



Nr.: 3
Montag, 27.08.2001
Print-Ausgabe 9,-- €

Inhalte:

	Seite:
Kündigungsfristen	1
Lügen erlaubt	2
Ferienhäuser für Liebhaber	2
Besserer Anlegerschutz	3
Immobilienaktien holen auf	4
Riester Modell wird Flop	5
Dresdner Bank / Allianz – Neue Immobilienstruktur	6
Österreichfonds-Überblick	6
Deutsche Real Estate – Ergebnisverdreifachung	7
Europäische Bürospitzenmieten – Tabelle	7
Kanadischer Büromarkt – Neuer Boom	7

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

zum dritten Mal informieren wir Sie über Fakten, Meinungen und Tendenzen in der Immobilienwirtschaft und auf den Immobilienmärkten. "Der Immobilienbrief" wird von erfahrenen deutschen Immobilienjournalisten in eigener Regie herausgegeben. Die Erscheinungsweise ist "14-tägig". Wir sind keine Konkurrenz, sondern eine meinungs- und wertungsorientierte Ergänzung der immobilienwirtschaftlichen Medienlandschaft. Alle festen Mitarbeiter unseres Teams wie auch die Verfasser der Fachbeiträge sind in der Branche bekannt und langjährige Profis.

Im Vordergrund steht die persönliche Meinung der Journalisten, die uns unterstützen. Unsere immobilienwirtschaftlichen Kollegen sind eingeladen, über die meist News orientierte Berichterstattung ihrer eigenen Medien hinaus, Trends herauszuarbeiten und ihre persönliche Meinung zu immobilienwirtschaftlichen Sachthemen darzustellen und so auch "Werbung" für ihre Medien zu machen.

Jede wirtschaftliche Tätigkeit lässt sich in Geld messen. Deshalb stehen bei "Der Immobilienbrief" alle Informationen zumindest lose in Zusammenhang mit der Immobilie als Kapitalanlage. Wir verstehen uns jedoch nicht als Anlegerschutzbrief. Mit den Beiträgen zur Kapitalanlage und zum Anlegerschutz durch bekannte Branchenspezialisten und unsere Partner im Bereich des Anlegerschutzes wollen wir die vorhandene hochspezialisierte Medienlandschaft zum Anlegerschutz lediglich ergänzen oder in Einzelfällen den Leser über die aktuellen Recherchen der Fachmedien informieren. **"Der Immobilienbrief" erreicht über seine Partner direkt ca. 100 000 potentielle Anleger.**

Gleichzeitig interessiert uns auch ein Meinungs- und Erfahrungsaustausch innerhalb der journalistischen Szene, der Branche und mit unseren Lesern. Wir freuen uns über konstruktive Kritik und Anregungen – und natürlich auch über Backgroundinformationen.

Ihre

Christina Winckler (redaktion@der-immobilienbrief.de)

ascado
commercial properties online

AssCompact

eFonds24.de

**IMMOBILIEN
SCOUT 24**

In Immobilien die Nr.1 im Netz

Längere Kündigungsfristen für Vermieter

Die Kündigungsfristen dürfen auch bei Wohnraum für Mieter und Vermieter unterschiedlich vereinbart werden. Vermieter dürfen deshalb auch durch eine längere Kündigungsfrist gebunden werden. Nach einem **Urteil des Bundesgerichtshofes, das am 14. August 2001 veröffentlicht wurde**, gilt dies auch dann, wenn unterschiedliche Fristen nicht individuell vereinbart wurden, sondern in einem vorformulierten Vertragsformular enthalten sind.

Eine gleich lange Bindung beider Parteien an den Vertrag gehört nicht zum „Kerngehalt“ des Mietrechts, so dass auch andere Vereinbarungen möglich sind. In der am 1. September in Kraft tretenden Mietrechtsreform hat der Gesetzgeber ausdrücklich unterschiedlich lange Fristen von drei Monaten für Mieter und maximal neun Monaten für Vermieter vorgesehen.



Wertentwicklung der Offenen Immobilienfonds

Im Ein-Jahres-Bereich liegen die Wertentwicklungszahlen der 17 deutschen Offenen Immobilienfonds zwischen 5,3 Prozent und 6,5 Prozent. **Ausreißer nach unten mit 1,9 Prozent ist der iii-Fonds Nr. 1** mit 1,9 Prozent und nach oben der international anlegende **DespaEuropa mit 7,0 Prozent**. Bei der Berechnung der Wertentwicklung von Investmentfonds wird die Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert unterstellt. Diese sogenannte BVI-Methode ist nicht gleich zu setzen mit den üblichen Renditeberechnungen.

Deutsche Bauspar AG mit Steigerung von 30 Prozent

Das Brutto-Neugeschäft nach Bausparsummen wies die **Deutsche Bauspar AG** zum Ende Juli mit 1.874 Mio. Euro aus. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine 30-prozentige Steigerung. 70.100 neue Verträge wurden in den ersten sieben Monaten abgeschlossen. Die durchschnittliche Bausparsumme beziffert die Bauspar auf 26.700 Euro. Ihren Marktanteil konnte sie von 3,1 auf 3,9 Prozent steigern.

Parabolantennen genehmigungspflichtig

Wenn eine **Eigentumswohnanlage** mit einem **Kabelanschluss** ausgerüstet ist, kann ein Eigentümer oder Mieter nur dann eine **Parabolantenne** an seiner Wohnung anbringen, wenn **alle Eigentümer der Wohnanlage dem Einbau** zustimmen. In seiner Begründung sieht das **Bayerische Oberste Landesgericht (Az:2Z BR 92100)** durch den Kabelanschluss das Informationsbedürfnis als ausreichend erfüllt an.

Zudem gilt die Anbringung einer Antenne als bauliche Veränderung. Ausnahmen gibt es gelegentlich für ausländische Eigentümer, wenn sie über Kabelanschluss keine Programme in ihrer Muttersprache empfangen können. Ein Experte rät zu einer praktischen Alternative. Mit einem Zusatzgerät lassen sich weitere Programme über den Kabelanschluss empfangen.

Lügen erlaubt – keine Kündigungschance für Vermieter

Mieter müssen nicht zwingend bei der Wahrheit bleiben. Vermieter haben keine Chance, Mietern zu kündigen, wenn **Fragen, die nichts mit der Mietzahlungsfähigkeit** zu tun haben, nicht wahrheitsgemäß beantwortet wurden. Nur bei Fragen hinsichtlich **Bonität, Nettoeinkommen und Arbeitsverhältnis** müssen laut Gesetz korrekte Angaben gemacht werden. Es müssen weder Fragen nach einer möglichen Schwangerschaft noch nach der Hautfarbe des Ehemannes wahrheitsgemäß beantwortet werden. Stellt der Vermieter die Lüge nach Unterzeichnung des Mietvertrages fest, hat er keine Chance dem Mieter zu kündigen, sofern dieser seine Miete pünktlich zahlt.

Umbrien - Geschichtsträchtige Ferienhäuser für Liebhaber

Werner Rohmert, Immobilienspezialist von „Der Platow Brief“

„Lebensqualität statt Immobilien“ verkaufen **John und Liliana Tunstill** seit 20 Jahren in Umbrien. Rund 3 000 DM (1 000 DM Grundstücksanteil und 2 000 DM aufwendige Sanierung) kostet der „qm Lebensqualität“. Meist mehr als 5 000 qm Grundstück sind dabei inklusive. Umbrien, das „grüne Herz“ Italiens, liegt in der Mitte der italienischen Halbinsel. Assisi ist die bekannteste Stadt. Ohne Industrie, Meerzugang und Tourismus verlor die Region über Jahrhunderte an Bevölkerung. Heute wohnen 800 000 Einwohner auf 8 546 Quadratkilometern. Die **Tourismus-Bau-Auswüchse der vergangenen Jahrzehnte blieben Umbrien erspart**. Die Region ist naturbelassen.

Es darf **nur auf alten Grundmauern gebaut werden. Sonst herrscht Baustopp**. Auch in der Optik müssen die Gebäude dem Original entsprechen. Die Außenmauern bestehen in der Region aus Natursteinen. Es müssen **alte Materialien verwendet werden**. Erst innen kommen moderne Baumaterialien zum Zuge. Das erklärt hohe Baukosten.

Architekt John Tunstill und Innenarchitektin Liliane haben aus der Not eine Tugend gemacht. Seit 20 Jahren suchen und sanieren sie alte Gemäuer. Selbst wenn nur noch eine Wand steht, darf auf den alten Grundrissen wieder gebaut werden. Rund 200 Häuser haben sie bisher verkauft. **Ca. 120 Gebäude haben sie als „Baukunstwerke“ selbst saniert. Den Rest kauften Liebhaber auf Vorrat**.





Ticker – Ticker – Ticker

News – Personalien

Homburg: Die Adler Real Estate AG, Frankfurt, befindet sich nach eigenen Angaben für ihr Einzelhandelsprojekt **Handelsforum Homburg** in einem konstruktiven Stadium mit der Stadt zum Ankauf des Grundstücks und der Entwicklung des Baurechts. Die Gesellschaft rechnet mit dem Baubeginn im Frühjahr 2002. Bis etwa 2003 sollen auf dem 60.000 qm großen Grundstück 13.000 qm Verkaufsfläche und ein Baumarkt mit weiteren 12.000 qm sowie 1.000 Parkplätze entstehen. Die laufenden Vorvermietungen bezeichnet die Gesellschaft als „außerordentlich gut“.

Wenn ein Gemäuer seit Jahrhunderten leer steht, gibt es schließlich keinen Bauzwang. Den Bau führen auf einzelne Gewerke (Dach, Natursteinmauern, Restauration, Innenausbau etc.) spezialisierte kleine einheimische Baukolonnen aus. Dafür gab es seit Jahren europaweit eine positive Presse für das sympathische Ehepaar, das sich letzte Woche einigen ausgewählten deutschen Immobilienjournalisten vorstellte.

Wer ein preisgünstiges Ferienhaus oder Trubel sucht, ist für Tunstill besser in Spanien aufgehoben. **Originalgetreue Restaurierung auf großen Grundstücken lässt sich nicht zum Preis von Betonschachteln verwirklichen.** Steuern und sonstige Nebenkosten sind dafür gering. In Umbrien ist nur gut aufgehoben, wer Land, Leute, Lebensstil und Ruhe mag und auch über das notwendige Kleingeld verfügt. Das sind jedoch inzwischen immer mehr stressgeplagte Nordeuropäer.

Kleine Häuser sind deshalb inzwischen praktisch ausverkauft. Jetzt kommen alte Klöster und große Anwesen, die in vier bis 10 Wohnungen umgebaut werden, in die Sanierung. 6 bis 7 Objekte realisiert das Ehepaar pro Jahr. Über Baustopp und steigende Nachfrage können sich die Einstandspreise rechnen. Die Toskana ist meist noch 30% teurer. Aber ein wenig **Liebhaberei und Bereitschaft zum regionalen Lebensstil gehören dennoch dazu.**

Besserer Anlegerschutz im Immobilienbereich durch neue Gerichts-Entscheidungen zum Widerrufsrecht

RA Peter Gundermann, Kanzlei Tilp & Kälberer, Kirchentellinsfurt

Auch **nach 10 Jahren kann ein Kapitalanleger,** dem eine Kapitalanlage „zu Hause“ verkauft worden ist, in speziellen Fällen noch **vom Vertrag zurücktreten.** Zwei neue Entscheidungen haben das Widerrufsrecht von Verbrauchern auch bei lang zurückliegenden Haustürgeschäften gestärkt. Gleichzeitig wurde der sachlich weite Anwendungsbereich des **Haustürwiderrufgesetzes (HWiG)** auch für Kapitalanlagegeschäfte bestätigt. Das HWiG, das ursprünglich auf Staubsauger, Töpfe, Zeitungen oder sonstige **Produkte von „Drückerkolonnen“** ausgerichtet war, gibt weitreichende Rücktrittsrechte. Neu ist der Bezug zur Kapitalanlage.

Das OLG Rostock hat mit rechtskräftigem Urteil vom 01.03.2001, Az: 1 U 122/99, ausgesprochen, dass unter § 1 Abs. 1 HWiG zumindest **alle schuldrechtlichen Austauschverträge ohne Rücksicht auf ihren Vertragstyp** fallen. Die **Beteiligung an einer Gesellschaft ist,** jedenfalls wenn die Gesellschafterbeiträge um der Gewinnerzielung willen geleistet werden, als ein Vertrag über eine "entgeltliche Leistung" im Sinne von § 1 Abs. 1 HWiG anzusehen. **Das trifft auf die Kapitalanlage in geschlossene Fonds zu.** Sie sind im juristischen Sinne eine Beteiligung an einer Gesellschaft. Gewinnerzielungsabsicht liegt auch vor.

Der **BGH hat mit Urteil** vom 02.07.2001, Az: II ZR 304/00 entschieden, dass es sich bei einem Treuhandvertrag, den der Anleger zum Zwecke der Beteiligung an einem Immobilienfonds geschlossen hat, um einen Vertrag handelt, der dem HWiG unterfällt.

Technisches Facility Management

Kaufmännisches Facility Management

Infrastrukturelles Facility Management

Flächenmanagement

Setzen Sie auf die richtige Strategie!

Mit integriertem Facility Management auf die Poleposition.

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

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

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



DeTeImmobilien

Deutsche Telekom Gruppe



Neubiberberg: In ihre neue Konzernzentrale in Neubiberger bei München investiert die **Infineon AG 1 Mrd. DM.** Für den Bau der 200.000 qm Büroflächen veranschlagt das Unternehmen eine Bauzeit von etwa 18 Monaten. Im Herbst 2003 kann eingezogen werden.

München: Die **Messe München GmbH** ist Veranstalter der **Immofair, Messe für Wohnimmobilien** im In- und Ausland, die vom 16. bis 17. März 2002 stattfindet. Auf der Immofair werden Objekte aus dem gesamten Bundesgebiet als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung angeboten. Der Angebotsschwerpunkt bei den Auslandsimmobilien liegt im Mittelmeerraum sowie Portugal, Türkei, Griechenland und Übersee.

München: Ulrik Gehring (39), Master of Corporate Real Estate (MCR), ist neuer Director Corporate Real Estate Services (CRES) bei **Müller International Immobilien.** Von München aus koordiniert er die nationalen und internationalen CRES-Aktivitäten des Unternehmens. Zuvor war Gehring beim Immobilienberater Healey & Baker beschäftigt.

Auch hinsichtlich des Zeitraums, binnen dessen ein Widerruf noch möglich ist, fallen beide Entscheidungen anlegerfreundlich aus. **Nach OLG Rostock hat der Anleger nur in ganz krassen Ausnahmefällen sein Widerrufsrecht auch nach über 10 Jahren verwirkt.** Das Zeitmoment für sich allein reicht noch nicht aus, um sein Widerrufsrecht zu verwirken. Die nach dem Verbraucherkreditgesetz eingeführte Jahresfrist (§ 7 Abs. 2 Satz 3 VerbrKrG) findet auf Verträge, die dem HWiG unterfallen, lt. BGH keine Anwendung.

Beide **Entscheidungen sind aus Anlegersicht zu begrüßen.** Sie stärken die Möglichkeiten des Anlegers, sich auch noch nach Jahren von wirtschaftlich ruinösen Immobilienfonds-Engagements zu lösen, die unter den Anwendungsbereich des HWiG fallen. Dies ist umso wichtiger, als oftmals erst nach Jahren das ganze Ausmaß eines Beitritts zu Fondsgesellschaften überblickt werden kann. Wie die Praxis zeigt, lässt sich ein Anleger nicht sofort oder zeitnah nach Beitritt, sondern oft erst nach Jahren anwaltlich beraten. Umso wichtiger ist es, dass er sein Widerrufsrecht auch dann noch ausüben kann.

Frankfurt – „Nizza am Main“

Der Architekturwettbewerb für das Bauvorhaben „Nizza am Main“ ist entschieden. Das **Bankhaus Metzler** wird seine drei Standorte dort bündeln. Auf der Grundlage des Entwurfs des ersten Preisträgers, des **Architekten Dieter Köhler**, plant das Bankhaus auf dem Grundstück am Rande der denkmalgeschützten Nizza-Grünanlage ein öffentliches Restaurant mit Sommergarten, das zugleich Kasino für die Metzler-Mitarbeiter werden soll. Bis Ende 2002 soll das 170-Mio.-Projekt stehen.

Immobilienaktien – weiße Wolken vor schwarzen Börsenhimmel

Michael Beck, Leiter Portfolio Management Bankhaus Ellwanger & Geiger

Nachdem die Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland und Europa in den Jahren 1998 und 1999 mit zu den sich am besten entwickelnden Branchen zählten, wurden im Jahr 2000 teils kräftige Kursrückgänge verzeichnet. Einige Schwergewichte drückten den E&G-DIMAX im letzten Jahr um bis zu 25%. Die europäischen Indices stiegen dagegen auch 2000 um 6,65% (E&G-EPIX 50) bzw. 17% (EPRA-Index). Hier spielte durch den hohen UK-Anteil die Währungsentwicklung eine Rolle.

Nachdem in den Vorjahren der **E&G-DIMAX** (Deutscher Immobilienaktienindex) mit **37,5% und 56,5% stark zugelegt** hatte, war diese Konsolidierungsphase zu erwarten. Dieses Jahr sollten sich die Immobilienanlagen wieder erholen. Gut gemanagte offene Immobilienfonds haben wieder Zuflüsse. Immobilienaktien in Deutschland und Europa bestätigen ihre Unabhängigkeit vom Aktien-Gesamtmarkt. Während der **DAX mit einem Minus von 22,7%** seit Jahresbeginn zu Buche steht, notiert der **E&G-DIMAX mit einem Plus von 6,4%**. Der Dow Jones STOXX 50 liegt ebenfalls mit ca. 20% im Minus, während die europäischen Immobilienaktien-Indices zwischen 3,6% (E&G-EPIX 50) und 4,7% (EPRA-Index) im Plus notieren.

Diese Entwicklung belegt die **Fähigkeit von Immobilienaktien, einen völlig konträren Verlauf zum Gesamtmarkt aufzuweisen** und somit als ausgleichender Faktor innerhalb eines Aktiedepots zu dienen. Rein von der Immobilienkonjunktur-Seite her gesehen dürften zwar die Wachstumsraten in den verschiedenen Branchenbereichen nicht so stürmisch weiterverlaufen, wie in den letzten beiden Jahren. Allerdings profitieren viele Unternehmen erst jetzt oder in naher Zukunft vom gestiegenen Mietniveau in vielen europäischen Metropolen, da z.B. auslaufende Mietverträge zu besseren Konditionen abgeschlossen werden können bzw. Desinvestitionen innerhalb einer aktiven Portfolio Management-Strategie ertragssteigernd wirken.

Einige **deutsche Unternehmen** bewiesen mit ihren letzten Bilanzveröffentlichungen, dass auch Immobilien-Unternehmen mit guten Zahlen glänzen können. Die **Deutsche Euroshop AG** meldete eine positive Geschäftsentwicklung und den Erwerb eines weiteren vollvermieteten Einkaufszentrums in Italien. Die **IVG Holding AG** erwartet für



Mannheim: Die BTV Projektentwicklung Mannheim GmbH, eine Tochtergesellschaft der BTV DEVELOPMENT AG, hat ein rund 2.000 qm großes Grundstück in der Mannheimer Innenstadt erworben. Hierbei handelt es sich um das Gebäude des „Mannheimer Morgen“ in der Fußgängerzone Kurpfalzstraße. Die BTV plant hier einen Neubau mit ca. 7.500 qm Mietfläche für großflächigen innerstädtischen Einzelhandel und ca. 1.500 qm für Büros mit Penthouse-Charakter. Das Investitionsvolumen wird voraussichtlich 40 Mio. Euro übersteigen. Der „Mannheimer Morgen“ wird seine dort noch vorhandenen Redaktionsräume bis 2003 in einen Neubau neben seinem Pressezentrum im Gewerbegebiet Wohlgelegen verlagern.

2001 ihr siebtes Rekordergebnis in Folge. Die **AGIV-Übernahme** durch die **Behne-Gruppe (HBAG, Deutsche Real Estate AG, Adler u.a.)** verschaffte den Immobilienaktien insgesamt einen hohen Aufmerksamkeitsgrad. Eher „jüngere“ Immobilien-AG's, wie die **TAG Tegernsee** oder die **B&L Immobilien AG** stehen darüber hinaus bereit, um auf die bisherigen Marktführer aufzuschließen.

Spannend wird das weitere Vorgehen der

WCM Grundbesitz- und Beteiligungs-AG hinsichtlich der IVG-Beteiligung sein, die sie indirekt über die **Sirius Beteiligungs-GmbH** hält. **Gerüchte kolportierten, dass derzeit Verhandlungen mit einer holländischen Adresse köcheln**, bei einem erfolgreichen Verkauf neue Gelder in die „Kriegskasse“ der WCM spülen würden. Ein Preis von 18 Euro je IVG-Aktie, der im Raum steht, unterschreitet allerdings das bisherige Wunschergebnis der WCM von 20 Euro um mehr als 10%, passt aber zu unserer Einschätzung, dass der IVG-Kurs um ca. 25% unterbewertet ist.

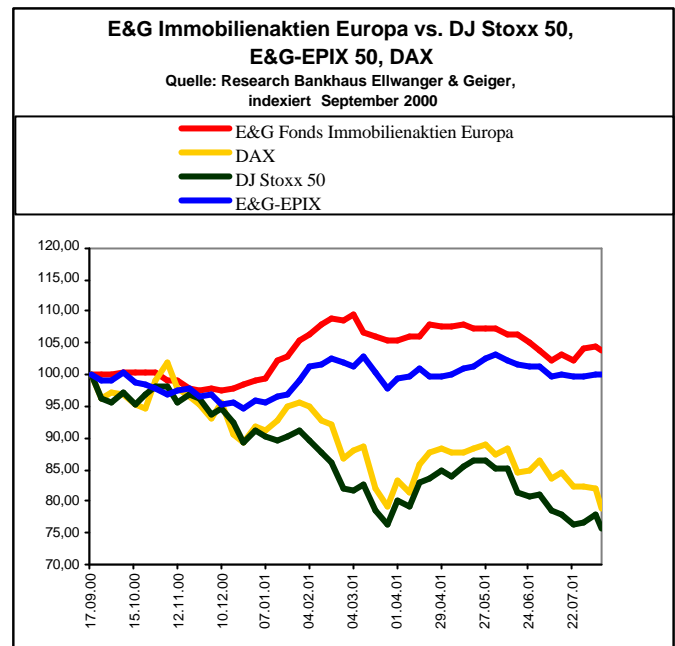
Altersvorsorge nach „Riester-Modell“ – Flop-Modell bietet keine Chance für die Immobilienwirtschaft

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

Die Immobilienwirtschaft erhofft sich durch die Einführung der „Riester-Rente“ neue Marktchancen. Für sie gibt es im Grunde **drei Felder**: das „**Riester-Wohnmodell**“, die **Immobilie als Medium zur Quasi-Rückdeckung von betrieblichen Altersvorsorgemodellen** und schließlich **neue Formen der Altersversorgung außerhalb der Restriktionen der staatlichen Förderung** und des Arbeitsrechts. **Loritz/Wagner** haben bereits im Jahre 1955 ein Altersvorsorge-Immobilienfonds-Modell entwickelt. Dieser Beitrag soll das „Riester-Wohnmodell“ beleuchten. Weitere Beiträge werden sich den übrigen Themen zuwenden.

Das „**Riester-Wohnmodell**“ war wieder einmal ein **typischer gesetzgeberischer „Schnellschuss“** im Steuerrecht. Von Torschlusspanik ergriffen hat der Gesetzgeber unter dem Druck der Immobilienwirtschaft Vorschriften in das Gesetz eingefügt, die in sich nicht konsistent sind. Wer in ein Altersvorsorgemodell einzahlt, kann das dort gebildete und entweder steuerlich durch Sonderausgabenabzug (§ 10 a EStG) oder durch Zulage (nach §§ 79 ff. EStG n. F.) geförderte Kapital bis maximal 50.000 Euro zur **Anschaffung oder zur Herstellung einer eigenen selbst bewohnten Eigentumswohnung** oder einer Wohnung im eigenen Haus verwenden. Voraussetzung ist, dass mindestens der Betrag von 10.000 Euro eingezahlt/erreicht ist.

Der durchschnittlich verdienende Arbeitnehmer muss dafür sehr lange sparen. Selbst wenn jemand die Beträge einzahlt, um die höchstmögliche steuerliche Förderung zu erhalten, dauert **es circa 10 Jahre. Erst nach Ablauf dieses Zeitraums kann die Immobilienwirtschaft überhaupt konkrete Chancen aus dem Modell haben.** Der Nachteil ist dann gerade für die Bezieher kleiner Einkommen, dass der entnommene Betrag bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres in gleichbleibenden Raten zurückbezahlt werden muss. Bei 20.000 DM und 20 Jahren Rückzahlungszeit sind dies monatlich immerhin über 83,- DM. Den Wohnungs- bzw. Hauskäufer trifft dies in





Schwäbisch Hall in NRW auf Wachstumskurs

Die **Bausparkasse Schwäbisch Hall** hat im ersten Halbjahr ihren Aufwärtstrend in Nordrhein-Westfalen fortgesetzt. Von Januar bis Juni wurden rund 70.300 neue Bausparverträge über 1,6 Mrd. EUR abgeschlossen, ein Plus von 6,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Eingelöst wurden 68.600 Verträge über 1,6 Mrd. EUR (plus 11 Prozent). Der bereits im Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte auf 18,6 Prozent deutlich gestiegene Marktanteil im eingelösten Neugeschäft in Nordrhein-Westfalen konnte nach vorläufigen Berechnungen im 1. Halbjahr 2001 nochmals auf jetzt über 20 Prozent des Gesamtmarktes ausgebaut werden. Für die genossenschaftlichen Institute wurden 2.200 Bank- und Verbundprodukte vermittelt. Der Bestand an Bausparverträgen im Land betrug Ende Juni mehr als 1 Mio. Verträge über eine Gesamt-Bausparsumme von 22,4 Mrd. EUR (plus 3,9 Prozent). Schwäbisch Hall hat trotz derzeitiger allgemeiner Zurückhaltung bei Wohnungsbaufinanzierungen mit knapp 670 Mio. EUR (plus 8,6 Prozent) eine neue Höchstmarke bei den Baugeldauszahlungen erzielt.

einer Phase seines Lebens, in der er jede Mark benötigt, um die Annuitäten zu bedienen. Es ist also gerade kein Eigenkapital, dessen Rückzahlung ihn und seine Kreditfähigkeit nicht belasten würde.

Fazit: Die Immobilienbranche muss sich kritisch die Frage stellen, ob sie hier tatsächlich ihre Chancen sehen soll. Ich meine, es handelt sich allenfalls um einen Nischenbereich, der erst in 10 Jahren greifen könnte. Die Wohnungswirtschaft sollte ihn beobachten und heute ihre Chancen besser anderswo suchen. **Das „Riester-Wohnmodell“ dürfte ein „Flop“ werden.**

Dresdner Bank und Allianz – Verhandlungen zur Neustrukturierung des Immobilienbereiches abgeschlossen

Werner Rohmert (Der Platow Brief)

Diesmal sind die **Verhandlungen zur Neustrukturierung** der Immobilienaktivitäten im neuen Konzern aus **Allianz und Dresdner Bank wohl anders abgelaufen als vor gut einem Jahr** bei der damals angedachten Bankenfusion. Im Backgroundgespräch bei der **Dresdner Bank Immobiliengruppe** ergab sich ein **durchweg positives Stimmungsbild**. Aber die Verhandlungen sind fair gelaufen. Die Player scheinen zusammen zu passen. Dabei waren die Probleme lt. zukünftigem IT/Operations-Chef **Wolfgang Bender** nicht einfach. „**Sondervermögen**“ beim offenen Fonds und „**Deckungsstock**“ bei der Versicherung waren zunächst einmal „Fremdwörter“ für die jeweils andere Seite. Es gibt festgelegte gesetzliche Rahmenbedingungen und getrennte Aufsichtsämter für Banken und Versicherungen. **Die Portfolios bleiben deshalb auch zukünftig getrennt.**

Verzahnungsbereiche und Synergieeffekte ergeben sich beim **Objektmanagement, Centermanagement und IT/Operations**. Trotz der ursprünglich schon sehr großen Einzelportfolios können noch **„Skaleneffekte“** durch den nochmaligen Quantensprung erreicht werden.

Wer macht zukünftig was im neuen Konzern? Die reinen Fondsaktivitäten werden wie bisher von der **DEGI, dem offenen Fonds der Dresdner Bank**, mit der Geschäftsleitung **Martin Jochem (Sprecher), Dr. Henning Klöppelt, Hans Brauwers** und **Werner Oellers**, bisher Allianz, gesteuert. Das **Management für den gesamten Immobilienbestand** liegt künftig bei der **Allianz Immobilien GmbH** in Stuttgart. Die Geschäftsführung um **Wolfgang Fink, Robert Mast** und **Werner Oellers** wird um **DEGI-GF Martin Jochem** und IT-Verantwortlichem **Wolfgang Bender** ergänzt.

Die **Allianz Wohneigentum GmbH**, die sich mit der Privatisierung von Wohnanlagen der Allianz Gruppe befasst, bleibt unverändert eine 100%-Tochter der Allianz. Die in der Dresdner Bank vorhandene **GIM Grundwert Immobilien Management GmbH** wird in neuer Konstruktion unter Wolfgang Bender für die Entwicklung einer **gemeinsamen IT-Plattform für den gesamten Immobilienbereich** zuständig sein. Die Dresdner Bank bleibt auch Gesellschafterin der Dr. Lübke GmbH. Die **Allianz Wohneigentum GmbH** wie bisher von **Günther Diener** geführt werden.

Geschlossene Immobilienfonds - Österreichfonds kommen

Stefan Loipfinger (Fondsjournalist)

Während lange Zeit USA und Holland die Hitlisten der international orientierten Fondsanleger anführten, schob sich in den letzten Monaten fast unbemerkt Österreich in die vorderen Ränge der **europäischen „Steueroasen“ im Bereich Immobilienfonds**. Zwar war die Vorbereitungszeit bei den Initiatoren lang, doch nun geht es Schlag auf Schlag. Den Anfang machte die **Landesbank-Tochter REAL I.S. AG** mit ihrem **Bayernfonds Austria Salzburg/Wien**. Gleich darauf folgte die Grünwalder **ALCAS** mit ihrem **Office Center Wien**. Das aktuelle Österreichangebot aus dem Hause **Wölbern** ist bereits völlig überzeichnet. Neu kommt jetzt **Sachsenfonds mit seinem Österreich 1** auf den Markt. In der Warteschleife steht bereits ein Angebot **Jorker HCI**.



Bürospitzenmieten

1. Quartal 2001

in Euro / qm / Jahr

LONDON	1525
PARIS	762
MOSKAU	648
STOCKHOLM	597
FRANKFURT	583
DUBLIN	546
MADRID	505
ATHEN	440
MILAN	439
WARSCHAU	396
LUXEMBURG	387
MÜNCHEN	387
OSLO	379
BUKAREST	378
BERLIN	368
AMSTERDAM	363
HAMBURG	343
HELSINKI	313
BARCELONA	303
DÜSSELDORF	270
WIEN	253
PRAG	252
BRÜSSEL	248
BUDAPEST	233
KOPENHAGEN	228
LYON	191
ANTWERPEN	136

Jones Lang LaSalle 08/01

Was macht die Alpenrepublik plötzlich so attraktiv? Die Antwort liegt in den geänderten Rahmenbedingungen der Fondslandschaft. Der hohe Dollarkurs und die ungünstigen Wirtschaftsmeldungen aus den USA lassen manchen Anleger zögerlicher auf US-Beteiligungen reagieren. Ein ähnliches Verhalten war bei den Hollandfonds aufgrund der steuerlichen Unsicherheit zu bemerken.

In dieser Situation kam den Initiatoren Österreich gerade Recht. Denn hier ist die Welt noch in Ordnung – vor allem was den steuerlichen Aspekt betrifft. Aufgrund des **Doppelbesteuerungsabkommens** dürfen Anleger ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung **in Österreich versteuern und die dortigen Freibeträge**

nützen. So bleiben gleich einmal 3.660 Euro pro Jahr ganz steuerfrei. Aber auch für die über diesen Sockel hinausgehenden Einkünfte aus diesem Bereich ist die Alpenrepublik attraktiv. Die Eingangssteuersätze sind um einiges günstiger als die in Deutschland fälligen hohen Progressionen. Neben dem steuerlichen Aspekt ist auch die wirtschaftliche Seite in Österreich erfreulich. Der Immobilienmarkt floriert. Mit 1,9 Prozent Leerstandsquote bietet vor allem der Wiener Markt Anlegern und Initiatoren gleichermaßen gute Perspektiven.

Viele Gründe also, Österreich mehr als nur einen Kurzbesuch abzustatten.

Fondsname	Bayernfonds Austria Salzburg, Wien	Office-Center Wien	Osterreich 1
Initiator	REAL I.S. AG	Alcas GmbH	Sachsenfonds GmbH
Fondsobjekt	Drei Gewerbeobjekte in Salzburg und Wien	Bürozentrum in Wien	Projektentwicklung eines Büro- und Geschäftsgebäudes in Wien
Investitionsvolumen	61,5 Millionen Euro, davon 38,5 Millionen Euro Eigenkapital	60,35 Millionen Euro, davon 34,8 Millionen Euro Eigenkapital	47 Millionen Euro, davon 21,2 Millionen Euro Eigenkapital
Mindestbeteiligung	15.000 Euro zuzüglich 5,0 Prozent Agio	15.000 Euro zuzüglich 5,0 Prozent Agio	15.000 Euro zuzüglich 5,0 Prozent Agio
Jährliche Ausschüttung	Kontinuierlich 6,0 Prozent ab 2001	Von 6,5 Prozent ab 2002 steigend auf 8,0 Prozent bis 2020	Anfangsausschüttung 6,25 Prozent ab 2002, steigend auf 10,0 Prozent bis 2016
Kontakt	Tel. 089/48 90 82-0 www.realisag.de	Tel. 089/64 143-427 www.alcas.de	Tel. 089/45666-0 www.sachsenfonds.com

Deutsche Real Estate AG verdreifacht Ergebnis

Die **Deutsche Real Estate AG** legte am Donnerstag ihren Halbjahresbericht vor. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich mit 4,6 Mio. Euro (Vj.: 1,4 Mio. Euro) mehr als verdreifacht. Neben zunehmenden Erlösen aus Vermietung und Verpachtung wurden zwei Objekte mit guten Erträgen verkauft. Das Anlagevolumen hat sich im ersten Halbjahr durch Zukäufe von 336,4 auf 447,9 Mio. Euro erhöht.

Kanadischer Büromarkt mit Nachholbedarf

Daniel Borger, Toronto (USA/Kanada Beobachter „Der Platow Brief“)

Die kanadische Wirtschaft weist ähnlich wie die USA über die **letzten 10 Jahre positive Rahmendaten** aus (niedrige Arbeitslosenquote, Haushaltsüberschüsse, verhaltene Inflationsraten etc.). Angesichts der US-Wachstumskrise erweist sich der wirtschaftliche Zustand Kanadas gegenüber dem südlichen Nachbarn **derzeit als robuster**. Abweichend von der Entwicklung in den USA erlebte der **kanadische Büroimmobilienmarkt erst im Jahr 2000 - quasi mit 3 Jahren Verspätung - seinen Durchbruch** nach der Immobilienkrise zu Beginn der neunziger Jahre.

Positive wirtschaftliche und politische Entwicklungen führten im vergangenen Jahr zu einer stark gestiegenen Mietflächennachfrage, die **im Bürosegment zu einer Verdreifachung der Nettoflächenabsorption** geführt hat. Aufgrund der in den letzten Jahren äußerst verhaltenen Neubautätigkeit sorgte die Flächenverknappung für Mietpreissprünge von bis zu 40 Prozent. Mittlerweile rechnet sich wieder die



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 Iyilikci,
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, Univ.-Prof. Dr. jur.
habil. Karl-Georg Loritz**,
(Bayreuth), **Dr. Gerhard Niesslein**
(DeTe Immobilien), **Prof. Dr.
Wolfgang Pelzl** (Leipzig), **Fritz
Salditt** (Steuerberater)

Verlag: Research Medien AG,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
Repkestraße 5, Telefon: 05242 -
9079887, Fax: 05242 - 9079899,
Verlag@der-immobilienbrief.de
Vorstand: Werner Rohmert
Aufsichtsrat: **Volker Hardegen**
(Vorsitz), 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.

Erstellung von Neubauf Flächen.

Derzeit bestimmt vor allem der Innenstadtbereich von **Toronto, Nordamerikas viertgrößtem Büromarkt**, die Pressemeldungen. Nachdem die Stadt im gewerblichen Bereich **über 10 Jahre keine Baukräne mehr gesehen hatte**, füllte sich über die letzten Jahre der Bestand und hat die Leerstandsrate drastisch gedrückt. **Großmieter finden seit geraumer Zeit keine größeren zusammenhängenden Flächen mehr.**

Derzeit befinden sich lediglich drei Projekte mit insgesamt ca. 2,5 Mio. Quadratfuß kurz vor der Realisierungsphase. Bei einem Gesamtbestand von ca. 77 Mio. Quadratfuß repräsentiert dies gerade mal etwas über 3 Prozent. Bis diese Flächen verfügbar sind werden **mindestens noch 18 bis 24 Monate vergehen**. Die Nettomietwerte betragen derzeit in der Spitze um die 30 bis 35 Can-Dollar pro square foot p.a. und zeigen damit noch erheblichen Abstand zu den Höchstwerten Ende der achtziger Jahre von um die 50 Can-Dollar.

Spektakulärstes Projekt unter den projektierten Neubauten ist zweifellos das 60 Stockwerke umfassende **Bay-Adelaide Center**, dass nach dem Verkauf durch die sich strategisch umorientierende **TrizecHahn Gruppe**, nun wohl in diesem Jahr seine Wiederbelebung erfahren wird. Der Bau war bereits 1989 begonnen worden und wurde aufgrund der sich andeutenden Immobilienkrise im Jahr 1990 von den finanzierenden Banken gestoppt. Beachtlich ist ebenfalls die Ankündigung der luxuriösen **Ritz-Carlton Hotelgruppe** mitten in Downtown Toronto den **höchsten Wohn- und Hotelkomplex des Landes** zu erstellen.



Bay-Adelaide Center

Im Gegensatz zu den Milliardeninvestitionen in den USA hat **Kanada in den letzten Jahren kaum eine Rolle bei deutschen Anlegern gespielt**. Aus Investorensicht positiv zu bewerten sind die **günstigen Einstandsrenditen** von beispielsweise in Toronto zur Zeit um die 9 Prozent. Auf Quadratfußbasis liegen die Verkäufe im sog. Class A Bereich zwischen 200 und 250 Can-Dollar. Im Vergleich zu der Entwicklung in den großen US-Metropolen mit Quadratfußpreisen bei Spitzenobjekten von mittlerweile 300 bis 400 US-Dollar spiegelt sich das **Nachholpotenzial** wieder.

Waren Objektangebote bis vor 18 Monaten noch rar und Transaktionen überwiegend ein Spiel der Lokalmatadoren, kommen **in den Vorstadtlagen mittlerweile wieder neu entwickelte Objekte** von Projektentwicklern in die Pipeline. Zudem haben die meisten kanadischen Banken ihren Liegenschaftsbestand komplett im sog. Sale and Leaseback Verfahren veräußert.

Interessant könnte der kanadische Markt grundsätzlich auch für Initiatoren deutscher geschlossener Immobilienfonds sein. Steuerlich stellen sich kanadische Immobilienfonds grundsätzlich wie US-Immobilienfonds dar. Bei der Wahl einer Limited Partnership (vergleichbar der deutschen GmbH & Co. KG) werden Zeichner mit ihrem **Gewinnanteil in Kanada besteuert - in Deutschland gilt lediglich der Progressionsvorbehalt**. Der für Kanadier geltende Grundfreibetrag ist deutschen Investoren verschlossen. Dafür können jedoch die **weichen Kosten** einer Emission über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben werden. Zusammen mit den höheren Gebäudeabschreibungen i.H.v. 4 Prozent p.a. stellt sich im Endeffekt ebenfalls ein i.d.R. auf die Ausschüttungen bezogenes steuerfreies Ergebnis ein.