



DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

Nr. 37

13. KW, 24. März 2003

Print-Ausgabe 9,-- €

Inhaltsverzeichnis

Factory Outlet Center—Panik war überflüssig (Rohmert)	2
Besucherflaute machte MIPIM wieder attraktiv	3
Willi Alda wird 60 (BR)	4
Trends —Hotels der Sonderklasse (Escher)	5
Mipim—das Karussell dreht sich (Stöbe)	6
Immer später zur eigenen Immobilie	7
BGH-Treuhänder-Urteil—Neues Damoklesschwert für die Anlagebranche (Rohmert)	7
Neue Fonds-Idee— Falk Zinsfonds mit 8% bei 1 Jahr Lfz	8
Ideenkapital erfolgreich	9
Denkmalschutz—letzte Steuerchance (Klaus-D. Schmidt)	9
REAL I.S.—Strategievariation (Heibroek)	9
Luxushotels vor Bauboom	10
Ifs —Pro Kopf Wohnfläche steigt	10
Viktoria-Quartier in Berlin (Krentz)	11
Buchbesprechung—Bewertung der Immobilien AG (Michael Beck)	17
Im Blauen Rand - Personalien: Brauwers, Klöppelt, Granowski, Gerken, Drummer, Nogaschewski, Müller, Wrobel— Firmen: AGIV, IVG, DB Real Est., DTZ, Adler, Sireo, DIFA, Beisheim, top tegel, DIC, AR Müller u.a.	

Impressum

ascado
commercial properties online

eFonds24.de
Der Marktplatz für geschlossene Fonds

**IMMOBILIEN
SCOUT 24**
In Immobilien die Nr.1 im Netz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Tag eins: Flughafen Paderborn-Lippstadt, 05.45 Uhr: Vor gut zwei Stunden sind die ersten Raketen geflogen. Die Plätze vor dem überdimensionalen Fernseher sind voll besetzt. Niemand lächelt. Kaum einer spricht. Und wenn, dann leise. Nachdenklichkeit oder Bedrückung spricht aus den Mienen. Eine Weltmacht hat die Unschuld verloren.

Drei Stunden später auf einer Tagung: Business as usual.

Drei Tage später: 5 Minuten zusätzliche Fernsehzeit. Gibt es noch eine Unschuld zu verlieren?

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die „Nach-MIPIM-Phase“ bringt an Informationen wenig Neues. Die PR-Profis haben wie immer die Gelegenheit genutzt, alle News auf der MIPIM gut zu verstecken. Eine gute Gelegenheit für uns, die MIPIM in einigen Beiträgen Revue passieren zu lassen und uns mit Sachthemen auseinander zu setzen.

Außerdem ist der Wurm nicht nur in der Politik. Die Kanzler-Rede lockte nur Regierungs-Claqueure zum Beifall heraus. Steuerlich steht es im Vermittlungsausschuss 17:17. Das Ende ist offen.

Und der Wurm ist wohl auch noch woanders tätig. Die Bahn ist derzeit für Flüche aus aller Munde gut. Oft waren Fluggäste stolz darauf, mit dem Business Class Ticket so flexibel zu sein wie einstmals bei der Bahn. Man steigt ein und fährt. Jetzt zeigt die Bahn mit dem neuen Tarifsysteem, wie man ein bewährtes und flexibles System so unflexibel machen kann wie die Lufthansa. Der gesunde Menschenverstand nimmt eine Auszeit.

Das persönliche Schlüsselerlebnis gab es nach Gewöhnung an die normalen Verspätungen letzte Woche als der pünktliche (!) Zubringer zum CEBIT ICE an der letzten Haltestelle drei Minuten vor dem Zielbahnhof stehen blieb, um 15 Minuten auf zwei (!) versperrte Nahverkehrsgäste zu warten, die schon 10 Minuten später hätten den nächsten Zug nehmen können. Statt dessen konnten 30 diesmal wirklich wütende Fahrgäste noch tatsächlich ihrem ICE bei der Abfahrt zusehen. Da die Platzreservierungen verfallen waren gab es zusätzlich zur Verspätung nur noch Stehplätze. Nichts war es mit „Tischplatz“ und Steckdose zum Arbeiten. Zum Glück war mit der Verspätung von 75 Minuten nur das erste Gespräch perdu.

Tröstlich für die Bahn: Am Tag vorher kreiste der bis dahin pünktliche Flieger eine Stunde über München. Auch hier gab es nur die Schlussworte des Termins. Am nächsten Tag stellte sich dann das Auto für geschlagene zwei Stunden in einen erst später gemeldeten Unfallstau. Hat der Wurm, der uns allen derzeit vor allem mit seiner Liebe zum Detail auf die Nerven geht, sonst wirklich nichts Besseres zu tun?

Tröstlich vor uns: Vor vier Jahren haben wir bei Platow zum Höhepunkt der Factory Outlet Hysterie mit einem Mengengerüst auf die Unsinnigkeit der Planungen und Befürchtungen hingewiesen und die Zusammenhänge offen gelegt. Jetzt bestätigt Insignia Research mit der Realität unsere damals einsame Prognose. (Seite 2)

Aber: Neue Geier kreisen über der Kapitalanlagebranche. Ein Treuhänderurteil birgt Chancen für gebeutelte Anleger aber kräftige Risiken in hoher Milliardenhöhe für Branche und Banken. (Seite 7)

Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“



Factory Outlet Center – Viel Lärm um Nichts

(Die Immobilienwirtschaft lernt nur durch Schmerzen – Weder Lesen noch Denken hilft)

Werner Rohmert, Immobilienspezialist "Der Platow Brief",

Herausgeber "Der Immobilienbrief"

Personalien

Frankfurt: Hans Brauwers, seit 2000 Mitglied der Geschäftsführung der **DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt, wird das Unternehmen aus Anlass der Eingliederung der DEGI in die Organisation des Allianz-Konzerns zum 31. März 2003 auf eigenen Wunsch hin verlassen. Herr Brauwers war in der Geschäftsführung zuständig für An- und Verkauf von Immobilien. Er hat in dieser Funktion maßgeblich zur begonnenen Neupositionierung der DEGI Portfolios beigetragen.

Frankfurt: Dr. Henning Klöppelt, den Aufsichtsrat der DEGI nach erfolgter Überleitung seines Resorts (Vertrieb und Marketing) auf die **ADAM Allianz Dresdner Asset Management** gebeten, ihn aus seinen Verpflichtungen zu entlassen. Der Aufsichtsrat dankt Henning Klöppelt für die geleistete Arbeit.

Berlin: Sylvia Granowski wurde von **TFM Tomorrow Fund Management (Deutschland) GmbH** in die Geschäftsführung berufen. Sie ist seit 1993 in der Immobilienbranche in verschiedenen Funktionen tätig, zuletzt im Controlling des amerikanischen Immobilieninvestors **AIG/Lincoln Properties**, bevor sie Anfang des Jahres 2000 zur TFM wechselte. Die Tomorrow Fund Management ist im Bereich geschlossene US-Fonds seit drei Jahren aktiv.

Als wahrscheinlich einzigem Menschen auf Erden ist es mir vor rund 5 Jahren im Kundenauftrag gelungen, Politik, Presse und Einzelhandelsnachbarschaft einer deutschen Großstadt auf ein innerstädtisches Factory Outlet Center von über 10.000 qm in Topelage (50 m neben der 1a-Lage) einzustimmen. Eine kurze Beschäftigung mit dem Thema und die Erarbeitung eines Mengengerüsts machte deutlich, dass die regelmäßig auch von den besten Einzelhandels-Geistern wie z.B. **ECE-GF Koprian** berufenen Gefahren in Deutschland schlichter Unsinn sind und waren.

Jetzt hat **Insignia Research** das deutsche FOC-Angebot untersucht und kommt zu einem bescheidenen Ergebnis: **Zwei FOC wurden realisiert, 33 sind gescheitert**. Damit bestätigt sich wieder einmal das Potential qualifizierten „gesunden Menschen- und Sachverstandes“. Schade, dass sich internationale Konzerne und selbsternannte Fachleute lächerlich machen mussten und viele Millionen in den Sand setzten.

Nach Abschluss des Auftrages veröffentlichte ich im Frühjahr 1999 in einem Platow Spezial die Markt bezogenen Eckdaten für den Maximalbedarf an FOC in Deutschland (s.u.). Bevor wir auf das aktuelle Insignia Zahlenwerk schauen lassen Sie uns kurz auf die **Prognose aus 1999** blicken:

„Viele Millionen wurden in Planungen vergraben. ... Hochfliegende Pläne sind alles. ... Aus den USA kam der Trend nach Europa. Mega-Malls mit 2. Wahl sind dort aus dem Boden geschossen. ... Im Juni 1997 hat sich die **Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) gegen die Ansiedlung von Factory Outlet Centern auf der grünen Wiese** ausgesprochen. Die Politiker sprechen von „gigantischen Einkaufszentren“ ... „auf riesigen bis zu 100 000 qm großen Grundstücksflächen“. ... **Solch irrsinniges, in die Öffentlichkeit geworfenes Zahlenwerk lenkt wieder einmal von der Realität ab**. US-Erfahrungen lassen sich auch hier nicht übertragen. In Deutschland hat sich bislang nur ein einziger Standort, der entfernt den Namen Factory Outlet Center verdient, am **Boss-Produktionsstandort** in Metzingen entwickelt.

... FOC's leben von ihrer überregionalen Anziehungskraft. ... Es besteht ein wesentlicher Unterschied zum „Vorbild“ USA. Dort kommen rd. 2/3 als Kommissionsware in den Handel. Sie geht nach einer möglichst günstigen Preisrunde an den Hersteller zurück. Er hat das Problem. In Deutschland ist die Situation völlig anders. Der Handel kauft. Die Verwertung ist allein dem Handel überlassen.

Für Deutschland ergibt sich ein völlig anderes Mengengerüst als in USA. **Mit No-Name-Produkten kann man kein Outlet Center bestücken**. Der Käufer braucht das Gefühl der Ersparnis. Mehr als 20 bis 30 Herstellermarken dürfte es in Deutschland kaum geben, die für die oben beschriebene Käufer-Zielgruppe attraktiv wären. Europaweit sind es vielleicht 50 bis 70 Labels. Bei durchschnittlich maximal 500 qm produktiver Verkaufsfläche ergibt das einen **Gesamtbedarf für Outlet Center** (Anm.: inklusive anderer Angebote) **von 30 000 qm**. Selbst wenn dann noch einige weniger bekannte Marken um die Magneten herum angesiedelt werden, **bleibt der deutsche Gesamtbedarf für attraktive Factory Outlet Center bei 50 000 qm oder ca. 0,05% der Handelsfläche.** (Mai 1999)

Der einfache Grundgedanke, der das Mengengerüst so sauber aufstellen ließ, war neben den völlig anders als in USA oder anderen erfolgreichen FOC Ländern gelagerten Problemen die Feststellung, dass erfolgreiche FOC nur durch bekannte Markennamen zur Destination werden. Billiglables, No Name Produkte und auch die Topp-Marken anderer Länder haben in einem FOC keine Chance. Das reicht bestenfalls für „Rudis Resterampe“. Sucht man also nach zugkräftigen Markennamen und berücksichtigt auch noch Konzernbezüge landet man schnell bei obigem Zahlenwerk aus 1999. Hinzu kommt die Angst der Hersteller vor dem Einzelhandel. Dies hat auch Insignia ermittelt und wurde schnell durch entsprechende Telefonate ermittelt.

Siehe da, viele Lernmillionen später bestätigt Insignia brandaktuell empirisch die Voraussagen. Aber auch hier fehlt wieder einmal das Problemverständnis, so dass aus Immobiliensicht die Ausreden erfolgloser Befragter als Begründung akzeptiert werden. Zu



den aktuellen Insignia-Ergebnissen:

INSIGNIA Research ermittelt in Deutschland derzeit lediglich **zwei** Factory Outlet Center: Das **DOZ Designer Outlet Zweibrücken** mit über zirka 15.000 qm und das **B5-Designer-Outlet in Wustermark** bei Berlin mit über zirka 10.300 qm Verkaufsfläche. Darüber hinaus gibt es noch **kleinere Outlets** mit Verkaufsflächen jeweils unter 7.500 qm (z.B. in Aalen, Bodelshausen, Darmstadt und Leipzig), die eher als Factory Warehouses (Lagerverkauf) einzustufen sind. **Konkrete Planungen** werden zurzeit für zwei Outlet Center in Wertheim mit zirka 10.000 qm und in Ingolstadt mit mindestens 12.000 qm Verkaufsfläche durchgeführt, für die nach aktuellen Recherchen auch bereits Baurecht besteht. Weitere sechs über das gesamte Bundesgebiet verteilte Projekte erreichen die Realisierungsphase aller Voraussicht nach entweder aufgrund von Genehmigungsproblemen oder aufgrund von Investorenrückzügen nicht. Das Flächenvolumen dieser Projektplanungen beläuft sich zusammengenommen auf zirka 75.000 bis 80.000 qm. Zusammenfassend stehen den bisher realisierten und in Planung befindlichen Projekten lt. Insignia insgesamt **33 gescheiterte Vorhaben mit einer Gesamtfläche von mehr als 320.000 qm gegenüber**. Als Ursachen ermittelt Insignia die fehlende Baugenehmigungen, massiver Druck von lokalen Einzelhändlern und Einzelhandelsverbänden und die Angst der Hersteller vor Verbannung aus den innerstädtischen Geschäften.

Personalien

Düsseldorf: Ulrich Gerken (58) wurde zum Geschäftsführer der **WestGkA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen** ernannt. Er wird gemeinsam mit **Armin Moser**, GF-Sprecher, und **Philipp von Bechtolsheim** für die Projektentwicklung zuständig sein. Gerken war zuletzt bei der **Viterra Baupartner AG** für den Aufbau und die Leitung der Niederlassung Wiesbaden verantwortlich. Die WestGkA ist eine Tochter der **Westdeutschen ImmobilienBank**.

Frankfurt: Martin Drummer, Geschäftsführer der **CB Richard Ellis GmbH** ist zum neuen Deutschlandchef des fusionierten Beratungskonzerns **CB Richard Ellis/Insignia** ernannt worden.

München: Thomas Nogaschewski (34) ist in die Geschäftsführung von Kemper's München bestellt worden. Nogaschewski ist seit 1997 in München für Kemper's tätig. Zuvor war er im Vertrieb der Thyssen Handelsunion.

MIPIM – Besucher-Flaute macht Messe wieder attraktiv

Inzwischen liegen die endgültigen Besucher- und Ausstellerzahlen der MIPIM vor. Mit 14 276 Teilnehmern aus 62 Ländern und 5 253 teilnehmenden Gesellschaften, war der Einbruch doch stärker als erwartet. Insgesamt waren 3 453 End-User und Investoren vertreten. Dennoch kann eine positive Bilanz gezogen werden. Der vor allem aus deutscher Sicht vertretene kleinere Kreis mit einem Rückgang um mindestens einem Drittel, erlaubte intensivere Gespräche und nahm viel der üblichen Messehektik aus der Veranstaltung. Die **wichtigen Player aus Banken und internationalen Immobiliengesellschaften** waren aber auch **dieses Jahr vertreten**. Die anwesende **Positivauslese der Marktteilnehmer** verbesserte gleichfalls die Stimmung. Zentrales Gesprächsthema war trotz vollmundiger Ankündigungen der Mipim im Vorfeld wieder die Messeorganisation.

Jahr	Besucher	Untern.	Länder
2003	14276	5253	62
2002	15 257	5570	65
2001	15 146	5477	58
2000	12 656	4943	61
1999	10 212	4164	57
1998	8319	3486	55
1997	6800	2776	52
1996	6502	2258	56
1995	6643	2210	49
1994	5507	1789	48
1993	5016	1698	41
1992	5127	1605	33
1991	4025	1022	27
1990	2973	837	22

Kräftige Einbrüche verzeichnete das deutsche Kontingent. Mit 228 Ausstellern kamen fast 100 Aussteller weniger als letztes Jahr (324) aus Deutschland. Es waren nur noch 634 deutsche Unternehmen als Aussteller oder Besucher vertreten. Das sind 220 weniger als 2002. Das war der stärkste Rückgang unter allen Teilnehmerländern. Ebenfalls rückläufig waren die Niederlande und die USA. Grossbritannien und Frankreich legten dagegen nochmals um 50 bzw. 20 Aussteller zu.

Noch einen Tag vor Messestart berichtete die Presse von den Versprechungen der Mes-

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



Personalien

Willi Alda wird 60: Willi Alda, Vorsitzender der Geschäftsführung der **Deka Immobilien Investment GmbH** in Frankfurt, wird am 20. März 60 Jahre alt. Der promovierte Bauingenieur kam 1992 als Generalbevollmächtigter zur damaligen **Despa Deutsche Sparkassen-Immobilien-Anlage-Gesellschaft**, wurde ein Jahr später Geschäftsführer und ist seit 1998 Vorsitzender der Geschäftsführung. Konsequenz verfolgte er das Ziel der Internationalisierung des Immobilienbestandes der Offenen Immobilienfonds. Bereits 1996 erwarb er für die Fondsgesellschaft der Sparkassen ein Objekt im Ausland: Lloyd's Building in London. Aufgrund der erweiterten gesetzlichen Möglichkeiten wurde unter seine Ägide im Januar 1997 der DespaEuropa – heute Deka-ImmobilienEuropa – aufgelegt.

Um als erster die erweiterten Anlagenspielflächen des 4. Finanzmarktförderungsgesetzes zu nutzen, wurde der Offene Immobilienfonds **Deka-ImmobilienGlobal** aufgelegt. Außerhalb der Deka engagiert sich Alda für den wissenschaftlichen Nachwuchs. Für sein Engagement wurde er im Januar 2002 zum Honorarprofessor ernannt.

Weitere Funktionen: Trustee Urban Land Institute, USA/Europa, Mitglied im Kuratorium der Stiftung „Lebendige Stadt“ und Vorsitzender des Beirates der Deutschen Immobilien Datenbank (DID).

selektion und des Bürgermeisters zu einer Verbesserung des organisatorischen Umfeldes und vor allem auch der Taxisituation. Das war aber am Erscheinungstag tatsächlich schon eine „Ente“. Der Veranstalter, der schon Hotels, Catering und Gastronomie monopolistisch im Griff hat und nach Gutdünken an die Aussteller verteilt, wollte wohl auch den Taxifahrern 15% der Einnahmen abnehmen. Das war dann für das südfranzösische Temperament zu viel.

Pünktlich zum Mipim-Start waren die **Taxifahrer in einen Streik getreten**, den sie bis zum Ende der Messe durchhielten. So konnten sich zumindest viele Teilnehmer den „aus gesundheitlichen Gründen“ notwendigen Golfausflug sparen, denn vom Busbahnhof aus ging es für viele Schreibtischtäter als erste Herausforderung zu einem „Gepäckmarsch“ per pedes in die Berge zu ihren Hotels.

Die Stimmung auf der Mipim war gut. Das lag zum einen an der Positivauswahl der Messteilnehmer mit zumeist institutionellem Background. Mittelständler fand man nur noch selten. Auch entsprach der offizielle Antritt nicht den vertraulichen Backgroundgesprächen. Hier wurde klar, dass die Immobilienwirtschaft sich im Umbruch befindet.

Der Absturz an den Gewerbeimmobilien-Märkten ist viel brutaler, als es die offiziellen Zahlen glauben machen. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage dürfte viel weiter auseinanderklaffen, als derzeit noch erwartet wird. Daran wird auch eine konjunkturelle Wende im Herbst wenig ändern. Aber selbst eine konjunkturelle Wende erwartete kaum jemand.

Hotel-Chef Jörg Lindner fasste dies wenige Tage vor der Mipim treffend zusammen: Der 22. September 2002 hat uns viel größeren kurzfristig messbaren Schaden zugefügt als der 11. September 2001.

Auch aus internationaler Sicht scheint Deutschland derzeit auf der Watchlist zustehen. Insider sprechen von nachhaltigen Befürchtungen aus internationaler Sicht. Politik und überhöhtes Preisniveau führen zu Crash-Befürchtungen und zu Abstinenz. Viele Auswirkungen haben wir noch gar nicht gemerkt.

Im Investmentbereich wird dies aber wahrscheinlich von den offenen Fonds überdeckt werden, die allein im Januar schon wieder 3,4 Mrd. Euro kassierten (Rekord-Gesamtjahr 2002: 14,9 Mrd. Euro). Das ist fast soviel Eigenkapital wie letztes Jahr in alle geschlossenen Immobilienfonds ging und sprengt bei Fortsetzung des Trends alle Investitionsperspektiven.

Aus deutscher Sicht wurden die Karten zwischen den beiden Messen Expo Real in München und der Mipim neu verteilt. Wir hatten Ihnen das schon lange angekündigt. Die Expo Real ist für das deutsche Geschäft die wichtigere Messe. Die Mipim ist das Tummelfeld der internationalen Player. Die Crux für den Veranstalter ist, dass die institutionellen Investoren keine großen Messestände brauchen. So hatte die IVG festgestellt, dass weit über 90% aller Standbesucher in den vergangenen Jahren „Laufkundschaft“ war, die keine Geschäftspotentiale beinhaltete. Dieses Jahr konnten auf dem IVG-Schiff dagegen gezielte und Termin optimierte Gespräche geführt werden.

Kreativität zeigten die deutschen Aussteller dieses Jahr vor allem in der Vielfalt der Umgebungsmöglichkeiten der offiziellen Ausstellung. Es gab gute Ideen. Duisburg gab täglich Gelegenheit zum **„Duisburger Marktfrühstück“**. Das ersetzte den Stand. An einem der ungewöhnlichsten Orte der Côte d'Azur, dem Privathaus von Pierre Cardin, der dort auch noch wohnt, veranstalteten **Corpus** und **Morgan Stanley** ihren Empfang. Das architektonische „Highlight“ wurde in den frühen 70ern mit 2 500 qm Wohnfläche für damals 30 Mio. DM gebaut. Es bildet das „Innere einer Frau“ nach. Die niedrigen Gänge entsprechen Adern. Auch ansonsten machen Wandbemalungen, Möbel oder Kunstwerke wenig Hehl daraus, in welchem Körperteil man sich nach Ansicht des Modeschöpfers gerade befindet. Viele Teilnehmer meinten allerdings, spätestens nach einer Woche als Bewohner des Hauses schwermütig zu werden. Der Empfang war sicherlich zum Abschluss der Messe ein Highlight, für das viele renommierte Teilnehmer ihren Aufenthalt verlängerten.

Preisträger des Mipim Award: Das Hamburger Projekt **„Berliner Bogen“ (DWI Grundbesitz und Becken Vermögensverwaltung)** wurde in der Kategorie Bürogebäude ausgezeichnet. Bei den Einkaufszentren gewann das **„Almada Forum“ (Amstelland MDC)**. Den Award für Wohnimmobilien erhielten die im historischen Zentrum von Paris gelegenen **„Appartements du Chateau de la Reine Blanche“**. Das **„Sofitel Chicago Water Tower“** wurde bestes Hotel. Bei den modernisierten Bürogebäuden wurde das **„WTC Amsterdam“** ausgezeichnet.



MIPIM-Trend - Hotels der Sonderklasse "Irgendwann gibt es ein geklontes Hotel zuviel" – Kunden wünschen Individualität (Reto Wittwer über Kettenhotels)

Gudrun Escher, freie Immobilienjournalistin bei renommierten Tages- und Wirtschaftszeitungen

Personalien

Frankfurt: Kurt Müller (46) wird Geschäftsführungsmitglied der **DB Real Estate Investment GmbH**, Eschborn. Der promovierte Jurist und Betriebswirt (FH) wird die Immobilienakquisitionen der DB Real Estate mitverantworten. Müller war zuvor über drei Jahre als Geschäftsführer der SEB Immobilien-Investment GmbH tätig. Diese Aufgaben dort werden bis zu einer Nachfolgeregelung die beiden Geschäftsführer **Hartwig Just** und **Barbara Knoflach** übernehmen.

Köln: Bernd Wrobel (49) ist neuer Vertriebs-Generalbevollmächtigter des Kölner Fondsiniciators **Wert-Konzept (IVG-Tochter)**. Wrobel war zuvor Vertriebsvorstand bei der zum **BHW-Konzern** gehörenden **SAB**, Bad Homburg.

Unternehmens-News

Hamburg/München: Die **AGIV Real Estate AG, Hamburg**, verkauft alle Anteile ihrer 100%igen Tochtergesellschaften **myLoc Real Estate Technology AG** und **Taxxus Internet Solutions GmbH** an die **GlidePath Germane GmbH**, München. Zum Vermögen der Gesellschaften gehören im wesentlichen zwei High Quality Data Center in Düsseldorf und in der Nähe von Frankfurt. Die AGIV Real Estate trennt sich im Zusammenhang mit ihrer Konzentration auf die Kernkompetenzen von ihren Internet-Aktivitäten.

Kettenhotels sollten vorsichtig operieren, irgendwann gebe es, so **Reto Wittwer, Präsident der Kempinski Hotels S.A.**, ein "geklontes" Haus zuviel. Die Kunden wollen zunehmend Individualisierung. Hotels sind, als Betriebsmodell wie als Immobilie, so unterschiedlich wie ihre Lage und ihr Standard zu bewerten, aber "immer werden Leute essen, trinken und schlafen". Schwierige Zeiten können keine Entschuldigung sein für falsche Entscheidungen. Ein Hotelbetrieb sei in erster Linie Flächenvermietung und man müsse jederzeit wissen, welche Nutzung für welche Flächen profitabel sei.

Wenn in einem bestimmten Umfeld z.B. ein Hotelrestaurant nicht läuft, müsse umgedacht werden. Flexibilität ist in Europa stärker gefragt als in USA und Asien. Dies gilt für den Betrieb wie für den Liegenschaftsbesitz, dem man bei Kempinski hohe Aufmerksamkeit widmet. Ein Börsengang in getrennten Sparten wird z. B. von Wittwer nicht ausgeschlossen. In Europa sind immer noch 70% der Hotels in privater Hand, in USA ist es umgekehrt. Daraus lässt sich Potential und Richtung der Entwicklung ableiten. Wittwers Warnung wirft dennoch die Frage auf, ob der amerikanische Weg im alten Europa ebenso ungebremst weitergeht.

Diese Auffassung vertritt auch die immer noch auf Expansion ausgerichtete französische **Accor-Gruppe** (allein für Deutschland und Österreich wird von München aus an 40-50 Projekten gearbeitet), reagiert aber in den verschiedenen Sparten unterschiedlich. Im low budget mit standardisierter Ausstattung lanciert Accor gerade eine neue Marke. Das in Hamburg eröffnete **"Suite-Hotel"** hat keine öffentlichen Aufenthaltszonen, aber Arbeitsbereich, Sitzecke und Kitchenette in zeitgemäßem Design und individuell variabler Aufteilung im Zimmer. Für die **Top-Marke Sofitel** ist dagegen die absolut innerstädtische Lage und ein üppiges Foyer, Bibliothek, Rauchzimmer, Bar etc. in edlen Materialien ein Muss.

Das gilt für Traditionshäuser wie das durch Accor komplett sanierte Kölner **Mondial am Dom** genauso wie für Neubauten. Die Architektur wird hier vom Standort bestimmt. Also stellt sich das von Paris aus betreute neue **Sofitel Chicago** als kühn zugeschnittener **"Water Tower"** im Hochhausdistrikt dar. Es gefiel den Besuchern der MIPIM so gut, dass sie es für den begehrten **MIPIM Award** in der Kategorie Hotels kürten. In den Vorjahren hatten hier eher Häuser mit traditionellem Outfit reüssiert ähnlich dem ebenfalls nominerten **Park Hyatt Paris – Vendôme**, das Sashi mit Bouygues Immobiliés entwickelten.

Gehobene Business-Hotels bilden einen Investitionsschwerpunkt für die Hamburger **DIFA** als Anlage mit geringem Risiko. Diese Politik bestätigt die jüngste Erhebung von **Jones Lang LaSalle**, die Zuwächse vor allem für Kurzreisen prognostiziert und kontinuierliche Renditen für möglich hält. DIFA konzentriert sich auf Deutschland und das europäische Ausland in Zusammenarbeit mit den führenden Hotelketten, von **Interconti** und **Steigenberger** bis **Radisson SAS**, deren Flaggschiff in Brüssel mit einer an das belgische Art Déco angenäherten Architektur aufwartet. Es ist wichtig, dass Gäste "ihr" Hotel problemlos finden, in der Stadt wie bei der Buchung im Internet.

"New Urbanism" heißt eine Architekturrichtung aus den USA, mit dem gesichtslosen Innenstädten neues Leben eingehaucht werden soll. Eine Variante davon scheint in Berlin, wo nach der Wende die Parole der "kritischen Rekonstruktion" mit Steinfassaden ausgegeben worden war, auf fruchtbaren Boden zu fallen. So orientiert sich das **Beisheim-Center** neben dem Potsdamer Platz in respektabler architektonischer Qualität an dem Leitbild des Residierens in der Metropole mit allem Service. Am 11. März ist Richtfest u.a. für die beiden Hotels, ein 5-Sterne **Ritz Carlton** und ein 4-Sterne **Marriott**.

Auf der MIPIM hatte Berlin ein weiteres zentral gelegenes Quartiersprojekt, das **Tacheles**, noch nicht im Gepäck, aber erste Pläne hat die **Fundus-Gruppe Berlin/Köln** bereits erarbeitet und bemüht sich um die Vermarktung. Hier steht für das Hotel auf spitzwinkligem Eckgrundstück das New Yorker "Flatiron"-Gebäude Pate. Und weitere Hotels werfen am Alexanderplatz, für den derzeit die Wettbewerbe laufen, ihre Schatten voraus.

Das **Kempinski Grand Hotel Heiligendamm** an der Ostsee hat es da besser – keine Konkurrenz weit und breit. Reto Wittwer hält viel von Heiligendamm.



Unternehmens-News

Hamburg/München: Die zum Konzern der **AGIV Real Estate AG**, Hamburg, gehörende **myLoc Real Estate & Technology AG** und die **Quam GmbH**, München, haben sich auf die Auflösung des Mietverhältnisses im Colocation-Center Düsseldorf gegen Zahlung von insgesamt 3,19 Mio. Euro geeinigt.

Bonn - Deutschlands größte

Immobilien AG verbessert in 2002 Bilanzergebnis: Die IVG AG, Bonn, konnte sich auch 2002 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behaupten. Umsatz und Gesamtleistung erhöhten sich um 47,6% auf 471,2 Mio. Euro bzw. um 31,1% auf 637,8 Mio. Euro. Das operative Ergebnis stieg um 13,8% auf 188,7 Mio. Euro. Der Konzernjahresüberschuss stieg um 3,4% auf 70,4 Mio. Euro. Neben dem soliden Vermietgeschäft waren Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien sowie Erträge aus Projektentwicklungen wesentliche Ergebnisquellen.

Einen maßgeblichen Ergebnisbeitrag leistete der Verkauf der Projektentwicklung Gresham Street in London. Das an die Lloyds Bank verkaufte 10 200 qm große Objekt in der City wurde im dritten Quartal abgerechnet.

Der **Net Asset Value** vor latenten Steuern belief sich nach eigenen vorläufigen Berechnungen der IVG Ende 2002 auf ca. 14 Euro je Aktie. Die **IVG-Aktie** notiert derzeit mit 6 Euro deutlich darunter.

MIPIM – Messe-Gag aus St. Petersburg

aufgelesen von **Gudrun Escher**

Ein "Notebook" der besonderen Art konnte man auf der MIPIM am Stand von St. Petersburg entdecken: einen handlichen Block, der von der einen Seite als Daumenkino funktioniert und die Computeranimation eines Entwicklungsareals in St. Petersburg in der Rundumsicht zeigt, von der anderen Seite mit leeren Blättern als guter alter "Notizblock" zu benutzen wäre.

Zuhause stellt sich heraus, die mitgelieferte Webadresse ist im Netz unauffindbar - ein virtuelles Potemkinsches Dorf?

MIPIM 2003 - Das Karussell der internationalen Immobilienwirtschaft hat sich gedreht

Ein Bericht aus „Berliner Sicht“ von **Dorothee Stöbe**

Das Karussell der Immobilienwirtschaft hat sich auf der internationalen Immobilienmesse MIPIM wieder einmal gedreht. Die Strategie der Messeorganisatoren, die MIPIM als internationalen Treffpunkt der Branche zu positionieren, hatte auch in diesem Jahr Erfolge.

Gleichwohl hat sich das Stimmungstief des deutschen Immobilienmarktes auch auf der MIPIM widergespiegelt. So haben sich die Deutschen vom Aussteller Nummer eins auf den dritten Platz bewegt. Ein Trend: Größere Gemeinschaftsstände, auf denen sich die Unternehmen beteiligen und das Marketing der Regionen unterstützen. Ein Aspekt, den die Berliner Staatssekretärin für Stadtentwicklung **Ingeborg Junge-Reyer** für das Land Berlin als sehr positiv bewertet. Die Unternehmen akzeptieren nicht nur die Marketingaktivitäten der Politik, sondern unterstützen diese durch ihre Präsenz aktiv.

Darüber hinaus verdeutlicht die Präsenz der internationalen Städte auf der MIPIM auch die Notwendigkeit, sich gegenseitig auszutauschen: Über 80 % der europäischen Bevölkerung lebt in Städten. Die enge Kooperation zwischen Paris und Berlin hat bereits Tradition, aber der Austausch mit den anderen Metropolen wie Barcelona, London oder Moskau kann - so Junge-Reyer - auf der MIPIM verstärkt werden. Die Planungen der Messeorganisatoren sehen vor, das Thema Städte und übergeordnete Themenbereiche wie Probleme der Müllentsorgung, Fragen der Infrastruktur oder der städtischen Versorgung in Zukunft bereits im Vorfeld der Messe im Rahmen eines Kongresses zu diskutieren, Erfahrungen auszutauschen und Best-Practise Modelle zu erarbeiten.

Als einer der größten Stadtstände präsentierte sich Berlin. Anlässlich der 10. Messeteilnahme begrüßten der CEO der Reed Midem **Paul Zilk** und der Geschäftsführer **Thierry Renault** den Regierenden Bürgermeister von Berlin **Klaus Wowereit** feierlich mit Champagner und Geburtstagstorte. Die Hauptstadt hat sich mit einem Gemeinschaftsstand auf einer Ausstellungsfläche von rd. 330 qm mit Blick auf den alten Hafen im vierten Stock des Palais des Festivals präsentiert. Unter der Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung finanzierten 22 Unternehmen und Institutionen den Auftritt.

Mit dem Slogan „Getting Closer“ - Berlin ist näher dran - warb Stadtentwicklungssenator **Peter Strieder** mit der Nähe Berlins zu den acht osteuropäischen Eintrittskandidaten in die EU für den Investitionsstandort Berlin. Als Stadt im Osten belegt Berlin im Kontext der europäischen Metropolen Kompetenzfelder, die eine hohe Relevanz für die Unternehmen besitzen, die ihr Engagement in den EU-Beitrittsländern verstärken wollen.

Unterstützt wurde Strieder durch Beiträge der Investoren, die am Stand für die Hauptstadt warben. Der Vorstand der Bayerischen Immobilien AG, **Dr. Udo Scheffel**, sowie die Geschäftsführer der Tomorrow Fund, **Dr. George Weinberg**, und der MEAG, **Carsten Riecke**, betonten, dass Berlin im internationalen und nationalen Vergleich ein Standort ist, in dessen Zukunft es sich lohnt zu investieren. Berlin ist für die Amerikaner die Stadt in Deutschland, in der man investiert, in der sich etwas bewegt, die impulsiv und zukunftsweisend ist. „**München ist für Amerikaner wie Disneyland**“, so **Dr. Weinberg**.

Zum Ausklang der Messe gaben sich der Regierende Bürgermeister von Berlin Klaus Wowereit und der Senator für Stadtentwicklung Peter Strieder im Schloss La Napoule die Ehre und empfingen 150 Gäste in mediterranem Ambiente. Mit Blick auf das beleuchtete Mittelmeer stellten sich die Politiker bis nach Mitternacht den Fragen der Projektentwickler, Investoren und Journalisten.



Immer später zur eigenen Immobilie

Frank Peter Unterreiner, freier Immobilienjournalist (u. a. FAZ-Immobilienbeilagen)

Die eigene Immobilie steht vor einem grundlegenden Imagewandel: Eine wachsende Zahl von jungen, hochqualifizierten und mobilen Berufstätigen verschiebt die Kaufentscheidung immer weiter in die Zukunft. Der Lebenszyklusansatz, den Banken und Finanzdienstleister gerne propagieren, muss neu definiert werden.

Stellte früher der „Traum von den eigenen vier Wänden“ ein Höchstmaß an Individualität und Entscheidungsfreiheit dar, verkehrt sich dieses Image bei Menschen, die sich den Anforderungen der neuen Arbeitswelten stellen wollen, oft ins Gegenteil. Das eigene Häuschen wird als Einschränkung der Entscheidungsfreiheit in Bezug auf berufliche sowie persönliche Flexibilität und Mobilität gesehen. Dies meint zumindest die **Allianz Dresdner Immobiliengruppe** und stellt am westdeutschen Wohnimmobilienmarkt zwei Trends fest: Junge kaufen weniger und Ältere kaufen öfter.

Ältere kaufen öfter: 70 Prozent der 30- bis 40-Jährigen wollen nicht in die eigene Immobilie investieren. Begründung: „Ich kann gegenwärtig nicht längerfristig planen“. Oder: „Eine eigene Immobilie stellt in meiner aktuellen beruflichen Situation einen Bremsklotz dar - später gerne, jetzt noch nicht.“ Vor allem am Markt für Eigentumswohnungen zeigt sich diese Entwicklung laut Allianz Dresdner Immobiliengruppe deutlich. Dies sei um so beachtlicher, da es gerade diese jüngere Altersgruppe sei, die in der Kapitalbildungsphase steckt, also traditionell die erste eigene Immobilie erwirbt.

Hingegen kaufen sich 46 Prozent der 45- bis 60-Jährigen erstmals eine Immobilie. Vor drei Jahren lag der Anteil innerhalb dieser Gruppe noch bei 37 Prozent. Diese Entwicklung könnte den Wohnimmobilienmarkt in den nächsten Jahren gravierend beeinflussen.

Geringe Sparneigung: Parallel ändern sich die sozialen Lebensentwürfe. Es gibt häufigeren Partnerwechsel, es wird später geheiratet und öfter geschieden. Die Zahl nicht-ehelicher Lebensgemeinschaften steigt, es gibt mehr Single-Haushalte oder Paare ohne Kinder. Lange Ausbildungszeiten verzögern den Eintritt in die Phase mit regeltem Einkommen, die Sparneigung sowie die Bereitschaft zu Konsumverzicht ist gering.

Das Produkt Immobilie muss sich immer stärker dem Wettbewerb mit anderen Kapitalanlageformen stellen. Faktoren wie das Fehlen preiswerter Immobilienangebote und damit notwendige lange Ansparzeiträume fördern den Kapitalfluss in andere Sparformen.

Altersvorsorge weiter wichtig: Doch dies bedeutet nicht das Aus für die eigene Immobilie, beruhigt die Allianz Dresdner Immobiliengruppe. Noch gelte für eine breite Bevölkerungsschicht das Ziel einer Sachkapitalbildung - vor dem Hintergrund der aktuellen Altersvorsorgediskussion mehr denn je. Die Finanz- und Immobilienbranche müsse sich nur auf die Individualisierung und Segmentierung einstellen. (Anm. **"Der Immobilienbrief"-Redaktion:** Und last but not least bleibt die Immobilie auch aus heutiger Sicht die beste und sicherste Form des Generationenvertrages.)

BGH-Treuhänder-Urteil – Damoklesschwert für die Branche, Chance für einzelne Anleger vor allem bei BGB-Modellen

Werner Rohmert, Immobilienspezialist von "Der Platow Brief"

Bei vielen Fondskonstruktionen, gerade auch in den **BGB-Modellen** des sozialen Wohnungsbaus wurden lt. „Arbeitskreis unabhängiger Fondssanierer“ beim Beitritt der Anleger oft Vollmachtenkonstruktionen gewählt, die nach der neuen BGH-Rechtsprechung auf Grund eines Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetzes nichtig sein können; denn die Anleger wurden auf Grund unwirksamer Vollmachten vertreten. Dies betrifft dann auch die Darlehensverträge mit den finanzierenden Banken.

Damit kreist wieder einmal der Geier über der Branche. Über den Hintergrund hatte Sie in der letzten Ausgabe (**"Der Immobilienbrief" Nr. 36**) ein Artikel von **Dr. Martin Kling-sporn**, Chefredakteur des „DFI gerlach Report“ aufgeklärt. 75 Prozent aller Beteiligungen könnten für die Branche zur Zitterpartie und für betroffene Anleger in den neuen Ländern zu einer Chance werden. Schließlich sind ihre Verträge in den betroffenen Fällen schwebend unwirksam. Mit dem Thema befasst sich am heutigen Montag ein DFI-Seminar in einer Sonderveranstaltung unter Leitung des **Moderators Werner Rohmert** („Der Platow Brief“ und Herausgeber **"Der Immobilienbrief"**) in Frankfurt.

Unternehmens-News

Eschborn: Die **DB Real Estate Germany** plant noch für das Jahr 2003 Immobilien-Investitionen in einer Höhe von rd. 2,8 Mrd. Euro. Für den offenen Fonds **grundbesitz-invest** (Fondsvolumen rd. 8,6 Mrd. Euro, 120 Immobilien) sollen Immobilien im Wert von rd. 1,2 Mrd. Euro vor allem in westdeutschen Ballungszentren und EU-Metropolen erworben werden. Insbesondere sollen vollvermietete Objekte ab 35 Mio. Euro akquiriert werden, erklärte **Managing Director Werner Welter** auf der Mipim. Dabei solle der Anteil an Einzelhandels-, Logistik- und Hotelimmobilien im Fonds erhöht werden. Für den offenen Fonds **grundbesitz-global** (Fondsvolumen 2 Mrd. Euro, 20 Immobilien) sollen Objekte für rd. 800 Mio. Euro vor allem in Ungarn, Tschechien, Polen und EU-Ländern gekauft werden.

Frankfurt: **DTZ Consulting GmbH** firmierte zur **DTZ Investment Advisers GbmH**. Geschäftsführer ist **Dr. Ruprecht Hellauer**. Die Gesellschaft will sich auf die Beratung von Anlegern und Verkäufern bei großvolumigen Transaktionen konzentrieren. So wurde die Fondstochter von Goldman Sachs Whitehall beim Erwerb eines Portfolios im Wert von 225 Mio. Euro beraten. Verkäufer war die Deutsche Telekom. Weiterer Kunde war die Reit Asset Management, ein Opportunity Fonds aus Großbritannien, der ein Einzelhandelsportfolio von 45 Mio. Euro durch DTZ erwarb.



Unternehmens-News

Baden-Baden – Adler AG entwickelt Kasernengelände

Die Entwicklung des Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen französischen Kasernengelände „**Maréchal de Tassigny**“ vor den Toren Baden-Badens für ca. 60 Mio. Euro macht Fortschritte. Die **Adler Real Estate AG** hat per Grundstückskaufvertrag das gut 60.000 qm große Areal gesichert. Mit der für die Projektentwicklung beauftragte **3C Development AG** wurden weitere Schritte zur Ausgestaltung des Zentrums eingeleitet. Zur Vorbereitung des Raumordnungsverfahrens wurde die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens ausgeschrieben.

Adler Real Estate und 3C Development AG haben sich in einem städtebaulichen Erwerbberauswahlverfahren mit ihrem architektonischen Konzept gegen zwölf Mitbewerber durchgesetzt.

Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart:

Als Vertriebspartner unterstützt

„**PropertyPartners Immobiliennetzwerk Deutschland**“ die **Sireo Real Estate Asset Management GmbH** bei dem Verkauf des Immobilienvermögens der **Deutschen Telekom**. PropertyPartners konnte 13 Objekte mit einem Wert von insgesamt ca. 400 Mio. Euro vermitteln. Für die Veräußerung einzelner Immobilien suchte Sireo Partner mit lokaler Stärke und Know How. Nach einem Auswahlverfahren entschied sich Sireo im Juni 2002 für PropertyPartners.

Vielleicht können für viele Anleger so Nachschüsse abgewendet werden. Der Arbeitskreis sieht gerade in den Fonds bekannter Initiatoren derartige Konstellationen. Es besteht also dringender Handlungsbedarf für Anleger, Banken und Initiatoren, da sonst langwierige Prozesse drohen. Ansprechpartner beim Arbeitskreis ist **RA Wolfgang Schirp, Kanzlei Schirp Schmidt-Morsbach & Kollegen**, Tel. 030-3 27 61 70.

"Der Immobilienbrief" hatte bereits mehrfach über die Anleger-Probleme im Berliner Sozialen Wohnungsbau berichtet. Das Land Berlin will die sog. „**Anschlussförderung**“, also die Förderung, die über die vertraglich zugesicherte erste Förderungsperiode hinausgeht, einstellen. Die Gerichte werden sich in den kommenden Jahren damit auseinandersetzen, ob diese sog. Anschlussförderung, die bislang regelmäßig gewährt wurde, inzwischen zu einer juristischen Verpflichtung geworden ist. Zunächst bedeutet die Einstellung der Anschlussförderung jedoch ein Desaster-Risiko für die Anleger in etwa 25 000 betroffene Wohnungen.

In einem Fall der "Der Immobilienbrief" vorgetragen wurde und in dem sich der Anleger über Usancen und Kosten der eingeforderten Bonitätsunterlagen aufregte, **durften wir ihm nach kurzem Prospektstudium auch noch mitteilen, dass er darüber hinaus in einem Berliner Projekt mit Förderungen des „ersten Förderweges“ auch noch für insgesamt 60 Mio. Euro zuzügl. aller noch anfallenden Kosten mit seinem gesamten Privatvermögen haftet**, da in diesem Fall die sonst bei Initiator und Vertrieb übliche Haftungsbeschränkung im Innenverhältnis aufgehoben war (**Groth + Graalfs** als Initiator und Vertrieb **Banghard**). Zum Glück scheint der Fonds auch mit den aktuellen Vermietungsproblemen noch (!) ganz anständig zu laufen und die Förderungen haben auch noch eine recht lange Restlaufzeit.

Ob sich der Anleger durch das Prospekt hinreichend aufgeklärt fühlt, in dem lang und breit die quotale Haftung erläutert wird und lediglich in der Angebotsübersicht im Fließtext in einer Parenthese („- mit Ausnahme der ... Verwaltungsgesellschaft -“) auf die unbeschränkte Haftung hingewiesen wird, könnte natürlich auch Gegenstand späterer Rechtsstreitigkeiten werden. Im Gesellschaftsvertrag gab es dazu einen Satz mehr.

Zur Erinnerung: Viele geförderte Wohnungen in Berlin sind laut Arbeitskreis mit Preisen bis zu 3 900 Euro/qm an Anleger verkauft worden. Nach Auslaufen der öffentlichen Förderungen stecken sowohl manche Fonds als auch die Anleger in akuten Schwierigkeiten. Viele mittelständische Unternehmer und Selbstständige sind betroffen. Bei Fondsgesellschaften, die in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), „BGB-Gesellschaften“, gehalten wurden, heißt das, dass die Gesellschafter mit ihrem Privatvermögen haften. Den Gesellschaftern drohen laut Arbeitskreis Nachschussverpflichtungen, die ein Mehrfaches der ursprünglichen Zeichnungssumme betragen können. Wer beispielsweise vor 10 oder 15 Jahren 250.000 Euro gezeichnet hat, kann heute Nachschussverpflichtungen von 500.000 bis 1 Mio. Euro „am Halse haben“ – oder noch mehr bei unbeschränkter Haftung. Aber auch weniger extreme Fälle machen manche Altersvorsorgeplanung zunichte oder bedrohen sogar die persönliche Existenz.

Neue Fonds-Idee – Der FALK-ZINSFONDS mit 8% Ausschüttung und nur einem Jahr Laufzeit der Anlage

Mit einer neuen Idee kommt in Kürze der letztjährige Marktführer bei deutschen geschlossenen Immobilienfonds, **Falk Capital AG**, München, auf den Markt. In "**Der Platow Brief**" wird er am Mittwoch vorgestellt werden. Wir gehen in der kommenden Ausgabe nach Vorliegen des Prospektes mehr ins Detail. Auf den ersten Blick erscheinen uns Idee und Durchführung bestechend. Zur Nacheiferung eignet sie sich allerdings nur für erstklassige und vertriebsstarke Bonitäten.

Die Idee: Mit dem Fonds, der die auf **ein Jahr befristeten angelegten Gelder mit 8%** verzinst, werden Finanzierungsmittel an neu gegründete Objektgesellschaften der Falk Gruppe vergeben. Damit werden Anschaffungs-, Erwerbsneben- und sonstige Fondskosten von fertig gestellten Büro- und Gewerbeimmobilien für die Falk-Fonds in Deutschland und Nordamerika zwischenfinanziert. Sobald der Fonds platziert ist, ist das Kapital wieder frei.



Deals Deals Deals

Barcelona: Nach der Akquisition des Pariser City Quartiers „Trocadero“ für 300 Mio. Euro hat die DIFA für rund 78 Mio. Euro Projektentwicklung „Torre Diagonal Mar“ in Barcelona erworben.

Wir hatten uns die Entwicklung im ersten Entstehungsstadium vor einigen Jahren gemeinsam mit JLL angeschaut. Uns gefiel das Projekt. DIFA übernimmt den Büroturm, der nach seiner Fertigstellung im September 2004 rund 23.000 qm Bürofläche bereitstellen wird, vom US-amerikanischen Projektentwickler Hines.

Berlin: Über dem Beisheim Center am Potsdamer Platz wurde knapp ein Jahr nach der Grundsteinlegung am 11. März 2003 die Richtkrone aufgezogen. Noch in diesem Jahr soll der Bau abgeschlossen sein und im Januar 2004 das neue Viertel auf 16 000 qm offiziell eröffnet werden. Damit ist dort die letzte Branche, das so genannte Lenné-Dreieck, bebaut. Metro-Gründer Otto Beisheim investiert rd. 460 Mio. Euro aus seinem Privatvermögen in dieses neue Stadtquartier (Masterplan Hilmer+Sattler+Albrecht). Erwin Conradi von der Beisheim Holding räumte einen „gewissen Nachlauf“ bei der Bürovermietung ein (13 000 qm), während der Verkauf der Tower- und Parkside Apartments zügig von stattdessen gehe (6000 bis 9500 Euro/qm).

Düsseldorf – Ideenkapital AG (früher: GVP) bleibt erfolgreich

Der Jahresüberschuss konnte von 5,9 Mio. € im Jahr 2001 um 0,6 Mio. € auf 6,5 Mio. € im Jahr 2002 nach IAS gesteigert werden. Der Umsatz ist 2002 im Vergleich zum Vorjahr um 39 % auf knapp 82 Mio. € gestiegen. Das operative Ergebnis stieg von 5,8 Mio. € auf 13,5 Mio. €. Das Investitionsvolumen belief sich auf insgesamt 569 Mio. €. Das platzierte Eigenkapital hatte eine Höhe von 457 Mio. € (2001: ca. 402 Mio. €). Ideenkapital vertreibt u. a. geschlossene US-Fonds Medienfonds und einen stark kritisierten Deutschlandfonds.

„Denkmalschutzobjekte als eine der letzten Möglichkeiten steuersparender Immobilienanlage“

Dr. Klaus-Dieter Schmidt, Geschäftsführer Wert-Konzept Immobilienfonds GmbH

Bei der Suche nach steuersparenden Immobilienanlageformen sind nicht viele Möglichkeiten verblieben. Unter steuerlichen Gesichtspunkten ist die erhöhte Abschreibung nach § 7 i EStG eine der wenigen noch verbliebenden Möglichkeiten für Immobilienanleger hohe steuerliche Effekte zu erzielen. Dabei ist zu beachten, dass der Anleger diese **erhöhten Abschreibungen nur auf den Anteil der Investitionen erhält, die in die als Baudenkmal eingestuft Teile der Immobilie fließen.** Der Käufer kann dann auf diesen Teil der Investition 10 Jahre lang jeweils 10 % der Sanierungskosten abschreiben. Dies kann bei hoch besteuerten Anlegern selbst bei einer Vollfinanzierung der Wohnungen zu Liquiditätsüberschüssen. Anleger sollten bei Abschluss eines derartigen Vertrages auf eine gesicherte Mieteinnahme, beispielsweise durch einen lang laufenden Generalmietvertrag eines bonitätsstarken Unternehmens achten.

Ein derartiges Anlageprodukt bietet die **Wert-Konzept Immobilienfonds GmbH** mit dem Denkmalschutzobjekt Frankfurter Tor 2: Der Vorteil dieses Angebotes besteht in der hohen Einnahmensicherheit, da zwischen Käufer und der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain ein Generalmietvertrag für den Zeitraum von 10 Jahren mit einer Anfangsmiete von 5,11 Euro/m² Wohnfläche, die sich jährlich um 3 % steigert, abgeschlossen wird. Die Wert-Konzept bietet Kapitalanlegern insgesamt 206 Wohnungen ab 78.017 Euro zum Kauf an. Die Gebäude und Wohnungen werden nach denkmalpflegerischen Vorgaben saniert und zu einem Preis von 1.780,- Euro/m² Wohnfläche verkauft. Die Wohnensembles am Frankfurter Tor, dem Entree zur Karl-Marx-Allee, zeichnen sich durch großzügige Wohnungsgrundrisse zwischen 44 m² und 155 m² aus und verfügen über eine zeitgemäße, hochwertige Ausstattung.

Mit dem Bau der heutigen Karl-Marx-Allee / Frankfurter Allee wurde im Jahr 1952 begonnen. Mitte der 90er Jahre hat man damit angefangen, die einzelnen Gebäudekomplexe zu sanieren, so dass bis auf wenige Gebäude die Allee heute wieder fast vollständig im alten Glanz erstrahlt.

Die denkmalgerechte Sanierung des Ensembles wird von **Reinhard Müller** überwacht, einem der renommiertesten Altbausaniierer Deutschlands. Der Architekt, in Fachkreisen „Mr. Bauqualität“ genannt, ist **Gründer der Stiftung Denkmalschutz Berlin**, die das Brandenburger Tor saniert hat. Nach Abschluss der Sanierung wird die gesamte Bau- und Sanierungsleistung vom TÜV Süddeutschland geprüft. Insgesamt hat die Wert-Konzept Köln/Berlin in den vergangenen 20 Jahren mehr als 100 Wohngebäude der Jahrhundertwende und über 3.500 Altbauwohnungen in Berlin-Ost saniert.

Strategievariation - Das neue REAL I.S. Investmenthaus

Andreas Heibrock, REAL I.S., München

Das 1991 von der Bayerischen Landesbank ins Leben gerufene „kleine Baby“ Bayernfonds (Vorgängergesellschaft der REAL I. S.) hat sich mit seiner aktuellen Neuausrichtung zu einem leistungsstarken Investmenthaus für Beteiligungsprodukte entwickelt. Genau genommen handelt es sich mittlerweile sogar um zwei Investmenthäuser. Eines für Privatkunden und eines für institutionelle Kunden.

Letzteres konnte im Jahr 2000 und 2001 mit der Platzierung des internationalen Immobilienportfolios der **BGV Bayerische Grundvermögen** mit einem Investitionsvolumen von rund 450 Mio. € erfolgreich starten. In diesem Jahr werden als weitere Angebote für In-



Deals Deals Deals

Berlin: Im Büropark „top
tegel“ mietete ICS System-
haus rund 700 qm, Verdi
Information Consult
GmbH Berlin rund 200 qm
und Travel Charme Hotels
GmbH rund 1 000 qm.

Berlin: Ecke Wilmersdorfer
Straße/Ecke Kantstraße wird
die zur **Brennikmeijer-
Gruppe** gehörende **Redevco**
das „Kantcenter“ mit 21
300 qm Einzelhandelsfläche
errichten.

Bukarest: Das internationale
Immobilienberatungsunter-
nehmen DTZ und die Bukar-
rester Immobiliengesellschaft
Echinox werden unter dem
Firmennamen DTZ Echinox
auf dem rumänischen Immo-
bilienmarkt tätig sein. Erst
vor kurzem sei zu Echinox
ein Teil des Bukarester
Teams von **Jones Lang La-
Salle** gestoßen, so DTZ.

Frankfurt/Trier: **DIC**,
Frankfurt, **Triwo Woh-
nungs- und Gewerbebau
AG**, Trier, und die Stadt
Trier haben den Kaufvertrag
für den ehemaligen französi-
schen Casino-Komplex am
Kornmarkt unterzeichnet.
Unter dem Titel "meet at the
casino" wird auf insgesamt 5
200 qm, die bereits zu 65%
vermietet sind, das teilweise
denkmalgeschützte Casinos
saniert und einen Neubau
errichtet. Das Gesamtinvesti-
tionsvolumen beträgt rund
14 Mio. Euro.

Köln: Die AVI GmbH kaufte
ein Wohn- und Geschäfts-
haus mit 4 400 qm Nutzflä-
che am Hohenstaufenring 34
– 40 in der Kölner Innenstadt
über die Berater von **ATIS
REAL Müller**.

stitutionelle ein Immobiliendachfonds und über eine Beteiligungsgesellschaft Immobilienspezialfonds nach dem KAG (Kapitalanlagegesetz) folgen.

Die Produktpalette für das Privatkundengeschäft wurde im letzten Jahr systematisch weiter ausgebaut. Neben dem Kerngeschäftsfeld der gewerblichen Immobilie, das bei REAL I. S. in die Segmente Kapitalanlage- und Vermögensaufbauprodukt unterteilt wird, kann das Unternehmen Beteiligungsmöglichkeiten im Bereich Medienfonds, strukturierte Publikumsstiftungen, Flugzeug- und Schiffsbeteiligungen bieten. Im Bereich der Schiffsbeteiligungen wurde 2002 eine strategische Partnerschaft mit der Hansa Treuhand unter Dach und Fach gebracht. Noch in diesem Jahr sollen weitere Konzepte hinzukommen.

Die Investmenthausstrategie wird sich durchsetzen! Kapitalanleger suchen heutzutage nach Anlageformen, die ihnen nicht nur attraktive Renditen, stabile Erträge und solide Werthaltigkeit bieten. Die Abstimmung der Kapitalanlage mit der persönlichen Lebenssituation gewinnt immer mehr an Bedeutung. Maßgeschneiderte Teilnehmungsmodelle für unterschiedliche Kundenwünsche sind gefragt.

Aber auch die Anforderung von Sparkassen und Banken gehen immer mehr in die Richtung „alles aus einer Hand“. Der Partner sollte für Kontinuität und vor allem für Qualität stehen. Auf diese Weise kann die eigene Ressource, aus mehreren 100 unterschiedlichen Fondsangeboten im Bereich der geschlossenen Beteiligungen für die Kunden zu selektieren, geschont werden.

Die konsequente Umsetzung eines Investmenthauses bedeutet jedoch mehr als die Eröffnung eines „Bauchladens“. Wichtig ist vor allem, sich nicht zu überschätzen und der Auffassung zu verfallen, alles selbst machen zu können. Wenn ein Initiator sein Kerngeschäftsfeld verlässt, sollte er nach Auffassung der REAL I. S. ausgewählte Partner mit ins Boot nehmen. Dabei muss nicht nur Markterfahrung, Produkt-Qualität und die Leistungsbilanz passen, sondern die Philosophie der Kooperationspartner muss übereinstimmen. Dies trifft auf die Real I. S.-Partner DT Deutsche Stiftungstreuhand, ALCAS und der Hansa Treuhand zu.

Ein Investmenthaus hat beim Anleger den Vorteil, dass nicht der Kunde dem Produkt angepasst wird, sondern nach den Bedürfnissen des Kunden das richtige Produkt ausgesucht wird. Die REAL I.S. bietet Beratern und Anlegern eine nach Anlagetyp bzw. –Ziel geordnete Produktauswahl an. Die Palette reicht von Angeboten für sicherheits- oder chancenorientierte Anleger (Immobilienfonds oder Schiff), über Anleger mit Vorsorgewunsch (Vermögensaufbaufonds) bis hin zu den klassischen Steuersparern (z. B. Publikumsstiftung). Mit mehr als 50 bereits aufgelegten Fondsmodellen, einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 2,6 Milliarden € und ca. 20.000 beteiligten Anlegern zählt die REAL I. S. zu den großen Bank gebundenen Initiatoren von geschlossenen Fonds auf dem deutschen Kapitalanlagemarkt.

Bau von Luxushotels in Berlin und Frankfurt steht vor Boom

Der Bau neuer Hotels wird in Berlin und Frankfurt in den kommenden Jahren zu einem harten Verdrängungswettbewerb führen. Das meldete IZ News mit Bezug auf eine Untersuchung der Unternehmensberatung **hotelbiz consulting**. Insbesondere private Hotels ohne professionellen Vertrieb und Marketing hätten auf dem Frankfurter Markt kaum noch eine Chance. Auch für viele Berliner Hotels werde die Luft dünn. Dort sei im vergangenen Jahr die durchschnittliche Auslastung auf 62% gesunken (2000: 69%). In Frankfurt seien bis 2006 20 neue Hotels überwiegend im 4- und 5-Sterne-Segment geplant. Auch in Berlin werde die Bettenkapazität bis 2007 um 35% wachsen, im 5-Sterne-Segment sogar um 54%. Die schwierige Situation am Büromarkt, die historisch günstigen Zinsen, aber auch ein besseres Verständnis der Investoren für den Hotelmarkt führe zu einer zunehmenden Beliebtheit der Hotelimmobilie als Anlageform.

Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland steigt auf über 40 qm

Vor zwei Jahren gab Ihnen "Der Immobilienbrief" (Nr. 1) eine optimistische Langzeit-Prognose für Wohnungsinvestitionen. Ein wichtiges Argument war die Überlagerung demographischer Veränderungen durch zunehmenden Flächenverbrauch. Unsere Trendannahme bestätigt jetzt wieder das **ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen**. Die durchschnittliche Wohnfläche, über die jeder Bundesbürger verfügt, ist auch im Jahr 2002 weiter gestiegen. Sie hat gegenüber 2001 um 0,4 qm von 39,8 auf



Düsseldorf: REDEVCO (Brenninkmeijer-Gruppe) hat das GLOCK-HAUS (12.200 qm Büro), eine ihrer Düsseldorfer Büroimmobilien, an die Rheinische Zusatzversorgungskasse (RZVK) mit Sitz in Köln über Trombello Kölbel verkauft.

Frankfurt: Die SEB Immobilien-Investment GmbH hat für ihren offenen Fonds SEB Immoinvest für rd. 50 Mio. Euro einen Neubau in Niederrad bei Frankfurt erworben. Das Gebäude mit einer Bürofläche von 14 500 m² ist voll vermietet an die Frankfurt Trust Investment GmbH und die Deutsche Bahn AG.

Leipzig: Das Modeunternehmen Zara, Kernmarke der spanischen Inditex-Gruppe, hat in der Leipziger Toplage Petersstraße über Kemper's Leipzig 1 500 qm für einen Flagship-Store im „Messehaus am Markt“ angemietet.

München: Der KanAm grundinvest Fonds hat das Winchester House in London erworben. Es ist langfristig an die Deutsche Bank vermietet. +++ Ebenfalls der KanAm grundinvest Fonds hat das Bürogebäude 810 7th Street in Washington D.C. gekauft. Das Gebäude ist zu 95 Prozent langfristig von der US-Regierung als Sitz der stellvertretenden Justizministerin angemietet.

Rüsselsheim: Die BIV Bayerische Immobilienverwaltung GmbH hat von 3 400 qm in im Objekt "Cityforum im Eichsfeld" an die EURO-HYPO AG vermietet (Vermittlung: Cushman & Wakefield, Healey & Baker).

Wohnfläche je Einwohner in qm			
Jahr	West	Ost	gesamt
1989	36,7	27,4	34,7
1990	36,4	28,2	34,8
1991	36,5	28,7	34,9
1992	36,5	29,0	35,1
1993	36,9	29,3	35,4
1994	37,4	31,1	36,2
1995	37,9	31,8	36,7
1996	38,3	32,6	37,2
1997	38,8	33,7	37,9
1998	39,3	34,5	38,4
1999	39,9	35,2	39,0
2000	40,2	36,0	39,5
2001	40,5	36,7	39,8
2002	40,7	37,2	40,2

Quelle: ifs; Stat. Bundesamt

40,2 qm zugenommen. Zwischen Ost- und Westdeutschland hat sich die Annäherung in der Wohnungsversorgung weiter fortgesetzt. Institutschef **Stefan Jokl** sieht zwei Ursachen. Trotz des Rückgangs der Neubauzahlen ist die Gesamtwohnfläche seit 1996 stärker gestiegen als die Bevölkerung. Außerdem nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter ab, so dass auch von daher mehr Pro-Kopf-Wohnfläche nachgefragt wird.

Im innerdeutschen Vergleich gibt es zwischen den einzelnen Bundesländern erhebliche Unterschiede. An der Spitze steht unverändert das Saarland mit 45,4 qm, gefolgt von Rheinland-Pfalz mit 44,3 und Niedersachsen mit 42,9 qm. Am Ende dieser Skala rangierten trotz deutlicher Verbesserungen in den letzten Jahren vor allem die ostdeutschen Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern mit 35,7 qm, sowie Brandenburg und Thüringen mit jeweils 37,0 qm. Hamburg ist deutlich zurückgefallen und liegt mit 35,8 qm an vorletzter Stelle und nur noch geringfügig vor Mecklenburg-Vorpommern. Deutlich überproportionale Zuwächse seit 2000 verzeichneten dagegen die Bundesländer Sachsen-Anhalt mit einem Anstieg um 1,3 auf 38,4 qm, das damit Nordrhein-Westfalen erreicht habe, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg mit einem Anstieg um je 1,4 qm.

Wiederauferstanden aus der Insolvenz – das Viktoria-Quartier in Berlin-Kreuzberg

Wirtschaftsjournalistin Karin Krentz

Heute können wieder Wohnungen gekauft und gemietet werden im Viktoria-Quartier, einem der prestigeträchtigsten Loft-Projekte Berlins auf dem Kreuzberg. Vor zwei Jahren musste die Eigentümerin **Viktoria Quartier Entwicklungsgesellschaft mbH & Co KG** Insolvenz anmelden. Neuer Eigentümer ist die "Neue Viktoria Quartier GmbH & Co. KG". Damals hieß es, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Projekt hätten sich weiter verschlechtert und die Projektrisiken seien nicht mehr eingrenzbare gewesen.

Bis zu diesem Zeitpunkt hatte die Gesellschaft, an der die **Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn** und die **Viterra Gewerbeimmobilien GmbH, Essen** zu jeweils 50 Prozent beteiligt waren, in das im Jahr 1997 gestartete Vorhaben 90 Millionen Euro investiert. Aus der Insolvenzmasse haben nun die neuen Investoren **Baywobau** und **Artprojekt GmbH** das Quartier mit seinen 50 000 Quadratmetern erworben. Sie wollen es nun deutlich abgespeckt auf den Markt bringen. Von 1998 bis zur Insolvenz war bereits ein großer Teil der 69 schicken Lofts im Schmiedehof auf dem Gelände der ehemaligen **Schultheiß-Brauerei** an Kapitalanleger verkauft worden. Alle kamen in den Genuss der erheblichen Steuervorteile nach dem so genannten Fördergebietsgesetz, das Immobilieninvestitionen in den neuen Ländern mit Abzügen von der Steuerschuld bis zum Jahr 2001 verrechnete.

Doch heute ist es im Schmiedehof gähnend leer, die Tiefgarage, von der man in sein Loft gelangt, ebenso, auf den Klingelschildern kaum ein Name. Der Grund: gegen die noch wenigen Mieter laufen Räumungsklagen, und die Anleger stehen in Verhandlungen mit den Alteigentümern. Die sollen – so Artprojekt – eine Teilungserklärung für das gesamte Grundstück und nicht für das Wohneigentum erteilt haben. Somit waren die Käufer auch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Nach anderer Lesart fiel die Insolvenz in das Teilungsverfahren, das deshalb wohl nicht mehr zu Ende geführt worden war. Nun werden alle Verkäufe rückabgewickelt.

Aus Sicht der neuen Investoren und des Insolvenzverwalters sind auch die damaligen Verträge der ursprünglichen Eigentümer mit den Mietern ungültig, denn diese seien „nur unberechtigte Nutzer“. Zu den bisherigen finanziellen Verlusten muss auch die gezogene Bürgschaft des Landes Berlin in Höhe von 15 Mio. Euro für den Kauf eines Teils der Schultheiß-Brauerei als künftige Heimstätte für die Berlinische Galerie gerechnet werden.

Für die neuen interessierten Käufer gelten Angebote von etwa 2.300 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen sie etwa 20 Prozent unter den Preisen von 1998. Das Angebot an Immobilien, auch an schicken Lofts, ist in Berlin größer als die Nachfrage und lässt die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen deutlich sinken.



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, Ergin Iyilikci, Karin
Krentz, Uwe Krey, Stefan Loipfin-
ger, Uli Richter, Werner Rohmert,
Frank A. Schultz, Dieter Thoma-
schowski, Frank Peter Unterreiner

Recht / Anlegerschutzrecht:

Stefan Frisch - Rechtsanwältin Tilp
& Kälberer, Kirchentellinsfurt;
Dr. Wolfgang Schirp - Rechtsan-
wältin Schirp & Apel, Berlin

*Namentlich gekennzeichnete Beiträ-
ge geben die Meinung des Autors
und nicht unbedingt der Redaktion
wieder.*

Redaktioneller Beirat:

Ansmann (Deutsche Post Immo-
bilien), **Jürgen Böhm** (Immobilien-
Scout24), **Joachim Bücker** (TÜV
Rheinland/Berlin-Brandenburg),
Hartmut Bulwien (Bulwien AG),
Dr. Karl Hamberger (Ernst &
Young), **Klaus Hohmann**, **Dr.
Karina Junghanns**, **Frank Motte**,
Dr. Gerhard Niesslein (DeTe
Immobilien), **Prof. Dr. Wolfgang
Pelzl** (Leipzig), **Fritz Salditt** (Stb.),
Carl-Otto Wenzel (Wenzel Con-
sulting AG)

Partneruniversität: Berufsakade-
mie Stuttgart / Staatliche Studien-
akademie Baden-Württemberg /
Akademie der Immobilienwirt-
schaft (ADI), **Prof. Dr. Hanspeter
Gondring FRICS**

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), **Petra Rohmert**

Bankverbindung: Kreissparkasse
Wiedenbrück (BLZ 478 535 20)
Kto.-Nr.: 39 578

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

Anmerkung zum Artikel von Karin Krentz der "Der Immobilienbrief"-Redaktion von Werner Rohmert: Für uns war dieser Insolvenzfall damals ein wichtiges Zeichen für eine geänderte Kultur in der Immobilienwirtschaft. Bei dem Gesellschafter-Hintergrund konnte bei damaligen Usancen jeder Berater und Anleger zum einen von einer absoluten Bonität der Bauträger und zum anderen von einer professionellen Abwicklung des Projektes auch in schwierigen Marktphasen ausgehen. Unser damaliges Backgroundgespräch bei der heutigen **DB Real Estate** bestätigte, dass man sich die Entscheidung nicht leicht gemacht habe, aber kein Anleger einen Schaden davon getragen habe. Das Projekt sei lediglich nicht mehr handhabbar gewesen, wobei wohl auch Meinungsverschiedenheiten der Gesellschafter eine Rolle spielten. Vor diesem Hintergrund würde es uns schon interessieren, ob die Anleger tatsächlich keinen Schaden hatten.

Buchbesprechung: „Die Immobilien-AG - Bewertung und Marktattraktivität“ - – ein neues Buch bietet Ein- und Überblick

Michael Beck, Leiter Portfolio Management Bankhaus Ellwanger & Geiger

Der US-Aktienmarkt hat sie, Holland und Belgien haben sie und seit jüngstem auch der französische Aktienmarkt – Immobilienaktiengesellschaften, die unter Einhaltung bestimmter Kriterien ganz oder teilweise von Körperschaftssteuern befreit sind. Im Falle französischer börsennotierter Immobilienunternehmen wird dies für solche gelten, die mind. ein Grundkapital von 15 Mio. Euro aufweisen, an einem geregelten Markt notiert sind und Immobilien erwerben, halten oder bauen, um Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen oder Beteiligungen halten, die diesem Ziel verpflichtet sind. Sobald 85% dieser erzielten Erträge ausgeschüttet werden, greift die Steuerbefreiung.

Hierbei handelt es sich um fast die gleiche steuerliche Behandlung börsennotierter Immobilienaktiengesellschaften, die u.a. den starken Bedeutungszuwachs der US-amerikanischen REIT's seit der Einführung der Körperschaftsteuerbefreiung durch den „Tax Reform-Act“ 1986 befördert hat und niederländischen Immobilienaktien zu sehr hohen und attraktiven Dividendenrenditen verhilft.

Deutsche Immobilien-AG's können im derzeitigen Rahmenumfeld von solchen Maßnahmen nur träumen. Umso wichtiger erscheint es, sich dem Thema „Bewertung“ deutscher Immobilien-AG's und deren Auswirkung auf Kursentwicklungen mit allen Facetten zu nähern. Der Arbeitskreis „Immobilien“ der DVFA unter der Leitung des Vorsitzenden Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Universitätsprofessor zu Freiburg, hat zu diesem Thema nun sein lang angekündigtes Werk veröffentlicht. In insgesamt **10 Autoren-Beiträgen** werden zunächst **allgemeine Aspekte** bezgl. des aktuellen Status quo der Immobilienaktien getroffen (Prof. Rehkugler). Vier Beiträge beleuchten die **Bewertung über das Unternehmensergebnis** (Sigrid Krolle, PwC), das **Net Asset Value-Konzept** (Dieter Thoma-schowski, da Vinci Asset Management und Dr. Ulrich Nack, Sal. Oppenheim Immobilien-KAG GmbH), **nationale und internationale Bewertungsmethoden** (Christian Schulz-Wulkow, Ernst & Young Real Estate GmbH) und einige **Praxisbeispiele**. Ein Beitrag über die **Benchmarks für deutsche und europäische Immobilien-AG's** (Michael Beck, Bankhaus Ellwanger & Geiger), ein **Vergleich von offenen Immobilienfonds und Immobilienaktien-Gesellschaften** (Dr. Tilman Hickl) und eine **Beschreibung des REIT's-Modelle bzw. -Marktes** (Dr. Alan Cadmus, Polis AG) komplettieren das Bild. Ein **Ausblick** von Prof. Rehkugler über die Zukunft der Immobilien-AG's in Deutschland runden die Betrachtungen ab.

Das Ziel dieses Buches soll ein Beitrag sein, einen Rahmen aufzustellen, der eine faire Bewertung von Immobilienaktien erlaubt und international kompatible Bewertungs-Maßstäbe schafft. Die Arbeitsgruppe „Immobilien“ wird ihre Aktivitäten auf diesem Gebiet fortsetzen, allerdings nicht nur auf Immobilien-AG's beschränkt. Die immer weiter steigende Bedeutung vielfältiger indirekter Immobilienkapitalanlagen erfordert eine nähere Untersuchung von Bewertungsaspekten verschiedener Investmentmöglichkeiten und vergleichende Betrachtungen.

Erschienen ist das Buch beim **R. Oldenbourg Verlag München** (ISBN 3-486-27353-1) zu einem moderaten Preis von 29,80 Euro.