estate (Immobilien) Investment Banking** geladen.

Beim Real Estate Investment Banking ist **Deutschland noch Diaspora**. Hier bringt das deutlich kleinere England das 10-fache Volumen auf die Beine. Auch die Teilnehmerstruktur ist beispielhaft. Als Immobiliengesellschaften waren aus Deutschland lediglich eingeladen bzw. anwesend **Viterra, DeTe Immobilien, Bayerische Immobilien AG (Schörghuber), IVG** und der Kölner Fondsiniziator **Fundus**. Spanien und Holland hatten deutlich mehr Vertreter. Morgan Stanley ermittelte **drei generelle Entwicklungen / Megatrends**:

- **Institutionelle Anleger** wenden sich verstärkt dem indirekten Immobilieninvestment in Form von Joint Ventures, Limited Partnerships oder Immobilienaktien zu. Der Grund liegt in den Managementkosten und der personellen Bindung des Immobiliengeschäftes.
- Ein zweiter Trend war eher überraschend. **Lediglich ein Viertel der Befragten gab der Immobilienaktie Priorität**. Drei Viertel bevorzugten Limited Partnerships, die in Deutschland etwa KG-Modellen entsprechen. Gegen die Aktie spricht aus Sicht der Teilnehmer vor allem die doppelte Besteuerung bei der AG und beim Aktionär.
- Der dritte Megatrend war bei den großen institutionellen Investoren **die Lösung von großen Mischportfolios hin zu lokalem und sektorialem Focus**, z.B. Bürohäuser in Paris oder Hotels in Berlin. Manager großer Fonds wollen die Streuung ihres Portfolios über ihre Beteiligungen selber bestimmen.

Diese Trends werden langfristig auch den Markt der privaten Immobilienkapitalanlage erreichen. Kleinanleger werden profitieren. Der **beste Anlegerschutz ist eine Beteiligung großer institutioneller Anleger an der gleichen Gesellschaft**. Nur große Investoren haben die Möglichkeit eines effizienten Beteiligungsmanagements und -controllings. In USA werden über 50 % der Immobilienaktien von großen Beteiligungsgesellschaften gehalten. **Diese verlangen aber eine saubere strategische Ausrichtung und kontrollierbare Ziele der Immo AG's**. Nur wenige Immobilienaktiengesellschaften wie **Stodiek/Asticus** aus der **IVG-Gruppe**, **HBAG-Töchter** und **DBVI AG** erfüllen diese Voraussetzung wenigstens teilweise. Deutschland steckt hier noch in Kinderschuhen. Dies hat bislang zu einer fast totalen Abstinenz großer Finanzinvestoren geführt. Vorhandene Beteiligungen Institutioneller an deutschen AGs sind regelmäßig historisch bedingt.

HBAG / Deutsche Real Estate AG – Junge Immobilien-AG-Gruppe „krem-pelt“ den Markt um

Fast wöchentlich meldet die Hamburger Unternehmensgruppe von **Dr. Rainer Behne** neue Deals. Die Presse der letzten Wochen bestimmte die **Übernahme der Mehrheit der Frankfurter AGIV** (per 16.07.01 genau 50,055%). Zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der AGIV AG wurde **Dr. Günter Rexrodt** bestellt. Weitere neue Mitglieder des nach der HBAG-Mehrheitsübernahme neu geordneten Aufsichtsrates sind **Dr. Reinhard Volk, Dr. Walter Kuna und Dr. Lutz Mellinger**.

Werner Renzel ist aus dem AGIV-Vorstand ausgeschieden. Nach "Der Immobilienbrief"-**Backgroundgespräch mit HBAG-Chef Dr. Behne** hat das Kartellamt der Übernahme zugestimmt. Der Kaufpreis wurde vor 14 Tagen überwiesen. **Für die HBAG ist die Beteiligung an der AGIV ein langfristiges Investment** und deutlicher **Schritt zur Erhöhung des Free Float** des Konzerns. Vor diesem Hintergrund ist das Überangebot an die AGIV-Kleinaktionäre für 12,50 Euro zu sehen, das bei einer der HV am 27.08.01 vorgeschlagenen Dividende von 25 Cent und den langfristigen Perspektiven eher konservativ ausgefallen ist. Die Annahme ist lt. Wirtschaftspressen für den AGIV-



Impressum "Der Immobilienbrief"

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

Chefredaktion: Christina Winckler
(V.i.S.d.P.)

Immobilienredaktion: Daniel T.
Borger, Stefan Loipfinger, Werner
Rohmert, Frank-Peter Unterreiner,
Ulrike Bartholomä, Frank A.
Schultz, Ergin Iyilikci, Roland Flier,
Dr. Thomas Beyerle, Uwe Krey
Recht / Anlegerschutzrecht: Stefan
Frisch - Rechtsanwälte Tilp & Käl-
berer, Kirchentellinsfurt; Dr. Wolf-
gang 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 Immobili-
en), Jürgen Böhm (Immobilien-
Scout24), Joachim Bücker (TÜV
Rheinland/Berlin-Brandenburg),
Klaus Hohmann, Univ.-Prof. Dr.
jur. habil. Karl-Georg Loritz,
(Bayreuth), Dr. Gerhard Niesslein
(DeTe Immobilien), Prof. Dr. Wolf-
gang Pelzl (Leipzig), Fritz Salditt.

Verlag: Research Medien AG i.G.,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
Repkestraße 5, Telefon: 05242 -
9079887, Fax: 05242 - 9079899,
Verlag@der-immobilienbrief.de
Vorstand: Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Volker Hardegen
(Vorsitz), Frank Motte
Bankverbindung: Kreissparkasse
Wiedenbrück (BLZ 478 535 20)
Kto.-Nr.: 39578

Bezugsbedingungen: 9,- Euro pro
Ausgabe bei Direktversand per Post
oder kostenlos per eMail über auto-
risierte Kooperationspartner. Jah-
resabonnement bei Direktversand
per Post für 25 Ausgaben 191,25
Euro bei halbjährlicher Rechnungs-
stellung.

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

Aktionär wohl wenig sinnvoll.

Unter der Begleitung des Tenors Jose Carreras eröffnete die Deutsche Real Estate AG (DREAG) letzte Woche ihr Berliner Büro am Gendarmenmarkt. Bis in die Morgenstunden war mit rd. 300 Gästen die Immobilienszene weit über Berlin hinaus vertreten. Die DREAG ist der „Bestandhalter“, also langfristig ausgerichteter Immobilieninvestor, in der HBAG-Gruppe.

Für Berlin sieht DREAG-Vorstand Busso von Alvensleben eine positive Entwicklung, die sich auch im Wert der Immobilien niederschlagen wird. In Berlin hält die Immobilien Aktiengesellschaft bereits 13 Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von 380 Mio. DM bzw. ist an diesen Objekten beteiligt. Aktuell beteiligte sich die DREAG mit einem Viertel an der „Gloria Passage“ am Beginn des Ku`Dammes unweit der Gedächtniskirche. Die gut 15.000 qm Nutzfläche werden zu über 8.000 qm von Einzelhandelsunternehmen genutzt. Wichtige Mieter sind Görtz, Benetton und Marche. 20% der Flächen sind Wohnungen. Der Rest ist Kino, Hotel und Fitnesscenter.

DTZ Zadelhoff – Büro-Spitzenmieten sind oft irreführend

Immobilien für finanzkräftige Mieter stehen im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit einer breiten Öffentlichkeit. Hier werden Spitzenmieten gezahlt. Das Gros der Mietverträge wird jedoch im mittleren Preissegment abgeschlossen. Dies belegen die soeben veröffentlichten Zahlen von DTZ Zadelhoff Tie Leung. Danach lagen im ersten Halbjahr 2001 etwa ein Drittel aller Verträge in Frankfurt im Preissegment 30 bis 40 DM/qm/Monat. In der Spitze dagegen wird in der Mainmetro-
pole schon von 120 DM gesprochen.

In München entfiel mehr als die Hälfte des Vermietungsvolumens auf Mieten zwischen 25 und 30 DM. Mit 62 DM beträgt die Topmiete mehr als das Doppelte. Ähnliches trifft auf andere führende deutsche Bürozentren zu. Bevorzugt werden neue oder kernsanierte Flächen. Im Fokus stehen dabei vermehrt breitflächig angelegte Neuplanungen auf großen frei gewordenen Arealen.

Beispiele dafür sind Frankfurt Hausen mit dem Ankermieter Deutsche Börse AG, die ehemals industriell geprägte Hanauer Landstraße sowie die Pläne der Europäischen Zentralbank auf das Gelände der Großmarkthalle im Osten der Stadt umzusiedeln. Neue Märkte zum Arbeiten, Wohnen und Einkaufen entstehen auch in München durch die Umsiedlung der Messe und des Flughafens. Auf der Theresienhöhe, gegenüber dem weltbekannten Ort des Oktoberfestes, sowie in Riem wachsen neue Märkte im mittleren Preissegment.

Loft-Living

Loft war im ursprünglichen Sinne ist ein Dach- oder Heuboden. Heute gilt der Begriff für Wohnen in ausgedienten Fabrikgebäuden, Wassertürmen oder Brauereien. Künstler und Kreative hatten diese riesigen, nicht unterteilten, 3,50 Meter hohen Räume für sich zum Wohnen und Arbeiten entdeckt. Das Leben in den umgebauten Fabrikgebäuden ist so populär ist wie nie zuvor, Da es nicht mehr genug alter Gebäude gibt, entstehen neue Lofts mit hohen Räumen und riesigen Fensterfronten. Außen spiegeln sie eine Kargheit vor, die sich innen nicht fortsetzt. Dort werden sie den bürgerlichen Bedürfnissen der neuen Nutzer angepasst. Die Planer, sonst eher auf optimale Raumnutzung fixiert, haben eine wohlhabende Klientel im Visier, die mit den herkömmlichen Standards von Neubauwohnungen unzufrieden sind.

News und Personalien

▲ **Frankfurt: Dr. Lübke**, der Makler der Dresdner Bank Immobiliengruppe sieht Gewerbeimmobilien in Europa im Aufschwung. Die Marktdaten-Auswertung von 55 Städten aus 18 Ländern durch den Maklerverein Oncor, dessen deutsches Mitglied Dr. Lübke ist, zeigt, dass die Büromieten im Durchschnitt um 12,6% zulegen konnten. Einzelhandelsflächen und Industrieflächen stiegen um 12 bzw. 5%. Am besten schnitten Italien, Spanien und die Schweiz ab.

▲ **Frankfurt - Personalveränderungen bei der Dresdner Bank Immobiliengruppe: Martin Jochem** (48) wurde zum 1. Juli Nachfolger von Klaus Hohmann als Sprecher der DEGI, des offenen Immobilienfonds der Dresdner Bank. Klaus Hohmann (FRICS), der über Jahrzehnte das Bild der deutschen Immobilienwirtschaft mit geprägt hatte, ging in Ruhestand. Dr. Henning Klöppel (37), bisher Bereichsleiter Produkt/Marketing/Vertrieb wurde zum Geschäftsführer ernannt. Er wird zuständig sein für Marketing/Vertrieb und Treasury/Investor Relations.

▲ **Frankfurt: Sandro Camilli** (37) und **Peter Holtz** (35) wurden zu Geschäftsführern bei DTZ ernannt. Camilli ist für Vermietung und Holtz für Investments zuständig.

▲ **Veranstaltungstipp – Düsseldorf:** „Professionelle Öffentlichkeitsarbeit für die Immobilienwirtschaft – Erfolg durch Publizität und Medienkontakte“ ist Thema eines Seminars unter Leitung des Platow-Immobilienexperten Werner Rohmert am 20. und 21. August 2001 im Lindner Hotel Rheinstern in Düsseldorf. Neben professioneller Aufbereitung durch die PR-Profis der Branche gibt es in lockerer Atmosphäre auch Szene-Tips vom Platowteam (Infos: Euroforum Tel. 0211/9686-462, Fax: 0211/9686-509 oder per E-Mail: anmeldung@euroforum.com, 1 445 Euro zzgl. 16% MwSt).