



Nr.: 5
Mittwoch, 26.09.2001
Print-Ausgabe 9,-- €

Inhalte: Seite:

US-Anlagen nach dem Inferno (Loipfinger)	1
Investment Banking Glossar (DePfa Bank)	2
Wohnimmobilien - eine bewährte Kapitalanlage (Frank P. Unterreiner)	2
Büromarkt Frankfurt auf Rekordniveau	4
Immobilienmakler haben Umsatzeinbrüche	5
Büroimmobilien in Hol-land – Zeit zum Ausstieg	6
Branchenstandards für Immobilienfonds (Rohmert)	6
„Mezzanine-Fonds“ – Bauträgerfinanzierung und Kapitalanlage (Lingenhölin/Serr)	7
Eigenes Steuersparmodell (Löschinger)	7
Grand Hotel Heiligendamm - Baufortschritt	8
Neu: Falk-Fonds 75	8
DBVI AG Renditefonds Freizeit-Park Rust	8



In Immobilien die Nr.1 im Netz

DER IMMOBILIEN

Fakten - Meinungen - Tendenzen

Brief

US-Immobilienanlagen nach dem Inferno: CFB Beteiligungsangebot 141 – Financial Tower Jersey City

Stefan Loipfinger, Fondsjournalist

Durch die verheerenden Anschläge auf das World Trade Center **verlor New York auf einen Schlag ca. 1,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche**. Bereits vor dem Inferno war die Leerstandsquote in Downtown Manhattan gering. Durch die Katastrophe vom 11. September hat sich die Situation drastisch verschärft. Als die **Düsseldorfer Initiatorin CFB (Commerzbank)** für ihr **Beteiligungsangebot 141 eine Class-A Büroimmobilie in Jersey City** kaufte, ahnte die Welt noch nicht welch' schwarzer Tag bald über New York und ganz Amerika hereinbrechen sollte.

Nur einen Katzensprung von den riesigen Schuttbergen des einst so stolzen World Trade Centers entfernt, auf der anderen Seite des Hudson Rivers, liegt der 19-stöckige Financial Tower. Der **Kaufpreis von 152,2 Millionen US-Dollar war günstig**. Ein MAI-Gutachten bestätigte im Juni 2001 bereits einen Wert von 175 Millionen US-Dollar. Inklusive aller Kosten ergibt dies für den Fonds den sehr **moderaten Einkaufsfaktor vom 11,03-fachen der Nettomieteinnahmen** des Jahres 2002. Der Vermietungsstand liegt bei 99,8 Prozent. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei 168,6 Millionen US-Dollar. Anleger können sich ab 20.000 US-Dollar zuzüglich fünf Prozent Agio an dem Eigenkapitalanteil von 90,4 Millionen US-Dollar beteiligen.

Auch schon vor der Katastrophe **war Jersey City durch die gute Anbindung an Manhattan und die günstigeren Mietansätze ein Topstandort**. Derzeit teilen sich insgesamt zwölf Mieter die rund 58.500 Quadratmeter. Sollten Flächen vorzeitig frei werden, treffen sie aktuell auf eine hohe Nachfrage. Die **konservativ gewählten Prognoseparameter** lassen das **Ausschüttungsversprechen** der Initiatorin **realistisch** erscheinen: es beginnt mit 8,25 Prozent p.a. und soll bis 2012 auf elf Prozent steigen. Insgesamt hat der CFB 141 ein stimmiges Konzept. Wie die deutschen Anleger aber nach dem Inferno im Bezug auf US-Geldanlagen reagieren werden, ist noch offen.

WTC-Anschlag vernichtet Immobilien für 10 Mrd. \$

Jones Lang LaSalle schätzt den Verlust an Bürofläche in Folge des Attentates auf das **World Trade Center auf etwa 18,5% des Flächenbestandes von Downtown Manhattan**. Es seien Gebäude mit einem Gesamtwert von 10 Mrd. \$ zerstört worden. Trotz des schrecklichen Anschlages sehen die Immobilienberater **langfristig keine gravierenden Veränderungen im Verhalten der Nutzer** bei anstehenden Standortentscheidungen. Kurzfristig sei damit zu rechnen, dass Nutzer aus Unsicherheit ihre Wahl verschöben. Auch eine wachsende Nachfrage nach Videokonferenz-Einrichtungen und Breitbandverbindungen sei in nächster Zeit denkbar (Quelle: Online Service Immobilien Zeitung).

Jamestown und GVP - Entwarnung für US-Fondsanleger

Zahlreiche Anrufe bei den **Initiatoren geschlossener US-Fonds** gaben nicht nur der Betroffenen Ausdruck, sondern auch einer **Verunsicherung über ihre eigenen**



Investment Banking Glossar

Alexander Adam, EBS,
Oestrich-Winkel

Täglich prägt die Wirtschaft Begriffe, die den Nicht-Insider vor neue Rätsel stellen. „Der Immobilienbrief“ stellt in Zusammenarbeit mit der DePfa Bank AG und der EBS regelmäßig wichtige Begriffe vor.

Investment Banking: Das Investment Banking dadurch gekennzeichnet, dass **nicht** wie im Kreditgeschäft die eigene Risikoübernahme bzw. **Bereitstellung von Finanzierungsmitteln**, sondern die **Erbringung von Dienstleistungen im Vordergrund** steht. Die wichtigsten Bereiche sind: **Mergers & Acquisitions (s. u.)**, **Structured Finance (s. u.)**, **Sales & Trading** (Abwicklung von Wertpapiergeschäften für institutionelle Kunden), **Asset Management** und **Private Banking** (Verwaltung des Anlagevermögens im Auftrag der Kunden), **Capital Markets** (Konzeption, Durchführung und Platzierung von Wertpapier-Emissionen im börslichen Handel oder direkt an institutionelle Kunden) und **Corporate Finance** (umfassende Betreuung und Strukturierung von Unternehmens-Finanzien).

Mergers & Acquisitions: Der Begriff umschließt sowohl **Fusionen als auch Übernahmen von Unternehmen**. In der Regel wird eine Investment-Bank als Mandatsnehmer für eine der beteiligten Parteien tätig. Bei Fusionen kommt es

Investments. „Der Immobilienbrief“ sprach mit den großen Initiatoren **Jamestown** und der **Ergo-Tochter GVP**. Bei keinem Initiator sind Fondsobjekte oder Mitarbeiter betroffen. Beide Initiatoren sind mit ihren Fonds auch bei einem **„Totalverlust durch einen terroristischen Anschlag“** sowohl für die **Wiederherstellung der Gebäude** als auch zur **Abdeckung von Haftungsschäden und Mietausfall** voll versichert.

Eigenbau kann teuer werden – Bei Mauer-Sturz wird gehaftet

Auch **wer im eigenen Garten „Mist baut“**, haftet für für Folgeschäden. Die **LBS** berichtet über einen Hausbesitzer, der in Eigenregie eine nicht sehr stabile Mauer gebaut hatte (Amtsgericht Köln, Aktenzeichen 120 C 219/97). Ein Bauherr wollte **sein Grundstück von dem des Nachbarn mit einer Eigenbau-Mauer** abgrenzen. Zunächst machte die Mauer gar keinen so schlechten Eindruck. Am Abend des Bauvorhabens war der Hausbesitzer mit seiner Arbeit zufrieden. Die Realität holte ihn am nächsten Morgen ein. Der Eigenbau war in der Nacht zusammengebrochen und hatte das **Auto des Nachbarn zerstört**.

Der **Hausbesitzer wies einen Schadenersatz aber von sich**. Es habe in dieser Nacht ein starker Wind geherrscht, und für „höhere Gewalt“ könne er schließlich nichts. Der Nachbar pochte dagegen auf Schadenersatz. **Das Urteil:** Die Justiz gab dem **Autobesitzer Recht**.

Wer ein Bauwerk errichte, so der Amtsrichter in seinem Urteil, **der trage auch die Verkehrssicherungspflicht**. Er muss dafür sorgen, dass unter normalen, zumutbaren Umständen keine Gefahr von dem Bauwerk ausgeht. Eine fachmännisch errichtete Mauer hätte auch stärkerem Wind standgehalten.



Am falschen Ende gespart hatte ein Heimwerker, dessen Mauer beim nächsten Windstoß umstürzte – er musste für den Schaden an Nachbarns Automobil bezahlen.
Karikatur: Tomicek / LBS

Wohnimmobilien - eine bewährte Kapitalanlage

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

Immobilien bleiben ein wichtiger Bestandteil der privaten Vermögensstrategie, die angesichts der Probleme bei der gesetzlichen Rentenversicherung immer bedeutender wird. **Ein Viertel Aktien, ein Viertel Rentenwerte und die Hälfte in Immobilien** sind eine bewährte Mischung. Immobilien stehen dabei für **Langfristigkeit, Kontinuität und Sicherheit**. Dies ist bei der Altersvorsorge besonders wichtig. Sie muss auf einem verlässlichen Fundament stehen. Spekulation gefährdet den späteren Lebensstandard.

Oft werden wegen geringer Mietrendite die **Chancen von Immobilien** unterschätzt. Die **Rendite** einer Eigentumswohnung oder eines Mehrfamilienhauses zur Kapitalanlage **setzt sich aus der Miete, dem Wertzuwachs und der Steuerersparnis zusammen**. Zu einem **Nettomietenertrag von zirka drei bis sieben Prozent** je nach **Standort, Lage, Größe und Qualität bzw. Alter** kommt eine jährliche Wertsteigerung von durchschnittlich etwa zwei bis vier Prozent und die individuelle Steuerersparnis aus Mietunterdeckungen, Finanzierungskosten (Damnum) und Abschreibungen.

Steuern in Vermögen umwandeln: Die Immobilie ist eine der ganz wenigen **Kapitalanlagen, mit der Steuern in Vermögen umgewandelt werden können**. Nach der Änderung des Einkommenssteuergesetzes werden **Verluste von geschlossenen Immobilienfonds und Flugzeugfonds eingeschränkt**. Die Direktanlage in Immobilien hingegen ist von diesen Änderungen nicht betroffen.

Erwerb mit Darlehen möglich: Aktien und festverzinsliche Wertpapiere werden aus Ersparnissen gekauft, **Immobilien können mit Fremdkapital finanziert werden**. Die monatliche Belastung für eine Eigentumswohnung nach Abzug der Miete und der Steuerersparnis beträgt oft nur wenige hundert Mark. **Viele Menschen können sich Immobilien zur Kapitalanlage kaufen, sie wissen es nur nicht**. Die Fremdfinanzierung kann je nach Zins und Miete und eine **Hebelwirkung** erzeugen, welche die Eigenkapitalrendite der Immobilie nach oben treibt. Ein großer Teil der



**DER
IMMOBILIEN
Brief**

Tilgung kommt schließlich vom Mieter und vom Finanzamt in Form von gesparten Steuern. Dies macht den besonderen Reiz von Immobilien als Kapitalanlage aus und sorgt dafür, dass sie sich hinter Aktien und Investmentfonds nicht zu verstecken brauchen.

Derzeit sind die **Zinsen und die Immobilienpreise noch vergleichsweise niedrig**. Der Markt für Wohnimmobilien steht nach einem Einbruch am Beginn einer Erholung. Die Zinsen liegen bei einer zehnjährigen Bindung immer noch über zwei Prozentpunkte unter dem langjährigen Durchschnitt.

Preise bei Einfamilienhäusern stabil

Für ein **Einfamilienhaus** mussten im vergangenen Jahr in Westdeutschland durchschnittlich **334 000 DM** bezahlt werden. Das war nur unwesentlich weniger als ein Jahr zuvor, in dem der durchschnittliche Preis bei 335 000 DM lag. Auch in Ostdeutschland sind die Preise für Einfamilienhäuser stabil geblieben: Mit **211 000 DM** lag der Durchschnittspreis exakt auf Vorjahresniveau. Wie das **Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bauwesen, Berlin**, weiter mitteilt, seien die in den Jahren 1998 und 1999 beobachteten Preisanstiege damit zum Stillstand gekommen.

Woher hat die Düsseldorfer "Kö" (Königsallee) ihren Namen?

Vor **150 Jahren** hieß die **Düsseldorfer Königsallee** im Herzen der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt schlicht **Kastanienallee**. Umbenannt wurde sie **am 14. August 1851**. Ursache war ein Versuch, den **preußischen König Friedrich Wilhelm IV. zu versöhnen**. Denn er soll genau drei Jahre zuvor von einem Pferdeapfel getroffen worden sein, den ein Düsseldorfer geschleudert haben soll. Ihre Majestät sei „pikiert“ gewesen, ist in der Chronik der Stadt nachzulesen. Dagegen etwas zu tun dauerte dann immerhin drei Jahre. Ob es den König ausgesöhnt hat, ist nicht überliefert.

Serviceonline: Immobilienangebote im Internet

Die Schnittstelle **www.serviceonline.de** startet jetzt mit den angeschlossenen **Marktplätzen Immowelt.de, Immobilienscout 24 und PropertyGate**. Makler, Bauträger, Banken, Sparkassen können sich über Serviceonline kostenlos und unverbindlich bei einer oder mehreren der angeschlossenen Immobilienmarktplätze anmelden. Die Übertragung der Objektdaten an Serviceonline erfolgt entweder aus einer der drei Versionen der Profisoftware Makler 2000 oder alternativ über eine kostenfrei bereitgestellte Erfassungssoftware. Anbieter können **individuell die Übertragung ihrer Objektbestände an unterschiedliche Plattformen** steuern.

auch vor, dass die Bank im Auftrag beider Parteien mit der Durchführung beauftragt wird. Das **Spektrum der Tätigkeit** reicht dabei von der **Suche** nach geeigneten Kauf- bzw. Fusionsobjekten über die **Bestimmung und Unterbreitung eines Angebots** bis hin zur **Durchführung und Integration** nach der eigentlichen Transaktion (Post Merger Integration).

Bei Firmenübernahmen wird überdies zwischen **freundlichen und feindlichen Angeboten** unterschieden. Während erstere durch das Management unterstützt werden und das Übernahmziel sozusagen einvernehmlich geplant und umgesetzt wird, werden letztere gegen den Willen des Managements durchgeführt. Dies erschwert wesentlich die Gewinnung von Informationen zur Bestimmung eines Angebotspreises sowie die

Deutsche Post World Net
MAIL EXPRESS LOGISTICS FINANCE

Wer sich von Anfang an Gedanken macht, hat auch in ein paar Jahren noch was von seinem Bauwerk.

Als die Ägypter vor 5.000 Jahren eine Pyramide nach der anderen hinstellten, war ein entscheidender Faktor auf ihrer Seite: das Know-how. Und genau das können wir Ihnen liefern. Mit der planerischen, technischen und kaufmännischen Verantwortung aus über 17.000 Immobilien mit über 15 Mio. Quadratmetern Fläche. Nutzen Sie unser Wissen. **Infos unter 02 28/52 89-12 00 oder unter www.deutschepost.de/immobilien**

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

Deutsche Post

IMMOBILIEN



Überzeugung der Anteilseigner, ihre Anteile zu verkaufen.

Structured Finance: Dieser Bereich umfasst die drei Hauptgebiete **Asset Backed Securities** (Erläuterung später) **Projektfinanzierung** und **Leasing**. Unter Projektfinanzierung wird die Beratung und Durchführung der finanziellen Strukturierung individueller Einzelobjekte verstanden. Die Komplexität und das Risiko solcher Projekte verlangen oft eine individuelle Anpassung der Risikopositionen sowie Berücksichtigung rechtlicher, steuerlicher und finanzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Restriktionen.

Leasing stellt eine Zwischenform von Miete und Kauf von Anlagegegenständen dar. Für den Leasingnehmer eröffnet sich damit eine alternative Form der Finanzierung, die aufgrund verschiedener Vorteile attraktiv sein kann.

(Copyright DePfa Bank AG, Wiesbaden)

Deals – Deals - Deals

Frankfurt: Auf dem früheren **Holzmann-Grundstück Taunusanlage 1** in Frankfurt baut **Deka Immobilien Investments** für **940 Mio. DM** einen fast **154 Meter hohen Büroturm**. Der Entwurf des **Frankfurter Architekten Helmut Joos** weist ein 39 Etagen umfassendes Hochhaus (45.880 qm/209 PKW-Stellplätze, 58 Wohnungen) mit einer gläsernen Fassade aus.

Grenzüberschreitende Investitionen in Europa nehmen zu

Im 1. Hj. 2001 haben Immobilien in einem Gesamtwert von **12,1 Mrd. Euro** im grenzübergreifenden Immobiliengeschäft in Europa den Besitzer gewechselt. **DTZ Zadelhoff** schätzt, dass bis Jahresende fast **27 Mrd. Euro** erreicht werden können. Der zyklische Höhepunkt des westeuropäischen Büromarktes ist in Sicht. Die Spitzenmieten sind im Durchschnitt der Metropolen lt. **Jones Lang LaSalle** im zweiten Quartal nur noch wenig gestiegen. **Spitzenreiter Amsterdam** legte um 14,3% zu. **Schlusslicht Stockholm** brach um 5,2% ein.

Immobilien-Fachwissen von A-Z

Das Lexikon "**Immobilien-Fachwissen von A-Z**" erläutert dem Leser auf über 320 Seiten Begriffe und Sachverhalte aus der Immobilienwirtschaft. Von "Abschreibung" über "Geschossflächenzahl" und "neues Mietrecht" bis zur "Zwischenfinanzierung" findet der Leser mehr als 1000 Stichwörter. Autoren: **Erwin Sailer/Henning J. Grabener/Hauke Kruse/Rudolf Koch** u.a., **Grabener Verlag**, Tel.: 0431/5601-560, Fax: 0431/5601-580, E-Mail: info@grabener-verlag.de, 6.Auflage, rund 320 Seiten, 29,- Euro)

Bauland wird teurer

Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland **94.300 Baulandverkäufe** mit einer Gesamtfläche von **135,3 qkm (-18,5%)** gemeldet. Dies teilte das **Statistische Bundesamt** mit. Mit **durchschnittlich 101 DM/qm Bauland** (alte Bundesländer: 123 DM, neue Bundesländer: 60 DM) lagen die Preise um 4% über Vorjahr.

Büromieten in Berlin steigen

In Berlin, mit einem **Bestand von 17,1 Mill. qm größter deutscher Büroimmobilienmarkt**, lag die Leerstandsquote Ende 2000 bei 8,5%. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein leichter Rückgang von 0,4%. Bis 2003 erwartet die **HVB Expertise GmbH** einen weiteren Rückgang auf durchschnittlich 7%, wobei für die City-Lagen ein unterdurchschnittlicher Leerstand zwischen 4,5% und 5% prognostiziert wird. Die Mieten in zentralen Lagen seien bei guter Nachfrage deutlich gestiegen. In **la-Lagen konnten bis zu 30 Euro/qm erzielt werden**.

LBS Immobilien GmbH erneut die Nummer eins

Die **LBS Immobilien GmbH, Münster**, war nach 6 Jahren in Folge auch im vergangenen Jahr **im Verbund mit den Sparkassen der größte Immobilienvermittler in Deutschland**. Das hat das aktuelle Ranking des Fachmagazins "**Immobilien Manager**" ergeben. Die **LBS Immobilien GmbH** ist zusammen mit den Sparkassen ausschließlich in Nordrhein-Westfalen tätig. Sie vermarktete im Jahr 2000 allein zwischen Rhein und Weser mehr als 9000 Objekte im Gesamtwert von knapp 3 Mrd. DM.

Initiative Immobilien-Aktie

Die initiative Immobilien-Aktie wurde von der **Deutschen EuroShop AG, der Deutschen Wohnen AG, dem Bau-Verein zu Hamburg AG, der und der IVG Holding AG gegründet**. Mit einem gleichnamigen Symposium wird am 26. und 27. September gestartet. Themen sind die Immobilien-Aktien als eigene Asset-Klasse, Rechnungslegung, Transparenz und Bewertung, Positionierung und Öffentlichkeitsarbeit sowie das Spannungsfeld zwischen Börse und Immobilie.

Büromarkt Frankfurt auf Rekordniveau

Das **unterschiedliche Zahlenwerk der Frankfurter Großmakler** zur Jahresmitte hatte zunächst die Branche verunsichert. „*Der Immobilienbrief*“ berichtete kurz am 27.07.2001. In einem brandaktuellen Marktbericht recherchiert **Müller International Immobilien (MI)** eine Vermietungsleistung von 431.000 qm (+42% gegen Vorjahr).



Wien: 3 Monate vor Fertigstellung des „floridotower“ hat 4Call CT Technology über Jones Lang LaSalle 1 600 qm Büros angemietet. Der „floridotower“ hat ca. 36 000 qm vermietbare Fläche und ist ein Gemeinschaftsprojekt der Real I. S. (Bayr. Landesbank) und dem Projektentwickler UBM AG.

Paris: Haus-Invest, der offene Fonds der Commerzbank, hat in Paris die vollvermietete Immobilie „Place de Seine“ mit 26 000 qm Bürofläche auf 12 700 qm Grundstück im Vorort Levallois erworben. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 300 Mio. DM bei einer Objektrendite von 6,5%. Im vergangenen Jahr war Paris mit 2,8 Mio. qm Vermietung europäischer Spitzenreiter.

Die wichtigsten Vermietungen im ersten Halbjahr waren **Dresdner Bank AG Kleinwort Wasserstein** mit 40.000 qm in der City-West, **DGZ DEKA Bank** mit 18.000 qm im Bankenviertel, **Frankfurter Allgemeine Zeitung** mit 12 000 qm in der Innenstadt, **Deutsche Bank** mit 11.800 qm ebenfalls in der Innenstadt, **SEB** (früher BfG) mit 11.400 qm im Westend und **Marconi Communication GmbH** ebenfalls mit 11.400 qm in der City.

Durch die hohe Nachfrage bei knappem Angebot in den Toplagen ist die **Spitzenmiete über 100 DM gestiegen**. In der City-West stiegen die Spitzenmieten von 39,- auf 42,- DM, im Ostend auf 37 DM und in Niederrad erreichte die Durchschnittsmiete 31,- DM. 49% der Vermietungen fanden in Neubauten statt. Aber auch veraltete Immobilien und Bürostandorte, die in den letzten Jahren mit Vermietungsschwierigkeiten zu kämpfen hatte, erleben durch die Knappheit in der City eine Renaissance.

Die starke **Bautätigkeit lässt das insgesamt verfügbare Angebot wieder leicht steigen**. Es hat sich im ersten Halbjahr von 654 000 qm auf 808 000 qm erhöht. Hierzu gehören auch die „Flächen im Bau“. Der absolute **Leerstand** sofort verfügbarer Flächen **ist dagegen auf 293 000 qm weiter gesunken**. Die wichtigsten **Bauprojekte** sind lt MII das **Investment Banking Center** in der City West mit rd. 100 000 qm, ein Bürobau am Standort des ehemaligen Parkhauses in der **Junghofstraße** mit ca. 30 000 qm, das **Mainforum** mit 30 000 qm an der Wilhelm-Leuschner-Straße, das **Carré Mainzer Landstraße** mit 27 000 qm und der **Westhafen-Tower** mit 28 500 qm. Für die kommenden Jahre erwartet MII einen ausgeglichenen Markt.

Immobilienmakler kämpfen mit rückläufigen Umsätzen

Nach einer jährlich durchgeführten Recherche des **Grabener Verlag** kämpfen Wohnimmobilienmakler mit rückläufigen Umsätzen. Gegenüber 1999 brach der Umsatz der Maklerbetriebe um **mehr als 10% auf ca. 580 000 DM ein**. Bei rückläufigem Immobilienumsatz nimmt die Zahl der Makler zu. Der **Betriebsgewinn ging von 17,6 auf 17,4% vom Umsatz zurück**. Der selbständige Immobilienmakler kommt durch eigene zusätzliche Provisionen auf ein Bruttojahreseinkommen von ca. 135 TDM.

In Deutschland gibt es **11 600 Makler als Vollerwerbsbetriebe**. Rd. **80% aller Betriebe haben maximal 5 Mitarbeiter**. Nur 6% der Betriebe haben 16 oder mehr Angestellte. Fast **2/3 der Einnahmen** stammen aus der **Verkaufsvermittlung**. **14%** kommt aus der **Vermietung**. Etwas weniger wird mit der Hausverwaltung verdient. Der **Makleranteil bei der Wohnungs-Vermietung** liegt bei knapp 22%. Beim **Verkauf** von Wohnimmobilien **liegt er bei ca. 44%**.

Durch eine geplante Fusion der beiden großen Maklerverbände **RDM** (Ring Deutscher

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.

Rund um die Uhr Service | 365 Tage im Jahr | Nebenstellen der Präsenz

DeTeImmobilien

Deutsche Telekom Gruppe



Makler) und **VDM** (Verband Deutscher Makler) soll der Schwerpunkt stärker auf Ausbildung und Spezialisierung gelegt werden (weitere Infos unter www.grabener-verlag.de bei „Service und Fachwissen“).

Büroimmobilien in Holland – Zeit zum Ausstieg

Die **DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds GmbH**, der offene Fonds der Dresdner Bank **hat zwölf Objekte in den Niederlanden** im Wert von rund 250 Mio. Euro an institutionelle Investoren verkauft. Die Objekte wurden nach einer Investitionsdauer von ca. fünf Jahren mit einem **Gewinn von 22%** veräußert.

Für den Immobilienresearcher der **Dresdner Bank Immobiliengruppe, Dr. Thomas Beyerle**, ist der **Zeitpunkt für Verkäufe bei holländischen Büroimmobilien gekommen**. Für private Investments über geschlossene Fonds war **in den letzten Jahren Holland neben den USA der Topmarkt**. Auch eine DFI-Tagung vor einigen Wochen (siehe: *Der Immobilienbrief* 12.09.2001) sah heutige Holland-Investments noch durchaus positiv. Für Beyerle ist nach der guten Entwicklung der vergangenen Jahre **langsam der zyklische Höhepunkt erreicht**. Die erkennbare **Bautätigkeit von rund 6,3 Mio. qm Bürofläche** wird bereits mittelfristig in den Ballungszentren zu einem Überangebot führen.

2000 wurden insgesamt in den Niederlanden **mehr als 2,4 Mio. qm Bürofläche (+33%)** vermietet. Mehr als 65 % (1,6 Mio. qm / +32%) entfielen dabei auf die sog. **Randstad-Städte (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam und Den Haag)**. Der Leerstand stieg landesweit auf derzeit 2,4 Mio. qm (6,8%). Bei den **Gewerbeimmobilien-Investitionen (4,5 Mrd. Euro, davon 80% Büro)** war das deutsche Engagement bereits rückläufig. **70% waren Inlandstransaktionen**.

Die Mieten für Büroflächen sind im Jahr 2000 **im Landesdurchschnitt von 11,25 Euro auf etwa 12 Euro** (knapp 24 DM) pro qm gestiegen. Besonders stark legten die Mieten in den **Toplagen von Amsterdam und am Flughafen Schiphol** zu. Die Preise zwischen Top-Standorten und Sekundärstandorten gehen immer weiter auseinander. In **Amsterdam** liegen die Spitzenmieten bei gegenwärtig 29,50 Euro pro qm. In **Schiphol** sind die Mieten innerhalb eines Jahres von 26,50 Euro auf 34 Euro pro qm gestiegen. Interessant aus deutscher Sicht ist für die Redaktion, dass **am Flughafen höhere Mieten realisiert werden als in den innerstädtischen Toplagen**.

Neue VGI Branchenstandards für Fondsprospektierung – Guter Ansatz mit Kinderkrankheiten

Werner Rohmert, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

In der vergangenen Woche nahm der Verfasser an einer Podiumsdiskussion in Berlin des noch jungen **Verbandes geschlossene Immobilienfonds (VGI)** zum Thema **Branchenstandards für Fondsprospektierung** teil. Vorab: **Die neuen Branchenrichtlinien**, die von **Dr. Karl Hamberger, Ernst & Young**, in Anlehnung an die bestehenden **IDW-Richtlinien** der Wirtschaftsprüfer, den **gif-Empfehlungen** (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung) und dem **DFI-Katalog** erarbeitet und mit den VGI-Mitgliedern abgestimmt wurden, **sind gut**.

Anders als die **IDW-Richtlinien der Wirtschaftsprüfer**, die als **Prüfungsanweisung für WP's** und nicht als Erstellungsrichtlinien erarbeitet wurden, **sind die neuen Branchenstandards logisch aufgebaut** und als Prospektierungs- und Analyserichtlinie mit „**Leitfaden- und Checklist-Charakter**“ geeignet. Allerdings wäre dem Verfasser die **Hamberger-Originalvariante lieber gewesen** als der VGI-Kompromiss.

Akzeptanz und Durchsetzbarkeit sind aber wichtiger als die inhaltliche Arbeit. Hier hapert es aber noch. Auch wurden die wichtigen Analysten bislang nicht einbezogen.

Die wichtigsten Kinderkrankheiten des Standards: Der junge **Verband hat nicht den Mut, die Einhaltung** der Richtlinien als **Qualitätssiegel** zur Bedingung für die VGI-Mitgliedschaft zu machen. Es **fehlen noch Kalkulationseckwerte** für eine **modellhafte Vergleichbarkeit** von Fonds (ceteris paribus Analyse). Gleichzeitig werden die Haftungsausschlussanweisungen von Gutachtern aus dem IDW übernommen. Gutachter

Moskau: Moskau Pionier **Aengevelt Immobilien** hat letzte Woche das jährliche **Symposium in Moskau** durchgeführt. Der Moskauer Mietmarkt stabilisiert sich nach vorangegangener Konsolidierungsphase bei guten Umsätzen. Die **Büro-Mietspanne liegt derzeit zwischen 220 und knapp 500 \$ pro qm und Jahr**. Bei preisgünstigen Flächen sind erste Steigerungen zu erwarten. Schwierig bleiben Flächen mit Spitzenmieten. Das kurzfristig verfügbare Angebot erhöht sich weiter auf 240 000 qm.

Köln: Im Zuge der Konzentration auf Kernkompetenzen hat die **Strabag AG, Köln**, die **Mast Grundbau GmbH** an die **Spie Fondations S.A.**, ein französisches Spezialtiefbauunternehmen, veräußert.

Frankfurt: Die Kanzlei **Faegre Benson Brendel** mietete rund 1 500 qm Bürofläche in der Theodor-Heuss-Allee 108 in der Frankfurter City-West über **Müller International Immobilien (MII)**.

Stuttgart: Die Kanzlei **Gleiss & Große** hat ca. 2 500 qm im 3. in Stuttgart-Nord über **DTZ Zadelhoff** angemietet.

München: Das Biotech-Unternehmen **Sereno Pharma GmbH** hat über **Jones Lang LaSalle** 10 000 qm im Objekt der **FOM Future Office Management, Heidelberg**, mit insgesamt 27 000 qm im Münchener Norden angemietet.



Personalien

Düsseldorf: Markus Schlüpen, 40, Mitbegründer und Vorstand der GVP AG (Pro Victor US-Fonds) hat die GVP zum 31. August verlassen. Nach einer kreativen „Auszeit“ will er sich neu orientieren. Damit dreht sich das **Personalkarussell im Gründerkreis** kräftig weiter.

Hamburg: Kai-Michael Dudda, Vorstandsmitglied der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, scheidet auf eigenen Wunsch aus, um sich im Immobilienbereich selbständig zu machen. Das verunsichert. Zwar war die **Börsenplatzierung des Bau-Verein** mit einer **guten Equity-Story** und vor allem mit institutionellen internationalen Kapitalanlegern professionell durchgeführt worden. Jedoch stellt sich nach der Mehrheitsübernahme durch die TAG, die vielleicht auch auf Betreiben der mit geringer Expansion unzufriedenen institutionellen Gesellschafter zustande kam, die **Frage nach der tatsächlichen Erfolgsstory des Bau-Verein**.

Frankfurt: Dr. Harald Gude ist neues Vorstandsmitglied der Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG & Co. KGaA (DIC), Frankfurt am Main. Er wird die Ressorts Finanzen und Controlling verantworten. Gude war zuvor als Rechtsanwalt bei der IVG Holding AG tätig.

werden nicht genannt und haften auch nicht. Vor allem bei **Alterssicherungsfonds**, die in einer Periode zwischen 20 und 40 Jahren ihr Rentenversprechen einlösen sollen, fehlen Richtwerte zur Berücksichtigung von **Revitalisierungskosten**. **Bei neuen Alterssicherungs-/Rentenfonds darf einfach nichts schief gehen**. Ebenso sind die **Leistungsbilanzanforderungen unzureichend**. Berücksichtigt man Erstellungszeiten und Bilanzierungszeiträume **verschwinden leicht Entwicklungen der letzten vier Jahre aus der Beobachtung**.

„Mezzanine-Fonds“ – Bauträgerfinanzierung nach „Basel II“

Henrik M. Lingenhölin, Thomas M. Serr, Bankhaus Ellwanger & Geiger

Die Finanzierung von Bauträgergeschäften wird durch „Basel II“ schwieriger. Zukünftig sollen **andere Eigenkapitalbestimmungen für Banken** gelten. Die Höhe des Eigenkapitals muss dem Risiko angepasst werden. Betroffen sind besonders **Bauträger und Projektentwickler, die** aufgrund Ihrer Unternehmensgröße für große Immobilieninvestitionen **mit einer zu geringen Eigenkapitaldecke ausgestattet sind**.

Den Banken stehen neben der externen Bonitätsbeurteilung (z.B. Moody's, Standard & Poors) zwei bankinterne Bewertungsverfahren zur Verfügung: ein Standard-Rating und ein umfassenderes Rating. Jahrelange gute **Zusammenarbeit, Know how und Reputation** ermöglichen allein keine Kredite mehr. **Entscheidend ist das Rating**. Das **Bankhaus Ellwanger & Geiger (E&G)** hat deshalb ein Modell entwickelt, dass die **Bauträgerproblem lösen soll und auch noch eine attraktive Kapitalanlage sein soll**.

„Mezzanine-Fonds“ stellen über Fonds-Kapitalanlagen projektbezogen Eigenkapital bereit. Damit wird für eine finanzierende Bank die Kredit-Sicherheit für das Rating deutlich erhöht. Banken können in der Regel bei Immobilienentwicklungen maximal bis zu 80 % der Gesamtkosten finanzieren. Im Rahmen eines „Mezzanine-Fonds“ können sich **Investoren nun an einer Entwicklungs-GmbH mit Eigenkapital beteiligen** und kompletieren somit die Finanzierung des jeweiligen Developments. Die **Chancen und Risiken tragen die Investoren und der jeweilige Projektentwickler gemeinsam**. Im Gegensatz zu herkömmlichen geschlossenen Immobilienfonds, bei denen die Investoren lediglich an der relativ moderaten Objektrendite partizipieren, soll die von **E&G Financial Services GmbH** initiierte **Produktinnovation „Mezzanine-Fonds“** deutlich höhere Renditen für den Anleger abwerfen (Gegenübestellung siehe Tabelle). In Amerika sind ähnliche Verfahren schon erfolgreich im Einsatz.

Geschlossener Immobilien-Fonds	Produktinnovation „Mezzanine-Fonds“
• Laufzeit 10 – 25 Jahre	• Laufzeit 18 – 36 Monate
• Rendite vor Steuer 7 – 8 % p.a.	• progn. Rendite (IRR) vor Steuer von 18 – 30 % p.a.
• Risiko: „konservative Kapitalanlage“	• Risiko: „unternehmerische Beteiligung“
• Einkünfte aus V+V oder aus Gewerbebetrieb	• Einkünfte aus Gewerbebetrieb, da GmbH-Beteiligung
• Beteiligung i.d.R. ab Euro 10.000,-	• Beteiligung i.d.R. ab Euro 250.000,-

Das **Ende der Beteiligung** für die Investoren wird durch den Verkauf der entwickelten Immobilie an einen Endinvestor dargestellt. Nach der **Rückführung des Eigenkapitals** und einer **Basisverzinsung (preferred return)** wird der verbleibende **Developmentgewinn** in einem vorher definierten Verhältnis auf **Kapitalanleger und Immobilienunternehmen verteilt**. Das gewährleistet eine Interessenidentität zwischen Kapitalgeber, Projektentwickler und Konzeptionär. Die **Renditeerwartungen** dieser Konzeption **liegen teilweise um ein Vielfaches** über denen einer klassischen Immobilienanlage. (Infos: E&G Financial Services GmbH, Henrik M. Lingenhölin, Tel. 0711 21 48-204, henrik.lingenhoelin@privatbank.de, Thomas M. Serr, Tel. 0711 2148-284,)

Das eigene Steuersparmodell – mit Familie Steuern sparen

Hermann Löschinger StB, Leiter Financial Planning Andersen, Eschborn

Sie hätten gerne Ihr eigenes Steuersparmodell? Angenommen, Ihre Tochter fängt im Herbstsemester an zu studieren und Sie überlegen, ob Sie wegen der hohen Risiken am Aktienmarkt eine Immobilie kaufen sollen. Wegen der **langfristigen Sicherheit und Wertsteigerungschance** wollen Sie die Immobilie auf jeden Fall mindestens zehn Jah-



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 Iyilkci,
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 & Yo-
ung), Klaus Hohmann, Dr. Ger-
hard Niesslein (DeTe Immobilien),
Prof. Dr. Wolfgang Pelz (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), Univ.-Prof. Dr.
Karl-Georg Loritz, Frank Motte

Bankverbindung: Kreissparkasse
Wiedenbrück (BLZ 478 535 20)
Kto.-Nr.: 39578

Bezugsbedingungen: 9,- Euro pro Aus-
gabe bei Direktversand per Post (Jahres-
abonnement für 25 Ausgaben 191,25 Euro)
oder kostenlos per eMail über autori-
sierte Kooperationspartner.

Bei Nichtlieferung infolge höherer Gewalt
oder infolge von Störungen des Arbeits-
friedens bestehen keine Ansprüche gegen
den Verlag oder die autorisierten Koope-
rationspartner.

re behalten. Da sich die Immobilie wirtschaftlich rechnen soll, ist für Sie die Überschusserzielungsabsicht kein Problem.

Nach aktueller Rechtsprechung des BFH (z.B. vom 19.10.1999, IX 39/99) steht Ihnen eine interessante Variante offen: **Ohne Fondskosten können Sie ihr eigenes Sparmodell gestalten.** Sie kaufen eine Immobilie am Studienort Ihrer Tochter und vermieten die Eigentumswohnung an sie. Die Miete muss mindestens bei der halben ortsüblichen Marktmiete liegen. Ihre Tochter bezahlt die Miete aus dem Barunterhalt, den Sie ihr zukommen lassen.

Die Wohnung finanzieren Sie mit einem **hohen Damnum**. Damit erzielen Sie einen doppelten Effekt: Anzusetzen ist zunächst nur die niedrige Miete, die Schuldzinsen sind in voller Höhe abzugsfähig. Die steuerlichen Verluste nutzen Sie in den Jahren bis 2004, so lange die Steuersätze noch hoch sind. Nachdem Ihre Tochter das Studium beendet hat, vermieten Sie dann zu ortsüblichen Sätzen. **Nach Ablauf von mindestens zehn Jahren vereinbaren Sie steuerfrei die bis dahin hoffentlich eingetretene Wertsteigerung.** Um steuerliche Risiken zu vermeiden, sollten Sie vor Umsetzung Ihren persönlichen Steuerberater hinzuziehen.

Grand Hotel Heiligendamm – Fertigstellung Anfang 2003

„Die weisse Stadt am Meer“ ersteht wieder neu. Grund für unsere Ortsbesichtigung war die **Meldung der Kapitalerhöhung** für den Fonds „Grand Hotel Heiligendamm“. Die Teile des in Europa wohl einmaligen **Kulturdenkmals Heiligendamm**, die zukünftig zum **Grand Hotel** gehören werden, sind entkernt und die Fassaden gesichert. Der Neubau des Severin Palais ist im Rohbau 2 Geschosse aus dem Boden. Die **benachbarten Villen** sollen **im kommenden Jahr saniert** werden, damit **zur Hoteleröffnung Anfang 2003 der Bau abgeschlossen ist.** Die denkmalgeschützten Villen werden in große **Eigentumswohnungen** umgewandelt, die **ab 15 000 qm pro qm** verkauft werden.

Die **über 20 klassizistischen Villen Heiligendamms**, die wie eine Perlenkette am Meer aufgereiht sind, beherbergten als **erstes Seebad des Kontinents bis 1945 alle Prominenten der letzten 200 Jahre.** Die **Finanzierung** war bereits letztes Jahr **über Zusagen von Banken abgesichert.** **50 Mio. DM staatliche Förderungen** sind sicher. Z. Z. sind mit **178 Mio. DM über 70% des Fonds an Endanleger** platziert.

Neue geschlossene Immobilienfonds mit 7% Ausschüttung

Falk-Fonds 75: Die Münchener Unternehmensgruppe **Falk + Partner** bleibt bei dem **Konzept, das ihnen seit 1998 Rekordumsätze beschert hatte.** Falk investiert in **6 fertiggestellte und voll vermietete Immobilien** ohne Investitions- und Erstvermietungsrisiko. Die prognostizierte **Anfangsausschüttung liegt bei 7,5% ab dem Folgemonat** der Einzahlung. Steuerliche **Anfangsverluste** schlagen mit **ca. 36%** zu Buche. Über die AfA sind Teile der Ausschüttung steuerfrei. Nach Berücksichtigung des 5%igen Agios und der Steuereffekte ergibt sich eine anfängliche Rendite von über 9% vor Steuern.

Das **Sicherheitskonzept** beruht auf **Streueung in Lage, Standort, Nutzung und langfristigen Mietverträgen.** Lt. **GF Thomas Engels** ist das Konzept der Risikominderung für Vertrieb und Anleger quasi selbsterklärend. In den ersten 10 Jahren können Vertriebspartner und Anleger gut schlafen. Danach können sogar einzelne Anschlussvermietungsprobleme im Gesamtkonzept problemlos aufgefangen werden könnten.

DBVI Renditefonds Europa-Park Rasthof in Rust: Die vier Fondsobjekte der **Raststätte Herbolzheim** auf ca. 48 000 qm Grundstück liegen direkt an der Autobahn A 5 an der Zufahrt zum Europa-Park Rust, Deutschlands größtem Freizeitpark. Die Einzelobjekte sind das **Highway-Hotel Herbolzheim**, ein **McDonald's Drive In**, die **Shell-Autohof Raststätte** und eine Windkraftanlage. Die Objekte sind fertiggestellt, werden lt. Prospekt derzeit erfolgreich betrieben und sind langfristig vermietet. Die Anfangsverluste liegen **bei 34,3%**. Die **Ausschüttung beginnt mit 7%**.

Die **Stiftung Warentest** sieht Rust als den besucherfreundlichsten Freizeitpark Deutschlands. Bereits heute stauen sich 3 Mio. Besucher p.a. an guten Tagen bis auf die Autobahn. Die **unternehmerische Komponente des Fonds** sieht der Initiator darin, dass der Park von derzeit 65 Hektar langfristig auf 120 Hektar vergrößert werden soll.