

# Deutsche REITs

**Erfolgsfaktoren in der Umsetzung - rechtlicher und steuerlicher Rahmen, inhaltliche Konzeption und Ausgestaltung**

## Neues Immobilienanlageprodukt und Finanzierungsalternative

### Die Themen:

- Wozu einen deutschen REIT: Hintergründe, Voraussetzungen, Möglichkeiten
- Wie ist der Verfahrensstand im BMF?
- Wie sehen die Entwicklungen weltweit aus: Lessons learned für die Entwicklung deutscher REITs
- Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen eines deutschen REIT: inhaltliche Konzeption, steuerliche Ausgestaltung, Möglichkeiten zur Anlage
- Erfolgsfaktoren und Anforderungen aus Sicht des Kapitalmarkts: Fungibilität, Regularien, Bewertungsfragen
- Deutsche REITs aus Investorensicht: Für welche Anleger ist ein deutscher REIT interessant? Welche Bestände können mobilisiert werden?
- Auswirkungen auf die Produktlandschaft: Wie ist die Positionierung gegenüber anderen Produkten?

### Moderation und fachliche Leitung:

#### Jun. Prof. Dr. Ramon Sotelo,

Juniorprofessur Immobilienökonomie Bauhaus-Universität Weimar, Leiter Arbeitskreis Immobilienanlageprodukte, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.)

30. Mai 2005, Maritim Hotel Frankfurt

**IIR** | deutschland

www.iir.de • Telefon: 06196/585-460 • Telefax: 06196/585-485

In Kooperation mit:



### Die Experten:

- **Christine Scheel, MdB, Vorsitzende des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages**
- Uwe Wewel, Bundesministerium der Finanzen
- Anno August Jagdfeld, Fundus-Gruppe
- Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel, Stiftungslehrstuhl Immobilien-Projektentwicklung an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL / BEOS Projektentwicklung GmbH
- Bärbel Schomberg, DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH / BVI Bundesverband Investment und Asset Management eV
- Bernhard Berg, AMB Generali Immobilien GmbH
- Dr. Alan Cadmus, Polis AG
- Dr. Heiko Beck, DekaBank Deutsche Girozentrale
- Michael M. Kohl, Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Stefan Leibold, Ellwanger & Geiger Privatbankiers

**Erfolgsfaktoren am Kapitalmarkt - Anforderungen aus Investorensicht**

### Diese Konferenz wurde konzipiert für:

Vorstände, Geschäftsführer, leitende Angestellte in

- Bau- und Immobiliengesellschaften, Projektentwicklungsunternehmen
- Fondsgesellschaften, Institutionelle und Private Investoren
- Wohnungsunternehmen
- Kreditinstituten, Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen
- Industrie- und Dienstleistungsunternehmen
- Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwaltskanzleien
- Berater und Dienstleister in der Immobilienwirtschaft

### Ihre Ansprechpartner bei der IIR Deutschland GmbH:

**Maria Aigner,**

**Division Manager Real Estate**

Telefon: 0174/3174760, Telefax: 06196/585-281

E-Mail: [maigner@iir.de](mailto:maigner@iir.de)

### Unser Kooperationspartner:

**Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche  
Forschung e.V.**

**Wilhelmstraße 12  
65185 Wiesbaden 1**



Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat nahezu 700 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und will zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz beitragen.

Um auch über die Grenzen der Bundesrepublik den Austausch von Forschungsergebnissen zu gewährleisten, ist die gif in ein internationales Netzwerk eingebunden, deren europäische Dachorganisation die ERES European Real Estate Society ist.

Das Herz der gif schlägt in den Arbeitskreisen, in denen sich die Mitglieder und externe Experten in unregelmäßigen Abständen treffen. Dort werden Richtlinien, Empfehlungen und Definitionen erarbeitet, die der Immobilienbranche als Handlungsinstrumente zur Verfügung gestellt werden.

**Ihr Ansprechpartner:**

**Jun. Prof. Dr. Ramon Sotelo**

E-Mail [ramon.sotelo@bauing.uni-weimar.de](mailto:ramon.sotelo@bauing.uni-weimar.de)

Telefon: 03643/58 44 88

### Moderation und fachliche Leitung:

**Jun. Prof. Dr. Ramon Sotelo, Juniorprofessur Immobilienökonomie Bauhaus-Universität Weimar**

**Leiter Arbeitskreis Immobilienanlageprodukte, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.)**

08.30 Ausgabe der Tagungsunterlagen

09.00 Begrüßung und Eröffnung der Konferenz

### Der Finanzplatz Deutschland gewinnt an Fahrt: REITs als neues Anlagevehikel

#### 09.15 Wozu brauchen wir einen deutschen REIT? Voraussetzung, Notwendigkeit, Möglichkeiten

- Gründe für Immobilieninvestitionen
- Trend zur indirekten Immobilienanlage
- Erfolge der offenen Immobilienfonds gegenüber Immobilienaktien und REITs
- Finanzierungsstrukturelle Gründe für den Erfolg von offenen Immobilienfonds
- Grenzen offener Immobilienfonds und die Notwendigkeit von REITs
- Erfahrungen mit US-REITs
- Konstruktionsmerkmale für einen erfolgreichen deutschen REIT

**Jun. Prof. Dr. Ramon Sotelo, s.o.**

#### 10.00 Steuerliche Rahmenbedingungen für REITs in Deutschland

- Eckpunkte soweit vereinbart
- Immobilienwirtschaft: Offene Immobilienfonds und REITs
- Risiken eines vergrößerten Immobilienangebots mit Hilfe von REITs

**Christine Scheel, MdB, Vorsitzende des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages Berlin**

#### 10.30 Stand des Verfahrens

- Ergebnis des vom BMF in Auftrag gegebenen Gutachtens der ZEW/EBS.
- Handlungsempfehlungen der IFD
- Sachstand zu politischen Entscheidung des „Ob“ und „Wie“
- Eckpunkte für das „Wie“
- Darlegung der steuerlichen „Stolpersteine“ für eine Lösung in Deutschland
- Möglicher „Fahrplan“ für ein REITs Gesetz

**Uwe Wewel, Ministerialrat, Bundesministerium der Finanzen, Berlin**

11.15 Kaffeepause

#### 11.45 Entwicklung der REITs weltweit

- Historie: Woher kommt das Produkt?
- Wie haben sich die REITs in den einzelnen Ländern entwickelt?
- Lessons learned für die Entwicklung deutscher REITs
- Sind deutsche REITs für ausländische Investoren interessant?
- Investieren deutsche Investoren in ausländische REITs?

**Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel, Inhaber der Stiftungslehrstuhls Immobilien-Projektentwicklung an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL und Geschäftsführer der BEOS Projektentwicklung GmbH, Berlin**

12.15 Gemeinsames Mittagessen

### Mögliche Ausgestaltung eines deutschen REITs

#### 14.00 Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen: Eckdaten zu Gesetzesvorlage

- Inhaltliche Konzeption des REIT
- Steuerliche Ausgestaltung
- Möglichkeiten zur Anlage in REITs

**Dr. Heiko Beck, Chefsyndikus, Bankdirektor, DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt/Main, Mitglied IFD Arbeitskreis**

. Mai 2005

## 14.45 Steuerlicher Belastungsvergleich in einzelnen Ländern: Welches Modell könnte für Deutschland Vorbild sein?

- Ein internationaler Vergleich: USA, Australien, Niederlande, Japan, Frankreich
- Ein vereinfachter steuerlicher Belastungsvergleich für ausgewählte Länder
- EU-Vorgaben: Welche Bedeutung haben sie für das deutsche Modell?
- Großbritannien: Ein Konkurrenzmodell für die deutschen REITs?

**Michael M. Kohl, Senior Tax Manager, Steuerberater, Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin**

## 15.15 Fungibilität und Regularien

- Bewertung eines REIT
- Herstellung der Handelbarkeit
- Nutzen der Handelbarkeit

**Stefan Leibold, Fondsmanager, Ellwanger & Geiger Privatbankiers, Stuttgart**

## Der Markt: Erfolgsaussichten, Vorteile, Nachteile eines Deutschen REITs

## 15.45 Die Anforderungen des Kapitalmarktes an einen deutschen REIT

- Positionierung des börsennotierten REITs
- Wie kommt es zu einem REIT ?
- Erfolgsfaktoren aus Kapitalmarktsicht
- Konfliktpotentiale beim Börsengang

**Dr. Alan Cadmus, Vorstand, Polis AG, Berlin**

## 16.15 Kaffeepause

## 16.45 PODIUMSDISKUSSION

### Erfolgsfaktoren, Perspektiven, Potenziale eines deutschen REITs

#### Moderation:

- **Jun. Prof. Dr. Ramon Sotelo**, Juniorprofessur Immobilienökonomie Bauhaus-Universität Weimar  
Leiter Arbeitskreis Immobilienanlageprodukte, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.)

#### Podiumsgäste:

- **Christoph Beck**, kaufmännischer Geschäftsführer, LWB Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Leipzig
- **Dr. Heiko Beck**, Chefsyndikus, Bankdirektor, DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt/Main
- **Bernhard Berg**, Geschäftsführer, AMB Generali Immobilien GmbH, Köln, Vorsitzender der Kommission Grundbesitz, Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft GDV, Berlin
- **Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel**, Inhaber der Stiftungslehrstuhls Immobilien-Projektentwicklung an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL und Geschäftsführer der BEOS Projektentwicklung GmbH, Berlin
- **Dr. Alan Cadmus**, Vorstand, Polis AG, Berlin
- **Anno August Jagdfeld**, Geschäftsführender Gesellschafter, Fundus-Gruppe, Düren
- **Bärbel Schomberg**, Geschäftsführerin, DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, Frankfurt/Main, Vorsitzende des Immobilienausschusses, BVI Bundesverband Investment und Asset Management eV
- **Uwe Wewel**, Ministerialrat, Bundesministerium der Finanzen, Berlin

## 18.30 Zusammenfassung und Ende der Konferenz

## IIR Veranstaltungshinweise:

### Immobilien Due Diligence

25. und 26. April 2005, München

### Mietrecht für Gewerbeimmobilien

28. und 29. April 2005, Berlin

### Immobiliencontrolling

21. und 22. April 2005, Berlin

30. Juni und 01. Juli 2005, Nürnberg

### Immobilienmarkt Polen 2005

05. und 06. April 2005, Berlin

### 10. IIR Immobilienstandort Hamburg 2005

12. und 13. April 2005, Hamburg

### Public Private Partnership

13. April 2005, Frankfurt am Main

14. Juni 2005, Hamburg

20. September 2005, München

### 7. IIR Immobilienstandort Düsseldorf 2005

25. April 2005, Düsseldorf

### Immobilienportfoliomanagement

11. und 12. Mai 2005, Stuttgart

29. und 30. August 2005, Berlin

### 8. IIR Immobilienstandort Frankfurt 2005

31. Mai und 1. Juni 2005, Frankfurt

Weitere Veranstaltungshinweise finden Sie unter:

[www.iir.de/Immobilien](http://www.iir.de/Immobilien)

16. Jahresauftraktkongress



**CIMMIT® 2006**

24. und 25. Januar 2006  
Frankfurt/M.

[www.cimmit.de](http://www.cimmit.de)

# Deutsche REITs:

Inhaltliche Konzeption, steuerliche Ausgestaltung, Möglichkeiten zur Anlage

Um Ihre Anmeldung zügig bearbeiten zu können, bitten wir Sie, dieses Anmeldeformular zu benutzen.

IIR Deutschland GmbH, Div. B/LK, Postfach 1050, D-65836 Sulzbach/Ts.

## Gute Gründe für den Besuch dieser Veranstaltung:

- Hören Sie, wie der aktuelle Sach- und Verfahrensstand ist und welche neuesten Ergebnisse es gibt!
- Hören Sie, wie die Entwicklungen von REITs weltweit sind und welche Erfahrungen gemacht wurden!
- Hören Sie, was die Konstruktionsmerkmale für einen erfolgreichen deutschen REIT sind!

Ihr persönlicher Mailcode:

### Stimmt Ihre Adresse?

Wenn nicht, nehmen Sie bitte direkt mit unserer Abteilung "Direktmarketing-Service" Kontakt auf:  
Tel.: 06196/585-434, Fax: 06196/585-400, E-Mail: [address@iir.de](mailto:address@iir.de)

Telefax

06196/585-485

E-Mail

[anmeldung@iir.de](mailto:anmeldung@iir.de)

Internet

[www.iir.de](http://www.iir.de)

Post IIR

Postfach 1050  
D-65836 Sulzbach/Ts.

Telefon

06196/585-460

Ja, ich nehme wie folgt teil:

Fachkonferenz

Datum

30. Mai 2005

Preis gültig bis 25.03.2005

€ 1.295,-

Sparen  
Sie  
€ 200,-

Preis gültig bis 30.04.2005

€ 1.395,-

Sparen  
Sie  
€ 100,-

Preis gültig ab 01.05.2005

€ 1.495,-

Code

B1133R-05

Für Mitglieder der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) € 650,-

Die Preise (zzgl. gesetzl. MwSt.) verstehen sich pro Person und beinhalten Tagungsunterlagen, Mittagessen und Erfrischungen. Sie erhalten nach Eingang der Anmeldung die Anmeldebestätigung und eine Rechnung. Der Rechnungsbetrag ist fällig – ohne Abzug rein netto – mit Erhalt der Rechnung, spätestens jedoch 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn.

Ja, ich bin an einer Ausstellungs- bzw. Sponsoringmöglichkeit interessiert.

**Gruppenrabatte:** Buchen gleichzeitig mehrere Mitarbeiter Ihres Unternehmens gemeinsam den gleichen Termin, erhält der 2. Teilnehmer 20% Rabatt, der 3. Teilnehmer 30% Rabatt und der 4. Teilnehmer 50% Rabatt. (Diese Rabatte können nur gewährt werden, sofern kein anderer Rabatt/Vorteilspreis genutzt wird.)

Ich kann nicht teilnehmen, bestelle aber die Tagungsunterlagen in Papierform zum Preis von € 355,-.

CD-ROM der Tagungsunterlagen € 69,-  
(in Verbindung mit der Teilnahme oder beim Kauf der Tagungsunterlagen in Papierform)

Ich bestelle die Tagungsunterlagen zu folgenden Veranstaltungen:

Cimmii 2005 10700 Preis: € 395,-

An- und Verkauf von Immobilienpaketen 10608 Preis: € 355,-

Immobilienbewertung 10474 Preis: € 355,-

(Alle Preise verstehen sich zzgl. gesetzl. MwSt. + Porto)

MA R1501 NE20/C1

### Tagungsorte und Zimmerbuchung:

Montag, 30. Mai 2005 09.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Maritim Hotel Frankfurt

Theodor-Heuss-Allee 3, 60486 Frankfurt

Telefon: 069-7578-0, Telefax: 069-7578-1000

Für unsere Teilnehmer steht in dem Veranstaltungshotel ein begrenztes Zimmerkontingent zu besonderen Konditionen zur Verfügung. Setzen Sie sich bitte rechtzeitig direkt mit dem Hotel in Verbindung.

**Stornierung/Umbuchung:** Bei Stornierung der Anmeldung bis 30 Tage vor Veranstaltungstermin erheben wir keine Stornierungsgebühr. Bei Stornierung im Zeitraum von 30 Tagen bis 14 Tage vor Veranstaltungstermin erheben wir eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Teilnahmegebühr. Bei späteren Absagen wird die gesamte Teilnahmegebühr berechnet, sofern nicht von Ihnen im Einzelfall der Nachweis einer abweichenden Schadens- oder Aufwandshöhe erbracht wird. Die Stornoerklärung bedarf der Schriftform. Eine Umbuchung (Benennung Ersatzteilnehmer/andere IIR-Veranstaltung) ist zu jedem Zeitpunkt möglich. In diesem Fall wird eine Gebühr in Höhe von € 50,- (zzgl. MwSt.) fällig. Diese Gebühren entfallen, wenn die Umbuchung aus Gründen erfolgt, die die IIR Deutschland GmbH zu vertreten hat.

### Datenschutz: (weitere Infos unter [www.iir.de/datenschutz.html](http://www.iir.de/datenschutz.html))

Ihre Daten werden für die interne Weiterverarbeitung und eigene Werbezwecke von uns unter strikter Einhaltung des BDSG gespeichert. Ggf. geben wir Adressen an Unternehmen weiter, deren Angebot für Sie hinsichtlich Inhalt, Qualität und Service interessant sein könnte. Wenn Sie die Speicherung oder Weitergabe Ihrer Daten bzw. unsere Werbung an Ihre Adresse nicht wünschen, bitte Nachricht an IIR Deutschland GmbH, Pf 1050, 65836 Sulzbach, Tel. 06196-585 0, E-Mail [datenschutz@iir.de](mailto:datenschutz@iir.de) und Ihre Daten werden gesperrt.

Änderungen vorbehalten

IIR Deutschland GmbH in Kooperation mit gif e.V.

Ihre hausinterne Bestellnummer	
Name (1. Teilnehmer)	Vorname
Position	Abteilung/Hauspostcode
Name (2. Teilnehmer)	Vorname
Position	Abteilung/Hauspostcode
Minus 20% Minus 20% Minus 20%	
genehmigender Vorgesetzter	
Funktion	Abteilung/Hauspostcode
Firma	Branche
Strasse/Postfach	PLZ/Ort
Telefon	Telefax
E-Mail	
<input checked="" type="checkbox"/> Verbindl. Unterschrift	Datum
<input type="checkbox"/> Ich bin an Informationen zu IIR-Veranstaltungen per E-Mail interessiert.	
E-Mail	
Unterschrift	Datum
Bitte ausfüllen, falls die Rechnungsanschrift von der Kundenanschrift abweicht:	
Rechnungsstelle/Abteilung	Ansprechpartner/Telefon
Strasse/Postfach	PLZ/Ort