



Deals Deals Deals

Berlin: Berggruen-Holdings mietet 10 000 qm im **Wilhelm Quarree** in Kreuzberg in der Wilhelmstraße 138-139. Berggruen-Holdings beabsichtigt in Berlin, Frankfurt und Hamburg weitere Büroebenenbauten anzumieten.

Frankfurt: Das Briefverteilzentrum **PostCon Deutschland eG** hat ca. 1 480 qm Lagerfläche in der Hirtenstraße 9 über **NAI apollo** angemietet.

Berlin: Odeon Film aus München mietet 1 250 qm Bürofläche in Tiergarten über **DTZ**. Eigentümer ist die **Jahr Grundbesitz GmbH**.

Köln: Mexx eröffnet voraussichtlich im Herbst 2007 einen 900 qm Family-Store in der Schildergasse. Die Transaktion wurde von **Kemper's** vermittelt.

Duisburg: Tushita verlegt ihre Firmenzentrale von Duisburg-Ruhrort auf das ehemalige Betriebsgelände von **Friemann & Wolf** in Duisburg-Duisern. Dort hat die Verlagsgesellschaft eine 3 200 qm Lagerfläche erworben. **Cubion Immobilien** war beratend tätig.

Hamburg: Die **Pollmer EDV** Vertrieb und Unternehmensberatung mietet 570 qm in Hamburg, Kurze Mühren 6. Eigentümer ist die **Allianz LebensversicherungsAG**. **CB Richard Ellis** war beratend tätig.

Düsseldorf: Eine japanische Großbank hat im **Deutsche Bank Carrée** in der Breiten Straße 3 200 qm Bürofläche langfristig angemietet. Das Carrée wurde im vergangenen Jahr von **Tishman Speyer** erworben.

brauchsbestellung bereits vereinbart) des Nießbrauchers angesehen werden (vgl. Troll/Gebel/Jülicher, ErbStG, § 25, Rz. 40). Die Besteuerung ist nach den Verhältnissen bei Leistung der Zuwendung vorzunehmen. Auf diese mögliche Zusatzbelastung muss der Estate Planner hinweisen (vgl. auch Jülicher, DStR 2001, 1204) (m.E. sollte, sofern die Finanzverwaltung von einer steuerpflichtigen Schenkung ausgeht, geprüft werden, ob es sich um eine mittelbare Grundstücksschenkung handelt, vgl. dazu auch H 16 Nr. 7 ErbStH). In diesem Zusammenhang sei auch auf das Urteil des BFH v. 17.10.2001, II R 60/99 verwiesen. Hier ging es um einen Fall, bei dem die vereinbarte Schuldübernahme nicht mit der Ausgestaltung der Rechte und Pflichten des Nießbrauchs abgestimmt wurde. Der Nießbraucher hatte trotz der Schuldübernahme seitens des Erwerbers die laufenden Tilgungen zu leisten. Der BFH hatte entschieden, dass in einem solchen Fall keine gemischte, sondern eine reine Schenkung vorliegt. Die Schuldübernahme durch den Beschenkten steht unter einer aufschiebenden Bedingung und ist daher gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG i.V.m. den §§ 8, 6 Abs. 1 BewG bis zum Eintritt der Bedingung nicht zu berücksichtigen.

Werfen wir noch einmal einen Blick in den Nießbrauch-Erlass v. 24.7.1998: Bei einem unentgeltlich bestellten Zuwendungsnießbrauch darf weder der Nießbraucher noch der Eigentümer AfA auf das Gebäude absetzen (Rz. 19, 23). Soweit so schlecht!

2) *Nur ein Ehegatte ist Eigentümer eines Grundstücks, lebzeitige Grundstücksübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt, nach dem Tod des Nießbrauchers geht der Nießbrauch auf den Ehegatten über.*

Zunächst sei angemerkt, dass der Nießbrauch nicht vererblich ist (§ 1061 BGB). Nach dem Tod des bisherigen Vorbehaltsnießbrauchers handelt es sich um einen neu begründeten Zuwendungsnießbrauch mit dem Problem des AfA-Verlustes. Erbschaftsteuerlich liegt für den Ehepartner mit dem Beginn des zunächst aufschiebend bedingten Nießbrauchsrechts beim Tod des vorherigen Vorbehaltsnießbrauchers ein Erwerb nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ErbStG vor (vgl. dazu auch FG Hamburg, Urteil v. 29.11.2004, III 257/02, NZB eingelegt, BFH: II B 24/05: NZB unzulässig). Maßgeblich für die Besteuerung des zweiten Nießbrauchers sind die Umstände im Zeitpunkt des Entstehens seines Nießbrauchsrechts, es handelt sich insoweit um einen aufschiebend bedingten Erwerb nach § 9 Abs. 1 Nr. 1a ErbStG (vgl. Jülicher, ZEV 2000, 186). Als Optimierungsmöglichkeit wird empfohlen, dass der überlebende Ehegatte den Erwerb nach § 333 BGB zurückweist (eine für den Verzicht erhaltene Abfindung ist bislang steuerfrei) (vgl. Jülicher, aaO., 186). Zu Lebzeiten könnte bereits überlegt werden, den Nießbrauch gegen private Versorgungsleistungen abzulösen (vgl. BFH v. 16.6.2004, X R 50/01, BMF-Schreiben v. 16.9.2004, Rz. 11, 18, 25).

(Anmerkung: Der Verein der Estate Planner Deutschlands (VEPD e.V.) wurde im Jahr 2001 gegründet. Grundlage für eine qualifizierte Beratung ist eine fundierte Ausbildung der Berater. Der VEPD hat die Ausbildung für Estate Planner konzipiert und hierfür ein Curriculum erstellt. Die Ausbildung zum Estate Planner erfolgt durch vom VEPD akkreditierte Ausbildungsträger. Die Zertifizierungsprüfung zum Certified Estate Planner (CEP) wird vom VEPD durchgeführt. Die Mitglieder und CEP kommen aus den Bereichen der qualifizierten Finanz- und Vermögensberatung sowie der Rechts- und Steuerberatung. Weitere Informationen: www.vepd.eu

Beratungssoftware „Asset Optimizer“ mit neuen Funktionen

Gut ein halbes Jahr nach dem Deutschlandstart mit ihrem Beratungstool „Asset Optimizer“ haben die Entwickler, das Team der **Busse Asset Optimizer GmbH** rund um den Münchner Finanzwissenschaftler **Prof. Dr. Franz-Joseph Busse** (University of Applied Sciences), ihr Produkt modifiziert und die Anregungen aus der Praxis umgesetzt.



Der Asset Optimizer basiert auf der nobelpreisgekrönten „Portfoliotheorie“ des amerikanischen Ökonomen **Harry Markowitz**. Demnach führt eine Diversifizierung, d.h. Streuung, der angelegten Gelder auf mehrere in ihrer Wertentwicklung voneinander unabhängige Anlageklassen zu einer deutlichen Reduzierung des Portfoliorisikos. Maßgröße ist hierbei die so genannte Standardabweichung. Ein diversifiziertes Portfolio ist also einem reinen Wertpapierportfolio sowohl unter Rendite- als auch unter Risikoaspekten deutlich überlegen.



Veranstaltungs-Tipp

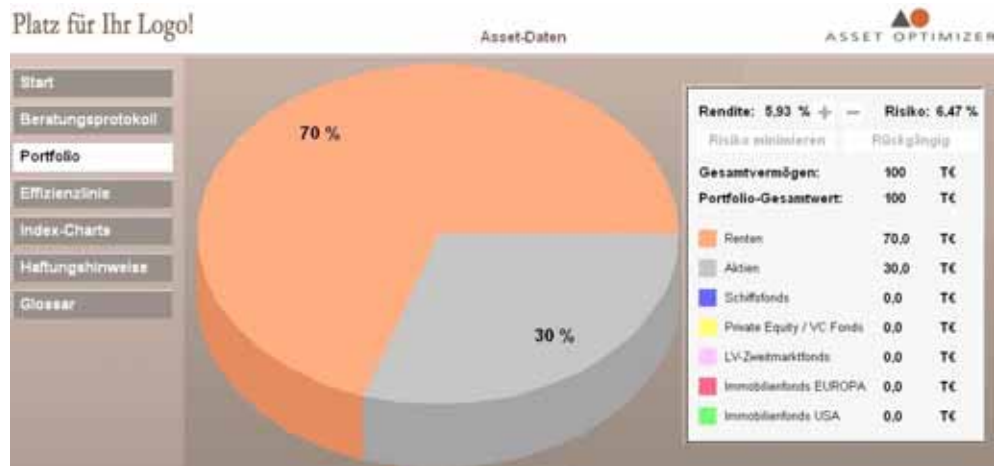
Der Studiengang Immobilienwirtschaft der **Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Geislingen (HfWU)** veranstaltet am 21. November seinen Immobilienkongress in der Geislinger Jahn-halle. Das Thema lautet

„Immobilienwirtschaft und Finanzindustrie.“ Nach den Einzelvorträgen unter der Moderation von **Prof. Volker Hardegen** findet zum Abschluss eine Podiumsdiskussion mit dem Dekan und Studiengangleiter **Prof. Dr. Hansjörg Bach** und den Referenten **Michael Beck**, Leiter Portfolio Management beim **Bankhaus Ellwanger & Geiger**, **Gerald Christoph Dorsch**, Prokurist bei der **WestLB AG**, **Dr. Karl Hamberger**, Industry Leader Real Estate bei Ernst & Young, **Jürgen Zapf**, Partner im Bereich Transaction Advisory Services bei Ernst & Young, statt.

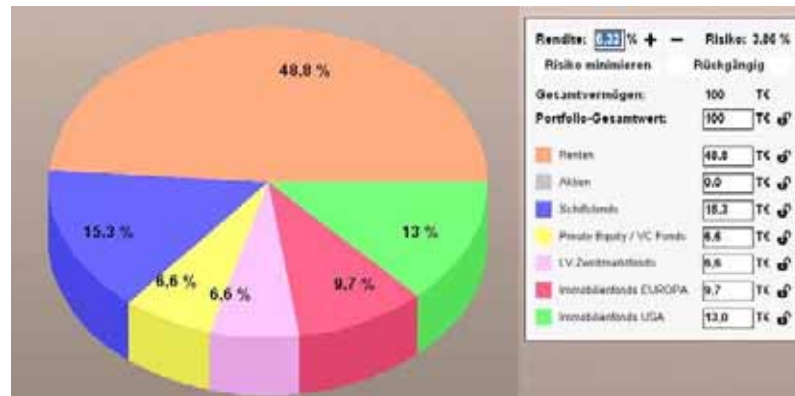
Der Immobilienkongress findet am 21. November von 9 Uhr bis 13 Uhr in der Jahn-halle in Geislingen statt. Er ist eine Veranstaltung der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) in Zusammenarbeit mit der AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, dem Hochschulbund Nürtingen/Geislingen e.V. und der Ernst & Young AG München. Bereits am Vortrag, am 20. November, findet von 14 Uhr bis 16.30 Uhr der Career-Day in der Jahn-halle statt. Anmeldungen zum Immobilienkongress: gisela.zimmerman@hfwu.de; Informationen unter: www.hfwu.de

Insoweit ist diese Botschaft inzwischen auch bei den meisten Anlegern angekommen, der überwiegende Teil der Privatanleger kombiniert seine Investments aus den Bereichen Aktien und festverzinsliche Wertpapiere. Nur bietet diese Kombination, anders als zu Markowitz' Tagen, heute wegen der engen Querverbindung zwischen globalisierten Märkten kaum risikomindernde Effekte, da sich die beiden Märkte zunehmend parallel entwickeln. Neuere Studien des **INFINANZ Instituts für Investitions- und Finanzmanagement**, München, von Professor Busse konnten zeigen, dass die beabsichtigten Effekte an modernen Kapitalmärkten am besten durch die Beimischung alternativer Anlageklassen wie Geschlossene Beteiligungsfonds erreicht werden.

Diese Aussage wird von der Beratungssoftware „Asset Optimizer“ sehr anschaulich untermauert. In unserem Beispiel hat der Anleger ein Ausgangsportfolio mit 70% festverzinslichen Wertpapieren und 30% Aktien mit einer Renditeerwartung von 5,93% bei einem Risiko (Volatilität) von 6,47%. (Vgl. Abb. 1)

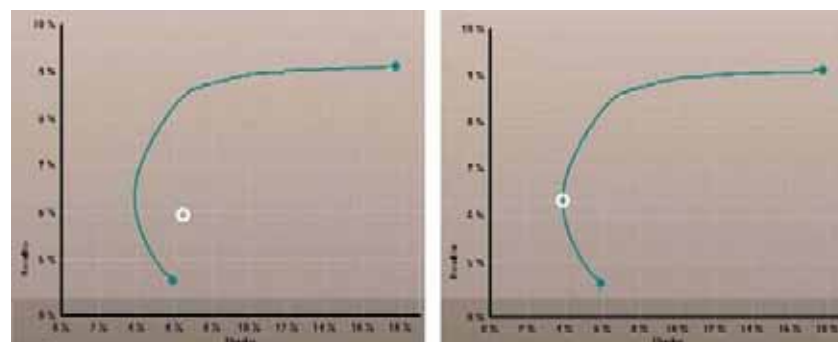


Der Asset Optimizer berechnet nun das Portfolio mit dem geringsten Risiko. Hierzu nimmt die Software neue Anlageklassen in das Portfolio auf (vgl. Abb. 2).



Das Ergebnis ist ein risikominimales Portfolio mit einer Renditeerwartung von 6,32% bei einem Risiko von 3,86%. Obwohl also die neu hinzugekommenen Investments – wie beispielsweise Private Equity-

Anlagen – im Einzelfall durchaus eine höhere Schwankungsanfälligkeit und damit ein höheres Risiko aufweisen können als etwa festverzinsliche Wertpapiere, stellt sich im Endergebnis durch die Diversifizierungseffekte aufgrund der unabhängigen Wertentwicklungszyklen nachhaltige Risikominimierung ein.



Diese Optimierung wird besonders deutlich beim Vergleich der beiden Portfolios anhand ihrer Position zur Effizienzlinie (vgl. Abb. 3).



Buchtipps

**Neue Fachbücher -
vorgestellt von Frank
Peter Unterreiner, frei-
er Immobilienjournalist
(u. a. FAZ-
Immobilienbeilagen)**

„Geographic Selection“.
Momentan kaufen Investoren
in Deutschland ja so ziemlich
alles. Doch wenn sich die
Lage wieder beruhigt hat,
wird die Dissertation von
Kaja Beidatsch über - so der
Untertitel - die „Auswahl von
Zielmärkten im Portfolioma-
nagement“ bestimmt auf-
merksam gelesen. Auf der
Grundlage der Portfolio-
Selection-Theorie von Mar-
kowitz entwickelte die Auto-
rin für den deutschen Markt
ein weiterführendes Modell
zur geographischen Auswahl
von Standorten. Bulwien-
Gesa und die Deutsche Im-
mobiliendatenbank unter-
stützten Beidatsch. Erschie-
nen im **Verlag Rudolf Mül-
ler**, 426 Seiten für 57 Euro,
ISBN 3-89984-157-3.

Deals Deals Deals

Essen: Cubion vermietet
über 600 qm in der Essener
„Villa Dinnendahl“ an ein
internationales Kreditinsti-
tut. Das ehemalige Haupt-
zollamt ist nunmehr zu 60 %
vermietet.

Berlin: United Screen En-
tertainment mietet 1 600 qm
Bürofläche in der ehemaligen
Landesbildstelle am Wikin-
gerufer von der **Berggruen
Holdings**. Angermann Glo-
bal Property Alliance
vermittelte.

Bei aller Überzeugungskraft der Software ist eine qualifizierte, individuelle Beratung dennoch unerlässlich. So ist mit dem Anleger zunächst zu klären, welcher Anteil seines verfügbaren Gesamtportfolios in jedem Fall in „fungiblen Assets“ (börsennotierte Wertpapiere, Termingelder etc.) gehalten werden muss, um dem persönlichen Liquiditätsbedarf des Kunden langfristig gerecht zu werden. Steht diese Quote fest, kann die Software dazu eingesetzt werden, den verbleibenden Portfolioanteil hinsichtlich der Gesamtrendite- und risikoprüfung mit einer geeigneten Aufnahme Geschlossener Beteiligungsfonds zu optimieren.

LBS Zukunftswerkstatt: Das Projekt Stadthaus

Christina Winckler, Korrespondentin „Der Immobilienbrief“ Frankfurt

Die Generation 55plus hat die City als attraktiven Lebensraum für sich entdeckt. Denn gerade sie bietet einen besonderen Freizeitwert. Vom Kaufhaus bis zur Arztpraxis, von Theater bis zum Café – alles was der Alltag fordert und was das Leben lebenswert macht, ist gut erreichbar. Ein breites Serviceangebot befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Wege sind kürzer als auf dem Lande. Diese Generation ist aktiv und fit, interessiert und anspruchsvoll, auch hinsichtlich der Wohnungen. Doch dabei hapert es oft. Häufig fehlt es an entsprechendem Wohnraum.

Deshalb entwickelte die **LBS-Zukunftswerkstatt** das Lofthaus, das den knappen Platz der Stadtzentren optimal nutzt und barrierefreien Lebensraum schafft.

Steile Treppen, enge Flure, keine Balkone – so sieht das Angebot an Wohnungen in der Innenstadt aus. Wie es besser gehen kann, zeigt das für die LBS-Zukunftswerkstatt entwickelte Stadthaus-Konzept: Großzügige Wohnungen in einer Baulücke stapeln und mit einem Aufzug verbinden. So beansprucht das Haus nur eine minimale Grundfläche und bleibt auch bei den hohen Grundstückspreisen im Zentrum erschwinglich. Das Konzept lässt Raum für individuelle Wohnwünsche, von der Loggia bis zum Dachgarten. Im Erdgeschoss kann bei Bedarf auch ein Appartement für „Betreutes Wohnen“ Platz finden.

Internationale Investoren schätzen die guten Standortbedingungen in Berlin – Großflughafen BBI wichtiger Katalysator

Karin Krentz

In der Beliebtheitsskala internationaler Investoren von 33 Top-Standorten in Europa konnte die Hauptstadt Berlin auch im Jahr 2006 wieder einen Platz unter den ersten zehn belegen. London, Paris und Frankfurt liegen unverändert zu den Vorjahren auf den ersten drei Plätzen, auf Rang acht folgt Berlin noch vor München auf Rang neun. Befragt wurden 507 europäische Unternehmen im Auftrag von **Cushman & Wakefield** für die Studie „European Cities Monitor“. Deutschland hat als einziges Land in Europa gleich fünf deutsche Städte in der ersten Hälfte der Rangliste, Düsseldorf mit dem 14. und Hamburg mit dem 16. Platz, das im Vergleich zum Vorjahr gleich drei Plätze wettmachen konnte (siehe hierzu auch „Der Immobilienbrief, Nr. 122 vom 29.09.2006, Seite 15). C & W lässt diese Umfrage seit 1990 durchführen.

Unverändert ist der Marktzugang das wichtigste Entscheidungskriterium für die Standortwahl von Unternehmen. Weitere Kriterien sind die Präsenz von qualifizierten Arbeitskräften, niedrige Personalkosten und gute Telekommunikationsstandards, hohe Verfügbarkeit von Büroflächen, gute Fremdsprachenkenntnisse der Arbeitnehmer, ein breites Angebot im öffentlichen Personennahverkehr, internationale Anbindungen und Lebensqualität für die Beschäftigten sowie ein gutes Regierungsklima und das Standortmarketing, wo Berlin die deutsche Rangliste unangefochten anführt.

In Berlin tätige internationale Immobilieninvestoren schätzen vor allem die gute Verfügbarkeit von Büroflächen in guten Lagen mit niedrigen Durchschnittsmieten von

