

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 278 | 01. KW | 06.01.2017 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

Real I.S. Grundvermögen	2
Deutsche Finance Private I	2
HTB 7	2
Publity Performance 08	3
ZBI Wohnungsfonds 10	3
Flex Fonds 1 Select	4
Patrizia Grundinvest Südtor	5
Seniorenresidenz Kriescht	6
WealthCap Nordamerika 17	6
INP Pflege Portfolio	7
Project Investment Nr. 16	7
Patrizia Den Haag	8
Hahn Pluswertfonds 164	10
Paribus Rail Portfolio III	10
Project Metropolen SP 2	10
Deutsche Invest Realwerte	10
Hahn Bauhaus Bonn	11
Immac 77. Renditefonds	12
BVT Secondary Office	14
Luana. BHKW Deutschland	15
Neitzel. Zukunftsenergie 4	16
Immac. Austria 14	16
WealthCap Fonds Nr. 19	16
HEP New Energy Japan 1	18
Ökorenta Neue Energien 1	18
Poicon Navigationsgeräte	18
Impressum	18

## Meiner Meinung nach...

Zum Jahresbeginn eine gute Nachricht: Geschlossene Fonds sind bei Anlegern beliebt! Glauben Sie nicht? Beispiel **TSO**. Der Anbieter von US-Immobilienfonds hat über seinen Exklusiv-Vertrieb **DNL Real Invest** bis zum Ende des vergangenen Jahres 225 Millionen Dollar Eigenkapital für den „TSO-DNL Active Property“ eingesammelt. Und das ist kein Einzelfall. Eine ganze Reihe von Anbietern kann mit ihren Ergebnissen für 2016 ebenfalls zufrieden sein.

Dabei scheint es Anlegern und Vertrieben ziemlich egal zu sein, ob es sich bei den Fonds um BaFin-gestattete AIF handelt oder um Angebote, die unter dem Vermögensanlagegesetz emittiert werden – wie der TSO-Fonds. Von erfahrenen Fachleuten sauber und fair konzipiert, bieten die Kapitalanlagen in der Regel ein angemessenes Chancen-Risiko-Verhältnis. Doch das gelingt nicht jedem.

Wir nutzen die nachrichtenarme Zeit zu Beginn des Jahres, um einen Blick zurück zu werfen. In dieser Ausgabe finden Sie eine Auswahl gekürzter Fonds-Checks, in der Hauptsache aus dem Jahr 2016. Wobei nicht alle Produkte eine Empfehlung wert waren.

Allen Lesern wünschen wir ein frohes neues Jahr, Gesundheit, Erfolg und Glück:

**Will das Glück nach seinem Sinn dir was Gutes schenken,  
sage dank und nimm es hin ohne viel Bedenken.  
Jede Gabe sei begrüßt, doch vor allen Dingen -  
das, worum du dich bemühst, möge dir gelingen.**

**(Wilhelm Busch)**

Viel Spaß beim Lesen!



## Commerz Real

### Transaktionen beim Hausinvest

Hausinvest, der offene Immobilienfonds der **Commerz Real**, hat das Frankfurter Büroobjekt „Jungthof Plaza“ an ein Joint Venture der Unternehmen **PGIM Real Estate** und **FGI Frankfurter Gewerbeimmobilien** verkauft. Geplant ist die 14.400 Quadratmeter große Immobilie neu zu gestalten, unter anderem mit modernen Büroflächen, Innenhöfen, Einzelhandel, Gastronomie und einem Hotel. Commerz Real hat die Immobilie 2002 als Projektentwicklung erworben. Sie wurde ein Jahr später fertig gestellt.

**Tishman Speyer** führt ein Konsortium an, das den Frankfurter Taunus Turm erwirbt. Verkäufer ist ein Joint Venture aus Tishman Speyer und Commerz Real. Ebenfalls an dem Konsortium beteiligt sind **Qatar Investment Authority**, **Varma Insurance Company** und **Elo Mutual Pension Insurance Company**. Der Taunus Turm ist 65.400 Quadratmetern groß, mit Büro-, Einzelhandels- und Wohnflächen. Er wurde 2014 fertig gestellt.

Von der **KanAm Gruppe** hat Commerz Real den High Light Tower in München gekauft. Das Bürozentrum wurde 2004 nach Plänen von **Helmut Jahn** gebaut. Es ist gedacht für den offenen Immobilienfonds Hausinvest. Mieter sind u. a. **IBM Watson**, **Fujitsu** und **Unify**.

## Real I.S. Real I.S. Grundvermögen.

Geschlossene und offene Immobilienfonds werden sich im Zuge der Regulierung zunehmend annähern – diese These vertrat **Real I.S.-Vorstand Jochen Schenk** in einem Interview: „Genau das ist der Kern des KAGB: Das Management soll die Geschicke der Anleger lenken. Weil die BaFin die Manager lückenlos kontrolliert, sollte der Blind Pool künftig kein Problem mehr im Vertrieb darstellen.“ Genau das ist die Blaupause des ersten Real I.S.- Publikumsfonds nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Zeichner des geschlossenen AIF „Real I.S. Grundvermögen“ beteiligen sich an einem Immobilienportfolio, das teilweise noch bestückt werden muss. Das angestrebte Fondsvolumen liegt bei 800 Millionen Euro.

**Meiner Meinung nach...** Erster regulierter Publikumsfonds der Real I.S. Der Initiator startet den Vertrieb als Semi-Blind-Pool mit zwei konkreten Objekten, kann sich aber bis Ende 2017 Zeit lassen, das Portfolio zu komplettieren. Die Investitionskriterien lassen ihm viel Spielraum, so dass sich Anleger auf die Immobilienkompetenz des Anbieters verlassen. Daran sollte es keinen Zweifel geben.

## Deutsche Finance. Private Fund I.

Offenbar helfen gute Ratings beim Vertrieb geschlossener Publikumsfonds. Der Münchner Anbieter **Deutsche Finance** zählte 2015 zu den umsatzstärksten Initiatoren. Auf seiner Homepage listet er zahlreiche Gutachten von Ratinghäusern auf – mit Ergebnissen sowohl zum Management als auch zu konkreten Fondsangeboten. Dabei scheinen die Analysten nicht auf die Kosten geachtet zu haben. Die sind auch beim „Deutsche Finance Private Fund I“ nicht ohne.

**Meiner Meinung nach...** Über einen Dachfonds will die Deutsche Finance das Kapital privater Anleger auf eine Reihe institutioneller Zielfonds verteilen. Einige Punkte in der Konzeption verwirren. So rät der Anbieter potenziellen Investoren, rechtlichen und steuerlichen Rat einzuholen, bevor sie sich beteiligen. Wer macht das bei einer Beteiligung von lediglich 5.000 Euro?

Als beispielhafte Investition nennt Deutsche Finance einen europäischen Immobilienfonds mit opportunistischem Ansatz, der eine Rendite von 18 Prozent erzielen soll. Wenn's klappt. Bei solch einem Risikoprofil sind Verluste natürlich nicht auszuschließen. Gleiches gilt für Investitionen in Schwellenländern wie Indonesien, Myanmar oder in Südamerika. Und jetzt zu den Kosten: Egal wie sich der Fonds entwickelt, kassiert die KVG jedes Jahr drei Prozent des Nettoinventarwertes und damit die Hälfte der Verzinsung, die den Anlegern in Aussicht gestellt wird. Das ist zu viel.

## HTB. HTB 7.

So gut wie neu und richtig eingefahren. Was für gebrauchte Autos gilt, lässt sich auch auf den Zweitmarkt von Fondsanteilen übertragen: Die Beteiligungen sind im Vergleich zum Nominalpreis in der Regel deutlich günstiger, und aktuelle Geschäftsberichte geben Auskunft darüber, ob sich die jeweilige Immobilie positiv am Markt positionieren konnte. Die Bremer **HTB** setzt auf das Konzept der guten Gebrauchten und bietet mit dem aktuellen Fonds „HTB 7“ den zweiten von der BaFin gestatteten Zweitmarktfonds. Neu ist im Vergleich zu den Vorgängern jedoch die steuerliche Konzeption.

**Meiner Meinung nach...** Es muss ja nicht immer ein Neuwagen sein. Zweitmarktfonds wie der HTB 7 ermöglichen es Anlegern ab 5.000 Euro plus Agio, ihren Einsatz auf eine Reihe von gebrauchten Fondsanteilen zu verteilen.

Die Einkaufsfaktoren bezogen auf die Jahresmiete sind in der Regel deutlich günstiger als bei neuen Fondsangeboten. Preise und Diversifikation sprechen daher durchaus für solch ein Angebot. Bleibt die Unsicherheit beim Exit. Mit einer neuen steuerlichen Konzeption verfolgt HTB bei dem aktuellen Fonds erstmals keine Buy-and-hold-Strategie, sondern will die Anteile aktiv handeln. Ob die neue Strategie aufgeht, wird sich jedoch erst am Ende des Investments erweisen.

## Publity. Performance Fonds 08.

Die **Publity AG** verfolgt diese Strategie: Immobilien günstig kaufen und nach kurzer Zeit mit Gewinn wieder veräußern. Da macht der „Publity Performance Fonds 08“ keinen Unterschied. Bislang ist das Konzept aufgegangen.

**Meiner Meinung nach...** Ein geschlossener Immobilienfonds mit unternehmerischem Konzept. Anleger beteiligen sich nicht an einem oder mehreren voll

vermieteten Objekten, sondern finanzieren den Kauf von Gebäuden mit Problemlösungsbedarf. Publity kauft die Immobilien in der Regel aus der Verwertung von Banken. Die sind froh, die Objekte - häufig mit hohen Leerständen - los zu sein, weil sie kaum noch Cash-Flows erwirtschaften. Publity saniert die Immobilien mit begrenzten Mitteln, vermietet sie auskömmlich und verkauft sie auf der Grundlage der Mieteinnahmen nach kurzer Zeit wieder mit Gewinn. Das ist keine reine Theorie, sondern hat sich in der Praxis als machbar und rentabel erwiesen. Ein Angebot für private Kapitalanleger, die mit unternehmerischen Risiken bei Immobilieninvestments umgehen können.

## ZBI. Wohnungsfonds Nr. 10.

Der Erlanger Initiator **Zentral Boden Immobilien ZBI** ist schon so lange Experte in Sachen Wohnungen, da haben andere dieses Immobilien-Segment noch belächelt. Inzwischen schreien private Anleger wie institutionelle Investoren nach Wohnungen. Aktuell bietet ZBI schon den zehnten Fonds an. Wie bei



Member of UniCredit



## Real estate on my mind

Auch uns geht es nicht anders. Wir sind ständig auf der Suche nach Top-Immobilien in Deutschland und Nordamerika. Ein führender Experte mit 30 Jahren Erfahrung und einem Ziel: Wir eröffnen professionellen und privaten Investoren den einfachen Weg zu hochwertigen Sachwertbeteiligungen.

[WWW.WEALTHCAP.COM/IMMOBILIEN](http://WWW.WEALTHCAP.COM/IMMOBILIEN)

**30** Jahre  
Erfahrung

## Project Investment Provence in Berlin

Insgesamt 118 Eigentumswohnungen des Neubaussembles „La Provence“ im Südwesten Berlins hat **Project Investment** verkauft. Die 14 Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Lichtenfelde-West werden bis zum zweiten Quartal 2017 fertig gestellt. Nicht weit davon entfernt beginnt Project in Steglitz-Zehlendorf derzeit mit dem Neubauprojekt „Schweizer Park“ und bietet 33 Einheiten im energieeffizienten KfW-55-Standard als Penthouse, Garten- oder Balkonwohnungen an.

früheren Angeboten, stehen Berlin und die Metropolregion Nürnberg im Fokus, diesmal erweitert um eine Reihe weiterer potenzieller Standorte.

**Meiner Meinung nach...** Wer jetzt in Wohnungen investiert, muss sich darüber im Klaren sein, dass die Zeit der Sonderangebote abgelaufen ist. ZBI hat sich bei seinen vergangenen Fonds als Experte und fairer Partner erwiesen. Das Portfolio wird, anders als bei den Vorgängern, nicht mehr in der Hauptsache aus Berlin und der Metropolregion Nürnberg bestehen, sondern bundesweite A- bis C-Standorte umfassen. ZBI stellt seinen Anlegern beim aktuellen Fonds eine Rendite von knapp sieben Prozent in Aussicht. Das ist vor dem Hintergrund der Marktentwicklung immer noch ein ambitioniertes Ziel, kann aber mit viel Arbeit und Expertise erreicht werden.

## **Patrizia Grundinvest.** Südtor.

Anders als bei der Premiere mit einem Bürogebäude auf dem Campus Aachen, beteiligen sich die Anleger ab 10.000 Euro plus Agio diesmal an einer gemischt genutzten Immobilie. Das „Südtor Stuttgart“ vereint Wohnungen, Büros, ein Hotel, Einzelhandel und eine Parkgarage mit 126 Stellplätzen auf insgesamt 25.000 Quadratmetern.

**Meiner Meinung nach...** Mit der **Patrizia Grundinvest** erweitert sich die Zahl der Anbieter um einen ernsthaften Kandidaten. Innerhalb weniger Wochen bringt das Unternehmen schon seinen zweiten Publikumsfonds an den Markt. Dabei verfolgt es die Strategie der Einzelobjekt-Fonds mit konkreten Immobilien. Das gelingt nur relativ großen Un-





### LUKRATIVER IMMOBILIENHANDEL IM PROFESSIONELLEN FONDSGEWAND

- Alternativer Investmentfonds nach KAGB
- Initiator mit langjähriger Erfahrung und 1 Mrd. Euro Assets under Management
- Marktführer im Bereich der Immobilienhandelsfonds
- Immobilientransaktionsvolumen in 2015 von ca. 375 Mio. Euro (Verkehrswerte)
- Nur Immobilien in Deutschland
- Kein Fremdkapital
- Gewinnunabhängiges Entnahmerecht
- Externe KVG: AVANA Invest GmbH
- Verwahrstelle: Rödl & Partner AIF Verwahrstelle GmbH

**JETZT VERTRIEBSPARTNER WERDEN!**  
**WWW.ALOCAVA.COM**

Wichtiger Hinweis:  
Dies ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Bei dem alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist, was ggf. einen Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben kann. Die allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt, den darin enthaltenen Anlagebedingungen sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie im Internet unter [www.alocava.com](http://www.alocava.com) in der Rubrik „Beteiligungen“ abrufen oder über die alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Konrad-Adenauer-Str. 15, D-72072 Tübingen kostenlos anfordern.

# DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

Jetzt  
investieren!



Die **publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** investiert mit deutschen Immobilien aus Bankenverwertung in ein breites Spektrum gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage – vorzugsweise in Ballungsräumen mit Wachstumspotential wie Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin und München.

- neue KAGB-konforme Generation geschlossener alternativer Investmentfonds
- echter Kurzläufer: Fondslaufzeit begrenzt bis zum 31.12.2021
- Beteiligungen ab 10.000 Euro
- Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen 30 Millionen Euro
- 152,37% prognostizierter Gesamtmittelrückfluss (vor Steuern)

Weitere Informationen unter  
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder  
[www.publity-performance.de](http://www.publity-performance.de)



AZ Produkt: PPF 900220, W-0111-31, publity Performance GmbH, Landisenerstraße 6, 04103 Leipzig



ternehmen, denn sie müssen die Immobilie vorfinanzieren. Die **Patrizia Immobilien AG** als Mutter des Fondsinitiators ist dazu in der Lage. Das Objekt in Stuttgart ist in Ordnung, aber nicht billig. Anleger akzeptieren inzwischen Ausschüttungen mit einer Vier vor dem Komma.

## Seniorenresidenz Kriescht. Pflegeheim in Polen.

Anleger finanzieren ein Pflegeheim in Krzeszyce. Der kleine Ort mit rund 1.500 Einwohnern liegt rund 120 Kilometer von Berlin entfernt. Dort will die Kommanditgesellschaft ein 2,5 Hektar großes Grundstück erwerben und ein Objekt mit 125 Pflegeplätzen in 105 Ein- und zehn Zweibettzimmern darauf errichten, dazu vier Hotelzimmer für Angehörige.

**Meiner Meinung nach...** Projektentwicklung eines Pflegeheims in Polen als operatives Modell abseits der BaFin-Regulierung. Das Vorhaben ist bereits in Verzug, der Anbieter ein absoluter Novize – sowohl als Anbieter von Kapitalanlagen als auch in der Funktion eines Pflegeheim-Betreibers. Interessenkonflikte sind offensichtlich. Hinzu kommen Währungsrisiken. Entscheiden Sie selbst.

## WealthCap. Immobilien Nordamerika 17.

Eine Investition in den US-Dollar ist aktuell keine schlechte Sache. Der Brexit hat das Pfund in den Keller geschickt, und auch der Euro hat unter dem angekündigten EU-Austritt Großbritanniens gelitten. **WealthCap** bietet seinen zweiten regulierten US-Immobilienfonds an. Anleger beteiligen sich mit dem „Immobilien Nordamerika 17“ erneut an einem Bürogebäude im Silicon Valley. Im August 2015 hat WealthCap 109 Millionen Dollar für den Neubau in Los Gatos gezahlt. Auf Grundlage der Jahresmiete von knapp sechs Millionen Dollar ein Faktor von 18,4 Jahresmieten. Dafür gibt es 13.700 Quadratmeter und 516 Stellplätze im Süden des Silicon Valley.

**Meiner Meinung nach...** Zweiter US-Immobilienfonds nach KAGB-Vorschriften der

WealthCap. Wie beim Vorgänger investieren Anleger in ein Bürogebäude im Silicon Valley. Mieter ist **Netflix**, der weltweit führende Anbieter von Video-Streaming-Diensten und damit ein typisches Kind des Valley. Die Parameter klingen gut. Hält der Mieter durch, sollten die laufenden Ausschüttungen kein Problem darstellen. Wie bei One-Tenant-Objekten steht das Fragezeichen hinter dem Exit. Zeichner verlassen sich darauf, dass die Marktmiete in der Region steigt wie kalkuliert, Netflix verlängert oder ein anderer Mieter einzieht, und ein Käufer den prognostizierten Preis zahlt.

## INP. 23. INP Deutsche Pflege Portfolio.

Institutionelle Investoren kauften im vergangenen Jahr Pflege- und Seniorenheime im Volumen von mehr als 830 Millionen Euro. Damit stieg der Umsatz zum siebten Mal in Folge. Und das Interesse bleibt auf hohem Niveau: Alleine im ersten Quartal hat **CBRE Deals** im Volumen von 465 Millionen Euro

registriert. Doch nicht nur die Profis investieren in Pflegeheime. Geschlossene Publikums-AIF behaupten sich im aktuell schwierigen Markt geschlossener Immobilienfonds stabil.

**Meiner Meinung nach...** Die Prognosen sind übereinstimmend und weisen in eine Richtung: Die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland steigt kontinuierlich. Die Grundvoraussetzungen für eine Investition in Pflegeheime stimmen. Dennoch sind in der Vergangenheit Betreiber Pleite gegangen, Anleger von Publikumsfonds verloren Geld. **Ernst & Young** sieht jedes siebte Heim bedroht, weil seit 2001 die Zahl der Pflegebetten stärker gestiegen ist als die der stationär Bedürftigen. Seit 2005 meldeten mehr als 500 Heime Insolvenz an. Anleger sollten prüfen, ob der Bedarf am Standort stimmt.

## Project Investment. Fonds Nr. 16.

Keine Experimente. Fondsinitiator **Project Invest** aus Bamberg macht, was er am besten kann: Er legt ei-

**CFB INVEST**



Investieren Sie in einen Wachstumsmarkt!

AVOLO Aviation GmbH & Co. Geschlossene Investment KG  
CFB Invest Flugzeuginvestment 1 – Emirates Boeing 777-300ER  
[www.cfb-invest.com](http://www.cfb-invest.com)

Maßgeblich für den Erwerb einer Beteiligung an dem geschlossenen Alternativen Investmentfonds AVOLO Aviation GmbH & Co. Geschlossene Investment KG sind ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt ([www.cfb-invest.com/fileadmin/cloud/downloads/cfb-invest-verkaufsprospektflugzeug-investment-1.pdf](http://www.cfb-invest.com/fileadmin/cloud/downloads/cfb-invest-verkaufsprospektflugzeug-investment-1.pdf)) nebst eventueller Nachträge sowie die wesentlichen Anlegerinformationen. Der Anleger erhält die vorgenannten Dokumente in deutscher Sprache in ihrer jeweils aktuellen Fassung unter <http://cfb-invest.com/service/mediacenter/flugzeuginvestment-1> zum kostenlosen Download und kann diese bei der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Mercedesstraße 6, 40470 Düsseldorf, Tel.: +49 211 7708-2200, E-Mail: [cfb-invest@commerzreal.com](mailto:cfb-invest@commerzreal.com), kostenlos anfordern.

**COMMERZ REAL**   
Commerzbank Gruppe

## Real I.S.

### C de Ligne in Brüssel

Für den offenen Spezial-AIF „Real I.S. Smart“ hat die **Bayern-LB-Tochter Real I.S.** die Büroimmobilie „C de Ligne“ in Brüssel gekauft. Das Objekt mit 13.000 Quadratmetern Fläche befindet sich im Zentrum des Central Business District und ist langfristig an die **Region Brüssel-Hauptstadt** vermietet. Verkäufer ist ein Joint Venture des belgischen Projektentwicklers **Immobel** mit dem niederländischen Entwickler **Breevast**. Die Immobilie wurde im vergangenen Jahr kernsaniert.

nen weiteren Projektentwicklungsfonds auf, der in den Neubau und die Sanierung von Wohnungen investiert.

**Meiner Meinung nach...** Anleger verteilen ihren Einsatz ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio auf Wohnungsprojekte in mehrere deutsche Metropolen und Wien und profitieren somit von einer Risikostreuung. Der Fonds investiert in Projektentwicklungen. Entsprechend hoch sind die in Aussicht gestellten Renditen. Die damit verbundenen Wagnisse kann niemand komplett ausschalten, doch für das Konzept spricht die Leistungsbilanz des Anbieters – auch wenn die Darstellung teilweise erklärungsbedürftig ist. Lange negative Ergebnisse erklärt Project mit stillen Reserven, die nicht ausgewiesen werden dürfen. Fakt ist: Bislang konnte der Anbieter alle Wohnungen rechtzeitig an Einzelkäufer

verkaufen und seinen Anlegern relativ hohe Renditen ausweisen.

## Flex Fonds. Flex Fonds 1 Select.

Core-Immobilien - hohe Preise, niedrige Renditen, die sich durch die fonds-typischen Kosten weiter reduzieren. Daher versucht mancher Anbieter auf die zweite oder sogar dritte Reihe auszuweichen. Doch das gelingt nicht immer. Die **Deutsche Bank** hat ihren Fonds mit „Hidden Champions“ zurückgezogen, angeblich weil sich kein Anleger dafür interessiert hat. Das schreckt Initiator **Flex Fonds** nicht ab. Er bringt mit dem „Flex Fonds 1 Select“ sein erstes reguliertes Angebot mit geplanten Investitionen in einer Reihe von Mittelstädten Baden-Württembergs.

## ZBI - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

**ZBI** Zentral Boden Immobilien Gruppe

Investieren Sie in eine stabile Anlageklasse mit Perspektive!



Besonders in bewegten Zeiten erweist sich die Investition in Wohnimmobilien als vergleichsweise stabile Vermögensanlage. Der ZBI Professional 10<sup>1)</sup> bietet Ihnen prognostizierte Auszahlungen von jährlich 3 % bis 5 % bei einer Laufzeit von sechs bis neun Jahren ab Ende der Zeichnungsfrist sowie eine Auffüllung der Kapitalkontenverzinsung bis auf 6,0 % p. a. (Hurdle Rate) ab 2017 und eine Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.<sup>2)</sup>

Die ZBI – der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien mit dem Vertrauen von über 12.000 Gesellschaftern.

ZBI Zentral Boden Immobilien AG  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

www.zbi-ag.de  
Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1414  
E-Mail: service@zbi-ag.de

1) Die „ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“ wird durch die ZBI Fondmanagement AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

2) Weitere Informationen, insbesondere zu den rechtlichen und steuerlichen Grundlagen und zur Erwerbbarkeit der Beteiligung, enthalten der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“), die in deutscher Sprache unter vorstehenden Kontaktdaten verfügbar sind. Die ausführlichen Risikohinweise zu dem Investmentvermögen finden Sie im Verkaufsprospekt im Kapitel 6; sie sind unbedingt zu beachten. Für den Beitritt zum ZBI Professional 10 sind ausschließlich die Verkaufsunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich.



## Exporo

### Tuchfabrik

Crowd-Finanzierer **Exporo** bietet Kleinanlegern ab 500 Euro die Beteiligung an der „Tuchfabrik“ in Malchow an. Dabei geht es um die Kernsaniierung und den Umbau einer denkmalgeschützten Bestandsimmobilie und den Neubau der Objekte „Wolllager“ und „Kontorhaus“. Insgesamt entstehen 50 Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von knapp 4.500 Quadratmetern. Bei einer Laufzeit bis Ende Dezember 2017 sollen Investoren eine Verzinsung von sechs Prozent bekommen.

**Meiner Meinung nach...** Die Zeiten der Immobilieninvestitionen in den Top-Sieben-Städten Deutschlands für Publikums-AIF ist vorbei. Bei den Preisen in München, Berlin, Frankfurt, Stuttgart, Köln, Düsseldorf und Hamburg lohnt sich keine Fondsstruktur. Flex Fonds weicht mit seinem ersten regulierten Fonds für private Kapitalanleger auf B- und C-Standorte in Baden-Württemberg aus. Städte wie Bühl und Laupheim erfüllen die eigenen Investitionskriterien, aber ob sie auch die potenziellen Kapitalanleger überzeugen, wird sich zeigen. Entscheidend ist, dass nach 13 Jahren Mieten, Preise und Nachfrage in der Provinz ähnlich hoch sind wie derzeit.

## Patrizia Grundinvest. Den Haag Wohnen.

**Patrizia Grundinvest** drückt auf die Tube. Nach einer gewissen Anlaufzeit bringt das Unternehmen bereits den dritten geschlossenen Publikumsfonds seit Beginn des Jahres (und Nummer vier wird in Kürze folgen). Der Name des „Patrizia Grundinvest Den Haag Wohnen“ ist Programm.

**Meiner Meinung nach...** Doppel-Premiere für Patrizia: Erster Auslandsimmobilienfonds und erster Wohnungsfonds. Zeichner des „Patrizia Grundinvest den Haag“ verteilen ihr Kapital auf 84 Wohnungen in der Nähe des niederländischen Regierungssitzes. Frei finanzierte Mietwohnungen sind Mangelware im Nachbarland. Daher kann die Vollvermietung auch zu

**Dr. Peters**  
GROUP

**A380  
DS140**



## DS 140 FLUGZEUGFONDS XIV

AIRBUS A380 MIT AIR FRANCE

- ✓ LANGFRISTIGER LEASINGVERTRAG MIT AIR FRANCE
- ✓ VOLLTILGUNG DES DARLEHENS IN DER GRUNDLAUFZEIT DES LEASINGVERTRAGES
- ✓ PROGNOSTIZIERTE AUSZAHLUNGEN VON ANFÄNGLICH 6,25 % P. A.
- ✓ DR. PETERS GROUP MIT € 2,25 MRD. INVESTITIONSVOLUMEN IN FLUGZEUGFONDS
- ✓ FULL-SERVICE ASSET MANAGEMENT

JETZT INFORMIEREN UNTER  
**WWW.DS140.DE**

#### WICHTIGE HINWEISE:

Der abgebildete A380 stellt nicht das Investitionsobjekt des Fonds dar, sondern ein vergleichbares, bereits in Dienst gestelltes Flugzeug. Dies ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige tatsächliche Entwicklung eines Fonds. Bei dem Beteiligungsangebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist, was ggf. einen Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben kann. Die allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen – insbesondere die Risiken – entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt (Stand: 13.10.2014), den darin abgedruckten Anlagebedingungen sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie in deutscher Sprache im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) in der Rubrik „Asset Finance/Produkte“ abrufen oder über die Dr. Peters GmbH & Co. Emissionshaus KG, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund anfordern.



# DNL

REAL INVEST



## Unser Erfolg gibt uns Recht!

<p>TSO - DNL Fund III, LP Dunwoody Plaza verkauft: März 2014</p> <p>Rendite p.a.*: <b>36,20 %</b></p>		<p>TSO - DNL Fund IV, LP Stanley Market Place verkauft: August 2015</p> <p>Rendite p.a.*: <b>46,00 %</b></p>		<p>TSO - DNL Fund IV, LP 121 Perimeter Center West verkauft: Sep. 2015</p> <p>Rendite p.a.*: <b>34,00 %</b></p>
	<p>TSO - DNL Fund III, LP City Plaza verkauft: Sep. 2014</p> <p>Rendite p.a.*: <b>22,13 %</b></p>		<p>TSO - DNL Fund IV, LP Shops of Dunwoody verkauft: August 2015</p> <p>Rendite p.a.*: <b>23,00 %</b></p>	

\* Die Rendite p.a. setzt sich zusammen aus dem Ertrag des Geschäftsbetriebs und dem Verkaufsgewinn  
Die Rendite wurde zeitanteilig der Monatshaltedauer bezogen auf ein Jahr berechnet

Die DNL Real Invest AG ist seit 10 Jahren exklusiver Partner der  
TSO - The Simpson Organization

TSO verfügt über eine **30-jährige Expertise** am US- Immobilienmarkt

Bisher realisierte Immobilienverkäufe für deutsche Anleger ergaben  
**zweistellige Renditen p.a.**

Auszahlungen aus **erwirtschafteten Erträgen** von **8 % p.a.** erfolgen  
seit zehn Jahren regelmäßig

**Werden Sie Teil unseres Erfolges!**

*Unsere aktuelle Vermögensanlage TSO - DNL Active Property, LP schließt Ende Juni 2016!*

Preisen von mehr als elf Euro pro Quadratmeter nicht überraschen. Die Kalkulation erscheint realistisch. Patrizia plant keine großen Miet- und Preissprünge ein. Noch besser wäre das Angebot, würde der Anbieter das Fremdkapital laufend tilgen. Doch das ist der Fünf vor dem Komma bei den Ausschüttungen vor Steuern geschuldet.

## Hahn-Gruppe. Pluswertfonds 164.

AIFM-Richtlinie und BaFin-Gestattung hin oder her – die **Hahn-Gruppe** lässt es sich nicht nehmen, ihre Verkaufsprospekte weiterhin mit Fotos aufzuhübschen. Das ist auch bei den Unterlagen zum „Hahn Pluswertfonds 164“ der Fall. Potenzielle Anleger finden im Prospekt Fotos und weitere visuelle Informationen zu einem **Hornbach**-Baumarkt in Trier.

**Meiner Meinung nach...** Die Hahn Gruppe zählt zu den absoluten Experten auf dem Gebiet der Handelsimmobilien. Zahlt das Unternehmen mehr als 14 Jahresmieten für einen Baumarkt, dürfte der Preis das aktuelle Niveau widerspiegeln. Anlegern sollte klar sein, dass sie in erster Linie einen Mietvertrag erwerben, denn das typische Verkaufsgebäude eines Baumarktes ist nicht viel mehr als eine Lagerhalle. Bei Objekten ab 800 Quadratmetern sind die Behörden sehr zurückhaltend mit der Genehmigung. Wer solch einen Standort sicher hat, besitzt ein begehrtes Gut. Das belegt auch die Tatsache, dass Hornbach die Immobilie zügig übernommen hat, nachdem der vorherige Nutzer Pleite gegangen ist.

## Paribus. Paribus Rail Portfolio III.

Bei Wachstumsprognosen müssen wir vorsichtig sein. Vor zehn Jahren wollten uns die Anbieter von Schiffsbeteiligungen weismachen, dass der Seeverkehr bis zum Sankt Nimmerleinstag stetig steigt. Und Vertriebe wie Investoren haben das gerne geglaubt. **Paribus** setzt bei seinem ersten von der BaFin gestatteten Publikumsfonds auf den Wachstumsmarkt Schiene. Bis 2030 sollen 30 Prozent des Straßenverkehrs von Strecken über 300 Kilometer auf die Schiene verlagert werden, bis 2050 gar 50 Prozent.

**Meiner Meinung nach...** Erster regulierter Eisenbahnfonds von **Paribus**, den das Unternehmen über seine eigene KVG verwaltet, die **Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft**. Anleger glauben an

das Konzept, bei dem sie Einnahmen aus der Vermietung von Lokomotiven an private Wettbewerber der Deutschen Bahn erzielen. Die Voraussetzungen sprechen für den Fonds, die Politik strebt eine deutliche Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene an. Paribus ist ein Experte auf dem speziellen Markt. Ein wirtschaftlicher Erfolg erscheint durchaus wahrscheinlich.

## Project Investment. Metropolen SP 2.

Wie legen halbwegs vermögende Privatanleger in dieser Zeit ihr Geld an? Auf dem Festgeldkonto drohen negative Zinsen, und alles in Aktien zu investieren, ist auch nicht der Weisheit letzter Schluss. Und Immobilien? Wer jetzt eine vermietete Eigentumswohnung kauft, akzeptiert niedrige Renditen und gleichzeitig relativ hohe Risiken. Denn irgendwann drehen die Märkte. Als Alternative bietet sich ein Immobilienfonds für semiprofessionelle Investoren an. **Project** startet heute den Vertrieb seines Fonds „Metropolen SP 2“.

**Meiner Meinung nach...** Wohnungen stehen hoch im Kurs bei privaten und institutionellen Investoren. Die anhaltende Nachfrage lässt die Preise vor allem in den Metropolen immer weiter steigen. Obwohl die Mieten da nicht mithalten, kaufen Anleger fleißig weiter. Das birgt Risiken, denn ob sie bei einem späteren Verkauf ihren Einstand wiederbekommen, erscheint fraglich. Mit dem Project-Fonds verteilen semiprofessionelle Investoren ihren Einsatz von mindestens 200.000 Euro auf mehrere Wohnungsentwicklungen an angesagten Standorten. Das Konzept reduziert die Risiken, die bei Projektentwicklungen nie komplett ausgeschlossen werden können. Bisher hat das Unternehmen jedes Projekt erfolgreich beendet und im Schnitt Renditen von zwölf Prozent für die Anleger erwirtschaftet.

## Deutsche Asset Management. Deutsche Invest Real Werte.

Bei der Podiumsdiskussion auf der jüngsten Summit-Veranstaltung des **BSI** thematisierten die Teilnehmer unter anderem die Verkaufsprospekte geschlossener Publikums-AIF und wie unlesbar und unverständlich sie sind. Daran können die Anbieter wenig ändern,

## Union Investment

### Projekte in Nürnberg

Im Auftrag eines von **Union Invest** aufgelegten Wohnimmobilien-Spezial-AIF hat die **Deutsche Asset One** den ersten Ankauf getätigt. Dabei handelt es sich um ein 40 Millionen Euro schweres Portfolio mit mehr als 500 Wohnungen im Süden von Essen. Dort liegen die Mieten nach einem Report von **CBRE** und **Vonovia** bei durchschnittlich 7,41 Euro. Der Fonds wurde als Eigenkapital-Club-Deal institutioneller Investoren gegründet und wird zunächst 170 Millionen Euro investieren.

denn die Vorgabe und Genehmigungen stammen von der BaFin. Knapp 150 Seiten schwere Kost stehen im Prospekt des aktuellen Angebots der **Deutsche Bank-Tochter Deutsche Asset Management**. Ein Betriebswirtschaftsstudium hilft zweifellos bei der Lektüre zum „Deutsche Invest Real Werte“. Ein Angebot mit Besonderheiten.

**Meiner Meinung nach...** Offenbar will sich die **Deutsche Bank** nicht komplett aus dem Business mit geschlossenen AIF zurückziehen. Das ist doch schon mal eine gute Nachricht. Mit dem aktuellen Dachfonds spricht sie sowohl Privatanleger mit durchschnittlichem Vermögen an als auch Kunden des Wealth-Management, die mindestens eine halbe Million Euro in Sachwerte anlegen wollen. Die Auswahl überlassen sie komplett der KVG, die ihrerseits eine Reihe von Zielfonds und Direktinvestments

auswählt. Die Kosten sind vergleichsweise schmal. Wer auf das Management vertraut, kann sich näher mit dem Fonds beschäftigen, wobei die Lektüre des Prospektes wahrlich kein Vergnügen ist. **P.S. Wenige Wochen nach dem Vertriebsstart zog die Deutsche Bank auch diesen Fonds zurück.**

## Hahn. Bauhaus-Baumarkt Bonn.

**Bauhaus** – wenn's gut werden muss. So wirbt die Baumarktkette für Werkzeuge, Einbauduschen und Rasenmäher. Auf einen finanziellen Erfolg hoffen die Anleger des aktuellen Immobilienfonds der **Hahn Gruppe**. Sie beteiligen sich ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio an einem neuen Bauhaus-Baumarkt in Bonn.

Immobilien Energie Multi Asset

# SACHWERTE. SEIT 1976.



Illustration des Premium-Wohnbauprojekts „München – Trogerstraße“ der LEGAT GROUP, das im Rahmen des BVT-ADMODUS Co-Investprogramms co-finanziert wurde.

## Investitionen in deutsche Wohn- und Handelsimmobilien

Projektentwicklungen von Wohn- und Handelsimmobilien sind eine attraktive Ergänzung im Portfolio institutioneller Investoren und vermögenger Privatanleger. BVT bietet ausgewählte Beteiligungsangebote an der Entwicklung deutscher Immobilien im Rahmen individueller Co-Investments.

### BVT Co-Investments

Bislang realisiert	25 Projekte
Gesamtinvestitionsvolumen	> 200 Mio. EUR

Wir informieren Sie gerne über aktuelle Angebote.

**40** Jahre  
Kompetenz in  
Kapitalanlagen

Bei den oben beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um Vermögensanlagen im Sinne des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG), für die kein Verkaufsprospekt aufgestellt wird; eine Prospektspflicht besteht nicht (§ 2 Absatz 1 Ziffer 3 VermAnlG). Bei den Vermögensanlagen handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Investoren prüfen eigenverantwortlich, ob die Investitionsmöglichkeiten für sie geeignet sind. Zu diesem Zweck können Investoren die aus ihrer Sicht erforderlichen Unterlagen bzw. Informationen einschließlich einer für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten von ihrem Anlageberater oder von der BVT Unternehmensgruppe, Leopoldstraße 7, 80802 München, erhalten.

Mehr erfahren:  
E-Mail: [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de)  
Telefon: +49 89 381 65-206  
[www.bvt.de](http://www.bvt.de)

## MIG Fonds

### Rate für Ganymed

Die MIG Fonds haben die erste Kaufpreisrate aus dem Exit des Portfoliounternehmens **Ganymed** erhalten. Die Vorabauschüttungen daraus sollen im ersten Quartal an die Anleger überwiesen werden. Eine Reihe der von der **HMW Emissionshaus AG** aufgelegten Venture Capital Fonds hat ihre Anteile an dem Biotechunternehmen an den japanischen Konzern **Astellas** verkauft. Vom Barpreis fließen 32 Millionen Euro an die Fonds. Darüber hinaus sind weitere Rückflüsse wahrscheinlich.

**Meiner Meinung nach...** Langfristig vermieteter Bauhaus-Baumarkt auf der rechten Bonner Rheinseite. Ein **dm-Drogeriemarkt** und **Aldi** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bis zum Ablauf des Mietvertrages in 14 Jahren dürfte nicht viel anbrennen – eine weitere Pleite wie die der **Praktiker**-Kette erscheint unwahrscheinlich. Ein Fragezeichen steht hinter dem Exit. Die **Hahn Gruppe** will den Fonds auflösen, wenn der Mietvertrag ausläuft. Entscheidend wird sein, den Vertrag mit Bauhaus zu auskömmlichen Konditionen zu verlängern oder einen Nachmieter zu finden, der bei überschaubaren Renovierungen ebenfalls eine attraktive Miete zahlt. Immerhin: Bei Baumärkten gilt ebenso wie beim Lebensmitteleinzelhandel die Baunutzungsverordnung, nach der die Kommunen großflächige Märkte nur restriktiv ausweisen. Mit ähnlich großen Ansiedlungen der Konkurrenz rechnet der Anbieter daher nicht.

## Immac. 77. Renditefonds.

Die Regulierung spaltet den Markt. Während manche Anbieter den Dreh nicht mehr kriegen und sich sogar vom Markt der Publikumsfonds verabschiedet haben, kennen andere Initiatoren vor allem das Problem der Objektbeschaffung. Der Vertrieb wartet auf neue Produkte. So wie bei der **Immac** und ihren Pflegeheimfonds. Vielleicht liegt es auch daran, dass die Immac-Fonds keine Blind-Pools sind, sondern in konkrete Immobilien investieren. Der kürzlich von der BaFin gestattete „77. Renditefonds“ verteilt das Kapital auf drei Pflegeheime in den alten Bundesländern. Die Diversifikation erlaubt dem Initiator eine Mindestbeteiligung von 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio. Bei Fonds mit nur einem Objekt verlangt die Finanzbehörde Tickets von mindestens 20.000 Euro.



**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

# PROJECT Metropolen 16

- Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Wien
- Gewinnunabhängige Entnahmen: 4 und 6% p. a. wählbar
- Einmalanlage ab 10.000 Euro plus 5% Ausgabeaufschlag
- Laufzeitende: 31.12.2025



PROJECT Investment Gruppe

Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg

info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

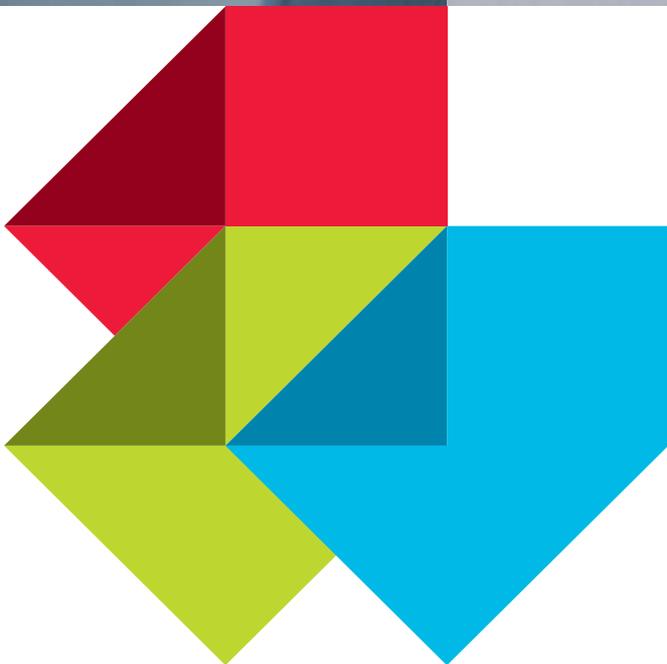
**Wichtige Hinweise:** Das ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache im Internet unter [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de) in der Rubrik »Angebote« abgerufen oder über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden.

Informieren Sie sich unverbindlich über Ihre Kapitalanlage mit Zukunft: ☎ 0951.91 790 330

INVESTING IN WHAT MATTERS

# “Zeitgemäßes und bezahlbares Wohnen: Student Housing ist mittlerweile eine feste Größe dieses Megatrends“

Hans-Peter Renk  
Fondsmanager



Mit unserer fokussierten Real Asset-Strategie, umgesetzt durch unsere spezialisierten Teams, bieten wir unseren Kunden ein attraktives Rendite-Risiko Profil und tragen gleichzeitig positiv zu den langfristigen, menschlichen Grundbedürfnissen bei. Diese Grundbedürfnisse umfassen Orte zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen, Parken sowie auch das Bedürfnis zu Kommunizieren und Nahrung zur Verfügung zu haben.

Bouwfonds IM verwaltet ein Portfolio, das in folgende Sektoren aufgeteilt ist: Gewerbe- und Wohnimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur, Parken und Farmland.

[www.bouwfonds.com](http://www.bouwfonds.com)

 **bouwfonds**  
investment management

**Meiner Meinung nach...** Typischer Immac-Fonds mit drei Pflegeheimen. Die Kalkulation des erfahrenen Anbieters erscheint realistisch. Im Pflegebereich kann trotz ausführlicher Recherche nicht ausgeschlossen werden, dass ein Betreiber schlapp macht und ausfällt. Immac ist es jedoch in solchen Fällen stets gelungen, einen Nachfolger zu finden, der ebenfalls eine auskömmliche Pacht zahlt. AIF für Anleger, die darauf spekulieren, dass die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland steigt und mit ihr die Zahl der benötigten Pflegeheimplätze.

## BVT. Real Select Secondary Office Fund.

Zweitmarktfonds für private Kapitalanleger sind keine Innovation. Es gab sie schon vor der Einführung des KAGB und als regulierte Produkte zum Beispiel von der **HTB Gruppe**. Der Münchner Initiator **BVT** will das Konzept nun erstmals auf einen AIF für institutionelle

Großanleger und semiprofessionelle Investoren übertragen. Zeichner des „Real Select Secondary Office Fund“ legen mindestens 200.000 Euro an. Obwohl gebrauchte Fondsanteile seit vielen Jahren organisiert an Zweitmarktbörsen gehandelt werden, bleibt das Geschäft professionellen Investoren vorbehalten. Ein derart enger Markt führt zu gewichtigen Vorteilen für Player mit höherem Informationsgrad, schreibt Initiator BVT in seinen Verkaufsunterlagen: „Wer also über fundierte Marktkenntnisse und Preiseinschätzungen für die gehandelten Objekte verfügt, kann deutliche Einkaufsvorteile erzielen und Fehlkäufe vermeiden.“

**Meiner Meinung nach...** Ein Angebot für Institutionelle, das ein typisches Konzept für Privatanleger kopiert. Sie beteiligen sich ab 200.000 Euro an einem Zweitmarktfonds, der in gebrauchte Immobilienfonds investiert. Zeichner lassen sich auf die Kalkulation des Anbieters ein und akzeptieren dabei, dass die Rechnung einige Unbekannte enthält. Ob am Ende exakt 245 Prozent stehen, darf daher bezweifelt werden. Grundsätzlich stimmt natürlich die Annahme,

FÜR STARKE PARTNERSCHAFTEN



Mit der Erfahrung von mehr als 17 Jahren und Investitionen in über 120 Immobilien in Deutschland und Österreich ist IMMAC marktführender Investor für Sozialimmobilien.

Mit einem Investitionsvolumen von über € 1,1 Mrd. in Pflegeheime, betreutes Wohnen und Kliniken ist IMMAC Ihr Spezialist im Segment Health care. Die ersten Publikums-AIF sind in Kooperation mit der Schwestergesellschaft HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG bereits erfolgreich platziert. Weitere AIF befinden sich derzeit in der Konzeption.

Sprechen Sie uns gern an.

**IMMAC Immobilienfonds GmbH**

ABC-Straße 19 · 20354 Hamburg, Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0

Telefax: +49 40.34 99 40-21

E-Mail: [info@IMMAC.de](mailto:info@IMMAC.de)

**Ihre Ansprechpartner:** Thomas F. Roth · Florian M. Bormann

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

## Credit Suisse

### Bürohaus in Dublin

Für den Nachhaltigkeitsfonds „European Climate Value Property Fund“ hat **Credit Suisse Real Estate Investment Management** ein modernisiertes Bürohaus in Dublin gekauft. Die Immobilie aus dem Jahr 1982 ist 2.400 Quadratmeter groß und langfristig an ein Softwareunternehmen und eine Personalberatung vermietet. In Zusammenarbeit mit Siemens sollen der Energieverbrauch und die Bewirtschaftungskosten schrittweise gesenkt werden.

dass informierte Profis die Chancen auf den Zweitmärkten besser erkennen und nutzen können als Amateur-Investoren. Zeichner nutzen daher bei diesem Fonds die Expertise der BVT-Fachleute.

### Luana. BHKW Deutschland 3.

Es gibt ein Leben außerhalb des KAGB – Gesellschaften, die Anlagen zur Energieproduktion operativ betreiben, werden nicht reguliert. In dieser Nische hat sich **Luana Capital** eingerichtet und bringt den dritten Fonds, der in den Erwerb und Betrieb von Blockheizkraftwerken in Deutschland investieren soll. Ab 10.000 Euro können sich Anleger beteiligen, ein Agio fällt nicht an. Geplant ist ein Eigenkapitalvolumen von

4,96 bis maximal 10 Millionen Euro. Die Laufzeit ist unbefristet, eine Kündigung zum 31. Dezember 2021 möglich, zu diesem Zeitpunkt ist auch die Auflösung der Gesellschaft vorgesehen.

**Meiner Meinung nach...** Die Performance eines BHKW-Investments steht und fällt mit der Fähigkeit des Managements, langfristig solvente Abnehmer für die produzierte Energie zu finden. Luana Capital kann bisher einen tadellosen Trackrecord vorweisen und arbeitet hinsichtlich Projektentwicklung, -konzeption und -steuerung mit der **Beta GmbH** zusammen, die über Contracting-Erfahrungen verfügt. Gegenüber dem Vorgängerfonds wurde die Kalkulation in einigen Parametern konservativer aufgestellt – dennoch müssen sich Anleger darüber im Klaren sein, dass sie eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechendem Risikoprofil eingehen.



## Investieren wie die Profis

### Real I.S. Grundvermögen – Das Deutschland Immobilienportfolio für Privatanleger

Mit dem Real I.S. Grundvermögen können Sie jetzt auch als privater Anleger in ein professionell gemanagtes risikogemischtes Gewerbeimmobilien-Portfolio investieren. So legen institutionelle Investoren bereits erfolgreich Kapital an – z. B. in der Real I.S. BGV Reihe. Nutzen Sie die Chance, von den Entwicklungen der Immobilienmärkte in Deutschland zu profitieren.

Jetzt informieren: [www.realis-grundvermoegen.de](http://www.realis-grundvermoegen.de)

Die Angaben zu dieser Beteiligung stellen kein öffentliches Angebot dar und können eine Beratung durch Ihren Kundenbetreuer nicht ersetzen. Die Einzelheiten, insbesondere die Angaben zu den Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung (was ggf. einen (Total-)Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben kann), entnehmen Sie bitte dem allein maßgeblichen Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Beides erhalten Sie kostenfrei bei Ihrem Berater, der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, Innere Wiener Str. 17, 81667 München oder unter [www.realis-grundvermoegen.de](http://www.realis-grundvermoegen.de)

## Wechsel Dich

Mit der Berufung von **Karen Rieck** (44) und **Matthias Schindler** (35) hat sich der Vorstand der Dachgesellschaft der **Project Immobilien** erweitert. Karen Rieck war zuletzt als Finance Director für die **Bilfinger Gruppe** tätig und befasste sich dort mit internationalen Großprojekten im Bereich Infrastruktur. Schindler ist seit 2014 für die **Project Immobilien Gruppe** tätig. Dort war er bislang unter anderem für den Aufbau des Investitions-Standortes Wien zuständig.

Die **Deutsche Finance Group** hat eine neue Gesellschaft gegründet, um das Geschäft mit institutionellen Investoren auszubauen. Geschäftsführer der **DF Deutsche Finance Asset Management GmbH** ist **Symon Hardy Godl**. Die Geschäftsführung der Deutsche Finance Investments GmbH wird von **André Schwab** und **Stefanie Watzl** übernommen. Sie war zuvor für das Risikomanagement zuständig.

**Hauck & Aufhäuser** hat das Fondsplattformgeschäft der **Sal. Oppenheim** in Luxemburg erworben und übernimmt damit die beiden dort ansässigen Gesellschaften. Der Eigentumsübergang soll voraussichtlich Mitte 2017 erfolgen. Bisherige Eigentümerin der Sal. Oppenheim ist die **Deutsche Bank**. Hauck & Aufhäuser will mit dem Deal die Wachstumsstrategie gemeinsam mit dem neuen Eigentümer **Fosun** vorantreiben.

## Neitzel & Cie. Zukunftsenergie Deutschland.

Die Zeiten, in denen Anleger mit Solaranlagen das große Geld verdienen konnten, sind vorbei. Strom aus Freiflächen bis 500 kWp werden bei Anlagen, die im September dieses Jahres ans Netz gingen, mit 8,53 Cent pro Kilowattstunde vergütet. Immerhin gilt der Tarif 20 Jahre lang. Fondsanbieter **Neitzel & Cie.** erweitert das Portfolio seines aktuellen Angebotes „Zukunftsenergie Deutschland 4“ daher um Kraft-Wärme-Kopplung. Hierbei wird nicht nur Strom produziert.

**Kraft-Wärme-Kopplung:** Blockheizkraftwerke (BHKW) verbrennen Erdgas oder vergleichbare Energieträger, um eine Turbine zur Stromproduktion anzutreiben. Dabei entsteht Wärme, die jedoch nicht nutzlos verpufft, sondern zum Heizen genutzt wird. Kleine BHKW versorgen Einfamilienhaushalte, die größten decken den Energieverbrauch der Industrie. Somit machen sich die Unternehmen unabhängig von externen Energielieferanten. Die Bundesregierung will den Anteil aus BHKW am Energiemix deutlich erhöhen. Bis 2020 soll er mindestens 25 Prozent betragen und sich somit verdoppeln. Die Vorteile: Die Strom- und Wärmeproduktion geschieht dort, wo sie benötigt wird. Dadurch wird das Leitungsnetz entlastet. Der Wirkungsgrad von 80 bis 90 Prozent übersteigt den von Wind- und Solaranlagen deutlich. Rechtliche Grundlage ist das Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz (KWKG). Für die Nutzer lohnt sich ein Abnahmevertrag, wenn sie davon ausgehen, dass Strom und Wärme am Markt mittelfristig teurer werden.

**Meiner Meinung nach...** Anleger vertrauen einem vergleichsweise kleinen und jungen Initiator. Die Kalkulation ist nachvollziehbar, auch wenn Fragezeichen dahinter stehen. Entscheidend wird sein, ob die Abnehmer von Strom und Wärme aus den Blockheizwerken ihre Verträge über zehn Jahre hinaus verlängern und zu welchen Konditionen. Anleger verlassen sich außerdem darauf,

dass Neitzel & Cie. ältere Solaranlagen mit höheren Vergütungssätzen zu den geplanten Preisen kaufen kann.

## Immac. Austria Sozialimmobilie XIV.

Sozialimmobilien – darunter verstehen Anleger in erster Linie Seniorenheime und Pflegeeinrichtungen. In der Tat fällt noch einiges mehr in dieses Immobiliensegment. Die **Immac AG** bietet privaten Kapitalanlegern mit ihrem „Austria Sozialimmobilie XIV“ Anteile an einer Reha-Klinik in Österreich an.

**Meiner Meinung nach...** Immac steht für Fonds mit Sozialimmobilien - auch bei diesem Angebot in Österreich. Diesmal kein Senioren- oder Pflegeheim, erscheint das Konzept trotzdem realistisch. Herzinfarkt und Krebs treffen viele Menschen und müssen in der Nachsorge mit Reha-Maßnahmen behandelt werden.

## WealthCap. Fonds Nr. 19.

Wer denkt, Private Equity sei eine vergleichsweise neue Erfindung von Financial Planern, der irrt. Als Christoph Columbus im Jahr irrtümlicherweise Amerika entdeckte, war die Reise privat finanziert. Wohlhabende Bürger glaubten später an die Unternehmenspläne von **Philips, AEG** und **Mannesmann** und förderten sie mit ihrem Privatkapital. **WealthCap** sucht für seine aktuellen Private Equity Fonds mit den laufenden Nummern 19 und 20, die je nach Vermögen mindestens 20.000 Euro oder 250.000 Euro investieren wollen.

**Meiner Meinung nach...** Betritt ein Unternehmen die Börse, haben andere bereits Kasse gemacht. Mit Private Equity können Investoren attraktive Renditen erzielen. Die Risiken sind nicht ohne. Gehen die Pläne der finanzierten Unternehmen nicht auf, ist das Kapital weg. Das Risiko ist bei Buy-Out

## Manchmal ist es mehr als ein Keller...

Starkes Debüt. Fondsbrief-Chefredakteur Markus Gotzi hat seinen ersten Roman geschrieben: **Punished**. Um Immobilien geht es darin nur am Rande.



Milton Taylor und seine Freunde Lionel und Harold sind typische Nerds. Die Studenten spielen Videogames, Strategiespiele, schauen Star-Trek-Folgen und sammeln Comics. Milton arbeitet an seiner Doktorarbeit im Fach Chemie, doch das Studium lässt ihm Zeit für Experimente ganz anderer Art. In einem Raum unter dem Keller seines Hauses hält Milton junge Frauen gefangen. Als er sein jüngstes Opfer entführt, kommt ihm eine unerfahrene Polizistin auf die Schliche. Doch sie hat in ihrer kurzen Karriere schon einmal versagt.

**Punished** bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro  
als ebook und als Taschenbuch erhältlich

## Impressum

Redaktionsbüro  
Markus Gotzi  
Balkhausener Str. 5-7  
50374 Erfstadt  
T: 02235/9555034  
F: 02235/4655541

[redaktion@markusgotzi.de](mailto:redaktion@markusgotzi.de)  
[www.gotzi.de](http://www.gotzi.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

**Chefredakteur:** Markus Gotzi  
(V.i.S.d.P.)

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Verlag:**  
Research Medien AG,  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05243 - 901-250  
F.: 05243 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert  
eMail: [info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Karl-  
Georg Loritz (Vorsitz)

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

*Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.*

*Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:*

*Bouwfonds Investment Management*

*BVT Unternehmensgruppe*

*Commerz Real AG*

*DNL Real Invest AG*

*Dr. Peters Group*

*Fairvesta AG*

*HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG*

*IMMAC Immobilienfonds AG*

*Project Gruppe*

*publity AG*

*Real I.S. AG*

*Wealth Management Capital*

*Holding GmbH*

*ZBI Zentral Boden Immobilien AG*

Unternehmen weniger ausgeprägt. Die Zielfonds-Manager von **BC Partners** und **Carlyle** haben in der Vergangenheit häufig richtig gelegen. Doch das ist keine Gewähr für künftige Investitionen.

## HEP. New Energy Japan.

Das Umdenken begann am 11. März 2011. Ein Erdbeben vor der japanischen Küste führte zu schweren Störfällen im Atomkraftwerk von Fukushima. In drei von sechs Reaktorblöcken kam es zur Kernschmelze. Gewaltige Mengen radioaktiven Materials verseuchten Wasser, Luft und Boden, 150.000 Menschen mussten ihre Heimat teils dauerhaft verlassen. Seitdem ticken die Uhren anders. Japan setzt auf die Stromproduktion aus Erneuerbaren Energien, und ausländische Investoren sehen ihre Chance. Initiator **HEP** bietet den ersten Publikums-AIF mit Investitionen in japanische New-Energy-Anlagen an.

**Meiner Meinung nach...** Anleger des „HEP-Solar Japan 1“ beteiligen sich an einem Portfolio aus vier Solaranlagen und hoffen auf Erträge aus dem Verkauf des Sonnenstroms. Die Sonne scheint intensiver als in Deutschland, das Vergütungssystem orientiert sich an unserem Erneuerbaren-Energien-Gesetz. Dennoch ein exotisches Investment, das in Yen abgerechnet wird.

## Ökorenta. Neue Energien Portfolio I.

Im ostfriesischen Aurich bläst häufig eine starke Brise. Doch nicht aus diesem Grund ist **Ökorenta** versiert in Sachen Windkraftfonds. Das Unternehmen hat sich auf Zweitmarktfonds spezialisiert und mit diesen Produkten mehr als 100 Millionen Euro privates Eigenkapital eingesammelt. Mit dem „Neue Energien Portfolio I“ investieren Anleger mindestens 200.000 Euro in ein diversifiziertes Paket aus New-Energy-Anlagen.

**Meiner Meinung nach...** Ökorenta-Chef **Tjark Goldenstein** hat am Rande einer Veranstaltung vor geraumer Zeit gesagt, dass es Genussrechte und ähnliche Konstrukte für Privatanleger mit ihm nicht geben werde. Er meint es offenbar ernst. Das „Neue Energien Portfolio I“ richtet sich als Luxemburger SICAV an Investoren ab 200.000 Euro. Das Prinzip bleibt dabei das Alte: Ökorenta kauft für einen Blind-Pool operierende Anlagen mit gesicherten Einspeisetarifen. Anleger verlassen sich darauf, dass der Initiator die richtige Wahl trifft.

## Poicon. Navigationsgeräte.

Die nicht enden wollende Niedrigzinsphase lässt Anleger verzweifeln und bringt Kapitalsuchende auf Ideen: Warum sich teuer und umständlich bei der Bank refinanzieren, wenn's auch günstig und unkompliziert beim Privatanleger geht? Über sieben Millionen Euro will die **Poicon GmbH & Co. KG** aus Hamburg als Wachstumsfinanzierung über verschiedene Vehikel einsammeln und lobt dafür Zinsen zwischen 4,5 und 6,5 Prozent p.a. aus. Laut Gesellschaftsvertrag beschäftigt sich Poicon mit „Beratung, Entwicklung, Handel, Kommunikation und Publishing kartenbasierender Erzeugnisse und Dienste im Bereich Anwendersoftware, die nicht genehmigungspflichtig ist.“

**Meiner Meinung nach...** Anleger gewähren dem gesamten Unternehmen in unterschiedlichen Ausgestaltungsformen unbesicherte nachrangige Darlehen. Darüber hinaus investieren sie in einen Markt, der sich in der Vergangenheit zwar durch beeindruckende Wachstumsdynamik, jedoch auch durch sinkende Margen und unerwartet rasche Substitution ausgezeichnet hat. Wachstumsfinanzierung hat durchaus ihre Berechtigung – könnte jedoch sinnvoller als echter Partner mit Mitspracherecht übernommen werden.