



Nr.: 23
29. KW, Juli 2002
Print-Ausgabe 9,-- €

Inhalte:	Seite:
Versum-Vorstand	2
Wieviel Ameisen führen zur Mietminderung?	2
Wohnungsbau-Baupreise auf Talfahrt (Junghanns)	2
BMF-Schreiben - Gefährliche Aussichten (Berndt / Loipfinger)	3
Deutsche Post fördert Architekturkongress	3
BVI-Auswertung der Off. Immobilien Fonds	4
Büro-Makler-Research im Vergleich (Rohmert)	5
RDM - Aufschwung frühestens 2003	7
JLL-Einblick in Immobilien Research	8
Ladenmieten - Metropolen halten sich (Kemper's)	8
Köln und Essen - Topvermietungen gegen den Trend	8
AGIV AG - MDax Immobilien AG neuer Top-Player durch HBAG-Fusion	9
AIG platziert 107 Mio. € Haftungsgefahr für Arbeitgeberverbände/Gewerkschaften durch Pensionsfonds (Prof. Loritz)	11
Käufer für US-Fondsanteile	12
Im Blauen Rand • IS24 • NRP • DB Real Estate • Tag • REEP AG • Hochtief/Eurohypo • Impressum (Seite 12)	

ascado
commercial properties online

AssCompact

eFonds24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24®

In Immobilien die Nr.1 im Netz

DER IMMOBILIEN Brief

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Jahresmitte formieren sich die Informationen zum großen Finale vor dem Sommerloch. Alle großen Maklerhäuser bringen ihre Research-Ergebnisse zum ersten Halbjahr. Kapitalanlageprodukte sprießen aus dem fruchtbaren oder manchmal auch furchtbaren Boden innovativer Initiatorplanungen. Die Finanzverwaltung läuft zur Höchstform auf. Und 2002 wird klar: **Der Immobiliensommer ist auch verregnet.**

Immobilien-Makler-Research auf der Goldwaage des Vergleichs: Beim Lesen der Zahlen zum Büromarkt-Research überlegt man oft, ob die Immobilien-Consultants tatsächlich im selben Markt tätig sind. Ist „Research“ vielleicht doch nur der neudeutsche Begriff für „Ratespiele“, fragt sich bei Abweichungen von 50 bis 80% der Leser. Wir haben **als heutiges Schwerpunktthema** die Maklerberichte verglichen und soweit möglich interpretiert. Wir wollen die **freiwillige Leistung der Maklerhäuser damit aber keinesfalls schmälern**. Trotz aller Abweichungen stimmen die Trends meist überein. Hinzu kommt: Der Blick in die öffentliche Statistik erweist sich als Total-Flopp. Traditionsbedingt kennen die Ämter zwar jeden Rammeler (männl. Hase) beim Vornamen, aber zur Büromarktentwicklung schweigen Sie (Seite 5).

„Ehrenerklärung“ für Versum-Management: Da wir uns durch das Management des **Immobilienportals „ImmoVersum“** „genasführt“ vorkamen, wie wir Ihnen in der letzten Ausgabe sicherlich etwas emotional berichteten, erreichte uns in der Zwischenzeit die Forderung nach einer „Ehrenerklärung“, der wir natürlich gerne nachkommen (siehe Seite 2). Schließlich erfährt man nicht oft, dass der Vorstand nach einer HV und AR-Sitzung noch nichts davon weiß, dass zwei Wochen später die Gesellschafter weglauten und 80% des Personals entlassen werden.

BMF-Schreiben sorgt für Unruhe: Der seit Monaten erwartete Entwurf für den so genannten 5. Bauherrenenerlass sorgt seit zwei Wochen für Unruhe. Die Presse fürchtet gar um die Existenz der gesamten Fonds-Branche. Da das aktuelle BFM-Schreiben aber nun einmal genauso gekommen ist, wie es seit langem nach der BFH-Rechtsprechung des vergangenen Jahres erwartet worden war, sind die Folgen für den Immobilienbereich natürlich längst analysiert.

Immobilienfonds werden in dreierlei Hinsicht sogar profitieren: 1. Zunächst - und das ist für das Jahresschlussgeschäft besonders wichtig - ist die Übergangsregelung bestätigt. Fonds, die darunter fallen, können unter steuerlichen Gesichtspunkten bedenkenlos gezeichnet werden. Alle Pressemeldungen, die davor warnen (siehe z.B. Fuchs Briefe) sind Quatsch. 2. Zukünftig steht wieder die Immobilie und ihre Ertragskraft im Vordergrund der Fondsgestaltung. 3. Last but not least **entfällt der Wettbewerb vieler Kamikaze-Steuerfonds**. Bei Immobilienfonds war dagegen die Steuerwirkung sowieso längst in den Hintergrund getreten.

Die Realitätsferne des BMF zeigt sich dagegen an einer anderen Stelle. „Blind Pools“ werden steuerlich bevorzugt. Das kann nicht im Sinne des Anlegerschutz sein. **DFI-Chefredakteur Dr. Martin Klingsporn** trifft den „Nagel auf den Kopf“, wenn er in seiner DFI-Titelstory fragt: „Freie Fahrt für Gauner?“ Für uns analysiert Fonds-Spezialist **Stefan Loipfinger** das BMF-Schreiben.

AGIV / HBAG-Fusion - Perpetuum Mobile des Free Float: Eine positive Meldung gab es. Die Fusion zwischen AGIV und HBAG ist durch. Die MDax-Zugehörigkeit ist bei einem Free Float, der seit Juni entscheidenden Messgröße für die Marktkapitalisierung, von über 40% gesichert. Die Unruhe ist vom Markt. Wir berichten von der HV. Aber wie wird aus einer Mischung von je ca. 20 bzw. 32% Free Float auf einmal über 40% Free Float wird, lässt die börsenfernen Mathematiker unter uns stutzen. Aber es stimmt (Seite 9).

Werner Rohmert, Vorstand Research Medien AG



Wohnungsbau ohne Impulse - Baupreise auf Talfahrt

Dr. Karina Junghanns

Der Wohnungsbau in Deutschland erreicht immer neue Tiefpunkte. Neuer Wohnraum wird zunehmend knapp. Wurden im vergangenen Jahr noch 326.000 Wohnungen fertig gestellt, so dürften es in diesem Jahr allenfalls 300.000 sein. Dies prognostiziert der **Hauptverband der Deutschen Bauindustrie** exklusiv für "Der Immobilienbrief". Um den Bedarf jedoch annähernd zu decken, müssten nach Ansicht der Experten 350.000 bis 400.000 Wohnungen gebaut werden.

Besonders stark gesunken ist die Nachfrage nach **Mehrfamilienhäusern**: Hier schrumpften die Baugenehmigungen allein bis April um mehr als 20%. Auch bei der „Stütze“ des Wohnungsbaus, den Ein- und Zweifamilienhäusern, weist die Statistik nur ein leichtes Plus von 1,6% bzw. 0,3% aus. Ebenso unerfreulich hat sich auch der Auftragseingang entwickelt: Er ist zwischen Januar und April um mehr als 15% gesunken.

Einziger **Lichtblick für den Häuslebauer**: Die Baupreise sind weiter auf Talfahrt. Seit 1995 sind sie in den alten Ländern um 4,4% und in den neuen Ländern sogar um 14,7% gesunken. Doch auch dies dürfte den Wohnungsbau nicht beflügeln. Im laufenden Jahr werden die Investitionen in den Wohnungsbau voraussichtlich um 6% sinken; im kommenden Jahr wird allenfalls mit Stagnation gerechnet. (**Dr. Karina Junghanns** war 11 Jahre Leiterin des Immobilienresorts des Handelsblatt. Sie wird regelmäßig in ihrer Kolumne aktuelle Themen der Bau- und Immobilienwirtschaft besprechen.)

„Ehrenerklärung“- Versum-Vorstand wusste „Nichts“

Jeder Journalist freut sich, wenn aus einer Meldung eine Story und aus einer Story eine Serie wird. Wie oben schon skizziert, hatten wir aufgrund einer wenige Tage alten Pressenotiz, die mit der sich nach zwei Wochen herausstellenden Realität sehr wenig zu tun hatte, etwas emotional berichtet, da wir uns – vorsichtig formuliert – etwas „genasführt“ vorkamen. Nun erreicht uns eine Mail des Pressereferenten von Versum, der eine Ehrenerklärung erwartet. Wir kommen dem selbstverständlich gerne nach und möchten Ihnen den **O-Ton des Mails** auch nicht vorenthalten.

„Sehr geehrter Herr Rohmert, in Ihrem Immobilienbrief haben Sie unter der Überschrift: "Träumer im Zeitschriften-Internet-Management entlarvt - Versum entlässt 80% des Personals" über die Kostensenkungsmaßnahmen bei Versum.de geschrieben. Zu Ihrem Artikel habe ich einige Anmerkungen. Sie schreiben: "Ein honoriger Gesellschafterkreis und massenweise Geld schützen nicht vor Verdummung." Dies ist eine deutliche persönliche Diffamierung von Herrn Parlow und Herrn Reimers die wir so nicht hinnehmen können. Weiter schreiben Sie, dass Herr Reimers und Herr Parlow sich "mit vollmundigen Sprüchen als Antwort auf kursierende Gerüchte" disqualifizierten. Dies entspricht nicht den Tatsachen. Die Mitteilung, die Herr Parlow Ihnen geschickt hat, entsprach unserem damaligen Kenntnisstand, auch war sie so mit Vorstand und Gesellschaftern abgestimmt.

*Darüber hinaus äussern Sie in Ihrem Artikel die Vermutung, dass "7 von 10 Gesellschaftern (...) wohl das Handtuch werfen" werden. Diese Annahme ist rein spekulativ und entspricht keinem derzeit gefällten Entschluss der Gesellschafter. Ich erwarte, dass Sie in der nächsten Ausgabe des Immobilienbriefs eine Ehrerklärung für Herrn Parlow und Herrn Reimers abgeben. Freundliche Grüße“ **Michael Billanitsch, Editor in Chief**, Fon +49.211.601278-183, michael.billanitsch@versum.de.*

Die Überraschung bleibt. Wann wird schon einmal schriftlich bestätigt, dass der Vorstand nach einer HV und AR-Sitzung noch nichts davon weiß, dass zwei Wochen später die Gesellschafter weglauen und 80% des Personals entlassen werden. Da die Betroffenen auch weiterhin nicht persönlich zu sprechen sind, steht sogar zu vermuten, dass das Verhältnis zwischen Gesellschaftern untereinander und dem Management noch stärker getrübt ist als bislang zu vermuten war. Und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschafter ausnahmslos renommierte Zeitungsverlage sind, ist die Presseinformation um so enttäuschender.

„Aufgespießt“: Wieviel Ameisen führen zur Mietminderung?

Christina Winckler

Ameisen sind emsige Tierchen, fleißig, können ein Vielfaches ihres Gewichtes schleppen. Aus ökologischer Sicht eine Bereicherung – im Wald, aber in der Wohnung? Das wollte ein Mieter genau wissen. Gerichtlich ließ er klären, ab wie vielen Ameisen in der Wohnung eine Mietminderung zulässig sei. Die Antwort des Amtsgerichtes Köln war eindeutig: Krabbeln am Tag zwei Ameisen durch die Wohnung ist das kein Grund. Auch den Einwand des Mieters, bei den Beiden handle es sich um „Spähtrupps“, also Kundschafter für ein ganzes Ameisenvolk, ließ das Gericht nicht gelten

(213C548/97, Quelle: LBS). Aber wie viele müssen es denn nun sein, um die Miete zu mindern? Drei oder vier oder doch mehr? Eine offene Frage, deshalb auf die Lauer legen und Ameisen zählen – täglich und Protokoll führen!





Berlin: Der historische Postbahnhof am Berliner Ostbahnhof wird zweiter Veranstaltungsort beim **XXI. Weltkongress der internationalen Architektenunion UIA**. Die **Deutsche Post ist Hauptsponsor** des Kongresses. Vom 23. bis 26. Juli finden hier abends die so genannten „Werkberichte“ für die Kongressbesucher statt, in denen sich renommierte und jüngere Architekten mit ihren Projekten und Positionen zur Architektur der Zukunft in unterschiedlichen Zivilisationen vorstellen. Um die Atmosphäre des ehemaligen Bahnhofs neu zu beleben, ließ die Deutsche Post Ende der neunziger Jahre das Äußere des 1904 von Postbaurat Wilhelm Tuckermann entworfenen Bauwerks restaurieren.

Gefährliche Aussichten für Kleinanleger – BMF-Schreiben

Dr. Susanna Berndt und Stefan Loipfinger

Mit Anlegerschutz hat der seit Monaten erwartete Entwurf für den so genannten 5. Bauherrenerlass nicht besonders viel zu tun. Eher im Gegenteil, begünstigt er doch zwei für Investoren sehr bedenkliche Entwicklungen: Erstens werden Kleinanleger künftig benachteiligt und zweitens Blind-Pool-Konzepte steuerlich besser gestellt. Beides hat immense Konsequenzen für die gesamte Fondsbranche.

Das BMF-Schreiben zum Thema „Erwerbereigenschaft von Fondsgesellschaften; ertragssteuerliche Beurteilung der Eigenkapitalvermittlungsprovision und anderer Gebühren“ vom Juli 2002 sieht vor, dass für einen Anleger immer dann die Herstellungskosten eines Fonds als Anschaffungskosten anzusehen sind, wenn bei seinem Beitritt bereits ein fertiges Vertragskonzept vorliegt. Schließlich – so die Begründung der Finanzverwaltung – könne er dann weder die Vertragsgestaltung, noch den Herstellungsprozess wesentlich beeinflussen.

Für Kleinanleger bedeutet dies, dass in Zukunft alle Konzeptionsgebühren und Provisionen für die Kapitalbeschaffung dem Investitionsgut zugeschlagen werden. Die Gesamtkosten sind dann beispielsweise bei einer Gewerbeimmobilie über fünfzig Jahre jährlich mit zwei Prozent abzuschreiben. Auch Modernisierungskosten zählen bei Immobilienfonds auf Anlegerebene nicht mehr zu den Herstellungskosten. Demnach können Zeichner von in diesem Jahr neu aufgelegten Beteiligungsmodellen mit Ausnahme von Dammen und Finanzierungszinsen sowie den geringen Abschreibungen keinerlei Werbungskosten geltend machen. Die anfänglichen steuerlichen Verluste sinken folglich auf 10 bis 20 Prozent.

Großanleger, die sich ein 20 Millionen teures Büroobjekt alleine leisten können, haben hingegen die Möglichkeit, Steuer- und Rechtsberatungskosten und - unter bestimmten Umständen - sogar Modernisierungskosten sofort abzuschreiben. Erstaunlich, dass eine so offensichtliche Benachteiligung der Kleinanleger besonders von den sozialdemokratisch geführten Ländern gefordert wurde.

Große Gefahren birgt die steuerliche Bevorzugung von Blind-Pool-Konzepten. Selbst risikofreudige Anleger sind nicht gerade begeistert, wenn sie ihr Geld einem Initiator anvertrauen sollen, dessen Angebot sie zuvor keiner Prüfung unterziehen konnten. Im Prospekt darf nämlich nicht mehr stehen, als dass die Gelder der Anleger für eine während der Gesellschafterversammlung noch zu beschließende Investition verwendet werden. Der 5. Bauherrenerlass öffnet also gerade Betrugern Tür und Tor.

Besonders düster sieht die Zukunft für Anleger in Medienfonds aus. So wird die Trennung von Anleger- und Fondsebene dem Steuersparmodell Nummer eins ganz besonders große Probleme bereiten. Auch hier gilt: Nur absolute Blind-pool-Konzepte können noch Produktionskosten steuerlich geltend machen.

GRUNDWERT
FONDS

Was flexibel ist,
kann nicht stabil sein?

Doch. Unbeeinflusst durch die Schwankungen der Wertpapiermärkte, hat der GRUNDWERT-FONDS seit seiner Auflage 1972 in jedem Jahr ein positives Anlageergebnis erzielt – mit einer durchschnittlichen Rendite von 6,7%. Er verbindet kontinuierlichen Erfolg mit der Flexibilität einer modernen Kapitalanlage. Nähere Informationen über einen der größten Offenen Immobilienfonds Deutschlands erhalten Sie bei der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH Fon (0 69) 2 63-1 50 00, www.degi.de, info@degi.de



DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds
Allianz Dresdner Immobiliengruppe



Unternehmensnews

Berlin: ImmobilienScout 24 und T-Online weiten ihre bestehende Kooperation aus. Dabei wird das Serviceangebot von ImmobilienScout 24 neben dem Finanz-Portal von T-Online nun auch in das Angebot "Regionales" unter www.t-online.de eingebunden. Damit sind die über 130.000 Immobilien von ImmobilienScout 24 ab sofort auch in mehr als 13.500 regionalen Seiten für Städte- und Gemeinden zu finden.

Düsseldorf: NRP Projekt-Investition, ein Unternehmen der NPC-Gruppe hat mit einem Projektvolumen von 21 Mio. Euro in 2001 besser als geplant abgeschlossen. Investiert wurde in eine Büroentwicklung „Pontis-1“ und in ein Dorint Hotel in Hamburg.

Frankfurt: Der geschlossene Immobilienfonds **Boston PremiumInvest** (Anlagevolumen rund 200 Mio. USD) der **DB Real Estate**, die globale Immobilienplattform der Deutschen Bank, wurde in nur knapp einem Monat platziert.

Hamburg: Die von der HV der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG am 25.6. 2002 beschlossene Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Verhältnis 2 zu 1 in das Handelsregister eingetragen worden. Die Anzahl der Aktien erhöht sich bei den Aktionären um 50%. Lt. HVB wird der Stichtag für die "Zuteilung" am 22. Juli sein.

Ebenso dunkel gestalten sich allerdings auch die Zukunftsaussichten für den Standort Deutschland. Denn nun werden vermutlich noch mehr Anlegergelder in Auslandsimmobilienfonds fließen, weil diese in den meisten Fällen eine deutlich höhere Ausschüttung als Fonds mit deutschen Objekten bieten.

Fest steht: Sollte der Entwurf genau so veröffentlicht werden, wie er jetzt vorliegt, hat das mit Anlegerschutz ebensowenig zu tun wie mit der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Statt dessen kommt es zu einer Benachteiligung von Kleinanlegern, einer Bevorzugung von mehr als zweifelhaften Blind-Pool-Konzepten und einer – wenn auch sicher ungewollten – Förderung von Auslandsimmobilienfonds.

BVI-Auswertung der Fonds-Rechenschaftsberichte - Offene Immobilienfonds streuen mehrfach die Risiken

Die traditionell höheren Risiken von Gewerbeimmobilien gegenüber Wohnimmobilien gleichen die Offenen Immobilienfonds, die inzwischen über fast ausschließlich Gewerbeimmobilien in ihren Portfolios verfügen, durch Risikostreuung aus. Das ist das Ergebnis einer Auswertung des BVI, des Bundesverbandes der Investmentgesellschaften, der Rechenschaftsberichte der Offenen Immobilienfonds. Das Anlagerisiko wird durch Verteilung auf verschiedene nationale und internationale Standorte und unterschiedliche Größen, Nutzungsarten und Mietlaufzeiten vermindert.

Darüber hinaus weisen Offene Immobilienfonds einen äußerst jungen Immobilienbestand auf. Gut ein Drittel der Objekte sind nicht älter als fünf Jahre.

Geografische Verteilung	
Rhein-Main	20%
Rhein-Ruhr	12%
Deutsche Großstädte	22%
Sonstige deutsche Städte	7%
Euroland	20%
Sonstiges Europa	14%
Außereuropäische Länder	5%

Wirtschaftliche Altersstruktur	
Jünger als 5 Jahre	34,4%
5 - 10 Jahre	27,5%
10 bis 15 Jahre	17,8%
15 - 20 Jahre	9,4%
Älter als 20 Jahre	10,9%

Dies ist einer Auswertung des BVI Bundesverband Deutscher Investment- und Vermögensverwaltungs-Gesellschaften e.V. zu den Angaben über den Immobilienbestand in den Rechenschaftsberichten der Offenen Immobilien-

Nutzungsarten	
Büro/Praxis	71,4%
Handel	15,2%
Hotel/Gastronomie	3,1%
Lager/Service	4,4%
Sonstiges	3,4%

fonds zu entnehmen. Durch die Streuung des Immobilienportfolios werden – so der

BVI – optimale Voraussetzungen für kontinuierliche, stetige Wertsteigerungen geschaffen. Offene Immobilienfonds können eventuell

Rest-Laufzeiten der Mietvertr.	
bis Ende 2006	47,7%
bis Ende 2011	28,2%
Auslauf nach 2011	24%

Schwankungen anderer Anlageklassen abfedern. Dadurch eignen sie sich als stabilisierendes Element in

jedem ausgewogen strukturierten Depot.

Allerdings werden die Offenen Immobilienfonds von einigen Kritikern, wie z. B. Stefan Loipfinger durchaus nicht so idealisiert, wie das der Verband gerne sähe. Bei einem offenen Fonds ist natürlich gar nicht anders möglich, das der Auslauf von Mietverträgen über die gesamte Zeit verteilt ist. Verschiebungen ergeben sich aus den Investitionsphasen. Deshalb hat das natürlich einerseits nichts mit aktiver Streuung zu tun.

Und zum anderen würden die Kritiker geschlossener Immobilienfonds oft „Zeter und Mordio“ rufen, wenn fast die Hälfte der Mietverträge eines Fondsangebotes schon innerhalb der kommenden 5 Jahre ausliefen. Darüber hinaus sind rund zwei Drittel des Anlegermittels in Objekte ab 100 Mio. DM / 50 Mio. € gebunden. Dies wirft die Frage nach der Fungibilität in schlechten Marktphasen, die alle Fonds gleichermaßen treffen, auf. Loipfinger hat darüber Probleme mit der Wertfortschreibung. Dennoch besteht unter allen Fachleuten Einigkeit, dass es sich bei offenen Fonds um eine seriöse und sichere Kapitalanlage handelt.

Größenklassen	
Bis 10 Mio. €	3,3%
10 bis 25 Mio. €	12,2%
25 bis 50 Mio. €	17,9%
50 bis 100 Mio. €	25,7%
100 bis 150 Mio. €	13,9%
150 bis 200 Mio. €	8,2%
mehr als 200 Mio. €	18,9%



Büromarkt-Maklerresearch – die Daten im Vergleich

Werner Rohmert, Immobilienspezialist "Der Platow Brief"

Die Immobilienstatistik ist in Deutschland ein stetes Ärgernis. Während im restlichen Europa und v. a. auch in den USA eine hohe Informationsdichte besteht, und quasi zu jeder Immobilie und zu jedem Mietvertrag die Eckdaten per Datenbank abzurufen sind, ist in Deutschland die Statistik ein Chaos. Die offizielle Statistik der Bundes- und Landesämter kennt zwar jedes Karnickel beim Vornamen, hat jedoch keine Ahnung wie viele Büro- oder Handelsflächen es in einer Stadt gibt. Noch weniger Informationen gibt es über die Bewegungsdaten wie Vermietungen und Umzüge.

Im Zuge der Professionalisierung des deutschen Immobilienmarktes seit Ende der 80er Jahre sind die renommierten Maklerhäuser in die Bresche gesprungen. Sie haben ein eigenes Research entwickelt. Allerdings war es den an einer Hand abzählbaren Maklerhäusern bis heute nicht möglich, sich wenigstens auf grundlegende Definitionen zu räumlichen und zeitlichen Zuordnungen zu einigen, geschweige denn die Daten untereinander abzustimmen. Hinzu kommt das Rennen um die schnellste Information. Schnelligkeit geht vor Qualität.

Nachdem wir außerdem in London von Jones Lang LaSalle mitgeteilt bekamen, dass sie über das beste Immobilien-Research der Welt verfügen würden, interessierten uns naturgemäß besonders die Eingangsdaten in den Researchprozess. Datenerfassung und Datenauswertung sind schließlich für die Qualität der Ergebnisse deutlich wichtiger als die Größe der Datenbank.

Zu den Ergebnissen: Einig sind sich die großen deutschen Maklerhäuser im Trend. Es geht bergab. Sie bestätigen zwischen 25 % und 40 % durchschnittlichen Einbruch in den deutschen Bürometropolen. Am stärksten vom Rückgang betroffen, sind wie "Der Immobilienbrief" bereits in der letzten Ausgabe meldete, die in den vergangenen Jahren am stärksten boomenden Städte, Frankfurt und München. Verantwortlich für die hohen durchschnittlichen Rückgänge im ersten Halbjahr 2002 ist natürlich auch der überproportional hohe Vergleichswert aus dem vergangenen Jahr. Hinzu kommen zunehmende Untervermietungen, die statistisch schwer erfassbar sind.

Auch im Vergleich zur Abweichung des ersten Halbjahres vom langjährigen Mittel der letzten acht Jahre, die Jones Lang LaSalle ermittelt hat, sind die Ergebnisse deutlich weniger dramatisch. Düsseldorf hat zum langjährigen Durchschnitt sogar um 23 % zugelegt. Berlin erreichte da immer noch einen Zuwachs von 8 %. Lediglich Frankfurt (-10 %), Hamburg (-3 %) und München (-7 %) hat es in diesem Jahr stärker gebeutelt. Der Gesamtdurchschnitt liegt dagegen lediglich um 1 % unter dem Durchschnitt der letzten acht Jahre.

Köln: Im Zuge der Umwandlung in eine AG wurde der Firmensitz der **Real Estate Equity Partners AG (REEP AG)** von Düsseldorf nach Köln verlegt. Das 2001 von Privatpersonen gegründete Unternehmen bietet Investoren und Developern im Rahmen von Private Equity und Mezzanine Capital innovative Finanzierungs- und Anlagemöglichkeiten. Parallel bekommen institutionelle Investoren die Möglichkeit, über kurzlaufende Funds in Immobilienentwicklungen zu investieren. Die REEP AG erstellt Beteiligungskonzepte, kalkuliert den Finanzbedarf und sichert parallel zur Bereitstellung der Eigenmittel die Finanzierung. Den AR-Vorsitz hat **Gerd Schmitz-Morkramer, Merck Finck & Co.**, übernommen. Alleiniger Vorstand ist **René McCready**.

Deutsche Post  World Net
MAIL EXPRESS LOGISTICS FINANCE



Auf Wunsch lassen wir den richtigen Standort für Ihre Immobilie sogar aus dem Nichts auftauchen.

Als venezianische Siedler nach dem 6. Jahrhundert unzählige Eichenstämme dicht an dicht in den Schlickboden schlugen, hatten sie nur eins im Sinn: die wunderschöne Lage der Lagune auszunutzen. Auch wir setzen uns hohe Ziele, wenn es um Ihre Immobilie geht. Von der Machbarkeitsstudie bis hin zur Realisierung. Nutzen Sie unser Wissen. **Infos unter 02 28/52 89-12 00 oder unter www.deutschepost.de/immobilien**

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

Deutsche Post 
IMMOBILIEN



Unternehmensnews

Frankfurt: Hochtief baut Eurohypo-Zentrale. In Eschborn nahe Frankfurt baut die Hochtief Projektentwicklung GmbH die Zentrale für die neue Eurohypo. Sie ist entstanden aus der Deutschen Hypothekbank Frankfurt-Hamburg AG, der Rheinhyp und der Eurohypo. Der Firmensitz der größten europäischen Immobilienbank umfasst 35.000 qm. Das Investitionsvolumen beträgt 130 Mio. Euro. Voraussichtlich im Herbst 2004 werden 1.200 Mitarbeiter das neue Gebäude beziehen.

Frankfurt: Die Mainmetropole hat die Nase vorne bei Shopping-Flächen. Die Frankfurter Zeil ist bei internationalen Filialisten nach wie vor eine der gefragtesten Einzelhandels-Adressen in Deutschland. Die Einkaufsmeile ist der Spitzenreiter unter den Einzelhandelsimmobilien in der Region Rhein-Main. Das ergab eine Auswertung von 3.100 aktuellen Flächensuchen in Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Bad Homburg, Darmstadt und Offenbach durch die **ATIS REAL Müller Retail Services**. Aufgrund des Nachfrageüberhangs sind die Spitzenmieten entsprechend hoch und liegen für Geschäfte bis 100 m² auf der Zeil bei 210 Euro/m². In Wiesbaden müssen ebenfalls in bester Lage 130 und Mainz 100 Euro gezahlt werden.

Researcher im Vergleich: Schauen wir jetzt einmal auf die Einzelergebnisse des Research der großen Maklerhäuser: Atis Real Müller (ARM), Jones Lang LaSalle (JLL), deutsche Immobilienpartner (DIP), CB Richard Ellis (CBRE), Property Partner (PP) und Dr. Lübke Immobilien (Lübke). Bei der Interpretation des Zahlenwerks, muss berücksichtigt werden, dass die Abweichungen nicht allein auf unterschiedlicher Qualität des Researchs beruhen, sondern auch auf unterschiedlicher räumlicher Definition der jeweiligen Standorte oder auch zeitlicher Zuordnung der Mietverträge.

Bei den Vermietungsleistungen ergaben sich bereits im vergangenen Jahr Abweichungen von 50 %. Auch die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2002 sind für Überraschungen gut. Auch hier sind 50 % keine Seltenheit. Für Frankfurt liegt das Zahlenwerk immerhin zwischen 150.000 qm (DIP) und über 250.000 qm (ARM/Dr. Lübke) gemeldeter Vermietungen. JLL ermittelt ca. 193.000 qm Vermietung für Frankfurt.

	ARM	JLL	DIP	CBRE	PP	Lübke
Stadt	Vermietung in Tsd. qm					
Berlin	186	150	195	200	125	140
Düsseldorf	132	155	130	k. I.	131	115
Frankfurt/M	253	193	150	176	241	254
Hamburg	130	125	102	190	155	k. I.
München	222	241	185	200	246	228

ARM=Atis Real Müller, JLL=Jones Lang LaSalle, DIP=Deutsche Immobilien Partner, CBRE=CB Richard Ellis, PP=Property Partner

JLL definiert den Standort Frankfurt als Stadtgebiet zuzüglich Eschborn und Kaiserlei-Kreisel. Bei ARM kommen die Taunusstädte und Offenbach hinzu. Bezieht man die ARM-Werte lediglich auf die JLL-Flächendefinition, so ergibt sich aber immer noch ein Wert von 235.000 qm Vermietung.

Selbst bei dieser geringsten Flächendefinition liegt die Abweichung bei 50 %. Jetzt wird es noch besonders interessant. ARM unterlegt seine Zahlen mit detaillierten Informationen zu einzelnen Mietverträgen. D. h. der von ARM gemeldete Wert ist lediglich die Summe aller den Beratern von Müller bekannten Mietverträgen. Es wird keine Dunkelziffer ermittelt. Die tatsächliche Vermietungsleistung kann dementsprechend eigentlich nur höher sein. Bei manch anderem Maklerhaus wird dagegen zusätzlich zu den erfassten Bewegungsdaten noch eine Dunkelziffer hinzuaddiert.

Zu den Mieten: Traditionell erfassen die Makler die sog. **Höchstmieten** eines Standorts, die in der Regel aber nicht mehr als 3% der gesamten Vermietungen betreffen. Dieser Wert gibt jedoch die Markttrends am besten wieder und wird im internationalen Vergleich verwendet. Die großen Maklerhäuser ermitteln dazu die durchschnittliche Miete oder eine gewichtete durchschnittliche Miete. Hinsichtlich der Mietansätze zu den jeweiligen Höchstmieten ergeben sich eher geringe Schwankungen bis 20%.

Oft sind nominale Mietansätze wenig aussagefähig, da je nach Marktsituation die echte Miete durch Sonderleistungen des Vermieters wie mietfreie Zeiten, Umzugsbeihilfen oder mieterbezogene Ausbauten in schlechten Marktsituationen die Effektivmiete bezogen auf einen Zeitraum von fünf oder zehn

	ARM	JLL	DIP	CBRE	PP	Lübke
Stadt	Höchstmieten Euro/qm					
Berlin*	27,5	26,0	27,0	23,0	33,0	25,0
Düsseldorf	21,5	25,5	23,0	k. I.	22,0	25,0
Frankfurt/M	46,0	45,5	47,5	43,0	46,0	50,0
Hamburg	22,0	23,5	24,5	21,5	25,6	k. I.
München	30,0	32,0	31,5	30,0	33,3	30,0

*Pariser Platz laut CBRE 43 Euro

Jahren bis zu einem Drittel unter der im Mietvertrag genannten Miethöhe liegen kann.

Die deutlichsten Abweichungen ergeben sich bei der Ermittlung des Leerstandes und der Leerstandsquote in Prozent. Hier sind Abweichungen von 50% keine Seltenheit. München schießt mit 100% Bandbreite den Vogel ab.

	ARM	JLL	DIP	CBRE	PP	Lübke
Stadt	Leerstand in %					
Berlin	6,6	6,8	7,4	7,1	6,5	7,0
Düsseldorf	5,8	4,9	4,1	k. I.	6,2	4,4
Frankfurt/M	4,2	3,7	3,4	5,3	6,7	3,3
Hamburg	4,8	3,4	3,1	3,5	4,7	k. I.
München	2,5	2,5	3,2	3,9	3,4	5,0

Die deutlichsten Abweichungen ergeben sich bei der Ermittlung des Leerstandes und der Leerstandsquote in Prozent. Hier sind Abweichungen von 50% keine Seltenheit. München schießt mit 100% Bandbreite den Vogel ab.

Fazit: Auch im ersten Halbjahr 2002 haben die Maklerhäuser wieder einmal die großen Unzulänglichkeiten des Researches bewiesen. Nicht alle Abweichungen sind durch unterschiedliche Flächendefinitionen zu erklären. Beispiel hierfür ist insbesondere der Frankfurter Markt. Hier lagen die DIP-Werte, die laut DIP-Aufteilung wahrscheinlich von Angelvelt ermittelt worden sind, bei weniger als 2/3 des Wertes der zwei Wochen später von Atis Real Müller mit einer detaillierten Aufstellung der



zu Grunde liegenden Daten ermittelt worden ist. Inwieweit das beste Research (siehe unten) der Welt sich eine Abweichung von 193.000 zu 235.000 qm erlauben sollte, steht aus unserer Sicht gleichfalls in den Sternen. Als Fazit bleibt dementsprechend nur zu hoffen, dass die Maklerhäuser ihre Fehler wenigstens systematisch und dauerhaft wiederholen. Dann wären wenigstens die angegebenen Trends zuverlässig.

Deals – Deals - Deals

München: Mit einem zweiteiligen Bürokomplex (ca. 17.100 qm Mietfläche, Grundstück 18.500 qm) hat **Falk + Partner, München**, zwei weitere attraktive Immobilien erworben. Das Objekt liegt im nördlichen Münchner Stadtbezirk Milbertshofen zwischen Olympiazentrum und Euro-Industriepark. Alleiniger Mieter ist die BMW AG. Der bis Ende 2009 laufende Mietvertrag enthält eine Wertsicherungsklausel. Der aus zwei dreigeschossigen Gebäuden bestehende Bürokomplex wurde im Jahr 1999 bzw. 2000 mit moderner technischer Ausstattung errichtet. Der Frankfurter Ring und zwei U-Bahn-Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die kalkulierte Jahresmiete beträgt insgesamt rund 2,7 Millionen €.

München: Dr. Lübke hat in der Goethestraße in München den Kauf eines 2.500 qm großen Bürogebäudes vermittelt. Käufer des Objektes ist eine Privatperson. Verkäufer ist die Süddeutsche Verlag GmbH. Das Gebäude stammt aus der Jahrhundertwende und liegt in unmittelbarer Nähe zum Beethoven-Platz. Langjähriger Mieter des Bürogebäudes ist ein Tochterunternehmen des Springer-Verlages.

RDM – Immobilienmarkt- Aufschwung frühestens im kommenden Jahr

Die seit zwei Jahren erwartete Belebung des Immobilienmarktes lässt weiterhin auf sich warten. Dies ergibt sich aus einer aktuellen Markttuntersuchung des **RDM Ring Deutscher Makler**. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser sind ebenso wie die Preise für Eigentumswohnungen gesunken. Interesse wird zurzeit häufig nicht in Käufe umgesetzt. Die Vermarktungszeiträume werden länger. Grund ist die fortdauernde Konjunkturschwäche, die Unsicherheit und Angst um den eigenen Arbeitsplatz mit sich bringt.

Aktuelle Marktsituation im Überblick: Eigentumswohnungen verlieren gegenüber dem Eigenheim weiter an Attraktivität. Dies drückt sich erneut in einem vergleichsweise stärkeren Preisrückgang in Höhe von 1,9% (Vorjahr: minus 2,2%) aus. Eine durchschnittliche, aus dem Bestand verkaufte Eigentumswohnung kostet in den alten Bundesländern gegenwärtig rund 1.170 € pro qm (mittlerer Wohnwert, drei Zimmer, ca. 70 qm, Verkauf aus dem Bestand), in den neuen Bundesländern 965 € (- 4,5%). Der Preis für ein freistehendes **Einfamilienhaus** liegt dagegen nur um 0,7% unter dem Vorjahresniveau. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit mittlerem Wohnwert (inkl. Grundstück und Garage, ca. 125 qm) kostet in den alten Bundesländern derzeit rund 237.500 €.

Die regionalen Unterschiede sind weiterhin beträchtlich. Im Norden gaben die Preise mit 1,8% auf 182.000 € überdurchschnittlich nach. In Süddeutschland gingen sie um knapp 1% auf 301.500 € zurück. Westdeutschland legte um 0,4% auf 228.000 € zu. Im Osten ging die Tal-fahrt mit einem Minus von auf 131.000 € weiter. **Reihenhäuser** verzeichneten mit -5,6% etwas stärkere Preisrückgänge als freistehende Einfamilienhäuser (s.o. 0,7%). Der Preis für ein Reihnhaus in den alten Bundesländern ist in den vergangenen zwölf Monaten um 1,0% (Vorjahr: +/-0%) auf durchschnittlich 184.000 € gefallen. In den neuen Bundesländern beträgt der Rückgang 3,0% auf 113.500 €. Insgesamt fällt auf, dass die Preisschere in den neuen Bundesländern weit-aus weniger auseinander klafft als im alten Bundesgebiet. Mit einer kurzfristigen Belebung bei nicht.

Stadt	Eigen- heime (Objekt in €)	Eigentums- Whg. €/qm
Augsburg	250.000	1.000
Berlin/Ost	165.000	1.000
Berlin/West	225.000	1.200
Bielefeld	230.081	1.023
Bitterfeld	90.000	800
Bochum	300.000	1.170
Bonn	280.000	1.534
Braunschw.	194.000	1.099
Bremen	185.000	900
Bremerhav.	133.000	920
Dortmund	301.700	1.380
Dresden	210.000	1.200
Duisburg	285.000	1.100
Düsseldorf	340.000	2.000
Erfurt	150.000	1.400
Essen	315.000	1.300
Frankfurt	410.000	1.850
Freiburg/Br.	340.000	1.600
Friedrichsh.	295.000	1.280
Göttingen	255.000	1.023
Halle	170.000	800
Hamburg	280.000	1.430
Hannover	199.000	1.048
Heidelberg	350.000	1.500
Hildesheim	179.000	946
Ingolstadt	285.000	1.200
Jena	210.000	1.400
Kaisersltn.	200.000	1.230
Karlsruhe	300.000	1.300
Kassel	190.000	845
Kiel	195.000	1.095
Koblenz	240.000	1.100
Köln	310.000	1.850
Leipzig	178.000	815
Leverkusen	220.000	1.150
Lübeck	185.000	950
Magdeburg	130.000	860
Mainz	307.000	1.278
Mannheim	290.000	1.100
München	500.000	2.150
Münster	270.000	1.200
Nürnberg	289.740	1.058
Osnabrück	194.000	1.074
Paderborn	245.000	1.074
Potsdam	180.000	1.700*
Regensburg	264.667	1.485
Rostock	150.000	1.100
Saarbrücken	225.000	890
Stuttgart	350.000	1.050
Trier	230.000	1.000
Ulm	290.000	1.175
Weimar	150.000	1.400
Wiesbaden	460.000	1.535
Wuppertal	250.000	1.350
Würzburg	245.000	1.243

Quelle: RDM 07/2002, * = Neubau

Wohnimmobilien rechnet der RDM



Deals – Deals - Deals

Berlin: Für das letzte im Bau befindliche Projekt auf dem Lenné-Dreieck wurde am 12.7. der Grundstein gelegt. Atricom Immobilien Management, Frankfurt am Main, ist Entwickler, Eigentümer und Bauherr ist die Karg'sche Familienstiftung. Sie investiert insgesamt rund 30 Millionen Euro. Petzinka Pink Architekten, Düsseldorf, planen einen elfgeschossigen Büroturm (5.200 qm) und einen zehngeschossigen Wohnturm (1.100 qm).

Köln: Die **tts Global Logistics GmbH**, Nortorf/Schleswig-Holstein, mietete über 10.000 qm Hallen- und Bürofläche im ProLogis Logistik Park Köln-Eifeltor über ATIS REAL Müller und Dietrich + Partner Immobilien KG.

Berlin: Die **Dr. Lübke** hat in Düsseldorf einen Grundstücksverkauf an die **Motel One Gruppe** des **Astron Konzerns** vermittelt. Verkäufer des Grundstückes ist die **ThyssenKrupp Wohnimmobilien GmbH, Essen**. „Motel One“ wird ein neues Hotel mit einer BGF von ca. 3.200 qm errichten.

München: Über 1.100 qm Bürofläche mietete die Pioneer Fonds Marketing GmbH in der frisch sanierten Büroresidenz Hopfenpost in der Münchener Innenstadt über ATIS REAL Müller. Eigentümer ist eine Tochter der DCM-Gruppe gehört. Sie wird ebenfalls im August die Büroresidenz beziehen und etwa 2 200 qm nutzen.

JLL-Einblick in Immobilien Research

Werner Rohmert

Rd. 14 Mio. US Dollar gibt die größte Immobiliengruppe der Welt, **Jones Lang LaSalle / La Salle Investment Management**, für den nach eigenen Worten besten Immobilien Research der Welt aus. Ausgewählte Journalisten erhielten in London einen Einblick in die Vorgehensweise. Das Datenwerk selbst ist den 200 größten Kunden von JLL vorbehalten. Dennoch ließen sich auch einige Marktinformationen ableiten. Nach wie vor gehen nur 4% der deutlich zunehmenden grenzüberschreitenden Immobilieninvestitionen nach Deutschland. Die Preise sind zu hoch. Zunehmend ist bei internationalen Investitionen der Anteil der „Third Party Funds“, in denen spezialisierte Fonds das Kapital der institutionellen Anleger managen. Parallel laufen Outsourcing Aktivitäten, wobei Sale and Lease back wieder an Bedeutung gewinnt. Nach den katastrophalen Verlusten der Leasing-Szene Anfang der 80er Jahre war dieses Finanzierungsinstrument zumindest in Deutschland in den Hintergrund getreten.

Für institutionelle Anleger wird die Studie zu den 100 „winning cities“, die im September abgeschlossen sein wird, „interessant“ werden. Derzeit liegt Dubai auf der JLL-Skala an der Spitze. Berlin zählt nach den Vorab-Ergebnissen in der kommenden Dekade zu den Verlierern. Wenn man solche Ergebnisse ernst nehmen wollte, müssten die offenen Fonds wohl ihre Politik überdenken müssen.

Aktuell startet JLL eine europäische Logistik-Initiative. Allerdings befinden sich die klassischen europäischen Investitionsländer derzeit in einem zyklischen Höhepunkt des Lagerflächenmarktes. Das allein sollte für "Der Immobilienbrief" etwaige Investoren schon vorsichtig machen. Problematisch wird es, wenn wie aktuell im Angebot von Rothmann & Cie. private Kleininvestoren in Logistik-Investitionen gedrängt werden. Logistik ist ein sehr Management intensives Geschäft, dessen Erfolgsfaktoren mit Immobilieninvestitionen wenig zu tun haben.

Die Einzelhandelsstudien von JLL bestätigen die Skepsis, mit der Verfasser in "Der Platow Brief" Sie seit vielen Jahren auf die Probleme von Investitionen in Einzelhandelsflächen außerhalb der Toplagen hinweist. Eine Veränderung der Rahmenbedingungen führt zur Notwendigkeit, neue Strategien für Handelsflächen zu entwickeln.

Ladenmieten - Metropolen halten sich trotz allgemeinen Rückgangs

Nachdem die Mieten für Ladenlokale in 1a-Citylagen in den letzten drei Jahren wieder moderat gestiegen waren, müssen in diesem Jahr in den alten Bundesländern wieder Mietpreistrübkänge hingenommen werden. **Citymakler Kemper's** ermittelte für den Durchschnitt der 158 untersuchten Städte der alten Bundesländer ein Mietpreistrübkang von 1,8%. Es gibt jedoch deutliche Standortunterschiede.

Die Mietpreise in den deutschen Metropolen haben allerdings das Höchstniveau Mitte der 90er Jahre beinahe ausnahmslos wieder erreicht oder sogar übertroffen. An der Spitze der deutschen Einzelhandelsmetropolen liegt wie im Vorjahr München mit einem Mietpreisniveau von 235 Euro in besten Lagen. Es folgen Frankfurt am Main mit 215 Euro, Berlin mit 200 Euro, Stuttgart mit 194 Euro, und Köln mit 190 Euro, Hamburg mit 188 Euro und Düsseldorf mit 175 Euro. Mit Ausnahme von Berlin sind bei allen genannten Metropolen Mietpreisstärkerungen gegenüber dem Vorjahr und damit eine Entwicklung gegen den allgemeinen Trend zu beobachten.

Köln – Rekordergebnis bei Vermietung

Im Gegensatz zu fast allen Bürostandorten in Deutschland legte It. **Atis Real Müller** die Domstadt bei der Bürovermietungsleistung der **ersten sechs Monate 2002 mit rd. 105.000 qm um 50% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum** zu. Einzelne Abschlüsse der öffentlichen Hand wie die Anmietung des Bundesverwaltungsamts mit 14.000 qm in Köln-Braunsfeld trugen zu diesem Halbjahresrekord bei. Dennoch treffen die bundesweiten Negativ-Trends auch auf Köln zu. Abwartende Haltung führt zusammen mit dem wachsenden Angebot an Büroflächen zu einem leichten Rückgang der Höchstmieten um 2% auf aktuell 21 Euro pro qm. Sowohl der Leerstand von



250.000 qm (+117%) zur Jahresmitte 2002 als auch die Flächen im Bau mit ca. 300.000 qm (+136%) nahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zu. Dies gilt insbesondere für die verfügbaren Flächen im Bau, die von 52.000 qm im ersten Halbjahr 2001 auf 180.000 qm kletterten.

Positive Halbjahresbilanz für den Essener Büromarkt

Stabilität und Kontinuität des Essener Büromarktes haben lt. Wirtschaftsförderung auch im ersten Halbjahr 2002 für eine positive Bilanz gesorgt. Die schwache Konjunktur beeinflusste den Markt nur wenig. Im Gegensatz zu zahlreichen anderen deutschen Standorten konnte Essen seinen Flächenumsatz um 22,6% steigern. In der ersten Jahreshälfte wurden mehr als 20 Mietverträge über insgesamt etwa 38.000 qm Bürofläche abgeschlossen. Das Mietpreisniveau für qualitativ hochwertige Büros liegt unverändert zwischen 11,00 und 13,50 Euro. Wesentliche Mietverträge wurden vom Finanzamt Essen über eine Fläche von 18.000 qm im Krupp'schen Gürtel / Altendorfer Straße und dem Essener Systemhaus unterzeichnet, das sich mit 4.100 qm im ETEC-Neubau ansiedeln wird. Pilkington Deutschland AG wird im Hochtief Büropark etwa 3.900 qm Bürofläche beziehen. ADT Deutschland GmbH, Essen, und die Sensomatic GmbH, Ratingen, zwei Tochtergesellschaften der Tyco International Ltd. übernehmen im Büropark an der GRUGA zusammen etwa 4.600 qm.

Deals – Deals – Deals

Düsseldorf: Die Bayer Animal Health, ein Geschäftsbereich des Bayer Teilkonzerns HealthCare, zieht in die Monheimer Innenstadt. Für die "neue Heimat" sorgte das Immobilienconsulting Unternehmen **Trombello Kölbel**.

Frankfurt: Cushman & Wakefield Healey & Baker vermietete im Frankfurter Messeturm ca. 1 200 qm an die **Credit Agricole Indosuez**.

Frankfurt / Neu-Isenburg: Schön & Lopez Schmitt haben 1 600 qm an neue Gesellschaft **Phillip Holzmann International Khaliifa GmbH** vermietet.

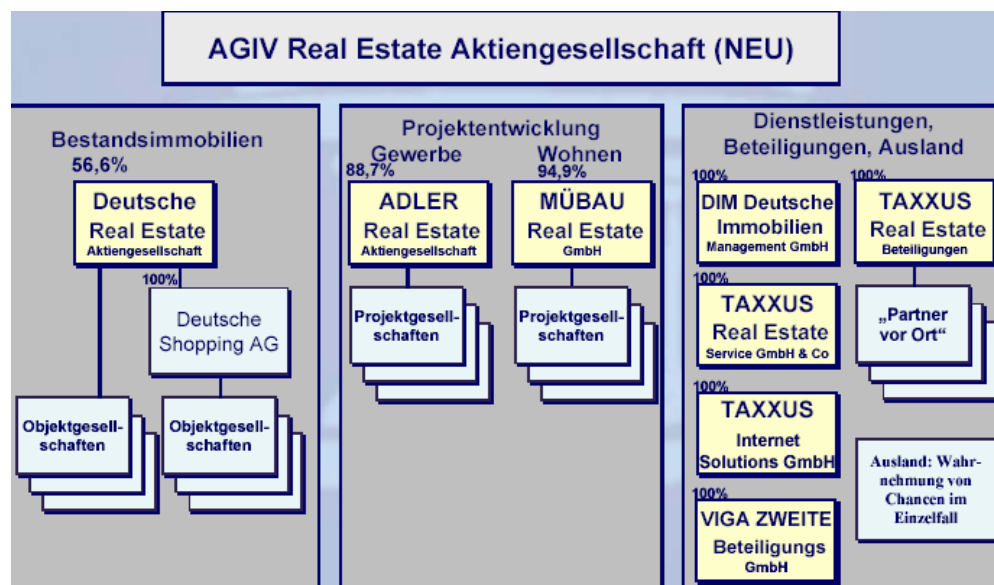
Hamburg / Paris: Neu im Paris-Portfolio von **DIFA** ist die Büroimmobilie „Le Vinci“ (25 000 qm), zentral gelegen im dicht bebauten 9. Arrondissement zwischen Oper, Börse und Gare Saint Lazare. „Le Vinci“ wurde 1999 hinter historischen, sehr gut erhaltenen Fassaden vollständig neu erbaut. Eine weitere Projektentwicklung mit 13 700 qm hat DIFA am Dienstleistungsstandort Saint Denis an der nördlichen Peripherie von Paris erworben. Die Projektentwicklung „eurostade“ befindet sich im neu entstehenden Bürostandort ZAC Landy/Saint Denis.

AGIV AG – Immobilien AG sichert MDax Zugehörigkeit durch HBAG-Fusion

Christina Winckler

Die Hauptversammlungen haben dem Verschmelzungsvertrag der **AGIV Real Estate AG**, Frankfurt, und der **HBAG Real Estate AG**, Hamburg zur AGIV Real Estate AG mit je über 99% zugestimmt. Eine aktive und ertragsorientierte Zukunft der AGIV AG über die reine „Geldverwaltung“ hinaus wird die Kursentwicklung stützen. Die unsichere Zukunft hatte den Wert aller Anteile unter das Barvermögen des Konzerns rutschen lassen. Durch die Fusion mit der **HBAG** ist der **MDax-Erhalt gesichert**. Die Aktionäre der alten AGIV erhalten Aktien im Verhältnis 7:3 und die der HBAG 9:11.

Der neue Konzern soll als reine Immobilien-Holding mit Schwerpunkt Deutschland geführt werden. Sie gliedert sich in drei Geschäftsbereiche:



Das neue Unternehmen weist eine Konzernbilanzsumme von 1,5 Mrd. Euro sowie ein Immobilienvermögen von 1,2 Mrd. Euro aus, das sie bis Ende 2003 auf 2,5 Mrd. Euro zu verdoppeln zu gedenkt. Die Zielrendite für Neuinvestitionen und das bestehende Geschäft wird mit 10 bis 20 Prozent auf das eingesetzte Eigenkapital vor Steuern angegeben. Die neue AGIV ist nach den Worten des Vorstandsvorsitzenden **Dr. Rainer Behne** eine „echte“ Publikumsgesellschaft, da sich nunmehr über 40 Prozent im



Personalien

Wiesbaden/Hildesheim: **Dr. Matthias Thomas**, geschäftsführender Gesellschafter der Deutschen Immobilien Datenbank GmbH (DID), Wiesbaden, folgt einem Ruf als Professor an die Fachhochschule Hildesheim / Holzminen / Göttingen.

Berlin: **Harald Berkold**, Projektmanager der **TD Trump Deutschland AG**, Berlin, und in dieser Funktion mitverantwortlich für die Errichtung des „Trump-Towers“ in Stuttgart, lässt seine Funktion bei TD bis zur Klärung gegen ihn erhobener **Vorwürfe der Duisburger Staatsanwaltschaft** ruhen.

Düsseldorf: **Ralf Bettges (37)** ist zum neuen Leiter der Unternehmenskommunikation der **BTV Development AG** bestellt worden. Er war zuletzt Leiter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit bei Citymakler Kemper's.

Streubesitz befinden. Nach der Verschmelzung gäbe es keine Großaktionäre mehr. Vielmehr verteilen sich die Anteile auf die **BHF Bank** mit 13,2 Prozent, die **Energie Baden-Württemberg** mit 14,2 Prozent, über die **AGNAAT B.V.** auf die **Familie Knapp-Voith** mit 13,7 Prozent und die **Familie Behne** mit 15,4 Prozent. Seit diesem Jahr wird bei der Bemessung der Marktkapitalisierung nur noch der Free Float berücksichtigt. Die Alt-Agiv erfüllte damit die Voraussetzungen der für die Kursbildung und Marktliquidität wichtigen MDax-Zugehörigkeit nicht mehr.

Laut Rainer Behne strebt die AGIV einen Free Float von 45 bis 50 Prozent an. Die AGIV will Einkaufs-Chancen nutzen, die sich insbesondere durch die Verkaufsabsichten vieler Großkonzerne, Banken und der öffentlichen Hand ergeben.

Naturgemäß hagelte es vor der Abstimmung Kritik der Vertreter der Kleinaktionäre. **Dr. H. Schlüchter**, DSW Deutsche Schutzgemeinschaft für Wertpapierbesitz e. V., **Reinhild Keitel**, SdK Schutzgemeinschaft der Kleinaktionäre e. V. und **Wolfgang Aleff**, GfW Gesellschaft für Wertpapierinteressen, meldeten sich zu Wort. Während Aleff unter Zukunftsaspekten die Fusion positiv betrachtete, da nur über das neue Management ein aktive Zukunft überhaupt herzustellen sei, bombardierten die gut vorbereiteten Aktionärsvertreter Schlüchter und Keitel den Vorstand mit Fragen. Bewertung von Agiv und HBAG sowie die Übernahme alter Kredit- und Optionsverpflichtungen der HBAG durch die Fusion waren die Schwerpunkte. Allerdings widerlegte die Offenlegung von über 9 Mio. Euro jährlicher Unterdeckung aus Mietgarantien der Agiv den Eindruck, es seien über Gebühr Rückstellungen vorgenommen worden.

Fazit: Durch die Fusion tauscht die Agiv ein Bankkonto gegen eine Zukunft als Top-Player am deutschen Immobilienmarkt ein.

AIG International Real Estate platziert 107 Mio. Euro bei IPO

Werner Rohmert, Immobilienspezialist "Der Platow Brief"

Die Börse ist immer wieder für Überraschungen gut. Nach dem Rückzug der B & L Kapitalerhöhung vor wenigen Wochen überraschte die **AIG International Real Estate**. Sie erlöste mit ihrem Börsengang 107 Mio. Euro. Allerdings ist das deutlich weniger als die geplanten rund 500 Mio. Euro. die unter Führung der **Landesbank Baden-Württemberg** zu einem Festpreis von 29 Euro pro Aktie gezeichnet werden sollten. Zum Erfolg trug wohl auch der gute Name der „Mutter“, **American International Group (AIG)**, bei. AIG ist die nach Marktwert weltgrößte Versicherungsgruppe.

Vor dem Börsenhintergrund und vor allem mit Blick auf das Geschäftsmodell ist "Der Immobilienbrief" eher überrascht, dass 60 Mio. Euro von institutionellen Zeichnern (davon rd. 15 Mio. Euro durch die AIG-Tochter **American International Reinsurance**) und rechnerisch ca. 47 Mio. Euro durch Kleinanleger spendiert wurden.

AIG plant nun, den Emissionserlös in weltweit gestreute Immobilienprojekte in den Bereichen Gewerbe, Büro, Handel und Wohnen zu investieren. Das Unternehmen selbst, das erst im März 2002 gegründet wurde, beschäftigt in Deutschland lediglich sechs Manager. Erst durch den Börsengang soll das operative Geschäft starten.

Für **Michael Beck**, Leiter Portfolio Management beim Immobilienbankhaus **Eilwanger & Geiger** ist das Unternehmenskonzept nicht mit Fonds oder bestehenden Immobilien AG's zu vergleichen. Es entspricht eher den in den letzten Jahren bedeutender gewordenen „Opportunity Funds“ (Schnäppchen-Fonds). Ein dynamischer Umschlag des Portfolios und auch ein hoher Anteil an Projektentwicklungen an der Geschäftstätigkeit werden angestrebt. Dies wird bereits an den Ziel-Renditen für die Investoren deutlich, die deutlich über den Renditen eines konservativen Bestandshalters liegen sollen. Die Veräußerungsgewinne sollen in neue Immobilienprojekte investiert und nicht ausgeschüttet werden. Der Aktionär soll über eine stetige Erhöhung des Unternehmens-NAV's mit steigendem Aktien-Kurs profitieren. **"Der Immobilienbrief" ist sich allerdings nicht sicher, ob die Börse das Thesaurierungs-Konzept auch verstehen wird. Aktuelle Erfahrungen sprechen eher dagegen.**

Schleppende Vermietung im Düsseldorfer Hafen – Wasserlagen ohne Probleme

Uwe Krey

Neben Oberbürgermeister und diversen Vertretern der Wirtschaftsförderung der Stadt Düsseldorf standen Architekten und Investoren der Presse Rede und Antwort. Sie se-



**Sonderveranstaltung:
"Entwurf für den 5.
Bauherrenerlass,
BFH-Urteile zum an-
schaffungsnahen Auf-
wand"**

Referenten: Hans-Joachim Beck (Vorsitzender Richter am Finanzgericht Berlin) und **Hilmar Girra** (Oberregierungsrat bei der Berliner Senatsverwaltung für Finanzen)

Zielgruppe: Geschäftsführer und Konzeptionäre geschlossener Fonds, Steuerberater, Vertriebe.

Veranstalter: BERLINER IMMOBILIENRUNDE am 30.7. in Berlin.

Thema der Veranstaltung ist das inzwischen als Entwurf vorliegende BMF-Schreiben zur "Erwerbseigenschaft von Fondsgesellschaften; ertragsteuerliche Beurteilung der Eigenkapitalvermittlungsprovision und anderer Gebühren" Außer über den "5. Bauherrenerlass" informieren Beck und Girra auch über die Auswirkungen der neuen Rechtsprechung des BFH zum anschaffungsnahen Aufwand, über die neue Rechtsprechung des BFH zur Rückgewähr von Provisionen ("kick back") und über die neue Rechtsprechung des BFH zum gewerblichen Grundstückshandel.

Infos (Achtung: Tel.- und Faxnr. sind neu):

Sonja.Hagemann@gmx.de

Fax: 030 - 39 49 49 22.

Handy: 0179 - 215 98 49

hen bei einer durchschnittlichen Büroleerstandsquote von 5% in Düsseldorf den Hafen als attraktive Bürolage an. Das durchschnittliche Mietniveau bewegt sich um 20 Euro, wobei Spitzenmieten in den repräsentativsten Einheiten in der sog. Malzmühle von ca. 25 Euro aufgerufen werden. Aufgrund der Baustellenatmosphäre im nordöstlichen Bereich der Speditionsstrasse, verlaufen hier die Vermietungen teilweise schleppend.

Die Ausnahme bilden die Architekten und Investoren **Overdieck**, die im Objekt Speditionsstrasse 17 namhafte Mieter wie **Hugo Boss, Telekom, USM Haller** und **Vitra** zu Mietpreisen von über 20 Euro gewinnen konnten. Durch die Wasserlage hatten das **Port Event Center** und der **Wolkenbügel**, bei dem erstmalig eine Veranstaltungshalle und ein darüberliegendes, freitragendes Bürogebäude errichtet wurden, keine Vermietungsprobleme. Die **Wayss & Freytag** Projektentwicklung AG wird mit dem „Streamer“ eine ca. 210 m lange Büroimmobilie in der Franziusstrasse erbauen. Dies ist das einzige Objekt im Hafen, bei welchem Mietinteressenten ca. 3.000 qm auf einer Etage anmieten können. Mit einer Kombination aus Bürohaus und daneben befindlicher Produktions- und Event-Immobilie, werden sich an der Ecke Plockstrasse/Franziusstrasse der Media Tower und die Likörfabrik „Killepitsch“ ansiedeln.

Generell wird eine Belegung des gesamten Hafenbereiches durch Ansiedlung von neuer Gastronomie erwartet. Die Errichtung einer Brücke vom Hans Albers Platz zur Spitze der Speditionsstrasse und die Errichtung eines 5-Sterne-Plus-Hotels, wird die Passantenfrequenz im Hafen erhöhen.

Von Arbeitgeberverbänden und Gewerkschaften ins Leben gerufene Pensionsfonds – Wer denkt an die kapitalmarkt-rechtliche Seite?

Univ.-Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz

Kurz nachdem das Altersvermögensgesetz in Kraft getreten war, wurden mehrere Tarifverträge (z. B. in der Bauwirtschaft, in der chemischen Industrie, im Einzelhandel, in der Metall- und Elektroindustrie etc.) geschlossen, in denen die Entgeltumwandlung enthalten ist. Arbeitnehmer haben danach einen Anspruch gegen den Arbeitgeber auf Umwandlung und Anlage eines Teils ihres Lohns oder Gehalts in eine betriebliche oder außerbetriebliche Altersversorgung. Nachdem der Gesetzgeber ausgerechnet unter einem sozialdemokratischen Arbeitsminister und ehemaligen Gewerkschaftsfunktionär den Arbeitnehmern den Weg zu den Kapitalmärkten bereitet hatte, haben die Tarifparteien diesen **richtigen Schritt** sogleich konsequent begleitet.

Wie soll das in der Praxis geschehen? In den Tarifverträgen finden sich Klauseln, dass in den Fällen, in denen ein Arbeitgeber kein eigenes Altersvorsorgemodell anbietet, die durch Umwandlung für die Altersvorsorge zur Verfügung stehenden Lohn- und Gehaltsanteile der Arbeitnehmer in einen Pensionsfonds fließen. Der Pensionsfonds ist eine gemeinsame Einrichtung der Tarifparteien im Sinne des Tarifvertragsgesetzes. Die Tarifparteien, also der jeweilige Arbeitgeberverband und die jeweilige Gewerkschaft legen den Pensionsfonds nicht selbst auf, sondern beauftragen damit eine von ihnen ausgewählte Bank bzw. Fondsgesellschaft. Sie entsenden, um den Einfluss zu behalten, Vertreter zwar nicht ins Fondsmanagement, sehr wohl aber in den Aufsichtsrat und in den Anlageausschuss. Es ist eine weise Selbstbeschränkung dass sich die Tarifparteien des eigenen Fondsmanagements enthalten. **Wer hat aber daran gedacht, dass hier dennoch seitens der Tarifparteien und auch seitens der betroffenen Arbeitgeber kapitalanlagerechtliche Pflichten entstehen?**

Die Rechtsprechung verlangt eine anlage- und anlegergerechte Beratung. Die Feststellung, bei „Riester geförderten“ Produkten sei die Sicherheit in Form einer Garantie der Einlagen von Haus aus gegeben, ist nur die halbe Wahrheit: Was nützt es dem Arbeitnehmer, wenn er lediglich seine inflationsbedingt entwerteten Einlagen zurückbezahlt erhält? Spätestens wenn sich herausstellt, dass der Fonds nicht mehr oder nicht wesentlich mehr bezahlen kann, also eine marktunterdurchschnittliche Performance aufweist, werden selbsternannte Anlegerschutzanwälte im eigenen Geschäftsinteresse ihre Chance sehen, massenhaft Klagen zu organisieren. Die Begründung wird lauten, dass dann, wenn der Arbeitnehmer über die Risiken aufgeklärt worden wäre, er sein Geld anderweitig, etwa in Form von langfristig angelegtem Festgeld, Pfandbriefen oder sonstigen Rentenpapieren investiert hätte und er eine bessere Rendite erwirtschaftet hätte. Die Differenz sei ersatzfähiger Schaden.



Impressum

Redaktion: Repkestraße 5,
 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon: 05242-901250
 Fax: 05242-9079899

info@rohmert.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 Iyilikci, Karin Krentz, Uwe Krey, Stefan Loipfinger, 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. Karina Junghanns, Dr. Gerhard Niesslein (DeTe Immobilien), Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Leipzig), Fritz Salditt (Stb.), Carl-Otto Wenzel (Wenzel Consulting AG)

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.

Allein die Vorstellung, dass über solche Ersatzansprüche Arbeitsgerichte urteilen, die in kapitalmarktrechtlichen Fragen keine Sachkunde haben und in arbeitsrechtlichen Fragen vielfach stark „arbeitnehmerlastig“ sind, bereitet Unbehagen. Wie sähe wohl eine solche Entscheidung aus, bei der ein Arbeitnehmer, der 50.000,- Euro einbezahlt hat, 60.000,- Euro erhält und nachweist, dass er bei Anlage in Rentenpapieren oder in eine andere Form der Altersvorsorge 100.000,- Euro hätte erhalten können?

Dies bedeutet keinesfalls, dass sich die Tarifparteien des Themas der Altersvorsorge nicht annehmen sollten. Ja, es ist ihre moralische und gesellschaftspolitische Verpflichtung, es zu tun. Nur muss ein eindringlicher Appell an sie ergehen, wenn sie ihren Arbeitnehmern den Weg in den Kapitalmarkt weisen, schon im Interesse der eigenen Absicherung, diese entsprechend aufzuklären oder durch andere Personen aufklären zu lassen. Selbstverständlich ist die Entscheidung des Arbeitnehmers, von der Entgeltumwandlung Gebrauch zu machen, freiwillig. Aber die Freiwilligkeit einer Investitionsentscheidung entbindet nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung bekanntlich nicht von einer anlage- und anlegergerechten Aufklärung und Beratung.

Sowohl die Tarifparteien als auch die Arbeitgeber können sie ohne weiteres leisten und sie müssen dies auch. Es existiert nämlich eine langjährige gefestigte Rechtsprechung im Bereich der Aufklärungspflicht des Arbeitgebers zur Altersvorsorge im Öffentlichen Dienst. Gerade im sensiblen Bereich der Altersvorsorge hält das Bundesarbeitsgericht die Arbeitgeber in besonderer Weise für verpflichtet, Arbeitnehmer auf mögliche Risiken und Entwicklungen hinzuweisen. Diese Rechtsprechung ist, wie generell auch die zivilgerichtliche Rechtsprechung zu Aufklärungspflichten im Kapitalanlagenbereich, überzogen. Aber sie existiert nun einmal. Die entsprechende Aufklärung vorzunehmen, ist nicht allein Aufgabe des Fonds, sondern auch Aufgabe der Tarifparteien. Die Gewerkschaften müssen ihre Arbeitnehmer, die Arbeitgeberverbände ihre Arbeitgeber mit dem entsprechenden Wissen ausstatten, damit erstere die richtige Anlageentscheidung treffen und letztere ihre Arbeitnehmer aufklären können.

Es ist verständlich, dass Gewerkschaft und Arbeitgeberverbände einen von ihnen angestoßenen Pensionsfonds durch Wahrnehmung von Mandaten im Aufsichtsrat und Anlageausschuss beobachten und beeinflussen und nicht allein der Bank überlassen wollen. Aber je größer der Einfluss, umso größer sind auch die Risiken.

Professor Loritz - Fazit: Das Thema ist ohne weiteres lösbar. Nur muss man es angehen und die zahlreichen noch offenen Rechtsfragen klären. Die Tarifparteien begeben sich hier weg von dem ihnen vertrauten Bereich des Arbeitsrechts in das haftungsrechtlich stark verminten Feld der Kapitalanlagen. Ungeachtet aller rechtlichen Aspekte ist es eine gesellschaftspolitische Aufgabe, dass Gelder zum Zwecke der Altersversorgung bestmöglich angelegt werden; denn angesichts der Krise des staatlichen Rentensystems hängt die Zukunft breiter Bevölkerungskreise von einem funktionierenden Altersvorsorgesystem im Kapitalmarkt ab.

Geschlossene US-Immobilienfonds - vorzeitige Kapitalisierung möglich

Für Anleger mit Fondsanteilen an US-Immobilien kommt die lange geforderte Flexibilität und Fungibilität geschlossener Immobilienfonds nunmehr näher. Die in New York/Denver ansässige Finanzgesellschaft **Madison Capital Management** hat sich auf den Ankauf von Fondsanteilen spezialisiert und ihr Konzept erstmals auch in Deutschland realisiert. Derzeit hält Madison rund 50.000 Anteile in 400 verschiedenen Fonds im Wert von rund 145 Millionen US-Dollar und ist damit der größte Ankäufer von geschlossenen Immobilienfondsanteilen in den USA. Im Fokus der Banker stehen Anteile von US-Immobilien, die eine Restlaufzeit zwischen 24 und 48 Monaten aufweisen. Die Vermittlung verkaufswilliger Anleger in Deutschland erfolgt über die deutsche Niederlassung der gleichfalls in New York beheimateten **Greenwich Group International LLC**. Seit der Gründung der deutschen Niederlassung unter **Siegfried C. Fernitz** wurden bereits Transaktionen von insgesamt 500 Millionen Euro initiiert. Im Juni dieses Jahres wurde die erste deutsche Transaktion zwischen Madison und einem Hamburger Fondszeichner vertraglich besiegelt. Die Höhe des Investments betrug 800.000 US-Dollar. Dieser Abschluss, so Fernitz, dokumentiert die Akzeptanz.