



Nr.: 12
4. KW, Januar 2002
Print-Ausgabe 9,-- €

<u>Inhalte:</u>	Seite:
Bulwien Immobilienindex	2
Deutschland Schlusslicht beim Wohnungsbau	2
Bau – Hauptverband: weiterer Stellenabbau	2
Neue Gewerbeimmobilien-Suche bei IS24	2
DePfa Bank AG heißt neu Aareal Bank AG	3
BVI-Jahresbilanz	3
Desaster bei Aktien, Immobilien stabil	3
Fonds schlechter als DAX (Dr. Zitelmann)	4
Internet bei Wohnungsvermietung (Freydag)	5
Vorab: Fondsbranche – am Absturz vorbei	6
Fondsbesprechung – 1. LHI-Deutschlandfonds	7
Frankfurt - Maklerberichte im Vergleich (Rohmert)	7
Immobilienaktie – Ausblick auf 2002 (Beck)	8
Cimmit 2002	9
(Winckler/Krey)	9
Buchtipp: Loipfinger-Fondsstudie 2002	9

Begleitet von:

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,

das Jahr 2002 wird ein hartes Jahr für die Immobilienwirtschaft. Die großen Veranstaltungen der Immobilienszene, deren Auftakt die **CIMMIT** bildet, die derzeit in Frankfurt noch läuft, (siehe Berichterstattung S. 9/10) werden zum Prüfstein für die Branche. Ein düsteres Szenario für Bau- und Immobilienwirtschaft entwarf Deutsche Bank Chefvolkswirt Prof. Dr. Norbert Walter. Zum Glück hat er sich schon öfters geirrt. Dennoch konnte der offiziell vorgetragene Optimismus der Branche in Backgroundgesprächen nicht bestätigt werden. Aber nicht allein deshalb konnte die CIMMIT hochgesteckte Erwartungen aus Sicht mancher Teilnehmer nicht erfüllen.

Das besondere Problem 2002 für die Immobilienwirtschaft ist aus "Der Immobilienbrief"-Sicht das Zusammentreffen aller Negativfaktoren gleichzeitig. Dennoch gibt es neben der insgesamt stabilen Volkswirtschaft drei immobilienbezogene Lichtblicke:

Die **Büromärkte** befinden sich trotz Überschreiten des zyklischen Höhepunktes in stabiler Verfassung. Die Produktion extremer Überhänge wie in manchen vergangenen Zyklen ist nicht zu erwarten. Hauptrisiko sind aber die Sparpläne der Banken.

Die Flaute im **Wohnungsbau** der vergangenen Jahre hat schon heute dazu geführt, dass die Leerstände an marktkonformen Wohnimmobilien deutlich zurück gegangen sind. In den Metropolen sind heute schon Knappheitstendenzen auszumachen. Gesamtwirtschaftlich werden in wenigen Jahren Wohnungen fehlen. Davon wird natürlich nicht jedes Dorf profitieren können. Aber in den Ballungsräumen ist in einer 5-Jahres- Perspektive mit Knappheit zu rechnen. Und vom technologischen Wandel werden in der Langfristperspektive auch die großen Einzugsgebiete der Ballungsräume mit einer 2-Stunden-Entfernung zum Arbeitsplatz profitieren können.

Die Ergebnisse der **Platzierungszahlen bei geschlossenen Immobilienfonds machen** wieder Mut. Der befürchtete Einbruch an breiter Front fand nicht statt. Deutsche Renditefonds und die in ihren Wirkungen vergleichbaren Auslandsfonds konnten sogar beträchtlich zulegen. Trotz 11. September schoss die USA mit 50 Prozent „Plus“, den Vogel ab. Auch wenn das manche Anlegerschützer nicht glücklich machen wird, werden thesaurierende Fonds und Rentenmodelle zum Vertriebsrenner der kommenden Jahre werden. Der schlafende Riese beim Absatz von Immobilienfondsprodukten ist die immobiliengedeckte betriebliche Altersversorgung. Das Produkt hat allerdings sowohl in Unternehmen wie auch auf Initiatorseite noch kaum jemand verstanden.

Vor diesem Hintergrund wird auch ein **Jahr der Tränen wie 2002** nicht die Immobilienwirtschaft insgesamt treffen. Es besteht jedoch die Gefahr, dass gerade der für die Immobilienwirtschaft so wichtige Mittelstand auf dem politischen Altar zum Opfer gebracht wird. Bleibt nur zu hoffen, dass die Kreditrestriktionen von Basel II noch an die Realität angepasst werden. Ohne Umsatz verdienen schließlich auch Banken kein Geld. Aber auch unter Basel II werden neue Finanzierungsformen wie Mezzanine Kapital Eigenkapital für Bauträgerkredite bereitstellen. Allerdings werden die Kredite so verteuert und die Kalkulation für manches Development geht den Bach hinunter.

Werner Rohmert

Werner Rohmert, Vorstand Research Medien AG



Gewerbeimmobilien-Suchtool bei ImmobilienScout 24

Das Berliner Internetimmobilienportal ImmobilienScout 24 bietet seinen gewerblichen Nutzern ab sofort ein besonderes Suchtool an. Mit der neuen Standortkriteriensuche kann anhand verschiedener Standortkriterien gezielt die passende Gewerbeimmobilie gefunden werden. So können Einzelhandelsflächen, Büros, Praxen oder Gastronomieobjekte auf Städte- und Gemeindeebene nach verschiedenen Standortkriterien wie Zentralität, Gewerbesteuerhebesatz, Kaufkraft, Bevölkerungsdichte oder Arbeitslosenquote gesucht werden. Der neue Service wurde in Zusammenarbeit mit dem **Energieversorger envia** Energie Sachsen Brandenburg AG entwickelt. Die Daten stammen von der Claritas Deutschland Data+Service GmbH.

Deutsche sparen immer weniger

Lt. einer Emnid-Umfrage hat der Anteil der Bundesbürger, die sparen, und der Sparwille zum Zeitpunkt der Befragung im Oktober den niedrigsten Wert seit Beginn der Befragungen im Jahre 1997 erreicht. Die Sparziele der Befragten sind Altersvorsorge (56,1%), größere Anschaffungen (54,4%) und Wohneigentum (48,5%).

Bulwien-Immobilienindex 2001 – Stetiger Aufschwung

Erste Ergebnisse der jährlichen Studie der Bulwien AG (früher Münchener Institut) sehen eine Verstetigung der Wert- und Mietentwicklung im vergangenen Jahr. Zwar gibt es innerhalb der Bundesrepublik regional erhebliche Unterschiede, doch ist insbesondere auf dem gewerblichen Immobilienmarkt ein sichtbares Ansteigen bei den Mieten und Preisen zu erkennen. Seit 1975 vergleicht Bulwien neun Immobiliensegmente in 50 west- und seit 1992 in 10 ostdeutschen Städten.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Durchschnitt der letzten 27 Jahre in Deutschland die Immobilienpreise und -mieten um jährlich +3,1 Prozent erhöht haben. Dies entspricht mehr als einer Verdoppelung über den genannten Zeitraum (+127,9 Prozent). Im Jahr 2001 war im früheren Bundesgebiet ein Preis- und Mietanstieg von +2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Dies ist 0,5 Prozent höher als 2000. Damit liegen die Werte nur noch geringfügig unter dem Höhepunkt von 1993 in den alten Bundesländern. Die Differenzierung zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien zeigt eine ausgeglichenerere Entwicklung des Wohnungsmarktes. Die volatileren Gewerbeimmobilien erreichten 2001 aber mit +3,6 Prozent einen stärkeren Anstieg als die Wohnimmobilien mit +2,2 Prozent.

Deutschland Schlusslicht beim Wohnungsbau

Werner Rohmert, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Neugebaute Wohnungen in West-Europa je 1 000 Einwohner						
Land	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (gesch.)
Deutschland	6,8	7,0	6,1	5,8	5,1	4,1
- Alte Länder	6,3	6,0	5,6	5,5	5,0	4,2
- Neue Länder	9,3	11,6	8,4	6,8	5,7	3,6
Belgien	4,5	4,0	2,3	2,6	4,4	4,8
Dänemark	2,7	2,6	3,2	3,2	2,8	2,8
Finnland	4,1	5,1	5,8	5,6	6,3	6,4
Frankreich	6,1	5,8	5,7	5,4	5,2	5,1
Großbritannien	3,0	3,1	2,9	2,9	2,8	2,8
Irland	9,3	10,7	11,3	12,8	13,6	13,0
Italien	3,7	2,7	2,7	2,8	2,9	3,0
Niederlande	6,2	6,3	6,0	5,0	4,5	4,7
Norwegen	4,3	3,9	4,8	4,5	5,2	5,5
Österreich	7,2	7,8	7,1	7,3	6,6	6,0
Portugal	7,0	7,1	8,7	9,4	11,2	11,2
Schweden	1,5	1,6	1,2	1,3	1,5	1,7
Schweiz	6,1	4,9	4,8	4,4	4,6	4,8
Spanien	8,5	8,6	9,4	8,1	9,3	11,2
Gesamt		5,4	5,2	4,9	5,0	5,0
Quellen: ifs Institut für Städtebau, Stat. Bundesamt, ifo-Institut						

Als ich Sie im Frühjahr vergangenen Jahres im Platow Brief und beim DFI mit meinen Thesen zu einer neuen Wohnungsknappheit konfrontierte, stand ich noch allein unter den Immobilien-Auguren. Inzwischen werden die Platow-Thesen täglich bestätigt. Deutschland liegt in West-Europa mit 4,1 Wohnungen je 1000 Einwohner nach Berechnungen des **ifs Institut für Städtebau**, Berlin, an viertletzter Stelle. In Westdeutschland ist Fertigstellungsquote mit 4,2 so niedrig wie zuletzt im Jahr 1991. Ostdeutschland hat sich mit 3,6 fast aus dem Wohnungsbau verabschiedet. **Dr. Stefan Joki**, Leiter des ifs, sieht in Deutschland bei einem notwendigen **Neubaubedarf von 410 000 Wohnungen p.a.** eine wachsende Unterdeckung, da im nächsten Jahr die 300.000-Grenze deutlich unterschritten werde. Das ist das Niveau von Ende der 80er Jahre.

Bau-Hauptverband rechnet mit weiterem Stellenabbau

Franz Rienmüller

Nach sechs mageren Jahren nähert sich die deutsche Bauindustrie der Talsohle. Zwar ist der baugewerbliche Umsatz im vergangenen Jahr um 8,3 Prozent auf 91 Mrd. Euro gesunken. Dennoch gebe "berechtigte Hoffnungen", dass sich der Wirtschaftsbau und der öffentliche Bau spürbar erholen, sagte **Ignaz Walter, Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie**, in Berlin. Dies dürfte indes nicht ausreichen, um die negative Entwicklung des Wohnungsbaus zu kompensieren, meinte er. Verantwortlich für die Misere sei die "unfaire" Mietgesetzgebung und die abgespeckten Förderprogramme. Daher werde die Bauindustrie auch im laufenden Jahr noch einen leichten Umsatzrückgang um 2 bis 3 Prozent hinnehmen müssen.

Eine Entspannung am Bau-Arbeitsmarkt sei aber noch nicht in Sicht. Weitere 40.000 bis 60.000 Stellen gehen im Bauhauptgewerbe in diesem Jahr verloren, so Walter. Im



Neuer Immobilien Weltverband

Der Verband CoreNet Global, West Palm Beach/Florida, ist das neue Netzwerk der Corporate Real Estate Welt. Er entsteht durch den Zusammenschluss der beiden Immobilienverbände NACORE und IDRC. NACORE ist bereits zum 1. Januar 2002 in CoreNet Global aufgegangen, IDRC wird am 1. Mai 2002 folgen.

Der Verband hat dann weltweit mehr als 6.000 Mitglieder, davon rund 200 in Deutschland. Regelmäßige Fachkonferenzen, Workshops und Besichtigungen initiieren einen breiten Wissenstransfer und fördern einen Netzwerkaufbau. Der Ausbildungsgang mit dem begehrten Abschluss zum Master of Corporate Real Estate (MCR) bleibt weiter bestehen. (www.corenetglobal.com)

DER IMMOBILIEN Brief

vergangenen Jahr hatte die Branche 90.000 Jobs abgebaut. Dadurch war die Zahl der Bauarbeiter erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik unter die Grenze von einer Million auf 960.000 gesunken. Nach Auffassung des Verbandspräsidenten wird der verhaltene Aufschwung allein Westdeutschland treffen. Die Lage im Osten bleibe Besorgnis erregend.

DePfa Bank AG firmiert künftig unter Aareal Bank AG

Im Zuge der Trennung der DePfa Gruppe in einen Staatsfinanzierungs- und einen Immobilienbank-Konzern wird die Immobilienbank, die bisherige DePfa Bank AG, umbenannt in **Aareal Bank AG**. Erhalten bleiben das Logo und das Corporate Design. Der Aar – altdeutsch Adler – im Namen visualisiert die Brücke zwischen dem Logo und dem modernen Immobilienspezialisten. Für "Der Immobilienbrief" könnte das „AA“ auch ein Hinweis auf das angestrebte Rating sein. Die Staatsfinanzierungsbank firmiert künftig unter dem Namen DePfa Bank plc.

Der Immobilienbank-Konzern beschäftigt etwa 2.000 Mitarbeiter und verfügt über ein pro-forma Geschäftsvolumen von über 40 Mrd. Euro. Die Aareal Bank positioniert sich nicht als reine Kreditbank, sondern als ein international operierender Immobilienspezialist. Immobilien Asset Management sowie immobiliennahe Dienstleistungen, insbesondere Consulting und IT Services stehen gleichberechtigt neben dem Kreditgeschäft. Verbriefung und Syndizierung nehmen eine zentrale Rolle ein.

BVI-Investmentfonds-Jahresbilanz – Desaster bei Aktien, Immobilien stabil

Am 15. Januar hat der BVI die Zahlen für die Performance der Investmentfonds veröffentlicht. Das Börsenjahr 2001 stellte die Nerven der Anleger erneut auf die Probe. Teilweise drastische Kursrückgänge prägten das Bild an den Weltbörsen. Die tragischen Ereignisse vom 11. September verschärften die Verunsicherung. Dementsprechend schmolzen 2001 bei Aktienfonds die Anlegergelder wie Schnee in der Wüste. Offene Immobilienfonds erwiesen sich dagegen als Balsam für die Nerven der Anleger. Zu diesem Ergebnis kommt die zum Jahresende erstellte Wertentwicklungstatistik des **BVI Bundesverband Deutscher Investment- und Vermögensverwaltungsgesellschaften e.V.**

Desaster bei Aktienfonds: Aktienfonds mit Anlageschwerpunkt Deutschland verloren im Jahr 2001 um durchschnittlich 20,7 Prozent. Auch europäische Aktienfonds versenkten mit durchschnittlich mit 22,5 Prozent fast ein Viertel ihrer Anlegergelder. International engagierte Aktienfonds verzeichneten im Berichtszeitraum durch-

Deutsche Post World Net
AGC IMMOBILIEN MANAGEMENT



Das Verfallsdatum einer Immobilie hängt davon ab, wie Sie sie hegen und pflegen.

Im Jahr 80 n. Chr. öffnete das Kolosseum seine Tore. Allein die Frierlichkeiten dauerten 100 Tage. Was die Gladiatoren weniger freute. Aber auch die Arena hatte zu leiden: An ihr ragte mehr und mehr der Zahn der Zeit. Damit aus Ihrer Immobilie kein Denkmal wird, bieten wir Ihnen alles, was der Wertschöpfung und -erhaltung dient. Das komplette Immobilienmanagement aus einer Hand. Nutzen Sie unser Wissen. Infos unter 02 28/52 89-12 00 oder unter www.deutschepost.de/immobilien

Intillieren. Planen. Realisieren. **Betreiben.** Bewerten. ► Alles aus einer Hand.

Deutsche Post
IMMOBILIEN



**DER
IMMOBILIEN
Brief**

schnittlich Werteinbußen von 19,9 Prozent.

Kursgewinne bei Rentenfonds: Zinssenkungen im Euroland und den USA führten zu Kurssteigerungen bei den Rentenpapieren. Euro-Rentenfonds erzielten ein durchschnittliches Ergebnis von 5,3 Prozent. Dollar-Fonds erreichten beachtliche 6,3 Prozent.

Stabilität bei offenen Immobilienfonds: Von einer guten Entwicklung auf den Gewerbeimmobilienmärkten in den letzten Jahren profitierten die Offenen Immobilienfonds. Sie stellten erneut ihre Eigenschaft als wertstabile und sichere Anlage unter Beweis. Im Einjahres-Zeitraum verzeichneten Offene Immobilienfonds einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 5,4 Prozent. Die Entwicklung der einzelnen Fonds sind in der Tabelle zusammengefasst.

WestInvest Interselect	8,4%
Haus-Invest	6,4%
Difa-Fonds Nr.1	6,1%
CS Euroreal	6,0%
Grundbesitz-Global	6,0%
iii-Fonds Nr.3	6,0%
SEB ImmoInvest	5,7%
WestInvest 1	5,7%
Difa-Grund	5,6%
Hansa Immobilien	5,6%
Deka Immobilien Fonds	5,3%
Aachener Grund Nr.1	5,2%
Deka Immobilien Europa	5,2%
CS-WV ImmoFonds	5,0%
Grundbesitz-Invest	4,9%
iii-Fonds Nr.2	4,4%
Grundwert-Fonds	4,0%
iii-Fonds Nr.1	2,1%

"Der Immobilienbrief"-Fazit: Auch im laufenden Jahr und wohl auch nächstes Jahr werden die Immobilienfonds trotz fallender Märkte nach "Der Immobilienbrief"-Erfahrungen noch profitieren. Auslaufende Mietverträge können zu besseren Konditionen ersetzt werden. Der Blick auf die unteren Plätze der Tabelle lässt aber durchaus an die Bewertungs-Kritik des Fondspezialisten Stefan Loipfinger denken. Vom Dauerschlusslicht iii-Fonds abgesehen könnten erfahrungsgemäß vielleicht auch Personalwechsel an der Spitze der großen Fonds auf den unteren Plätzen zu Bewertungskorrekturen geführt haben. Das haben andere vielleicht noch vor sich.

Deals – Deals – Deals

Chicago: Jones Lang LaSalle wird für Microsoft die globale Koordinierung aller Dienstleistungen rund um die Immobilie übernehmen. Dies sind Akquisition, Auflösung und Erneuerung bestehender Mietverträge sowie die Überwachung von Mietflächenausbauten. Der Auftrag umfasst Immobilien in einer Größenordnung von ca. 743.000 qm (ohne die Zentrale in Seattle).

London: Curzon Capital Partners LP hat in einem Joint venture mit zwei französischen institutionellen Anlegern für rund 118 Millionen Euro einen Bürokomplex im Bezirk Clichy, Paris, gekauft. Das vor kurzem sanierte Objekt ist voll vermietet. Es besteht aus vier Gebäuden mit insgesamt 33.000 qm. Die als Joint-venture der DTZ Holdings plc und der amerikanischen AEW Capital Management LP gegründete Curzon Global Partners, London, hatte im Frühjahr 2001 ihren ersten europäischen Immobilien-Fonds geschlossen. Institutionelle Anleger haben insgesamt Anteile für 215 Millionen Euro gezeichnet. Weitere 500 Mio. Euro stehen zur Verfügung.

Warum Aktienfonds? Warum offene Immobilienfonds?

Dr. Rainer Zitelmann, Geschäftsführer der Dr.ZitelmannPB.GmbH – Positionierungsberatung für Immobilienunternehmen, Berlin

Warum wir in Aktienfonds investieren sollen, bekommen wir jeden Tag erzählt: weil Fondsmanager mit ihrer Expertise besser sind als der Markt und außergewöhnliche Ergebnisse erzielen. So jedenfalls behaupten es die Fondsgesellschaften unisono. In Wahrheit sind Aktienfonds deutlich schlechter als der Gesamtmarkt, wie dieses Jahr wieder bestätigt wurde. Ich möchte daran erinnern, wie beispielsweise Aktienfonds mit dem Anlageschwerpunkt Deutschland in den vergangenen Jahren im Vergleich zum Dax abschnitten (siehe Tabelle).

Jahr	Aktienfonds	Dax
1996	+ 23,4%	+28,16%
1997	+39,6%	+47,11%
1998	+14,9%	+17,71%
1999	+35,6%	+39,09%
2000	-4,7%	-7,53%
2001	-20,7%	-19,80%

Nur in 2000 schnitten die Fonds etwas weniger schlecht ab als der Dax. Und dafür müssen dann die Anleger - trotz Verlusten - oft extra bezahlen.

Bei der DWS beispielsweise bucht die Gesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung ab, auch wenn der Fonds deutlich im Minus lag. Voraussetzung ist nur, dass das Minus etwas geringer ausfiel als im Gesamtmarkt.

Übrigens sind die oben genannten Zahlen natürlich in Wahrheit viel schlechter, wenn man den Ausgabeaufschlag (meist etwa fünf Prozent) berücksichtigt. Dann beträgt die Differenz zwischen Fondsergebnissen und Gesamtmarkt gut und gerne einmal 12,5 Prozent zu Ungunsten der Fonds (so im Jahr 1997). Mit Indexzertifikaten wäre der Anleger jedenfalls in fast jedem Jahr besser gefahren: Geringere Kosten, bessere Ergebnisse.

Das große Problem der Fondsmanager ist, dass sie den Markt zu einem großen Teil selbst machen. Außerdem arbeiten sie natürlich auch nicht umsonst. Aber dass sie so viel schlechter sind als der Markt, steht in krassem Gegensatz zu den vollmundigen Versprechungen der Werbung.



**DER
IMMOBILIEN
Brief**

Bei den **offenen Immobilienfonds** sieht es allerdings anders aus. Anders als bei Aktien ist ein Direktinvestment in große Gewerbeimmobilien für den Kleinanleger zum einen überhaupt nicht möglich. Zum anderen bedarf anders als bei einem Index-Fonds allein schon die Immobilienverwaltung professionellen Know hows. Hinzu kommt dann noch das professionelle Immobilienmanagement der Fonds. Gute offene Fonds brachten im letzten Jahr zwischen etwa 6 und in einem Fall über acht Prozent. Erfolgreich waren vor allem die Fonds mit dem Anlageschwerpunkt Ausland. Der steuerfreie Anteil betrug bei Ihnen etwa drei Viertel des Ergebnisses. Das heißt: wenn der Fonds sechs Prozent brachte, dann hätte ein Anleger mit 50 Prozent Steuerbelastung mit einer voll steuerpflichtigen Anlage 10,5 Prozent erzielen müssen, um nach Steuern das gleiche Ergebnis zu erzielen. So etwas ist sonst nur mit guten geschlossenen Auslandsfonds möglich. (Anm. der Red.: Dr. Zitelmann war langjährig Journalist und zuletzt Ressortleiter Immobilien bei „Die Welt“, Infos: www.zitelmann.com)

Berlin: SEB Immoinvest hat in Berlin am Steinplatz ein 1968 und in den 90er Jahren saniertes Büroobjekt mit 6.800 qm Büros zzgl. 61 TG-Plätzen und 560 qm Lager erworben. Mieter ist die Landeszentralbank. ●●● Eine Büroetage in Berlin-Schöneberg mit insgesamt 910 qm Fläche mietete eine Vertriebsfirma
Gesellschafter ist u.a. Axel Springer Verlag. (Dr. Lübke Immobilien)

Düsseldorf: Die Werbeagentur Cayenne hat über Trombello Kölbel in der Rheinallee 9 2.400 qm Bürofläche angemietet. Eigentümer des Objektes ist der IC Fonds.

Internet in der Wohnungsvermietung – In der Praxis bewährt

Hans Freytag (Freytag & Co Real Estate Hamburg GmbH, Hamburg)

Die Wohnungsportale im Internet haben ihre Bewährungsprobe bestanden. Trotz Konsolidierung bei den Portalen gewinnt das Internet in der Vermietungspraxis Bedeutung. Obwohl noch vor allem jüngere Interessenten das Medium nutzen, kommen bei der Freytag & Co Real Estate Hamburg GmbH, inzwischen rund 50% aller Interessenten für die jährlich rd. 250 bis 350 vermieteten Wohnungen über das Internet. Das macht die Zukunftsperspektiven deutlich. Wir verzeichnen ca. 30 direkte E-Mail-Anfragen pro Woche, die z. T. über die eigene Homepage oder auch über das RDM-Immonet kommen.

Voraussetzung für den hohen Anteil der Internetvermietungen ist allerdings die aktive Vermarktung des Internetangebotes. Freytag & Co weist bei Zeitungsinseraten bereits auf die Homepage hin. Zeitersparnis bei der Vermietung, Senkung der Anzeigenkosten um ca. ein Drittel, geringerer Verwaltungsaufwand und bessere Qualität der Anfragen durch umfangreichere Information und gezielte Suchkriterien sind die Vorteile der E-Mail-Kontakte aus Vermietersicht. Information ist auch außerhalb der Bürozeiten möglich. Das spart Personalkosten. Wochenend-Service kann entfallen.

Technisches Facility Management

Kaufmännisches Facility Management

Infrastrukturelles Facility Management

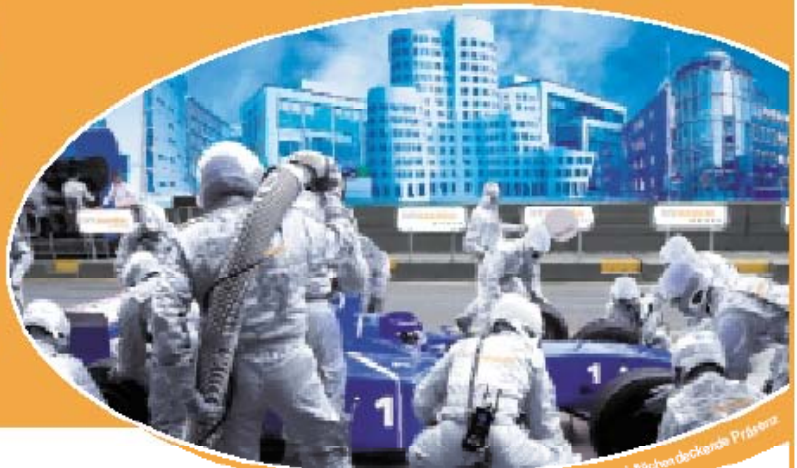
Flächenmanagement

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 im Internet www.deteimmobilien.de und unter **0800 33 04030**.



Rund-um-die-Uhr-Service | 365 Tage im Jahr | flächenübergreifende Präsenz

DeTeImmobilien

Deutsche Telekom Gruppe



DER IMMOBILIEN Brief

Zweibrücken: Healey & Baker vermietet 630 qm im Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ) an adidas-Salomon.

Brüssel: Die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf, hat für den Offenen Immobilienfonds WestInvest InterSelect im Dezember am Place du Sablon das Vier-Sterne Jolly Hotel Du Grand Sablon (203 Zimmer und 398 qm Einzelhandelsflächen) erworben. Das Hotel ist langfristig an die italienische Jolly Hotelgruppe vermietet.

Bochum: Über Brockhoff & Partner hat „Elixia“ eine 3 500 qm große Fläche innerhalb des Neubauprojektes Stadtbadgalerie langfristig angemietet. Das Unternehmen betreibt 48 Fitneßstudios in Europa, 21 in Deutschland, 20 in Norwegen/Finnland, 4 in Frankreich, 2 in Österreich und 1 Fitneßstudio in Belgien.

Essen: Die mfi Management für Immobilien AG hat 5.400 qm Büro-, Service- und Hallenfläche im Bamler Servicepark an die BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH vermietet. Der dritte Bauabschnitt hat 15.400 qm Büro-, Service- und Hallenfläche. Das Investitionsvolumen des dritten Bauabschnittes beträgt rund 23 Mio. Euro.

Zeitraubende Telefonate bleiben aus. Die Zahl der Besichtigungen kann deutlich gesenkt werden. In Anzeigen kann auf die Homepage verwiesen werden. Es muss nicht mehr jede einzelne Wohnung inseriert werden. Beschreibungen können kurz gehalten werden. Es muss nicht mehr jedes Wort auf die Goldwaage der Insertionskosten gelegt werden. Hinzu kommt, dass der Verwaltungsaufwand der Anzeigenschaltung wegfällt. Im Internet bleiben die Objekte ohne Bearbeitung auch über mehrere Wochen stehen. Es sind weder Termine einzuhalten noch bedarf es einer bei Papier üblichen Inseratensammlung.

Überregionale Wohnungsinteressenten haben nicht mehr das Problem, sich die regionalen Zeitungen oder Anzeigenblätter beschaffen zu müssen. Gezielte Suchkriterien ermöglichen den Wohnungssuchenden einen schnellen und relativ genauen Zugriff. Auch für den ungeübten Internetanwender spart dies im Vergleich zum langwierigen Durchforsten von ungeordneten Anzeigen erhebliche Zeit.

Die Anzeigenkosten konnten bei Freytag & Co um rund ein Drittel gesenkt werden. Das macht bei 300 Wohnungen rund 7.500 Euro im Jahr aus. Den Einsparungen stehen die Einstellkosten und die Datenaufbereitung gegenüber. Die direkten Kosten betragen z. B. bei RDM-Immonet ca. Euro 60 monatlich für das Unternehmen. Dafür können beliebig viele Wohnungen bis zur Vermietung in das Internet gestellt werden. Bei 15 bis 20 Wohnungen, die Freytag regelmäßig eingestellt hat, sind das 3 bis 4 Euro pro Monat pro Wohneinheit. Der Marktführer ImmobilienScout 24 nimmt nach Preisliste für 20 WE ca. 99 Euro pro Monat, so dass mit weniger als 10 Euro pro Monat Vermarktungskosten pro Wohnung eine hohe Marktpräsenz darstellbar ist.

Weitere Kosten verursacht die Pflege der eigenen Homepage und das Einstellen der Objektinformationen in die Immobilienportale. Hier helfen jedoch Schnittstellen der Maklerportale zu den gängigen Makler- und Hausverwaltungsprogrammen, in denen die Objektdaten meist schon erfasst sind.

Ein Nachteil des Internets darf jedoch nicht verschwiegen werden: die Piraterie. Die Wohnungsangebote der eigenen Homepage findet man oft in identischer Form bei anderen Anbietern wieder. Dies ist vor allem dann ärgerlich, wenn bei der Aufbereitung des Objektes erhebliche Mühe durch Ortsbesichtigungen, Fotos, Videos, Stadtplan auszugsweise etc. investiert wurde.

Fazit: Laufende Vergrößerung der Nutzergruppe allein schon durch Generationenverschiebung, technische Entwicklung, Kostensenkung und Effizienzsteigerung sowie Informationsvorteile für den Nutzer werden zwangsläufig die Bedeutung des Internet bei der Wohnungsvermarktung erhöhen. (Freytag & Co Real Estate Hamburg GmbH, Tel. 040 / 410 98 30, Fax: 040 / 410 98 321, freytag@freytag-co.de)

Fondsbranche – am Absturz vorbeigeschrammt - Fondsleger investieren mehr im Ausland als in Deutschland

Die ersten Ergebnisse der jährlichen **Loipfinger-Studie** überraschen. Ab Februar wird die Studie, die jährliche Pflichtlektüre für Banken und Fondszene ist, (siehe Buchtipps Seite 9) ausgeliefert. Die erwarteten Einbrüche auf breiter Front sind ausgeblieben. Deutsche Renditefonds und renditeorientierte Auslandsfonds zogen den Karren jedoch aus dem Dreck. USA legte trotz 11. September um 50% zu! Bis jetzt haben 80% des relevanten Marktes ihre Zahlen gemeldet.

Die deutschen Fondsleger investierten erstmals mehr Geld in ausländische Immobilien als in deutsche Immobilien. Insgesamt platzierten die Initiatoren geschlossener Immobilienfonds 4,6 Milliarden Euro. Das entspricht dem Vorjahresergebnis. In Deutsche Immobilien flossen 2,05 Mrd. Euro (-30%) und ins Ausland 2,55 Mrd. Euro (+58%). In die USA flossen mit 1,6 Mrd. Euro ca. +50% mehr als im Vorjahr. Das ist wohl die überraschendste Entwicklung. Die Niederlande erhielten mit 0,45 Mrd. Euro 25% mehr Eigenkapital. Und sonstige neue Fonds mit Immobilien in Kanada, in Österreich oder der Schweiz konnten sich mit einem Zuwachs von 175% auf 500 Mio. Euro fast verdreifachen. Der Kanada-Fonds war z. B. in wenigen Wochen platziert.

Auch die anderen Spielarten geschlossener Fonds warteten mit Überraschungen auf. Leasingfonds verloren 80% auf 0,4 und sind praktisch tot. Hier tut der §2b seine Wirkung. Schiffe konnten auf 1,6 Mrd. Euro um 10% zulegen. Da war mehr erwartet wor-



DER IMMOBILIEN Brief

Personalien

Frankfurt: Michael Amann (36) wurde zum Geschäftsführer der DTZ Immobilienmanagement GmbH ernannt. DTZ Immobilienmanagement bietet die Dienstleistungen technische und kaufmännische Objektverwaltung, Facility Management und Shopping Center Management an.

Düsseldorf: Markus Berning (35) hat die Leitung der Investmentabteilung der internationalen Immobilienberatung DTZ Zadelhoff Tie Leung in Düsseldorf übernommen. Er kommt von Brockhoff & Partner.

Frankfurt: Günter Berlo verläßt die Bilfinger Berger Projektentwicklung GmbH. Neuer Kollege von Klemens Ahlbäumer wurde Udo Berner, bislang Geschäftsführer der Imbau GmbH, Neu-Isenburg.

Frankfurt: Architekt Dipl.-Wirtsch.-Ing. Martin Klak übernahm mit Wirkung zum 01.01.2002 die Niederlassungsleitung München der Bilfinger Berger Projektentwicklung GmbH und löst damit Dipl.-Ing. Architekt Hans Reidick ab, der das Unternehmen verläßt.

den. Vielleicht hat doch beim Anleger Vernunft eingesetzt. Schließlich waren Schiffsfonds im letzten Jahr ein prozyklisches Investment in den Höhepunkt eines Marktes. Windkraftfonds konnten um 20% auf 0,4 Mrd. Euro zulegen. Sie bestätigen damit jedoch ihre Nischenposition. Venture Capital brach um 60% auf 250 Mio. Euro ein. Medien blieben mit 2,15 Mrd. Euro auch nur konstant. Hier hatte der Markt auch einen deutlichen Zuwachs erwartet. Der Gesamtmarkt für geschlossene Fonds ging damit auf 9,4 Mrd. Euro (-15%) zurück.

"Der Immobilienbrief"-Fazit: Nach der Verunsicherung der vergangenen Monate sind die Platzierungsergebnisse positiv und machen wieder Mut. Vertriebs- und kundenorientierte Produkte finden ihren Markt. Phantasielose Standardprodukte der deutschen Anbieter blieben in den Regalen liegen. Manche großen Namen wird man im Ranking nur noch unter „ferner liefern“ finden. Die Erfolge der Auslandsfonds schreiben der verfehlten Steuerpolitik jetzt die Quittung. Auch wenn das die Anleger schützer nicht glücklich machen wird, macht Riester thesaurierende Fonds und Rentenmodelle zum Vertriebsrenner der kommenden Jahre. Erfreulich ist, dass die geplante „Sozialisierung von Plattenbauisiken“, die sich einige Initiatoren auf die Fahne geschrieben hatten, auch nicht eingetreten ist. Vermietungsprobleme finden dann wohl eher Niederschläge in den Bilanzen der Initiatoren, die auf die Unbedarftheit ihrer Anleger gehofft hatten.

Maßschneiderung der Produkte für Vertrieb und Kunden ist die aktuelle Erfolgsdevise. Der Vertrieb ist an fünf bis zehn Jahren „Ruhe“ durch langfristige bonitäre Mietverträge und werthaltigen Garantien, einem seriösen Initiator mit seriöser Produktgestaltung, einem attraktivem Zahlenwerk, guter überdurchschnittlicher Provision und einer leicht erklärungsbedürftigen Konstruktion interessiert. Details des „Fonds-Tunings“ dagegen versteht der Anleger sowieso nicht und der Vertrieb meist gleichfalls nicht.

Fondsbesprechung - 1. Deutschlandfonds der LHI in Frankfurt

Der erste Deutschlandfonds der **LHI Leasing GmbH**, einer Tochtergesellschaft der **Norddeutschen Landesbank**, der Bankgesellschaft **Berlin** und der **Landesbank Berlin**, bietet hervorragende Anlagechancen. Mit einem vollvermieteten Beteiligungsobjekt in Frankfurt (siehe Marktbericht Seite 7 unten) wendet sich der erfahrene Immobiliendienstleister an interessierte Investoren.

Das Fondsobjekt ist das in Bau befindliche, sechsgeschossige **hahnlineoffice**, ein modernes Bürogebäude. Gebäudetechnik und Gebäudekonstruktion lassen eine flexible Raumkonzeption zu. So können die 7.666 qm Bürofläche sowohl horizontal als auch vertikal verknüpft werden. Darüber hinaus bietet das Gebäude 550 qm Lager, 30 TG-Stellplätze und 8 Parkplätze, auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.250 qm.

Vermietet ist das Objekt, mit einer Mietvertragslaufzeit von 8 Jahren an die **DB Netz AG**, mit Verlängerungsoptionen von zweimal 12 Monaten. Die Miete beträgt 17,9 Euro pro qm für Büroflächen und 7,5 Euro für Lagerflächen. Somit ergibt sich eine Monatsmiete von insgesamt ca. 146.660 Euro. Die Miete ist zu 100% indexiert.

Solide Merkmale weist auch die Finanzkonzeption auf. Bei einer Gesamtinvestition von 26,27 Mio. Euro beträgt der Eigenkapitalanteil 13,33 Mio. Euro, incl. Agio. Mindestbeteiligung ist 27.000 Euro, zuzüglich 5 Prozent Agio. Lt. Prognoserechnung steigert sich die Ausschüttung von anfänglich 7 auf 10 Prozent im Jahre 2021. Die prognostizierte Rendite nach Steuern beträgt über 8 Prozent (MISF).

Mit dem Beteiligungsangebot **hahnlineoffice** tritt die LHI Leasing GmbH zum ersten Mal als Initiator eines geschlossenen Immobilienfonds auf. Dennoch trägt das Konzept die Handschrift eines erfahrenen Players, der seit 28 Jahren zu den führenden Leasinggesellschaften zählt. Die LHI verwaltet derzeit einen Bestand an Mobilien und Immobilien im Anschaffungswert von mehr als 17 Milliarden Euro.

Büromarkt Frankfurt im Visier - Maklerberichte im Vergleich

Werner Rohmert, Immobilienspezialist von „Der Platow Brief“

Im vergangenen Jahr hatten die großen Diskrepanzen in der Berichterstattung der



DER IMMOBILIEN Brief

Immobilienaktienin- dices zum Jahres- wechsel angepasst

Das Bankhaus Ellwanger & Geiger hat die Immobilienaktienindices E&G-DIMAX, E & G-EPIX 30 und -50 zum Jahreswechsel 2001/2002 angepasst. Aus dem DIMAX wurden aufgrund von Insolvenzen die Werte Ravensberger Bau AG und Wohnbau Schwarzwald AG gestrichen. Aufgenommen wurde der Titel Vivacon AG mit einer Gewichtung von 0,45 Prozent. Bei den europäischen Immobilienaktienindices EPIX 30 fanden die Deutsche EuroShop AG, die Deutsche Wohnen AG, die TAG Tegernsee Immobilien- u. Beteiligungs-AG, Schroders Eurocommercial Properties (NL) und AEDES (I) Aufnahme. Gestrichen wurden Die Erste (A) Harpen AG, Metanopoli (I) Sonae Imobiliaria (Portugal) und Bayerische Immobilien AG. Der EPX 50 verzeichnet zwei Zugänge, die Zueblin Holding AG (CH) und Liberty International (GB). Ausgeschlossen sind Ejendom Norden (Dänemark) und Capital Shopping Centres (GB).

Maklerhäuser, die Platow und "Der Immobilienbrief" aufzeigten, zu Irritationen in der Szene geführt. Zum Jahresende haben sich die Zahlen weitgehend angeglichen. **Aengevelt** meldete einen Büroflächenabsatz von 635 000 qm incl. Eigennutzer. Als Vermietungen melden **Atis Real Müller** 700 000 qm, **DTZ Zadelhoff** 610 000 qm, **Jones Lang LaSalle** 608 000 qm und **Schön & Lopez Schmitt** 684 000 qm. Die verbleibende Melde-Differenzen erklären sich zu einem großen Teil bei der regionalen Zuordnung. So zählt AR Müller Offenbach-Kaiserlei (9 300 qm), Nieder-Eschbach (7500 qm) und Neu-Isenburg (35 700 qm) gleichfalls noch zum engeren Markt Frankfurt. Das alleine erklärt dann schon über 52 500 qm der Abweichung.

Die **Spitzenmieten** haben zur Jahresmitte bzw. im dritten Quartal mit ca. 51-53 Euro/qm/Monat den Höchststand erreicht. Wie auch 1991 wurde die 100 DM-Schwelle nur kurzfristig mit wenigen Verträgen durchbrochen. Im vierten Quartal ist der Spitzenmietpreis wieder auf 45-48 Euro gesunken. Die Durchschnittsmieten haben im vergangenen Jahr noch einmal kräftig angezogen. ATIS Real Müller ermittelt für das Bankenviertel eine Durchschnittsmiete von ca. 40 Euro, für das Westend knapp 27 Euro, für die Innenstadt ca. 23 Euro und für die Gegend um den Hauptbahnhof knapp 14 Euro. In den Bürostädten wie Kaiserlei, Niederrath und Eschborn liegen die Mieten zwischen gut 15 Euro und knapp 20 Euro. Der **Leerstand** hat im letzten Jahr von einem Minimum von unter 2% auf ca. 2,8% wieder angezogen.

Die **größten Vermietungen** 2001 waren lt. Müller: **Siemens AG** im Bereich Rödelheim/Hausen/Sossenheim mit 50 000 qm, **Dresdner Bank AG / Kleinwort Wasserstein** in der City West mit 34 000 qm, **DGZ DekaBank** in Niederrad mit 35 000 qm, **Deutsche Bank AG** (Rödelheim/Hausen/Sossenheim) mit 33 000 qm, **DWS / Deutsche Asset Management Gruppe** in der City mit 24 000 qm, **Hochtief AG** in Niederrad mit 16 000 qm, **FAZ** in der City mit 12 000 qm, **SEB AG** im Westend mit 11 400 qm, **Marconi Kommunikations GmbH** in der City West mit 11 000 qm, **White & Case, Feddersen** im Westend mit 10 000 und **Deutsche Bahn AG** in Niederrad mit 10 000 qm.

Frankfurt-Fazit: Die Werte kennzeichnen einen stabilen Büromarkt Frankfurt. Dennoch ist der Höhepunkt durchschritten. Höhere Fertigstellungen werden Leerstand erhöhen und Druck aus den Mieten nehmen. Dies gilt sowohl für die Spitzenmieten als auch für die Mieten in peripheren Lagen. Das Hauptrisiko für die kommenden Jahre ist das Bankenverhalten. Sie stellen immer noch die bei weitem größte und bislang stabilste Nachfragegruppe. Andererseits vertragen sich Entlassungsmeldungen nicht mit Flächenexpansionen. Dennoch ist davon auszugehen, dass der kommende Zyklus flacher verlaufen wird als im letzten Tief.

Immobilienaktie – Quo vadis? Ein Ausblick für 2002

**Michael Beck, Leiter Portfolio Management,
Bankhaus Ellwanger & Geiger, Stuttgart**

„Immobilienaktien enttäuschten Anleger“ – dieser Tenor scheint sich derzeit am Markt zu etablieren. In der Tat verloren in Deutschland gerade auch einige bekannte Vertreter der Zunft. IVG Holding AG schmolz trotz Unterbewertungen um 15%. Die Bekanntgabe der beherrschenden Stellung der WCM AG hat den Kurs zum Jahresende nicht beflügeln können. Auch die neu umbenannte CBB Holding AG konnte die Hoffnungen ihrer Aktionäre zum wiederholten Male nicht erfüllen. Im Branchenindex E&G-DIMAX sind aber insgesamt 58 Unternehmen gelistet. Und der Index verlor in 2001 lediglich 2,26 Prozent.

Das ist im Vergleich zu anderen nationalen und internationalen Indices ein guter Wert. Auch in den ersten beiden Wochen in 2002 zeigen die deutschen Immobilienaktien ein sehr heterogenes Bild. Von den 58 DIMAX-Unternehmen notieren aktuell 23 im Plus, 28 im Minus und 7 unverändert im Vergleich zum Jahresbeginn. In der Summe weist der Index ein kleines Plus 0,10 Prozent auf, während der Dax mit 1,05 Prozent unter dem Jahresanfangsstand notiert.

Seit dem 01. Januar 1999 bereits hat sich in Europa mit der Einführung des Euro ein einheitlicher Euroland-Aktienmarkt gebildet. Auch die E&G-EPIX-Familie wurde angepasst – ein liquider Euroland-Index „E&G-EPIX“ und eine pan-europäische Index-



DER IMMOBILIEN Brief

version „E&G-EPIX 50“ wurden vom Bankhaus Ellwanger & Geiger aufgelegt. Diese Indices belegen ebenfalls für das Jahr 2001 eine deutliche Outperformance gegenüber den allgemeine Marktindices, wie z.B. des STOXX 50 (-20,22 Prozent). Der E&G EPIX 30 schloss mit einem Plus von 2,16 Prozent ab, der E&G EPIX 50 (+ Großbritannien, Schweiz, Schweden und Norwegen) wie auch der EPRA-Index verzeichneten nur ein kleines Minus von -0,8 Prozent.

Ausblick 2002: Die konjunkturellen Einbrüche werden auch am (spätzyklischen) Immobilienmarkt nicht spurlos vorübergehen. Allerdings profitieren viele Unternehmen erst jetzt oder in naher Zukunft vom gestiegenen Mietniveau in vielen europäischen Metropolen. Auslaufende Mietverträge können zu besseren Konditionen abgeschlossen werden und Desinvestitionen innerhalb einer aktiven Portfolio-Management-Strategie können ertragssteigernd wirken. Vor allem substanzstarke Immobilien-AG's und solche, die hohe Dividendenrenditen darstellen können, werden auch in 2002 von den Anlegern bevorzugt werden.

Innerhalb der **deutschen Immobilienaktien-Landschaft** sind deutliche Konsolidierungstendenzen auszumachen. Der Einstieg der TAG Tegernsee AG mit 44,4 Prozent in den Bauverein zu Hamburg AG wird nun mit dem kürzlich veröffentlichten freiwilligen Umtauschangebot an die freien Aktionäre komplettiert. Weitere interessante Entwicklungen, wie die Aufstockung der WCM-Beteiligungen an der IVG durch Umschichtungen von Anteilen innerhalb der Sirius Beteiligungs-Gesellschaft, die insgesamt 49,99 Prozent des IVG-Kapitals hält, sorgen für weiteres Aufsehen auf dem Parkett. Die Konsolidierung innerhalb der deutschen Immobilienaktienlandschaft schreitet damit weiter voran. Das Umtauschangebot der WCM an die ausstehenden RSE-Aktien wurde ebenfalls zu fast 100 Prozent angenommen. Damit ist der mit dem Verkauf des Großteils der RSE-Anteile an die WCM durch Dr. Ristow eingeläutete Rückzug der RSE vom Börsenparkett oder die Parkposition als Börsenmantel wohl nur eine Frage der Zeit.

Ein weiterer kleiner Rückschlag für die weitere Entwicklung des heimischen Immobilienaktienmarktes ist der Rückzug der Bayerischen Immobilien AG von ihren Plänen, über ein Secondary Placement ihren Streubesitz auf bis zu 30 Prozent zu erhöhen. Zwar profitieren Immobilien-AG's grundsätzlich von der jüngst erlassenen Änderung des Körperschaftssteuergesetzes durch die Möglichkeit eines steuerfreien Beteiligungsverkaufes, bei der Bayerischen Immobilien-AG greift jedoch eine Sperrfrist, da die Anteile erst in 1998 aus einer Personengesellschaft hervorgegangen sind.

In Verbindung mit der Zurückhaltung größerer Industrieadressen, europäischen Vorbildern zu folgen und (zumindest Teile) ihres Immobilien-Portfolios in eine börsennotierte Immobilien-AG einzubringen lässt der erhoffte Verbreiterungs- bzw. Liquiditätsschub in Deutschland wohl auch in 2002 weiter auf sich warten.

Einzelne zu erwartende Börsengänge, z.B. der vivacon AG, bereichern zwar den hiesigen Kurszettel, werden jedoch auch in 2002 die Marktkapitalisierung der deutschen Immobilienaktien nicht deutlich beeinflussen. Solange es in Deutschland nur sehr wenige Unternehmen mit ausreichendem Streubesitz und einer akzeptablen Handelsliquidität an den Börsen gibt, werden sich die Anleger und Manager von Immobilienaktienfonds, wie z.B. des „E&G Fonds Immobilienaktien Europa“ nach wie vor hauptsächlich in den europäischen Nachbarländern orientieren. Hier stehen viele Titel zur Auswahl, die über ausreichend Liquidität verfügen.

Blitzlichter von der CIMMIT 2002 in Frankfurt

Christina Winckler

Etwa zwischen 650 und 700 Besucher verzeichnete die Cimmit 2002 im Frankfurter Congresszentrum vom 22. bis 24. Januar lt. Angaben des Veranstalters, der IIR Deutschland GmbH in Kooperation mit der Immobilien-Zeitung. Den Eröffnungsvortrag hielt Prof. Dr. Norbert Walter, Chefvolkswirt der Deutsche Bank Gruppe. Trübe seine Aussichten für die **Bauwirtschaft**. Zwar hätten sich in Westdeutschland die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe stabilisiert, so dass für 2002 eine Stagnation erhofft werden dürfe. Doch sei die ostdeutsche Bauwirtschaft von einer Stabilisierung noch weit entfernt. Die Trends am **Wohnungsmarkt** sieht Walter von drei Faktoren

Rechtstipp:

Der **DFI-Report** (4/02) meldet eine inzwischen rechtskräftige Entscheidung des LG Berlin (20 0 317/00). Zukünftig sind die Treuhandkommanditisten geschlossener Fonds verpflichtet, einzelnen Gesellschaftern die vollständige Gesellschafterliste zugänglich zu machen, zumindest wenn eine außergewöhnliche Krisensituation vorliegt. Anders ist es Gesellschaftern praktisch nicht möglich, eine vom Initiator unerwünschte Gesellschafterversammlung einzuberufen, wofür meistens 25 Prozent der Stimmen notwendig sind.

Buchtipps

„**Marktanalyse der Beteiligungsmodelle 2002**“ von Stefan Loipfinger: Das jährliche Standardwerk für die Fonds- und Kapitalanlageszene und die Banken wird ab Anfang Februar ausgeliefert. Die umfassende Studie (230 S.) ist über den Platow-Buch-Service für 249 Euro zzgl. MwSt. unter der Bestell Nr. 90102 (Fax: 01805/495051) erhältlich.



DER IMMOBILIEN Brief

Impressum

Redaktion: Am Hopfengarten 17,
60489 Frankfurt/Main
Telefon: 0700 33727433
„DerBrief“
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 Iyilicki, Uwe Krey, Stefan Loipfänger, Uli Richter, Werner Rohmert, Frank A. Schultz, Dieter Thomaschowski, 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** (Stb.)

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. jur. habil. Karl-Georg Loritz**, (Bayreuth), **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.

bestimmt: dem geringen Bevölkerungswachstum, der anhaltenden Tendenz zum Ein-Personenhaushalt sowie dem Anstieg der Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung.

Ein Ende des Booms an vielen regionalen **Büromärkten** prognostizierte Walter für 2002. Einerseits sei mit dem Neuen Markt ein wichtiges Nachfragesegment weggebrochen, zum anderen würden in den nächsten zwei Jahren zahlreiche Büroflächen fertiggestellt. Schwierig auch der Markt für **Einzelhandelsimmobilien**, da schwache und sinkende Margen Mietsteigerungen erheblich erschweren.

Als zuversichtliche Stimmen meldeten **Karsten Trompetter**, Atis Real Müller, **Arnolds de Haan**, CGI Wiesbaden und **Martin Jochem**, DEGI Frankfurt, die übereinstimmend die deutschen Immobilienmärkte in „bester Verfassung“ sehen.

Die Diskussion der Podiumsmitglieder **Stefan Loipfänger**, Finanzexperte aus Griesstätt, Prof. Dr. **Raimond Maurer** von der Universität Frankfurt, **Nick J. M. van Ommen** von der EPRA European Public Real Estate Ass., Amsterdam, mit dem Moderator **Walter Klug** von der DGI Deutsche Grundbesitz-Investmentgesellschaft in Eschborn zu **Zukunftsaussichten der verbrieften Immobilienanlage** ergab, dass nur so ein strukturiertes Immobilien-Portfolio aus Offenen und Geschlossenen Fonds sowie Immobilienaktien realisiert werden kann.

Der **Immobilien-Award** jeweils für eine Gewerbe- und eine Wohnimmobilie wurde an die **Köllmann AG** mit dem Cubus und Inn Side Residence Hotel am Düsseldorfer Seestern und die **Nuwog**, die auf dem ehemaligen Kasernengelände in Neu-Ulm 20 Systemhäuser errichten ließ, verliehen.

CIMMIT - Bundeswehr privatisiert Immobilienmanagement

Uwe Krey

Nach Post, Telekom und Bahn hebt jetzt auch die Bundeswehr stille Reserven und Kosteneinsparungspotentiale aus ihrem Immobilienbesitz. Mit Gründung der G.E.B.B., Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH in Berlin wurde im Mai 2000 eine eigene CREM-Gesellschaft (Corporate Real Estate Management) gegründet. Der Bestand beläuft sich auf ca. 2.500 Liegenschaften mit ca. 343.000 ha Fläche und ca. 42 Mio. qm Gebäudenutzfläche.

Ähnliche Problemstellungen wie die der Telekom, der Bahn oder von Siemens stehen im Fokus der anfänglichen Aufgaben. 18.300 Beschäftigte in der Liegenschaftsverwaltung und -vertrieb und ein Instandhaltungsstau von ca. 1 Mrd. Euro mussten übernommen werden. Kosteneinsparungspotenziale bestehen durch sozialverträglichen Personalabbau um ca. ein Drittel und effizientere Flächenbewirtschaftung.

Bis 2011 ist die Reduktion der Gebäudefläche um ca. 40 Prozent und der Grundstücksfläche von ca. 10 Prozent erklärtes Ziel. Neben dem Aufbau von Drittgeschäft in einer Größenordnung von 350 Euro bis 2011 und Bauinvestitionen von ca. 750 Mio. Euro, ist zusätzlich eine Entlastung der Gesellschafter um 750 Euro für den gleichen Zeitraum vorgesehen. Eine interne Bewertung der Flächen hat stattgefunden, jedoch wurden hierzu keine Zahlen bekannt gegeben.

Organisatorisch werden drei Gesellschaften unter der G.E.B.B. aufgehängt. Eine Liegenschaftsgesellschaft nimmt durch ihr wirtschaftliches Eigentum an den Liegenschaften alle eigentümergeichen Rechte (z.B. Vermieter, Portfoliomanager, Bauherr etc.) war. Eine FM-Gesellschaft beauftragt und koordiniert liegenschaftsbezogene Dienstleistungen für die Bundeswehr. Mittelfristig soll auch Drittgeschäft akquiriert werden. Die dienstleistungsbezogene, dritte Gesellschaft wird unter Übernahme von ca. 16.000 Mitarbeitern die operative Ausführung der anfallenden FM-Arbeiten übernehmen. Die Liegenschaftsgesellschaft verbleibt in 100 prozentigem Eigentum der G.E.B.B. Die FM-Gesellschaft soll mit einem Partner, der 49 Prozent der Anteile hält, betrieben werden. Die ausführende Gesellschaft soll auf 4 Regionalgesellschaften aufgeteilt werden, wobei die G.E.B.B. 24,9 Prozent der Anteile behalten wird.