

18-10news
Immobilien-News der Woche (17. KW)
Hrsg. von der Dr. ZitelmannPB. GmbH
XI. Jahrgang. Erscheinungstag: 03.05.10

*Veranstaltung zum neuen Anlegerschutzverbesserungsgesetz
Am 26. Mai in Berlin - Programm anfordern: info@immobilienrunde.de*

***Zum Entwurf des neuen Anlegerschutzverbesserungsgesetz
für geschlossene Fonds - von Dr. Thorsten Voss***

Seit Freitag liegt der von der Branche der geschlossenen Fonds mit großer Spannung erwartete Entwurf aus dem Hause Schäuble für ein neues Anlegerschutzverbesserungsgesetz vor. Wie bereits früher an dieser Stelle geschrieben, war nach der Pressemitteilung des BMF, die dieses Gesetz ankündigte, Besonnenheit angezeigt - und sie ist es auch jetzt noch. Ein Kahlschlag bei geschlossenen Fonds war zu keiner Zeit im Ministerium gewollt und er ist es auch jetzt nicht.

Nun, da der Text bekannt ist, kann auf einer sachlichen Grundlage diskutiert werden. Das ist allerdings sehr nötig, sind die Regeln doch komplex und der Teufel steckt im Detail. Die vorzunehmenden Umstellungen sind nicht wenige, neue Prozesse müssen mit der BaFin abgestimmt werden und es gibt von daher für alle Branchenteilnehmer viel zu tun.

Im Einzelnen: Dass Anteile nach §8f VerkProspG nun Finanzinstrumente sind, bedeutet sicher nicht den Untergang des (Fonds-)Abendlandes, auch wenn es dieses rechtstechnischen Kunstgriffes vielleicht nicht bedurft hätte, um die nun vorgesehenen Rechtsfolgen eintreten zu lassen. Die Folgen sind zunächst für den Vertrieb beachtlich. Betroffen sind insbesondere Initiatoren, die einen signifikanten Teil ihres Umsatzes über den freien Vertrieb machen. Denn alle Unternehmen und Personen, die bisher (mit 34c-Erlaubnis) Fondsanteile vermittelt haben, werden nun Finanzdienstleistungsinstitut und müssen einen entsprechenden Antrag bei der BaFin stellen. Das Gesetz sieht eine Übergangsvorschrift von sechs Monaten vor, innerhalb welcher der Antrag einzureichen ist. Zudem sind Berater, Vertriebsverantwortliche und Compliance-Beauftragte bei der BaFin zu registrieren.

Aber damit nicht genug: Wie aus der Revision der EU-Prospektrichtlinie bekannt, soll den Anlegern „ein kurzes und leicht verständliches Dokument über die wesentlichen Merkmale eines Finanzinstruments“ an die Hand gegeben werden. Wer formuliert dieses Blatt? Doch wohl die Emissionshäuser? Wie bekommt man solch ein Papier „haftungswasserdicht“? Hier streiten sich die Experten, ob die gesetzlichen Anforderungen überhaupt erfüllt werden können, auf diesem Punkt wird ein Schwerpunkt der Diskussion liegen.

Es müssen Beratungsprotokolle geführt, Provisionen offengelegt und Interessenkonflikte aufgezeigt werden. Und es wird ein Handlungsgebot festgeschrieben, wonach die Institute Kunden nur für sie individuell geeignete Finanzinstrumente empfehlen dürfen. Dass der Gesetzgeber auf den Berater zielt, der dem 70jährigen Rentner einen Fonds mit 25 Jahren Haltedauer empfiehlt, ist gut nachvollziehbar. Aber: Die BaFin soll bei Fehlverhalten bei der Anlageberatung Bußgeldsanktionen etc. verhängen können. Wer die Bußgeldpraxis kennt, weiß um deren inhaltliche Unberechenbarkeit. Bis die BaFin hier im Thema ist, wird ein schmerzhafter Prozess für alle Beteiligten stattgefunden haben.

Aber zielt die Axt nur auf den Vertrieb? Nein, denn die Revision des Prospektrechts hat es in sich. Zunächst kommt die Kohärenzprüfung auf die Initiatoren zu. Auch hier wird sich eine völlig neue Praxis herausbilden. Schwierig für Initiatoren könnte es werden, wenn die BaFin, was zu erwarten ist, für die Kohärenzprüfung mehr Zeit benötigt, als ihr der Gesetzgeber für die bisherige Prospektprüfung zugestanden hat.

Und auch die Revision der Mindestangaben für die Prospekte hält manche bittere Pille parat. Für große Aufregung bei Wirtschaftsprüfern wird sicher folgender Passus sorgen; „Der Prospekt muss auch die Angabe enthalten, ob er von einem Wirtschaftsprüfer gutachterlich beurteilt wurde oder nicht. Falls ja, muss der VP den Namen des Wirtschaftsprüfers sowie Datum und Ergebnis des Gutachtens enthalten.“ Hier gibt es sicher Diskussionsbedarf. Entrümpelt wird sonst leider wenig, dafür kommen neue Mindestangaben hinzu, die der Anleger nicht wirklich braucht – vermisst werden dagegen sinnvolle Ergänzungen wie z.B. ein Angabeerfordernis für die Investitionsquote.

Diskussionswürdig ist auch das Gesamtkonzept, wonach der Anlegerschutz nicht über die zivilrechtliche Haftung gestärkt werden soll, sondern im öffentlichen Interesse durch die Aufsicht über den Markt- und insbesondere die Marktteilnehmer. Das war politisch so gewollt – ob dieser Weg sinnvoll ist, mag bezweifelt werden. Ein auch von den Fondsanbietern und Marktteilnehmern zielführender Ausbau der Prospekthaftung findet zumindest nach dem Entwurf nicht statt. Von daher springt das AnSVG II zu kurz.

Festzuhalten bleibt, dass in Zeiten der Krise das Argument, man möchte den Anlegerschutz verbessern, vieles ermöglicht, was nicht sinnvoll ist und einiges verhindert, was nach fünf Jahren praktischer Erfahrung Fondsaufsicht hätte geändert werden müssen. Wichtig ist, die Auslegungen jetzt mit den Verantwortlichen im Ministerium zu diskutieren. Und: Klare Gewinner der neuen Mehrregelungen gibt es auch - die Rechtsberater. (Der Gesetzentwurf wird bei der Veranstaltung der BERLINER IMMOBILIENRUNDE am 26.Mai vorgestellt. Einer der Referenten ist Dr. Voss, der früher bei der BaFin für den Bereich geschlossene Fonds zuständig war. Bitte melden Sie sich wegen des sehr großen Teilnehmerinteresses noch in dieser Woche an, damit wir die Raumkapazitäten planen können. Das Programm können Sie anfordern unter info@immobilienrunde.de)

Folgen der Griechenland-Rettungaktion Von Dr. Rainer Zitelmann

Ich habe mir überlegt, ob ich einen neuen Kommentar zu den Auswirkungen der nunmehr beschlossenen (natürlich wieder angeblich „alternativlosen“) Rettungsaktion für Griechenland schreiben soll. Tatsächlich habe ich jedoch an dieser Stelle in einem Kommentar Mitte Februar all das geschrieben, was eintreten wird – und zum großen Teil auch schon eingetreten ist. Ich warnte in dem Kommentar vor dem Aufflammen nationalistischer Ressentiments und gewalttätigen Ausschreitungen linksradikaler Kräfte in Griechenland, vor einer weiteren Schwächung des Euro und vor massiven inneren Konflikten in der Euro-Zone. Zudem sagte ich einen weiteren Anstieg des Goldpreises voraus - der auch tatsächlich im Vergleich zu meinem Kommentar vor 2 ½ Monaten inzwischen auf Euro-Basis mehr als 10% zugelegt hat. Hier noch einmal wörtlich mein Kommentar von Mitte Februar zu den Folgen einer – damals nur diskutierten – Rettungsaktion für Griechenland:

- „1. Das Vertrauen in den Euro wird weiter schwinden. Niemand nimmt den Maastrichter Vertrag noch ernst. Mittelfristig wird der Euro weiter an Wert verlieren. Wären die USA nicht selbst durch eine enorme Verschuldung und durch die Finanzkrise stark angeschlagen, würde sich dies bereits viel stärker im Euro/Dollar-Wechselkurs widerspiegeln. Das richtige Maß für die Euro-Schwäche ist jedoch nicht vor allem der Wechselkurs zum US-Dollar, sondern der zum Gold. Und der Goldpreis hat auf Euro-Basis mit 800 Euro/Unze vergangene Woche einen historischen Rekordstand erreicht.
2. Andere Länder werden ermutigt, ihre Haushalte allenfalls halbherzig zu sanieren, da man ja gewiss sein kann, dass Europa – vor allem Deutschland – zur Hilfe eilen wird.
3. Die ohnehin stark angespannten Haushalte von Deutschland und anderen Ländern werden durch die Rettungsaktion für Griechenland und künftige weitere Rettungsaktionen für Portugal, Spanien und Italien weiter zusätzlich belastet. Die langfristige Perspektive lautet: Währungsreform oder Inflation.
4. Da die Rettung mit empfindlichen Auflagen für Griechenland verbunden sein wird, ist die Reaktion der Griechen schon vorauszusehen: Nationalistische und sozialistische Ressentiments gegen Europa und insbesondere gegen die Deutschen, werden angeheizt. Die Schuld für die notwendigen Sparmaßnahmen wird man nicht sich selbst geben – die Griechen haben lange über ihre Verhältnisse gelebt und haben sich nur durch Betrug den Beitritt zum Euro erschlichen -, sondern den anderen europäischen Staaten und insbesondere den Deutschen. Eine Welle gewaltsamer Ausschreitungen von linksradikalen und nationalistischen Kräften in Griechenland ist sehr wahrscheinlich.
5. Obwohl der Euro eigentlich die politische Einigung der Europäer befördern sollte, führt er auf diesem Wege zur Spaltung Europas und zu massiven inneren Konflikten in der Euro-Zone.

Es handelt sich bei der Griechenland-Rettung also wieder einmal um eine jener `alternativlosen` Maßnahmen, die den Keim künftiger Krisen und Zerstörungen in sich trägt.“

Soweit mein Kommentar von Mitte Februar. Nach dem Motto „haltet den Dieb“ hetzen Politiker in diesen Tagen massiv gegen „Spekulanten“, „Zocker“ und Banken, die angeblich an der Krise schuld sind. Tatsächlich sind jedoch jene Politiker schuld, die bei der Aufnahme Griechenlands in die Euro-Zone beide Augen zugemacht haben. Der Finanzmarkt – also in der Politiker-Sprache: die „Zocker“ und „Spekulanten“ – haben die Wahrheit über den Zustand des griechischen Staates erst ans Tageslicht gebracht. Markige Sprüche gegen „Spekulanten“, mit denen Bundespräsident Köhler und SPD-Politiker nach dem Beifall eines ahnungs- und verständnislosen Publikums heischen, tragen weder zur Analyse noch zur Bewältigung der aktuellen Probleme irgendetwas bei.

IVD macht Vorschläge zur Verbesserung des Vermieterschutzes

Mehrere Medien (u. a. die **FAZ**, die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG**, die **IMMOBILIEN ZEITUNG**, **DIE WELT**) berichten am 28., 29. und 30.4. über den Gesetzentwurf des IVD zur beschleunigten Räumung von Mietwohnungen bei Mietnadmamentum. Laut Jens-Ulrich Kießling vom IVD sei es Ziel des Gesetzentwurfs, die Dauer des gesamten Räumungsverfahrens zu verkürzen und die Mieteinbußen des Immobilieneigentümers wirksam zu reduzieren. Dazu sei eine Änderung des Miet- und Vollstreckungsrechts notwendig. Das derzeitige Mietrecht des BGB und das Vollstreckungsrecht verleite den zahlungsunwilligen Mieter

vor allem dazu, einfach abzuwarten, so Uwe Bethge, Rechtsanwalt und Notar der Kanzlei Bethge und Partner. Die Kanzlei habe zusammen mit dem IVD Änderungsvorschläge für die betreffenden Gesetze erarbeitet.

Laut Jürgen Michael Schick vom IVD könne der materielle Schaden durch so genannte Einmietbetrüger für Vermieter schnell zu einer existenziellen Bedrohung werden. Auch wenn die Situation rechtlich klar sei, dauere es bis zur endgültigen Räumung der Wohnung oft bis zu 18 Monate. Die Mietschulden wüchsen währenddessen weiter und könnten bis zu 25.000 Euro und mehr betragen. Daher seien dringend wirksame Mittel nötig, um in der Praxis schnellere Räumungsverfahren zu erreichen. Die Liste der Forderungen des IVD zur Verbesserung der Situation der betroffenen Vermieter umfasse unter anderem folgende Punkte: Schon bei anfänglichem Zahlungsverzug solle ausnahmsweise eine einstweilige Räumungsverfügung möglich sein. Zudem solle die Nichtzahlung der Mietsicherheit zum gesetzlichen Kündigungsgrund werden. So sei der Vermieter schon zu Beginn eines Mietverhältnisses vor späteren Verlusten geschützt. Darüber hinaus plädiere der IVD dafür, staatliche Transferleistungen direkt an den Vermieter zu zahlen, da die Gelder in der Praxis vom Empfänger oft nicht an den Vermieter weitergeleitet würden. Außerdem solle die zweimonatige Schonfrist schon ab Zugang der Kündigung laufen und eine Räumungsfrist nur dann gewährt werden, wenn auch eine Nutzungsentschädigung gezahlt wird.

Belegung am Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt

Die **BÖRSEN ZEITUNG** und die **FTD** vom 29.4. berichten über die Quartalszahlen von CBRE und DTZ für den europäischen Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt. Das Transaktionsvolumen habe sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 65% gesteigert und laut CBRE 19,1 Mrd. Euro betragen, nach Angaben von DTZ 16,3 Mrd. Euro. Die größten Umsätze seien mit 5,9 Mrd. Euro in Großbritannien gemacht worden, während in Deutschland 4,6 Mrd. Euro erreicht wurden. Unter den Nutzungsarten dominiere der Einzelhandel, auf den 41% des europäischen Transaktionsvolumens entfallen seien.

Logistikimmobilienmarkt zieht an

Die **FAZ** vom 30.4. schreibt, der Markt für Logistikflächen ziehe wieder an. Nach dem Stillstand vor einem Jahr sei das Transaktionsvolumen im 2. Halbjahr 2009 um 60% höher gewesen als im ersten. Dieser Trend habe sich in den ersten Monaten des Jahres 2010 fortgesetzt. Insgesamt habe das Transaktionsvolumen in Europa 2009 6,2 Mrd. Euro betragen. Davon seien 500 Mio. Euro auf Deutschland entfallen. Die Bruttoanfangsrenditen für langfristig vermietete Objekte hätten sich in den deutschen Logistikhochburgen zwischen 7,1% und 7,25% stabilisiert, was allerdings immer noch deutlich höher sei als die 6% Bruttoanfangsrendite vor der Finanzkrise. Der derzeitige Leerstand werde auf 5% geschätzt. Für eine weitere Erholung des Logistikimmobilienmarktes sprächen der geringe Druck durch Neufertigstellungen sowie die wirtschaftliche Erholung.

Schwacher Jahresauftakt in Frankfurt

DTZ berichtet, auf dem Frankfurter Büromarkt seien im 1. Quartal dieses Jahres 62% weniger Büroflächen neu vermietet worden als im Vorjahresquartal. Der Flächenumsatz sei von 140.500 auf 54.000 qm gefallen. Gegenüber dem Vorquartal sei das Ergebnis nochmals um knapp 4% zurückgegangen. Im Vergleich mit den anderen bedeutenden deutschen Bürostandorten sei Frankfurt der mit Abstand schwächste Markt gewesen. Die realisierbare Spitzenmiete sei im 1. Quartal 2010 im Vergleich zum Vorjahresquartal von 37 Euro auf 34 Euro/qm/Monat gesunken. Der Leerstand habe sich nicht signifikant verändert und liege bei rund 1,64 Mio. qm, was einer Quote von 13,9% entspreche. Für die nächsten Monate erwarte DTZ einen Anstieg des Leerstands, da die meisten Unternehmen, die sich für neue Flächen entschieden, die Bürogröße verkleinern und so für eine negative Flächenabsorption sorgen würden.

Global House Price Index

Die **IMMOBILIEN-ZEITUNG** vom 29.4. schreibt über den Global House Price Index von Knight Frank. In 21 von 40 Ländern weltweit seien die Wohnimmobilienpreise 2009 teilweise kräftig gesunken. Am stärksten betroffen sei Lettland mit 50%, gefolgt von Dubai (42,1%) und Estland (40,3%). Am stärksten gestiegen seien die Preise in Hongkong (27,6%), China (25,1%) und Israel (21,3%). Im 4. Quartal seien nur noch in Singapur und Lettland die Preise mit rund 7% gestiegen, einen Rutsch habe es in Irland mit -8,3% gegeben. In Deutschland seien die Preise 2009 um 1,7% gesunken, im vierten Quartal um 0,6%.

JLL: Trendwende bei Büromieten in London

Steffen Uttich berichtet in der **FAZ** vom 30.4. über die Entwicklung der Büromieten in Europa. Erstmals seit zwei Jahren sei ein leichter Anstieg des gewichteten Mietpreisindex von 1,2% zu verzeichnen. Bemerkenswert sei die Trendwende bei der Mietpreisentwicklung in der Londoner City. Zum ersten Mal seit dem Höhepunkt der Finanzkrise bewege sich auf der Immobilienuhr von JLL ein wichtiger europäischer Büromarkt im Bereich des „beschleunigten Mietpreiswachstums“. Die durchschnittliche Leerstandsquote der wichtigsten europäischen Bürostandorte sei mit 10,2% zum ersten Mal seit Mitte Juli 2008 stabil geblieben.

Zeichen der Erholung auf dem US-Immobilienmarkt

Die **BÖRSEN-ZEITUNG** vom 29.4. bringt einen Beitrag, in dem sich Jeremy Anagnos von CBRE Investors zur aktuellen Situation am US-Immobilienmarkt äußert. Die Rezession in den USA sei vorbei; die Wirtschaft werde im 1. Halbjahr 2010 stark wachsen, danach bis ins nächste Jahr hinein jedoch schwächer. Die Banken würden ihr Engagement auf dem US-Immobilienmarkt verringern, um nicht so stark unter einer möglichen Flut notleidender Assets und kräftiger Preisrückgänge leiden zu müssen. Die Mietnachfrage steige wieder und die bisher sehr umfangreichen Incentives bei Neuvermietungen würden zurückgefahren. Die US-Immobilienpreise hätten im Juni 2009 ihren Tiefpunkt erreicht. Seitdem hätten sie zwischen 10% und 30% zugelegt. Die Lage bei den gewerblichen US-Immobilienkrediten hält Anagnos für beherrschbar. Die meisten Kredite würden für ein bis zwei Jahre verlängert. Anagnos rechne nicht mit Notver-

käufen durch Banken. Die Krise bei den US-REITS sei vorbei. Bei den Nutzungsarten setze CBRE Investors auf Nischen wie Datenspeicherung, Biotech, Studentenwohnheime und Self Storage, während man Büros, Industriebauten und Einzelhandel meide. Neutral eingeschätzt würden Apartments und Hotels.

Verbesserte Lage am US-Häusermarkt

DIE WELT vom 27.4. schreibt über einen Bericht des US-Handelsministeriums, nach dem die Zahl der verkauften Eigenheime im März im Vergleich zum Vormonat um 26,9% zunahm. Einen solchen Anstieg habe es seit April 1963 nicht mehr gegeben. Die **BÖRSEN ZEITUNG** und die **FTD** vom 28.4. berichten, die Preise für US-Wohnimmobilien seien im Februar erstmals seit drei Jahren wieder gestiegen. Laut S&P-/Case-Shiller-Hauspreisindex für die 20 größten Ballungszentren hätten sie sich im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,6% erhöht. Allerdings seien sie im Vergleich zum Vormonat um 0,9% gefallen. Es zeichne sich eine Besserung am Häusermarkt ab, obwohl es immer noch einen Überhang an leer stehenden Häusern gebe und immer neue Zwangsräumungen die Überkapazitäten am Markt anheizten.

EU-Kommission bremst beim Verkauf der Westimmo

Die **FTD** vom 28.4. schreibt über die Bedenken der EU-Kommission gegenüber den Plänen der Aareal Bank, die Westdeutsche Immobilienbank mit Aktien kaufen zu wollen. Die Westimmo sei die erste große deutsche Bank, die auf Druck der EU-Kommission verkauft werde. Aareal wolle sich auf der Hauptversammlung im Mai eine Kapitalerhöhung genehmigen lassen. Diese Aktien könnte sie auch für einen Kauf der Westimmo verwenden. Da nur ein Aktienpaket von 300 Mio. Euro möglich sei, würde die WestLB dann rund ein Drittel an der Aareal halten und müsste einen hohen Buchverlust hinnehmen. Neben der Aareal hätten nur drei bis vier weitere Finanzinvestoren ein Gebot abgegeben.

Käufer für Karstadt

HANDELSBLATT, FTD, FAZ und **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** vom 26.4. berichten über die Offerte von Triton an Karstadt. Der deutsch-norwegische Finanzinvestor habe kurz vor Auslaufen der Frist als einziger Bewerber ein Angebot vorgelegt. Triton biete nach inoffiziellen Aussagen 30 Mio. Euro für Karstadt und wolle weitere 60 Mio. Euro investieren. Vor allem neue Forderungen an die Vermieter könnten den Verkauf noch scheitern lassen. Um der Triton-Offerte etwas entgegenzusetzen, schmiede die indirekt an Highstreet beteiligte Investmentbank Goldman Sachs einen Notfallplan. Platze der Verkauf, wolle Goldman Karstadt selbst übernehmen – eventuell mit weiteren Gesellschaftern aus dem Highstreet-Konsortium.

Haniel will Metro-Immobilien verkaufen

SÜDDEUTSCHE ZEITUNG, FTD und das **HANDELSBLATT** vom 26.4. schreiben unter Berufung auf die **FRANKFURTER ALLGEMEINE SONNTAGSZEITUNG** über den von Haniel geplanten Verkauf der an die Metro vermieteten Immobilien. Jürgen Kluge von Haniel sagte, man wolle bis zum Sommer die Verschuldung um 500 Mio. Euro reduzieren. Im Januar habe Haniel eine Anleihe über 500 Mio. Euro begeben und wolle sich noch einmal rund 500 Mio. Euro besorgen, „um Neues zu kaufen“.

Gordon Brothers kämpft um Woolworth

Die **FAZ** und das **HANDELSBLATT** vom 29.4. schreiben, der auf Einzelhandel spezialisierte US-Finanzinvestor Gordon Brothers kämpfe um die insolvente Warenhauskette Woolworth. Der Miteigentümer von Toys'R'Us habe die Übernahme der 162 Filialen bereits vorsorglich beim Bundeskartellamt angemeldet. Gordon Brothers sei einer von drei Bietern, die der Insolvenzverwalter Ottmar Hermann an der Hand habe. Cerberus, Vermieter von 88 Woolworth-Häusern, setze dagegen jedoch auf die zur Tengelmann-Gruppe gehörende Kette Kik als vierten Bieter.

Pensionsfonds aus Südkorea kauft Sony-Center

Wie das **HANDELSBLATT** vom 26.4. und **DIE WELT** vom 27.4. berichten, steht der südkoreanische Pensionsfonds NPS kurz vor dem Erwerb des Sony-Centers am Potsdamer Platz in Berlin. Der Kaufpreis liege bei rund 570 Mio. Euro, und der Kauf solle voraussichtlich noch im Mai stattfinden. Nach Angaben der Pensionskasse sei das Sony-Center derzeit zu 97% vermietet. Die Mietverträge liefen noch bis zu zehn Jahre. Ein Immobilienfonds von Morgan Stanley habe das Gebäude erst im Februar 2008 in einem Konsortium mit Corpus Sireo für angeblich 600 Mio. Euro vom Sony-Konzern erworben.

Neuer Immobilienindex von Immobilienscout 24

Die **FAZ** vom 29.4. berichtet über den neuen Preisindex für deutsche Wohnimmobilien IMX des Internetportals Immobilienscout 24. Der Index hebe sich von anderen Marktindizes durch eine repräsentative Datenbasis und eine monatliche Veröffentlichungsfrequenz ab. Laut Axel von Goldbeck vom Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA sei der IMX ein großer Fortschritt. Der Index stütze sich auf über acht Mio. Angebotspreise, die seit 2004 als Inserate auf der Webseite Immobilienscout 24 eingestellt worden seien. Die erste Veröffentlichung für März 2010 zeige im Vergleich zum Vorjahr ein leichtes Anziehen der Preise für Neubauwohnungen um 5,1% und für neu gebaute Wohnhäuser um 2%. Die Preise für Bestandswohnungen seien um 1,5% und die für bestehende Häuser um 1,7% angestiegen.

Kredite aus Gewerbeimmobilien weiterhin gefährdet

Die **FAZ**, die **BÖRSEN ZEITUNG** und die **SÜDDEUTSCHE ZEITUNG** berichten am 30.4. über einen Report von Standard & Poor's zur Situation von Gewerbeimmobilienkrediten. Die Ratingagentur warne vor Verlusten der Banken von mehr als 100 Mrd. Euro aus europäischen Gewerbeimmobilienkrediten von 2009 bis 2011. Auf den am meisten betroffenen Märkten Großbritannien, Irland und Spanien drohten Abschreibungen von bis zu 92 Mrd. Euro. Diese Summe entspreche etwa 10% der gesamten gewerblichen Immobilienkredite in den genannten Staaten. Betroffen davon seien vor allem Banken aus diesen Ländern, aber auch einige deutsche Kredithäuser, darunter die Eurohypo, die Hypo Real Estate und einige Landesbanken.

Milliardenschwerer Liquiditätsstau

Die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 29.4. berichtet über die hohen bestehenden Commitments von institutionellen Investoren gegenüber Real-Estate-Private-Equity-Fonds. Diese Gelder seien von den Investoren für drei Jahre auf Abruf bereit gestellt worden. Dies erweise sich nun für viele Investoren als Problem. Sie müssten Liquiditätsverpflichtungen in Milliardenhöhe vorhalten, und die Fonds könnten die Gelder mangels Chancen nicht investieren. Dies liege einerseits an der gesunkenen Zahl von Investitionsmöglichkeiten, andererseits sei das Tempo der Markterholung so hoch, dass der Einstieg verpasst worden sei. Jetzt sei es an den Investoren, mit den Fonds zu verhandeln.

Feri-Frühjahrstagung

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** berichtet am 29.4. über die Feri-Frühjahrstagung. Manfred Binsfeld von Feri habe der Behauptung widersprochen, Immobilien böten Schutz vor Inflation. Binsfeld habe seine These mit einer Vielzahl von Langfristbetrachtungen bei Hauspreisen und Büromieten in Deutschland untermauert. Wolfgang Müller von der Hammer AG sehe trotz hoher Eigenkapitalauflagen und Vorvermietungshürden seitens der Banken derzeit Raum für Projektentwicklungen. Eine Kreditklemme beobachte er nicht, allerdings könne es bis zu sechs Monaten dauern, bis eine 60-Mio.-Euro-Finanzierung stehe. Des Weiteren habe sich Wolfgang Kubatzki von Feri zum Thema Green Buildings geäußert. Laut Kubatzki stimme die Behauptung nicht, dass Green Buildings eine um 30% höhere Miete brächten als herkömmliche Immobilien. Nach einer von Feri unter institutionellen Investoren durchgeführten Umfrage hätten nur 39% Nachhaltigkeit als Entscheidungsfaktor definiert. Kubatzki schätze den Marktanteil von nachhaltigen Immobilien in zehn Jahren auf 20%.

EuGH verlangt Änderung der Schenkungsteuer

Die **FAZ** vom 28.4. berichtet über ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs in Luxemburg, demzufolge die Bundesrepublik ihr Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz ändern müsse. So dürfe die Schenkungsteuer auf Grundstücke in Deutschland nicht höher ausfallen, wenn sowohl Schenker als auch Empfänger im Ausland lebten, als wenn mindestens einer von ihnen in Deutschland ansässig sei. Die unterschiedliche steuerliche Behandlung solcher Fälle verstoße gegen den freien Kapitalverkehr.

Mietrechtsänderung bei energetischer Sanierung

Christian Hunziker berichtet im **HANDELSBLATT** vom 30.4. über die aktuelle Diskussion zu energetischen Wohnhausmodernisierungen. Die Bundesregierung wolle, dass Baumaßnahmen künftig vom Mieter zu dulden seien und nicht zur Mietminderung berechtigten. Der IVD schlage dem Gesetzgeber vor, dass Mieter künftig ihren Widerspruch gegen die Modernisierungsankündigung innerhalb von zwei Monaten anmelden müssten. Damit solle verhindert werden, dass einzelne Mieter Modernisierungen beliebig lange verzögerten. Das Mietminderungsrecht bei energetischer Sanierung wolle der IVD gestrichen sehen. Diese Forderung sei umstritten. Das Mietkürzungsrecht sei laut den im ZIA vertretenen Unternehmen wirtschaftlich nicht relevant. Nach Axel von Goldbeck vom ZIA nehme es aber dem Mieter die einzige Waffe, um sich gegen langwie-

rige Arbeiten zur Wehr zu setzen. Ein Ausweg aus dem Investor-Nutzer-Dilemma könne ein energetisches Vergleichsmietensystem sein, bei dem Mieter eine höhere Miete in gut gedämmten Gebäuden zahlten, aber von den niedrigeren Nebenkosten profitierten. Sowohl von Goldbeck als auch Mieterbund-Sprecher Ulrich Ropertz signalisierten die Bereitschaft, sich auf ein solches Modell einzulassen.

Green-Buildings-Studie zeigt Vorteile der Zertifizierung

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 29.4. berichtet über eine von Hesse Newman Capital in Auftrag gegebene Studie von FondsMedia zu Green Buildings. Diese beziehe sich auf US-Immobilien und Kosten beziehungsweise Effekte der LEED-Zertifikate. Die Zusatzkosten für ein LEED-zertifiziertes Gebäude beliefen sich zwischen 2,1% und 8,2%. Würden zusätzlich Verwaltungs- und Compliance-Kosten hinzugerechnet, käme man auf maximal 11,4%. Dem stünden innerhalb von 20 Jahren zehnmal so hohe Kosteneinsparungen gegenüber, so die FondsMedia-Autoren. Eine empirische Untersuchung habe ergeben, dass die Produktivität der Mieter/Nutzer in Green Buildings 5% höher sei als in Durchschnittsimmobilien und die Mieterzufriedenheit 27% über dem Durchschnitt liege. Beim Mietzins lägen die zertifizierten Gebäude 13,1% über dem US-Durchschnitt und 10,7% über der Miete in vergleichbaren Standardimmobilien. Der Leerstand in Green Buildings habe im dritten Quartal 2009 bei 8,3% gelegen, im Vergleich zu 14,9% bei vergleichbaren Standardgebäuden und 17,2% landesweitem Leerstand. EnergyStar-zertifizierte Immobilien erzielten einen 6% höheren, LEED-zertifizierte einen 10% höheren Preis als vergleichbare nicht zertifizierte Gebäude.

Attraktive Pflegeheime

In der **BÖRSEN-ZEITUNG** vom 29.4. schreibt Thomas List über Pflegeheime als Investitionsobjekte. Aktuell würden als Investoren vor allem inländische Anleger wie Pensionskassen, Versorgungswerke und vermögende Privatkunden auftreten. Der dänische Investor Euro Ejendomme sammle zurzeit 300 Mio. Euro bei institutionellen Investoren für den Luxemburger SICAV-FIS „Health Care Fonds“ ein. Der Blind-Pool wolle in Pflegeheime und begrenzt in Reha-Kliniken im Zentrum deutscher Städte ab 75.000 Einwohner investieren. Die Netto-Anfangsrendite solle zwischen 7% und 8%, die Zielrendite bei 10% und die jährliche Ausschüttung bei 6% liegen.

Die größten Pflegeheimbetreiber in Deutschland:

Betreiber	Anzahl	Bewohner
Diakonie	2.273	153.000
Caritas	1.840	121.000
Arbeiterwohlfahrt (AWO)	700	70.000
Deutsches Rotes Kreuz (DRK)	415	36.000
Pro Seniore	106	17.000
Kursana	80	10.500
Arbeiter-Samariter-Bund (ASB)	173	9.000
Marseille Kliniken	51	8.600
Curanum AG	60	7.300
Vitanas	37	6.800
Casa Reha	34	5.900

Quelle: Terranus

GSW will hohe Dividende zahlen

Auch in dieser Woche berichten alle Medien ausführlich über den bevorstehenden Börsengang der GSW und das Anfang der Woche veröffentlichte Platzierungsangebot, das den Verkauf von Aktien aus dem Bestand der bisherigen Eigentümer im Volumen von bis zu 351 Mio. Euro sowie von neuen Aktien aus einer Kapitalerhöhung im Volumen von 140 Mio. Euro vorsehe. Die **FAZ**, **DIE WELT**, die **FTD** und die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 27.4. schreiben, die GSW wolle bereits ab dem ersten Jahr nach dem Börsengang eine Dividende zahlen. Die Preisspanne für eine Aktie liege zwischen 15 und 18,50 Euro. Die Angebotsfrist laufe bis zum 6. Mai, am darauffolgenden Tag solle die Erstnotiz im Prime Standard der Deutschen Börse sowie an der Berliner Börse erfolgen. Mit Blick auf das angestrebte Emissionsvolumen sei das Unternehmen ein Kandidat für den M-Dax. Steffen Uttich schreibt in der **FAZ**, in Gesprächen mit potenziellen Investoren werde das Unternehmen die Stabilität seines Geschäftsmodells in den Vordergrund rücken, während die Wachstumsstrategie eher eine Nebenrolle spiele. Dies sei auf der Pressekonferenz zum geplanten Börsengang am Montag deutlich geworden. „Wir sind vom Typus her die Konservativen, die auch halten, was sie versprechen“, wird Thomas Zinnöcker zitiert. Die erzielte Durchschnittsmiete aus den rund 49.700 Wohneinheiten im Bestand der GSW sei in den vergangenen Jahren stetig angestiegen, obwohl Berlin als eher schwieriger Markt für Wohnungsvermieter gelte. Laut Finanzvorstand Andreas Segal wolle die GSW 65% bis 70% des operativen Gewinns (ohne Erlöse aus Verkäufen) als Dividende ausschütten. Mit ihrer Fokussierung auf ein krisensicheres Investment, so Uttich in der **FAZ**, unterscheide sich die GSW von den schon an der Börse notierten deutschen Wohnungsgesellschaften, die bei ihren Börsengängen vor allem das Wachstum durch Privatisierung in den Vordergrund gestellt hatten. Die Präsentation der GSW vor ihren potenziellen Investoren zeige, dass das Unternehmen und seine Berater aus den Enttäuschungen der vergangenen Jahre gelernt hätten. Vor vier Jahren seien Wohnungsunternehmen mit vollmundigen Versprechungen an die Börse gegangen, dem rasanten Kursanstieg sei jedoch in der Finanzkrise ein atemberaubender Absturz gefolgt. Jetzt stehe nicht mehr die Wachstumsphantasie im Vordergrund. Stattdessen sei bei GSW viel von konjunkturunabhängigen Mieteinnahmen und stabilen Ausschüttungen die Rede. Auch der Angebotspreis erscheine im Wettbewerbsvergleich angemessen. Der GSW-Vorstand habe in den vergangenen Jahren bewiesen, dass er etwas vom Geschäft mit Wohnimmobilien verstehe. Thomas List schreibt in der **BÖRSEN ZEITUNG**, die GSW habe gute Chancen, dass ihr Börsengang besser verlaufe als die Entwicklung der Deutschen Wohnen seit ihrer Kapitalerhöhung im Oktober 2009. Das allgemeine wirtschaftliche Bild und das der Immobilienwirtschaft im Speziellen habe sich in den vergangenen sieben Monaten deutlich aufgehellt. Gerade weil etwa die Hälfte der Mieter staatliche Transferempfänger seien, sehe man bei GSW auch in Zukunft die Mieteinnahmen nicht als gefährdet an. Zudem setze GSW im Gegensatz zur Deutschen Wohnen kaum auf die abflauende Mieterprivatisierung.

Immo-AGs: Patrizia – Vivacon – WCM – Euro Asia

Patrizia: **DIE WELT** berichtet am 28.4., Patrizia habe 274 ihrer ca. 11.000 Wohneinheiten für gut 42 Mio. Euro verkauft. Die Objekte am Münchener Stadtrand seien an einen institutionellen Investor gegangen. Patrizia zufolge seien in den nächsten Monaten weitere Verkäufe an Profi-Investoren denkbar.

Vivacon: Die **BÖRSEN ZEITUNG** und das **HANDELSBLATT** vom 28.4. schreiben, Vivacon habe Sanierungsvergleiche mit ihren wesentlichen Gläubigern geschlossen. Basis sei laut Vivacon der Tausch eines Teilbetrags aus einer Wandelschuldverschreibung in Eigenkapital von Vivacon. Die Luxemburger Saxon S.a.r.l., die von der Credit Suisse eine Teilforderung von 18,6 Mio. Euro (Nennbetrag) aus der Wandelschuldverschreibung (Nominalvolumen: 24 Mio. Euro) erworben habe, sei künftig mit einem Anteil von 23,5% der größte Einzelaktionär der Vivacon. Das Grundkapital belaufe sich nach der Wandlung auf knapp 26 Mio. Euro.

WCM: Am 26.4. schreibt die **FTD**, WCM lasse die dreijährige Insolvenz hinter sich und stehe kurz vor dem Comeback. Dem ehemaligen Großaktionär Karl Ehlerding zufolge, dessen Familie knapp 5% an der neuen WCM halte, sei das Unternehmen vollkommen schuldenfrei und habe keine Pensionsverpflichtungen oder Altlasten mehr. Auf einer außerordentlichen Hauptversammlung Anfang Juli solle der Neustart beschlossen werden. Künftig werde sich das Unternehmen auf Erwerb und Vermietung von Gewerbeimmobilien großer Konzerne konzentrieren, mittelfristig seien Unternehmensbeteiligungen wieder denkbar. Die Insolvenzquote betrage 8%. Gestützt werde der Neustart von einem steuerlich vorteilhaften Verlustvortrag von 230 Mio. Euro.

Euro Asia: **DIE WELT** berichtet am 27.4., der chinesische Immobilienentwickler Euro Asia Premier Real Estate wolle an die Frankfurter Börse. Das Unternehmen sei in Weifang südlich von Peking beheimatet und investiere in die Boomregion China. Euro Asia wolle eine Million seiner elf Millionen Aktien im Entry Standard der Deutschen Börse listen lassen. Am 5. Mai solle die Zeichnungsfrist beginnen.

Offene Fonds: Commerz Real – RREEF – Einbringungsfonds

Commerz Real: Wie das **HANDELSBLATT** und die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 27.4. berichten, will die Commerzbank ihre Immobilienfonds- und Leasingtochter Commerz Real enger an sich binden. Ein Medienbericht über einen geplanten Verkauf der Commerz Real sei falsch. Wichtige Gremienentscheidungen zur Neuausrichtung stünden jedoch noch aus.

RREEF: Reiner Reichel berichtet am 30.4. im **HANDELSBLATT**, die Deutsche Bank stelle bei Publikums- und Spezialfonds die Zeichen auf Wachstum. In beiden Sparten sollten in diesem Jahr für je 500 Mio. Euro Gebäude gekauft werden, wobei die Publikumsfonds ihr Soll bereits zur Hälfte erfüllt hätten. Georg Allendorf, Deutschland-Geschäftsführer von RREEF, wolle in den nächsten drei Jahren im Spezialfondsgeschäft unter die ersten fünf Anbieter kommen. Derzeit belege RREEF Spezial Invest mit einem Marktanteil von 4,4% Rang acht. Hansinvest, die Nummer drei im institutionellen Geschäft, plane nach Angaben

von Nicholas Brinckmann in diesem Jahr noch bis zu vier Spezialfonds aufzulegen, für die etwa 300 bis 400 Mio. Euro eingesammelt werden sollen. Insgesamt sei der Markt für Spezialfonds zurzeit 29 Mrd. Euro schwer. Künftig drohten der Branche der Spezialfonds die Solvency-II-Vorschriften das Geschäft zu behindern, da diese von Versicherern verlange, Immobilieninvestitionen mit 25% Eigenkapital zu unterlegen.

Einbringungsfonds: Die **BÖRSEN ZEITUNG** vom 29.4. bringt einen Beitrag von Sven Zeller und Josef Brinkhaus von Clifford Chance zur Attraktivität von Einbringungsfonds. Insbesondere Versicherungen und Versorgungswerken eröffneten Einbringungsfonds neue Handlungsmöglichkeiten. Sie würden von flexiblen Auszahlungen und den klaren Reportings der Kapitalanlagegesellschaft profitieren. Zudem seien Anteilsscheine eines Spezialfonds in der Bilanz wesentlich leichter zu handhaben als die Immobilien selbst. Ein Vorteil des Einbringungsfonds gegenüber dem Sale-and-Lease-back-Verfahren sei, dass das Unternehmen an Wertsteigerungen der Immobilie partizipiere. Ein weiterer Vorteil liege darin, dass bei Einbringung der Unternehmensimmobilien in ein Spezial-Sondervermögen meist keine Grunderwerbsteuer anfalle. Möglich sei dies durch die Novellierung des Investmentgesetzes Ende 2007.

Geschlossene Fonds:

**Feri – Wölbern – KGAL – Lloyd – Jamestown – MPC – DBM
Fonds Invest – Hannover Grund – Zweitmarkt**

Fondsverwaltung: Zum Thema „Best Practice bei After Sales“ findet eine **HAMBURGER FONDSRUNDE** statt, die sich vor allem an die Leiter der Fondsverwaltung und des Fondsvertriebs von Initiatoren sowie an Treuhandgesellschaften wendet. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

Feri: Der **FONDSBRIEF** berichtet am 30.04. über eine Vertriebsumfrage, die Feri auf seiner Frühjahrstagung präsentierte. Der Befragung zufolge ist das Sicherheitsbedürfnis der Anleger für neun von zehn Vertriebler ein „wichtiger Einflussfaktor“ auf den Absatz geschlossener Fonds. Für die Hälfte der Berater sei das Sicherheitsbedürfnis „sehr wichtig“. Ebenfalls wichtig sei die konjunkturelle Entwicklung, diese schätzten allerdings nur rund 10% als „sehr wichtig“ ein. In der Verfügbarkeit geeigneter Anlageobjekte sähen mehr als 40% einen sehr bedeutenden Einflussfaktor, ähnlich wichtig seien „negative Nachrichten über einzelne Anlageklassen“. Kaum Bedeutung werde dem Punkt „Regulierungsdiskussion“ beigemessen. Ein weiteres zentrales Thema auf der Feri-Tagung seien Immobilieninvestitionen gewesen. Hier sei ein deutlicher Trend zu Immobilien in Ostasien festzustellen. Mit einem weltweiten Transaktionsvolumen von knapp 55 Mrd. Euro sei das letzte Quartal 2009 mehr als doppelt so stark wie das zweite und fast fünfmal so stark wie das erste Quartal 2009 gewesen.

Wölbern Invest: Robert Fanderl analysiert im **FONDSTELEGRAMM** vom 28.4. den „Holland-Fonds 69“. Für die Büroimmobilie in Rotterdam sei ein Kaufpreis von voraussichtlich 86,5 Mio. Euro kalkuliert. Der exakte Kaufpreis des Green-Buildings ergebe sich auf Basis der zum 1. Juli 2011 gültigen Jahresmiete unter Zugrundelegung einer Bruttoankaufsrendite von 7,01%. Die geplante Fertigstellung der Immobilie und schlüsselfertige Übernahme durch die Fondsgesellschaft solle zwischen dem 1.7. und 30.9.2011 erfolgen. Der Gutachter JLL schätze den Marktwert der Immobilie auf 89,6 Mio. Euro. Das geplante Investitionsvolumen von 103 Mio. Euro solle mit 47,2 Mio. Euro Eigenkapital, 2,4 Mio.

Euro Agio und 53,2 Mio. Euro Fremdkapital finanziert werden. Das Objekt verfüge nach der Fertigstellung voraussichtlich über 26.114 qm Bürofläche. Der indexierte Mietvertrag mit N.V. Eneco laufe zehn Jahre, die Miete im Fondsobjekt liege mit 189 Euro / qm im Jahr im oberen Bereich der aktuellen Marktmiete. Insgesamt betrage der Kapitalrückfluss knapp 176%. Fanderl kritisiert, dass bis zur planmäßigen Fertigstellung der Immobilie noch 15 bis 18 Monate vergehen würden und damit das Fertigstellungsrisiko höher sei als bei Neubauten, deren Fertigstellung kurz bevor stehe. Aufgrund der Größe des Fonds sowie der fehlenden Platzierungsgarantie könnten sich Risiken ergeben. Die Ergebnisbeteiligung für die Fondsgeschäftsführung sei im Marktvergleich zu hoch und die Bemessungsgrundlage der Ergebnisbeteiligung wenig anlegerfreundlich.

KGAL: Heike Eberius-von Hammel analysiert im **FONDSTELEGRAMM** vom 23.4. den Fonds „Propertyclass Österreich 7“, der in ein neues Bürogebäude in Wien auf einem Grundstück der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) investiere. Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Agio liege bei rund 77,9 Mio. Euro und werde zu rund der Hälfte aus Fremdmitteln finanziert. Die Immobilie habe insgesamt 15.456 qm Nutzfläche und sei zum 17,65fachen für 69,15 Mio. Euro erworben worden. Rund 60% der Mietfläche seien ab dem 1.3.2010 unbefristet an die ÖBB vermietet. 39,6% der Mietflächen stünden leer, wobei für 19,2% der Leerstandsfläche eine Erstvermietungsgarantie über vier Jahre bestehe. Ende 2022 solle das Gebäude zum 16,65fachen der Jahresmiete von 2023 veräußert werden. Positiv seien die gute Verkehrsanbindung sowie ferner, dass der Fonds kein Baurisiko trage. Kritisiert werden die Höhe des Kaufpreises sowie die geringe Tilgungshöhe während der Fondszeit.

Lloyd: Der **FONDSBRIEF** bringt am 30.4. eine Besprechung des Fonds „Holland Nr. 4“, der in ein Bürogebäude in Den Haag investiert. Der Neubau werde Ende 2010 fertig sein und 9.400 qm auf neun Geschossen bieten. Lloyd habe das Gebäude zum 14,8fachen für knapp 31 Mio. Euro gekauft. Finanziert werde zur Hälfte mit Fremdkapital. Für den Verkauf nach zehn Jahren sei ebenfalls mit einem Vielfältiger von 14,8 kalkuliert worden, die Mieten sollten bis dahin um 22% gestiegen sein. Zeichner kämen so auf ein Plus von 67% nach Steuern. Das Objekt im Businesspark Prins Willem-Alexanderkwartier sei über zwölf Jahre an die KPMG vermietet. Diese könne nach fünf Jahren 20% der Fläche kündigen. Dem **FONDSBRIEF** zufolge seien die Aussichten gut, dass sich der Businesspark als Bürostandort etabliere. Auch der Mieter KPMG sei eine angesehene Adresse. Ein Fragezeichen stehe hinter der Kündigungsoption, der Anschlussvermietung und damit hinter dem Verkaufsszenario.

Jamestown: Bernhard Bomke veröffentlicht in der **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.4. ein Interview mit Christoph Kahl. Kahl zufolge sei noch offen, wann ein neuer US-Immobilienfonds von Jamestown komme. Den Erwerb einer Core-Büroimmobilie an bevorzugten Standorten schließe er derzeit wegen zu hoher Preise aus und auch Projektentwicklungen in den USA seien gegenwärtig aufgrund fehlenden Interesses bei Nachfragern von Flächen und bei Investoren unrealistisch. Die Preise in New York seien gestiegen, da kaum Immobilien auf den Markt kämen. Die Banken würden derzeit kaum Objekte zwangsverwerten, sondern lieber weiterfinanzieren, da sie aufgrund niedriger Zinssätze hohe Margen realisieren könnten. Der „Co-Invest 5“ suche Gelegenheiten, günstig an Bestandsobjekte heranzukommen oder begonnene Projekte zu übernehmen. Lukrativ könne auch der Kauf von Grundstücken sein, deren Preise bis zu 80% gesunken seien.

MPC: Renate Daum berichtet in der **FTD** vom 29.4. über MPC, der als erster Initiator geschlossener Fonds ein Produktinformationsblatt vorgelegt habe. Inhalt und Aufbau kämen den Vorstellungen von Verbraucherministerin Ilse Aigner sehr nahe. MPC streiche in seiner Vorlage sowohl die Risiken als auch die Kosten klar heraus. Unter dem Stichwort Rendite gebe MPC nur den prognostizierten Gesamtmittelrückfluss an, auf eine Renditeangabe nach der internen Zinsfußmethode werde verzichtet. Der **FONDSBRIEF** berichtet am 30.4. über den „Holland-Fonds Nr. 71“, der in einen Büroneubau in Delft investiere. Die Immobilie sei über 15 Jahre an ein Unternehmen der Exact-Gruppe vermietet. Über die Laufzeit von zehn Jahren stelle MPC seinen Zeichnern einen Gesamtmittelrückfluss von 192% in Aussicht. Ebenfalls im **FONDSBRIEF** vom 30.4. erscheint ein Interview mit Alexander Betz.

DBM Fonds Invest: Die **FTD** berichtet am 27.4. über ein neues Abfindungsangebot, das den Anlegern des Riesenradfonds Global View vorliege. Die Massine Productions GmbH biete den Anlegern 80% der Beteiligungssumme und hoffe, dass die Anleger ihr Einverständnis gegenüber Aurasio – einer eigens für die Rückabwicklung gegründete Tochter der DBM-Mutterbank ABN Amro – widerrufen würden. Aurasio habe ein Angebot mit 60% Rückzahlung gemacht. Massine wolle die Anteile übernehmen, das Kapital der Anleger vor Gericht von der Deutschen Bank erstreiten und die Riesenräder selbst bauen. Die Anleger-Anwältin Katja Fohrer kritisiere das Angebot, da die Anleger sich verpflichten müssten, ein Klageverfahren im eigenen Namen zu führen. Sie würden für Gegenanwalts- und Gerichtskosten in voller Höhe haften. Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** berichtet am 29.4., dass eine große Mehrheit der Anleger das Rückkaufangebot der DBM-Mutterbank ABN Amro angenommen hätte. Keine große Rolle spiele bislang das von Massine gemachte Angebot. Am 30.4. meldete die **FTD**, dass inzwischen weit mehr als 75% der Anleger das Rückkaufangebot von Aurasio angenommen hätten. Aurasio habe die Kontrolle über den Fonds übernommen und wolle die Anteile an den Projektgesellschaften verwerten oder versuchen, die Riesenräder doch noch zu bauen.

Hannover Grund: Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** bringt am 29.4. ein Portrait über Torsten Deutsch.

Zweitmarkt: Die **FTD** vom 27.4. meldet, der Handel mit gebrauchten Fondsanteilen nehme wieder Fahrt auf. Die Deutsche Zweitmarkt AG habe im März Transaktionen im Nominalwert von 6,3 Mio. Euro verbucht. Dies sei der höchste Umsatz seit 18 Monaten. Auch der **FONDSBRIEF** vom 30.4. berichtet hierzu. Nennenswert gehandelt würden bei der Deutschen Zweitmarkt AG Schiffe und Immobilien, der Rest habe nur einen Anteil von 2%.

Basisseminar: Bereits zum neunten Mal findet das „Basisseminar geschlossene Immobilienfonds“ mit Hans-Joachim Beck und anderen Referenten statt, das inzwischen als Pflichtveranstaltung für Neueinsteiger im Fondsbereich gilt, aber auch für Mitarbeiter, die schon mehrere Jahre bei einem Initiator arbeiten, sich jedoch einen guten Gesamtüberblick verschaffen wollen. Bitte prüfen Sie, welche Ihrer Mitarbeiter Sie dazu anmelden wollen. Das Programm können Sie unter: info@immobilienrunde.de anfordern.

Weitere interessante Beiträge in der 17. KW

Büromarkt vs. Wohnungsmarkt: Die **FAZ** vom 30.4. bringt einen Beitrag von Jürgen Kelber von conwert mit der Überschrift „Verdrängte Risiken des Büromarktes“, der sich mit den langfristigen Folgen der Globalisierung und der demografischen Entwicklung für den deutschen Büromarkt befasst, die von Investoren systematisch ignoriert würden. Angesichts der Risiken sei es schwer verständlich, dass beispielsweise offene Immobilienfonds, die sich Risikostreuung auf die Fahnen geschrieben hätten, zwei Drittel ihrer Anlagen im Bürosegment, aber weniger als ein Prozent am Wohnimmobilienmarkt tätigten. Bei institutionellen Investoren wie Versicherern und Versorgungswerken sei allerdings ein Umdenken zu erkennen, sie wollten in den nächsten Jahren wesentlich stärker in Wohnimmobilien als in Büroimmobilien investieren.

Betriebs- und Offenhaltungspflicht im Mietvertrag: Mit einem BGH-Urteil zu diesem Thema befasst sich Peter Breiholdt in der **FAZ** vom 30.4.

Inflationsschutz: In der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 29.4. setzt sich Bernhard Bomke kritisch mit dem Thema Inflationsschutz als Argument für Immobilieninvestitionen auseinander und geht dabei insbesondere auch auf jüngste Einschätzungen von Feri ein.

Luxushotels: Ein ausführlicher Beitrag mit der Überschrift „Tristesse im Fünf-Sterne-Land“ findet sich in der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 29.4.

Einkaufszentren: Einen längeren Beitrag von Henning Hinze zu diesem Thema, der auch auf die Geschichte dieses Marktsegments eingeht, bringt die **FTD** vom 29.4.

CMBS-Markt: Ein Interview mit Claus Jürgen Cohausz von der Westdeutschen Immobilienbank bringt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 29.4. Cohausz sieht nicht sinkende Mieten und Preise als das akute Problem am US-Gewerbeimmobilienmarkt, sondern die schiere Menge an CMBS-Darlehen, die in den kommenden Jahren zu refinanzieren seien.

KOMPAKTSTUDIUM

Immobilienfachwissen für Juristen

Die **IREBS** International Real Estate Business School der Universität Regensburg startet am 6.5.2010 den 2. Jahrgang des Kompaktstudiums „Immobilienfachwissen für Juristen“ in Berlin. Berufsbegleitend werden die wesentlichen Aspekte der Immobilienwirtschaft durch Professoren und Praktiker vermittelt.

Ziel: Das Studium soll Juristen, die bereits über ein abgeschlossenes Studium verfügen, in die Lage versetzen, Immobilienunternehmen erfolgreich zu beraten.

Inhalte: Die wirtschaftlichen und technischen Grundlagen der Immobilienbranche werden interdisziplinär vermittelt. Das Studium spannt den Bogen von betriebswirtschaftlichen Grundlagen über die Immobilienbewertung bis hin zu technischen Inhalten des Bau- und Projektmanagements (Planung, Architektur- und Ingenieurwesen).

Zielgruppen sind Rechtsanwälte, Unternehmensjuristen und sonstige Rechtsberater, die Beratungsleistungen für Mandanten und Unternehmen der Immobilienwirtschaft erbringen.

Weitere Informationen sind bei der **IREBS** Immobilienakademie erhältlich. Ansprechpartnerin ist Stefani Amrein, Barocketage – Kloster Eberbach, 65346 Eltville im Rheingau, Tel.: 06723 - 995030, immobilienjuristen@irebs.de, www.irebs.de.

HAMBURGER FONDSRUNDE

Best Practice:

After Sales Service bei geschlossenen Fonds

Zielgruppen: Leiter Vertrieb von Initiatoren geschlossener Fonds, Leiter Fondsverwaltung von Initiatoren geschlossener Fonds, Treuhänder, Produktscheider/Vertriebe geschlossener Fonds

Referenten: Markus Derkum (Jamestown US-Immobilien GmbH), Dr. Ralf Friedrichs (HCI Capital AG), Christian Lühje / Olaf Pankow (Ownership Emissionshaus GmbH), Gert Waltenbauer (KGAL GmbH & Co.KG), Alexander Betz (MPC Capital AG), Dr. Thomas Ritter (Hamburgische Seehandlung GmbH & Co.KG)

Themen: Vertriebe beurteilen die Leistungsfähigkeit eines Initiators zunehmend nicht mehr ausschließlich nach der Leistungsbilanz und dem aktuellen Fondsangebot, sondern immer stärker nach der Qualität des After-Sales-Service. Mehrere Bankenvertriebe haben in diesem und im vergangenen Jahr die Zusammenarbeit mit Häusern reduziert oder eingestellt, die die zunehmend höheren Erwartungen an den After-Sales-Service nicht erfüllt haben. Dies gilt insbesondere angesichts der schwierigen Lage bei vielen geschlossenen Fonds – etwa im Schiffsbereich, aber auch im Immobiliensegment und in anderen Assetklassen. Für die Veranstaltung wurden zehn große Vertriebe befragt, bei welchen Initiatoren es besonders gute Beispiele für einen gelungenen After-Sales-Service und für eine professionelle Kommunikation bei Non-Performing Fonds gab. Die Vorstände und Geschäftsführer dieser Initiatoren werden bei der Veranstaltung referieren.

Termin: Die Veranstaltung findet am 9. Juni 2010 in Hamburg statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Einzelhandelsimmobilien als Assetklasse

Zielgruppen: Fondsinvestoren (offene und geschlossene Fonds, Spezialfonds), Institutionelle Investoren (Versicherungen, Versorgungswerke, Stiftungen), Makler/Transaktionsberater, Projektentwickler, Betreiber und Nutzer von Einzelhandelsimmobilien

Referenten: Stephan Koof (REWE Markt GmbH), Dr. Eberhard Stegner (GfK GeoMarketing GmbH), Carsten Pangert (Lührmann Portfoliomanagement GmbH & Co. KG), Dr. Christof Glatzel (mfi Management für Immobilien AG), Dr. Michael Nave (Hahn Gruppe), Lars Heese (Hahn Gruppe), Holger Wohner / Frank Zabel (CENTRUM Grundstücksgesellschaft mbH), Dirk-Wilhelm Rahlfs (Rahlfs Immobilien GmbH), Thomas Gütle (Cordea Savills LLP)

Themen: Behandelt werden unterschiedliche Formate wie etwa Shoppingcenter, großflächiger Einzelhandel, innerstädtische Einzelhandelsimmobilien und Discounter. Zunehmend rücken Einzelhandelsimmobilien in den Fokus institutioneller Investoren: 1. Offene Immobilienfonds haben den Anteil von Einzelhandelsimmobilien erheblich aufgestockt und planen weitere Investitionen. 2. Der Anteil geschlossener Fonds mit Einzelhandelsimmobilien hat sich im vergangenen Jahr auf 30% verdreifacht. 3. Versicherungen und Versorgungswerke setzen zunehmend auf Einzelhandelsimmobilien – ob nun als direkte Anlage oder indirekt in entsprechende Spezialfonds.

Termin: Die Veranstaltung findet am 16. Juni 2010 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Die neuen gesetzlichen Vorgaben zur Regulierung geschlossener Fonds

Wegen sehr großem Teilnehmerinteresse bitten wir um frühzeitige Anmeldung!

Zielgruppen: Initiatoren geschlossener Fonds, Vertriebe geschlossener Fonds, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte.

Referenten: Peter Görß (Referatsleiter Börsenwesen, Bundesministerium der Finanzen), Uwe Wewel (Referatsleiter Investmentwesen, Bundesministerium der Finanzen), Dr. Thorsten Voß (SCHULTE RIESENKAMPFF. Rechtsanwaltsgesellschaft mbH), Antoinette Hiebeler-Hasner / Johannes Nölke (optegra:hhkl GmbH & Co. KG)

Themen: Vor wenigen Tagen wurde der Diskussionsentwurf zum „Gesetz zur Verstärkung des Anlegerschutzes und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ bekannt. Dieses Gesetz wird u. a. weitreichende Regulierungen für Initiatoren und Vertriebe geschlossener Fonds enthalten. Parallel dazu soll auf europäischer Ebene in naher Zukunft die AIFM Richtlinie verabschiedet werden, so dass im Rahmen der Umsetzung in nationales Recht weitere einschneidende Veränderungen auch auf die geschlossenen Fonds zukommen werden.

Neuer Termin! Die Veranstaltung findet jetzt am 26. Mai 2010 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Investitionskriterien institutioneller Wohnimmobilien-Investoren

Bei dieser Veranstaltung referieren Investoren, die in nächster Zeit mehrere Hundert Mio. Euro in Wohnanlagen und Mehrfamilienhäuser investieren werden.

Zielgruppen: Wohnungsgesellschaften, Finanzierende Banken, Transaktionsberater / Makler, Verkäufer und Käufer von Wohnungspaketen, Institutionelle Investoren und Family Offices, Asset-Manager von Wohnungsbeständen, Projektentwickler, Bauträger im Wohnungssegment.

Referenten: Christian Schulz-Wulkow (Ernst & Young Real Estate GmbH), Klaus Harenkamp (Bayerische Versorgungskammer), Adolf Kohrs (Jens W. Ehlers Vermögensverwaltung GmbH), Markus Weinert (KGAL GmbH & Co. KG),

Rolf Elgeti (TAG Immobilien AG), Jürgen F. Kelber (conwert Immobilien Invest SE), Michael Haupt (Bouwfonds Real Estate Investment Management Deutschland GmbH), Wolfgang Kubatzki (Feri EuroRating Services AG)

Themen: Wohnimmobilien geraten immer mehr in den Fokus institutioneller Investoren: Versicherungen, Wohnimmobilien-Spezialfonds, Versorgungswerke und Family Offices investieren verstärkt in diese Assetklasse. Sie erwerben Wohnanlagen, Wohnungspakete und Mehrfamilienhäuser.

Termin: Die Veranstaltung findet am 15. Juni 2010 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

HAMBURGER FONDSRUNDE

Fonds mit reduzierten Weichkosten und Ansparfonds – Erfahrungen von Initiatoren und Vertrieben

Zielgruppen: Initiatoren geschlossener Fonds (Leiter Konzeption / Leiter Vertrieb / Geschäftsführung), Vertriebe geschlossener Fonds.

Referenten: Sascha Sommer (BIT Treuhand AG), Gerald Feig (FLEX Fonds Capital AG), Prof. Dr. André Küster Simic (EH1 Emissionshaus GmbH), Marc Drießen (Hesse Newman Capital AG), Robert Burgardt (AWD GmbH), Dr. Oliver Moosmayer (HCI Capital AG), Robert List (BVT), Podiumsdiskussion zudem mit Dr. Stefan Wiegand (Deutsche Bank AG), Angelika Kunath (FHH Fondshaus Hamburg), Jürgen Raeke (Berenberg Private Capital GmbH), Carsten Demmler (HSH Nordbank AG)

Themen:

1. Welche vertrieblichen Chancen haben geschlossene Fonds, bei denen die anfänglichen Weichkosten deutlich reduziert sind? Bei diesen Fonds erfolgt die Vergütung für den Vertrieb und/oder für den Initiator über Bestandsprovisionen, z. T. auch erfolgsabhängig. Einige Initiatoren bieten jetzt solche Fonds an. Wie werden diese Fonds kalkuliert? Welche Vertriebe vertreiben sie?

2. Der zweite Themenkomplex befasst sich mit Ansparfonds, die in letzter Zeit deutlich Marktanteile gewonnen haben. Um jüngere Anlegergruppen und neue Vertriebe zu erreichen, aber auch aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen, bereiten viele Initiatoren, die bislang keine Ansparfonds initiierten, solche Produkte vor. Welche konzeptionellen und vertrieblichen Herausforderungen stellen sich, damit gewährleistet ist, dass mit solchen Fonds nicht die falschen Anlegergruppen angesprochen werden?

Termin: Die Veranstaltung findet am 11. Mai 2010 in Hamburg statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Basisseminar Geschlossene Immobilienfonds mit Hans-Joachim Beck

Zielgruppen: Personen, die sich ein fundiertes Grundwissen über geschlossene Fonds aneignen wollen/ müssen, z.B. neue Mitarbeiter bei Fondsgesellschaften, die aus anderen Branchen bzw. aus anderen Segmenten der Immobilienwirtschaft kommen und sich ein Grundwissen zu Fondsthemen aneignen; Mitarbeiter von Fondsgesellschaften, die sich vorwiegend nicht mit steuerlichen, rechtlichen, konzeptionellen und vertrieblichen Fragen befassen (z.B. aus den Abteilungen Marketing, PR, Rechnungswesen) und die sich dennoch ein

Grundwissen über diese Themen aneignen müssen; Immobilien-Professionals, die bislang in anderen Marktsegmenten des Immobilienmarktes tätig waren (z.B. als Bauträger) und neu in das Fondsgeschäft „einsteigen“ wollen; Berater von Banken und Vertrieben, die sich – unabhängig von den Schulungen der Initiatoren – ein Basiswissen aneignen wollen.

Themen und Referenten: Das Basisseminar geschlossene Immobilienfonds wird nun bereits zum neunten Mal durchgeführt. Die vorangegangenen Veranstaltungen wurden von den Teilnehmern mit „gut“ bewertet. Wir haben Referenten gewonnen, die seit vielen Jahren im Segment der geschlossenen Fonds tätig sind und die vor allem über die Fähigkeit verfügen, mit hoher Sachkunde komplizierte Sachverhalte so zu erklären, dass sie auch derjenige verstehen kann, der erst beginnt, sich mit dem Thema „geschlossene Fonds“ zu beschäftigen. Über Steuer- und Rechtsfragen referiert Hans-Joachim Beck, Vorsitzender Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg.

Termin: Die Veranstaltung findet am 22. Juni 2010 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

BERLINER IMMOBILIENRUNDE

Intensivseminar mit H.-J. Beck: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen im Immobiliensteuerrecht

Zielgruppen: Führungskräfte und Mitarbeiter von Immobilienunternehmen, Steuerberater, Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer

Referenten: Hans-Joachim Beck (Vorsitzender Richter Finanzgericht Berlin-Brandenburg), Klaus-Lorenz Gebhardt (RöverBrönner GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft)

Themen: Im Steuerrecht gibt es ständig etwas Neues. Nicht nur der Gesetzgeber, sondern auch die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung sorgen immer wieder für Änderungen, die in der Praxis beachtet werden müssen. Bei der Veranstaltung wird sowohl Grundlagenwissen zu Themen des Immobilien-Steuerrechts, als auch die aktuellen Gesetzesänderungen bzw. Vorhaben des Gesetzgebers dargestellt.

Termin: Die Veranstaltung findet am 26. und 27. Oktober 2010 in Berlin statt. Programm anfordern unter: info@immobilienrunde.de.

Immobilien-News der Woche:

Nur mit „Kommentar – von Dr. Rainer Zitelmann“ gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Herausgebers wieder. Verantwortlich: Dr. Rainer Zitelmann. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Copyright der IMMOBILIEN NEWS DER WOCHE: Dr. ZitelmannPB. GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der Dr. ZitelmannPB. GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Dr. ZitelmannPB. GmbH:

Die Dr. ZitelmannPB. GmbH ist seit zehn Jahren das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren. Die Dr. ZitelmannPB. GmbH unterstützt den Markteintritt von ausländischen Unternehmen in Deutschland und vermittelt für Immobilien- und Fondsunternehmen Kooperationen. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der Dr. ZitelmannPB. GmbH finden Sie unter www.zitelmann.com oder können Sie unter loke@zitelmann.com anfordern.