

DER FONDS Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 234 | 14. KW | 02.04.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Editorial	1
Anlage-Check: Steiner und Co. finanzieren Country Club in Kanada	2
Anlage-Check: Hinter Wattners Solar-Modell steckt ein Nachrangdarlehen	5
Auf ein Wort mit Bernd Köhler: Schweiz ist wieder ein Closed Shop	9
New Energy: Neue Spielregeln gelten nicht nur für geschlossene Fonds	13
Patrizia-Sudie: Anleihekauf lässt Immobilienrenditen weiter sinken	16
Personalia	17
Mikro-Wasserkraft: Balkanstaaten hoffen auf internationale Investoren	18
Immo-Markt Niederlande: Internationale Nachfrage erreicht das Nachbarland	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Innerhalb weniger Wochen hat die **Hahn Gruppe** ihren geschlossenen Immobilienfonds mit einem Nahversorgungszentrum in der Nähe von Hamburg platziert. Private Kapitalanleger beteiligten sich mit insgesamt 22 Millionen Euro, wobei der durchschnittliche Zeichner 80.000 Euro einzahlte. Das ist in diesen Zeiten eine gute, eine sehr gute Meldung.

Und leider nicht der Normalfall. „Wie sieht es aus bei den Anbietern geschlossener Fonds?“ Diese Frage wird mir in Gesprächen oft gestellt. Immobilienmakler, Anbieter von Modellen für institutionelle Investoren und andere, die den Markt der Publikumsfonds von außen betrachten, können nicht nachvollziehen, warum das Geschäft mit Sachwerten für private Kapitalanleger nicht anzieht.

„Wahrscheinlich spielt der Vertrieb noch nicht so richtig mit“, antworte ich dann meistens. Genau weiß ich das nicht, doch alles andere erscheint mir nicht logisch. Auch ich frage mich, warum Sachwerte in Fondsstrukturen nicht ankommen. Warum Sparer ihre Vermögen lieber auf Festgeldkonten zu Minizinsen parken oder Direktinvestitionen zu Preisen tätigen, die jenseits von gut und böse sind.

Ich wünsche Ihnen und mir, dass wir Antworten auf die Fragen finden. Antworten und Lösungen. Denn ich halte den Sachwert in einem gut konzipierten Fonds weiterhin für einen passenden Baustein im Portfolio privater Kapitalanleger.

Ich wünsche Ihnen ein frohes Osterfest und erholsame Feiertage.



Viel Spaß beim Lesen!



Hahn Gruppe

Fonds 163 platziert

Das hat nicht lange gedauert: Innerhalb weniger Wochen hat die **Hahn Gruppe** ihren „Pluswertfonds 163“ platziert. Private Kapitalanleger zahlten insgesamt 22 Millionen Euro ein und beteiligen sich an einem Nahversorgungszentrum im Stadtzentrum von Wedel bei Hamburg. Bemerkenswert ist die durchschnittlichen Beteiligungssumme. Sie liegt bei rund 80.000 Euro. Ein Beleg dafür, dass die Hahn-Vertriebspartner offenbar die richtige Kundengruppe angesprochen haben - vermögende Kapitalanleger, die Immobilien in ihrem Portfolio berücksichtigen. Einen Nachfolger kündigt Hahn für die zweite Jahreshälfte an.

Project Immobilien

Verkauf gestartet

Die **Project Immobilien AG** hat mit der Vermarktung von Neubauten an verschiedenen Standorten begonnen. In Berlin Mitte verkauft das Unternehmen 91 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Auf Wunsch können Eigennutzer wie Kapitalanleger die Wohnungen vollmöbliert übernehmen. Im Norden Frankfurt entwickelt Project zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 17 Wohnungen. Sie haben zwei bis vier Zimmer und sind 63 bis 107 Quadratmeter groß. Project finanziert die Entwicklungen mit dem Eigenkapital verschiedener geschlossener Publikums-AIF.



Anlage-Check

Kanadischer Countryclub

Steiner und Company sucht Kapital für Projektentwicklung

Geschlossene Fonds mit kanadischen Immobilien waren eine Zeit lang bei privaten Kapitalanlegern beliebte Alternativen zu den US-Immobilienfonds.

Die Platzierungsergebnisse summieren sich in einigen Jahren auf mehrere Hundert Millionen Kanadische Dollar (CAD). Seit geraumer Zeit ist das Land von der Liste der Standorte verschwunden. Wer aktuell dort mit überschaubaren Beträgen investieren will, muss auf andere Modelle ausweichen. **Steiner und Company** sucht Privatanleger, die mit dem Angebot „Kanada Real Estate Direct“ mindestens 10.000 Euro in die Entwicklung des Forest Lakes Country Clubs investieren wollen.

Objekt: Die deutschen Kapitalgeber beteiligen sich an einem 100.000 Quadratmeter großen Grundstück auf dem Gelände der Projektentwicklung. Es befindet sich in der Nähe des geplanten Village Centers und ist unter anderem für die Bebauung von Apartments und Einzelhäusern vorgesehen. Außerdem liegt ein Teil des künftigen Golfplatzes und der geplante Autobahnanschluss auf dem Areal, das so

groß ist wie 14 Fußballfelder. Grundlage für den Quadratmeterpreis ist ein Gutachten der **Altus Company**, die auf 37 CAD kommt. Wie auch immer.

Partner: Das Grundstück ist insgesamt sieben Quadratkilometer groß. Es befindet sich auf der Halbinsel Nova Scotia, 30 Autominuten von der Provinzhauptstadt Halifax entfernt. Geplant ist ein Golfplatz nach dem Design des ehemaligen Spitzenspielers **Jack Nicklaus**, ein Reitgelände, Spa- und Wellnessangebote, ein Family Entertainment Center, Restaurants, Geschäfte, Villen, Apartmenthäuser und ein Hotel. Verantwortlich für das gesamte Projekt ist der kanadische Entwickler **Terra Firma Development Corporation (TFDC)**. Im Jahr 2012 haben die Bauarbeiten der ersten Phase begonnen. Seit 2013 werden die Grundstücke parzelliert und unter anderem von **Engel & Völkers Resort** zum Kauf angeboten. Musterhäuser können seit dem vergangenen Jahr besichtigt werden.

Standort: Kanada ist robust, was zum großen Teil an den Rohstoffen des gewaltigen Landes liegt. So verfügt Kanada nach Saudi Arabien über die zweit-

größten Erdölreserven der Welt. Das prognostizierte Wirtschaftswachstum soll nach Prognosen der **Royal Bank of Canada** in diesem Jahr 2,7 Prozent erreichen und damit doppelt so hoch sein wie in der Eurozone. Halifax profitiert von einem Bauauftrag der kanadischen Marine. In den Werften entstehen Kriegsschiffe im Volumen von 25 Milliarden CAD. Das hat zweifellos positiven Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung und den Immobilienmarkt.

Konzept: Anleger kaufen ein Recht an einem Miteigentumsanteil und stellen dem Projektentwickler das Kapital für den Bau erster Wohnhäuser und Apartments zur Verfügung. Nach vier Jahren kauft TFDC den Anlegern die Anteile ab und zahlt ihnen den Einsatz in voller Höhe zurück. Die Transaktion wird ins kanadische Grundbuch eingetragen. Die erstrangige Grundschuld soll die Zins- sowie die Rückzahlung absichern. Doch was ist sie wert? In den Verkaufunterlagen nennt Steiner und Co. unter den Risikohinweisen der Überschrift „Rechtliche Grundlagen“ den Punkt „Rangrücktritt“. Demnach treten die deutschen Anleger im Rang hinter alle auch zukünftigen Gläubi-

ger des Vertragspartners zurück. Im Gespräch beteuert der Anbieter, das Risiko sei theoretisch, weil die Grundstücke lastenfrei sind und bleiben würden. Viel entscheidender ist aber dies: Ist der Vertragspartner TFDC nicht in der Lage, die Grundstücksanteile abzukufen, droht ein Totalverlust. Die Anleger wären in diesem Fall darauf angewiesen, dass ein anderer Projektentwickler ihre Anteile zum vereinbarten Preis abnimmt. Das erscheint nicht sehr realistisch.

Kalkulation: Läuft alles wie geplant, bekommen Anleger der Euro-Tranche über die kalkulierte Laufzeit von vier Jahren Zinsen in Höhe von sechs Prozent p.a. Wer kanadische Dollar investiert, muss den Gegenwert von mindestens 50.000 Euro anlegen, wird aber im Gegenzug mit 6,5 Prozent belohnt. Die Erträge sollen aus der Vermarktung der Immobilien stammen. Im Februar 2015 hat der Verkauf der ersten konkreten Objekte an kanadische Investoren begonnen. Für Steiner und Co. lohnt das Geschäft, weil der Anbieter eine höhere Verzinsung von TFCD bekommt und zusätzlich von einem höheren Verkaufspreis profitieren würde.

AN ALLE INVESTMENTVERMITTLER, VERSICHERUNGSPROFIS,
FINANZBERATER, VERMÖGENSVERWALTER & FINTECH-FANS:
DIE REVOLUTION KOMMT.



FINANCE SAFE

NUR NOCH

WENIGE WOCHEN

JETZT VORMERKEN!
WWW.FINANCE-SAFE.INFO

Publity AG

Börsengang

Die **Publity AG** aus Leipzig geht heute, am 2. April 2015, an die Börse. Die BaFin hat den Wertpapierprospekt für die Einbeziehung des gesamten Grundkapitals zum Handel gebilligt. Bislang hält Vorstandsvorsitzender **Thomas Olek** die Mehrheit der Aktien. Die Publity AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ein operatives Ergebnis von 2,8 Millionen Euro erzielt. In diesem Jahr sind Investitionen in Büroimmobilien im Volumen von bis zu einer Milliarde Euro geplant.

Kosten: Der Kaufvertrag nennt ein Agio in Höhe von vier Prozent. Das Aufgeld einzufordern, sei Verhandlungssache zwischen dem Vermittler und seinem Kunden, betont der Anbieter.

Steuern: Die Zinsen unterliegen in Deutschland der Abgeltungssteuer. In Kanada fallen auf Grund des Doppelbesteuerungsabkommens keine Abgaben an.

Anbieter: Steiner und Company darf das Angebot in dieser Form bis Ende des Jahres verkaufen. Anschließend gilt das Kleinanlegerschutzgesetz, und ein von der BaFin gestatteter Verkaufsprospekt ähnlich wie bei geschlossenen AIF ist nötig. Darauf bereitet sich der Anbieter vor. Der Antrag auf Genehmigung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist gestellt.

Meiner Meinung nach... Was für ein Unterschied zu einem Verkaufsprospekt eines regulierten AIF. Bunte Bilder wie im Reiseführer – aber spärliche Informationen. Wer ist der Vertragspartner, der später die Grundstücke zurückkauft? Wie ist seine Bonität einzuschätzen? Anleger verlassen sich darauf, dass Steiner und Co. mit einem finanzkräftigen, verlässlichen Projektentwickler zusammenarbeitet. Geht die Kalkulation auf, erhalten sie Zinsen in attraktiver Höhe. Geht etwas schief, droht der Verlust des eingesetzten Kapitals. Eine typische Projektentwicklung, bei der Chancen und Risiken eng beieinander liegen. Für bislang unregulierte Modelle wie dieses von Steiner und Co. tickt die Uhr. Spätestens ab Januar 2016 dürfen auch sie nur noch über von der BaFin gestattete Prospekte verkauft werden.

Immobilien

22. Handelsblatt Jahrestagung

Immobilienwirtschaft 2015

27. und 28. April 2015, Hamburg

EUROFORUM
an informa business

Immobilienwirtschaft weiter auf Rekordjagd?

Keynote:

Dr. Barbara Hendricks,
Bundesministerin für Umwelt,
Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



25+
Top-
Referenten

Interaktion im Fokus:

Event-iPads
„Blick über den Tellerrand“
Live-Umfragen
Mehr als 8 Stunden
Networking



Weitere Informationen finden Sie unter:

www.immobiliengforum.com



Info-Telefon:

Katharina Harmeling, **0211.96 86 – 37 58**

Handelsblatt

Substanz entscheidet.

DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

Erste
Geschlossene
Publikums-Investment
KG mit BaFin-
Vertriebszulassung
nach neuem
Recht



Die **publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** erhielt als erste Geschlossene Publikums-Investment KG von der BaFin die Vertriebszulassung nach neuem Recht und 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 Immobilienfonds
- echter Kurzläufer: Fondslaufzeit begrenzt bis zum 31.12.2019
- Beteiligungen ab 10.000 Euro
- kein Fremdkapital
- 150% prognostizierte Gesamtausschüttung

Weitere Informationen unter
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder
www.publity-vertrieb.de



A2 Produkt-IPF 300270-M-0111-13 - publity Vertrieb GmbH, Landeckerstraße 6, 04103 Leipzig

publity

Anlage-Check

Solaranlage erfordert zweiten Blick

Angebot von Wattner ist Nachrangdarlehen

Endlich wieder ein Solarfonds – doch es heißt genau hinsehen: Mit der Wattner „SunAsset 5 GmbH & Co. KG“ gewähren Anleger qualifizierte Nachrangdarlehen mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2022.

Mindestens 5.000 Euro muss jeder Anleger investieren, das geplante Gesamtvolumen von 11,2 Millionen Euro soll bis Ende Juli 2015 erreicht werden, es darf aber auch mehr werden. Von dem Geld sollen bereits Strom produzierende Solarparks in Deutschland erworben werden. Anlegern ist die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung verwehrt, die Darlehensnehmerin kann jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ganz oder teilweise kündigen, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2017.

Markt: Deutschland ist das Musterland der Solarenergie und hat weltweit die größte installierte Leistung vorzuweisen – Ende 2014 waren es rund 38,5 GW in 1,4 Millionen Anlagen. Diese Erfolgsstory führte in den vergangenen Jahren nicht nur zur (geplanten) Reduzierung der Einspeisevergütungen, sondern auch zu Regelungen für eine Limitierung des weiteren Zubaus, die es schwierig machen, die nötige Rendite für den typischen geschlossenen Solarfonds in Gestalt eines Betreibers von Solarparks zu kalkulieren und zu erwirtschaften.

Investitionsobjekte: Verläuft die Platzierung wie geplant, erwirbt die Darlehensnehmerin via Objektgesellschaften sechs Solarparks aus dem Portfolio des Projektentwicklungsfonds **Wattner „SunAsset 4“**. Die Anlagen stehen in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen, haben Nennleistungen zwischen 1,1 und acht MW und eine kumulierte Leistung von 24,8 MW. Bei allen sind kristalline Module unterschiedlicher Hersteller verbaut, die Einspeisevergütungen für die Anlagen, die 2012 und 2013 ans Netz gegangen sind, liegen zwischen 0,1006 und 0,1876 Euro pro kWh. Bei Überplatzierung können weitere Anlagen erworben werden, allerdings wurden für diesen Fall keine Investitionskriterien festgelegt.

Aquila-Umfrage

New Energy gefragt

Die Anzahl institutioneller Kapitalanleger in Erneuerbaren Energien-Investments hat sich in einem Jahr nahezu verdoppelt. Das ist das Ergebnis einer Umfrage im Auftrag von **Aquila Capital**. Demnach hat sich der Anteil der Instis von 21 auf 39 Prozent erhöht. Damit sieht Aquila die Ergebnisse einer anderen Umfrage mit dem Titel „Sachwerte - Der neue Mainstream“ bestätigt. Darin gaben drei Viertel der Befragten an, Sachwert-Anlagen würden sich positiv entwickeln.

Einnahmen: Das Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt wird mit jährlich drei Prozent verzinst. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Ab 2016 werden sie durch einen zunächst dreiprozentigen Tilgungsanteil aufgestockt, so dass die Auszahlungen ab dann bei jährlich sechs Prozent liegen sollen.

Kalkulation: Die Investitionen werden durch die eingezahlte Einlage der Kommanditistin, der Wattner Energie & Management GmbH & Co. KG, in Höhe von 1,2 Millionen Euro und die Nachrangdarlehen finanziert. Bankkredite werden nicht aufgenommen. Die Darlehen werden ausschließlich für den Kauf der Objektgesellschaften verwendet. Die Darlehensnehmerin muss eine Liquiditätsreserve in Höhe von mindestens 50 Prozent der jährlichen Auszahlungsverpflichtung vorhalten.

Exit und Gesamtrückfluss: 2022 sollen die Solarkraftwerke verkauft werden. Aus dem Verkaufserlös wird die Schlussstilgung gezahlt. Der Verkaufserlös errechnet sich aus dem Cash Flow für zehn bzw. elf weitere Betriebsjahre mit Vergütung nach EEG, abdiskontiert mit acht Prozent. Zugrunde gelegt wird weiterhin eine jährliche Degradation von 0,25 Prozent, und ein Anschlusszins nach Ablösung der Nachrangdarlehen in Höhe von fünf Prozent p.a. Die Pachtverträge für die Anlagen laufen über mindestens 25 Jahre und erlauben so einen Weiterbetrieb der Anlagen auch nach Auslaufen der EEG-Vergütung.

Kosten: Die einmaligen Kosten betragen 9,75 Prozent des Darlehensvolumens, allein neun Prozent fließen für die Eigenkapitalvermittlung. Die Anlegerverwaltung kostet jährlich 0,5 Pro-



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

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



DNL

REAL INVEST



DNL Real Invest AG

Ihr zuverlässiger Partner für US-Immobilienbeteiligungen

DNL Real Invest ist exklusiver Anbieter der TSO-DNL Vermögensanlagen:

- TSO hat seit 1988 bei keinem Immobilieninvestment Geld verloren.
- TSO ist seit 1988 erfolgreich am US-Immobilienmarkt präsent und hat bislang ca. 80 große Immobilientransaktionen im Wert von ca. USD 3,2 Mrd. begleitet.
- Positive Leistungsbilanz: Die bisher von TSO auf dem deutschen Markt angebotenen Immobilieninvestments haben die geplanten Auszahlungen von 8 % p.a. dauerhaft aus erwirtschafteten Erträgen seit Emission geleistet.
- Angestrebter Vermögenszuwachs inklusive Verkaufserlösplanung von 15 % bis 25 % p. a. Bisher hat die tatsächliche Wertentwicklung sämtliche geplanten Ziele erreicht oder sogar übertroffen.

Fordern Sie unsere aktuellen Beteiligungsunterlagen an.

zent, Abschluss-, Rechts- und Beratungskosten 0,18 Prozent des Darlehensvolumens. Für den Anleger ist diese Kostenbetrachtung jedoch irrelevant – für seine Rückflüsse ist die Ertragslage der Gesellschaft nur insofern von Bedeutung, als Nachrangdarlehen nur bedient werden dürfen, solange dadurch die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft nicht gefährdet wird.

Anbieter: Die Wattner AG wird seit der Gründung 2008 von den Gründern und alleinigen Inhabern **Ulrich Uhlenhut** und **Guido Ingwer** geführt. Beide haben als Ingenieure technischen Background. Wattner betreibt 52 Solarkraftwerke in Deutschland mit zusammen 213 MW und einem Gesamtinvestitionsvolumen von 385 Millionen Euro. Der erste Solarfonds wurde 2013 mit einem Gesamtrückfluss von 186 Prozent in fünf Jahren und damit einem Ergebnis leicht oberhalb der Prognose wieder aufgelöst. Die Fonds 2 und 3 sind Betreiberfonds, Fonds 3 hat wegen beschleunigter Investitionen vor Einführung des KAGB erhöhte Rücklagen bilden müssen. Fonds 4 ist wiederum ein Projektentwicklungsfonds. Eine KVG-Zulassung des Initiators ist nicht geplant.

Meiner Meinung nach... Eine jährliche Verzinsung von drei Prozent ohne Upside-Potential, damit hätte sich noch vor wenigen Jahren kein Vertrieb zum Kunden gewagt. Wattner begründet die schmale Rendite mit der vergleichsweise hohen Sicherheit der Investition in bestehende Solarkraftwerke mit bekannter Performance und dem hohen Eigenengagement des Initiators. Alternative Möglichkeiten einer Investition in deutsche Solarparks sind rar – eine davon besteht in dem in der vergangenen Ausgabe des Fondsbriefs vorgestellten Crowd Investing. Es bleibt spannend, wie viele Anleger sich mit dem Motto „lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach“ anfreunden können.

Stephanie von Keudell

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

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) 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, kostenlos anfordern.

COMMERZ REAL 
Commerzbank Gruppe

Engel & Völker

Mezzanine-Fonds

Für Versorgungswerke, Pensionskassen und ähnliche institutionelle Investoren legt **Engel & Völkers** einen offenen Spezialfonds auf, der Mezzanine-Kapital für Immobilien-Projekte in Deutschland bereit stellen wird. Das Zielvolumen beträgt zunächst 100 Millionen Euro. Die Zielgröße der einzelnen Projekte liegt zwischen zwei bis fünf Millionen Euro. Als geplante Rendite nennt der Anbieter neun Prozent. Zusagen in Höhe von mehr als 30 Millionen Euro liegen bereits vor.

Auf ein Wort

Zurück zum Closed Shop

In der Schweiz bleiben Immobilieninvestoren weitgehend unter sich

In der Schweiz kostet ein Cappuccino derzeit umgerechnet acht Euro, ein paniertes Schnitzel mit Pommes knapp 30 Euro. Die Aufwertung des Franken hat die ohnehin schon teure Schweiz für Besucher aus Deutschland und anderen Euro-Ländern nahezu unbezahlbar gemacht.

Über die Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt sprach der Fondsbrief mit **Bernhard Köhler**, Chef des auf internationale Immobilieninvestitionen spezialisierten Beratungsunternehmens **Swisslake Capital** mit Sitz in Pfäffikon bei Zürich.

Der Fondsbrief: Was hat sich auf dem Schweizer Immobilienmarkt getan, seit die Notenbank den Mindestkurs von 1,20 Franken pro Euro Mitte Januar freigeben hat?



Bernhard Köhler: Ausländische Player haben auf dem Schweizer Immobilienmarkt von je her eine begrenzte Rolle gespielt. Verschiedene Restriktionen haben ihn lange Zeit weitgehend isoliert. Erst seit einigen Jahren sind ausländische Investoren aktiv.

ZBI - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Auf niedrige Zinsen habe ich keine Lust. ZBI-Fonds bringen mehr!



Profitieren Sie von laufenden Auszahlungen, mittlerer Laufzeit, Wertperspektiven der Wohnimmobilie und einer attraktiven Rendite.

Deutschlands erfolgreiche Wohnimmobilienbestandsfonds haben ein neues Mitglied: den ZBI Professional 9¹⁾. Dieser investiert in Wohnimmobilien mit starken Standorten (z.B. Berlin) und bietet Ihnen laufende Auszahlungen von 3 - 5 % und einen prognostizierten Gesamtertrag aus Wert- und Mietentwicklung (Rendite) von über 6 % p.a. vor Steuern.²⁾

Die ZBI - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien mit dem Vertrauen von über 10.000 Anlegern.

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. Neunte 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 9 sind ausschließlich die Verkaufsunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich.



QR-Code scannen und
direkt zur Homepage.



The Alternative Investment Company

Aquila Capital

Aquila® Private EquityINVEST I & II* – Investition in den Mittelstand

- Eine Anlagestrategie, zwei attraktive Tranchen: Investition in mindestens drei ausgewählte Zielfonds, mit Fokus auf mittelständischen Unternehmensbeteiligungen (Private-Equity-Buyouts) in Europa.
- Aquila® Private EquityINVEST I: Beteiligung ab 10.000 Euro (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag); progn. Gesamtmittelrückfluss i. H. v. 171,15 %**
- Aquila® Private EquityINVEST II: Beteiligung ab 100.000 Euro (zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag); progn. Gesamtmittelrückfluss i. H. v. 191,14 %**
- Es handelt sich jeweils um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken versehen ist. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Zeichnungssumme inkl. Ausgabeaufschlag) ist möglich.

* Die vollständigen Namen lauten: Aquila Private EquityINVEST I GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und Aquila Private EquityINVEST II GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

** im Mid-Case-Szenario bei ca. 10 Jahren geplanter Laufzeit

Wichtiger Hinweis: Diese Anzeige ist eine Veröffentlichung der Alceda Asset Management GmbH, ein Unternehmen der Aquila Gruppe. Diese Anzeige stellt kein öffentliches Angebot dar und ist daher nicht für eine abschließende Anlageentscheidung geeignet. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf der Grundlage des jeweiligen Verkaufsprospektes getroffen werden. Diese enthalten ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten sowie zu den Risiken der Vermögensanlagen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen des Investmentvermögens. Diese Verkaufsunterlagen sind in deutscher Sprache auf der Internetseite www.alceda.de/fonds abrufbar sowie kostenlos am Geschäftssitz der Alceda Asset Management GmbH, Valentinskamp 70, 20355 Hamburg erhältlich.

MEHR INFORMATIONEN UNTER: www.alceda.de/fonds

Aus welchen Ländern kamen die Investoren?

Darunter sind einige Investoren aus Deutschland, doch der hauptsächliche Anteil stammt aus Großbritannien. In der Regel handelt es sich um Immobilienfonds mit dem Fokus auf europäische Standorte, und dazu zählt auch die Schweiz.

Britische Investoren sind doch von der Franken-Aufwertung kaum betroffen.

Der Euro ist auch gegenüber dem britischen Pfund schwächer geworden. Außerdem werben viele britische Fonds auf Grund ihrer Eurostrategie ihr Kapital in Euro ein.

Welche Strategie verfolgen diese Investoren jetzt?

Viele von ihnen überlegen, ob sie das Währungs-Upside nutzen sollen, um ihre Objekte mit Gewinn zu verkaufen. Wir reden in diesem Zusammenhang von einem zusätzlichen Plus in Höhe von zehn bis 15 Prozent.

Wenn jetzt Immobilien an den Markt kommen, wer kauft die Objekte?

Natürlich in erster Linie die Schweizer. Der Immobilienmarkt hier entwickelt sich zurück in Richtung Closed Shop für einheimische Investoren. Schlechte Karten haben allerdings die Eigentümer von Hotels. Die Schweiz war für Touristen immer schon teuer. Inzwischen kann sich kaum noch ein Europäer ein Urlaub hier leisten. Hotels sind daher nur unter Schwierigkeiten zu verkaufen.

Zumal auch die russischen Luxus-Gäste wegen des Ukraine-Kriegs zurückhaltender geworden sind?

Das stimmt nicht ganz. Im Kanton Zug haben wir eine starke russische Community. Zahlreiche Russen sind dort als Rohstoffhändler tätig und betrachten die Schweiz als sicheren Hafen – gerade vor dem Hintergrund der Lage in ihrem eigenen Land.

Wie entwickeln sich die Preise, wenn Objekte verstärkt angeboten werden?

Schweizer Pensionskassen und Immobilien-AGs freuen sich grundsätzlich über das wach-



SIGNA PROPERTY FUNDS

IDEEN, DIE WERT SCHAFFEN

Mit einem Investitionsvolumen von über EUR 1,3 Mrd. zählt die SIGNA Property Funds Deutschland AG zu den führenden Fondsanbietern. Zu den hochwertigen Immobilien die seit 2004 als Fondsprojekte aufgelegt wurden, gehören unter anderem THE CUBE (die Konzernzentrale der Deutsche Börse AG), das Spherion in Düsseldorf, die Konzernzentrale der Mobistar in Brüssel sowie Objekte in Wien, Luxemburg, Prag und Mailand.

www.signal.de

sende Angebot. Die Preise waren jedoch schon vor der Franken-Aufwertung leicht rückläufig. Wohnungen und Büros wurden teils über Bedarf gebaut. Nun steht zu befürchten, dass sich weniger Unternehmen in der Schweiz ansiedeln oder ihre Expansionspläne erst einmal auf Eis legen. Im Bereich Retail sieht es anders aus. Hier dürften sich die Renditen kaum bewegen.

Und Logistik?

Die Schweiz ist kein nennenswerter Logistikstandort. Dafür ist das Land zu klein, kann schnell durchquert werden. Außerdem sind die Grundstückspreise zu hoch, um moderne Logistikcenter mit bis zu 100.000 Quadratmetern darauf zu errichten. Logistikimmobilien finden wir daher vor allem grenznah auf der deutschen Seite, in Italien und Frankreich.

Volkswirtschaftlich hat sich die Schweiz mit der Aufwertung ihrer Währung keinen Gefallen getan. Der kalkulierte Zuzug von Mitarbeitern aus dem Euroraum wird auf sich warten lassen.

Das ist spekulativ. Ich persönlich glaube, dass sich der Franken bei 1,10 einpendeln wird. Das könnte eine Zielmarke der Nationalbank sein. Die Parität zum Euro kann sich die Schweizer Wirtschaft dauerhaft nicht leisten. Die Konsequenzen sind vielschichtig. Teilweise steigt die Kurzarbeit. Andere Unternehmen dagegen verordnen längere Arbeitszeiten, weil sie keine neuen

Mitarbeiter finden. Und last but not least werden wieder vermehrt auch Produktionsverlagerungen ins günstigere Ausland geprüft.



Zürich. Ausländer spielen auf dem Schweizer Immobilienmarkt nach der Verteuerung des Franken keine nennenswerte Rolle mehr.

FÜR STARKE PARTNERSCHAFTEN



... leading in social investments



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

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

www.IMMAC.de

Neue Spielregeln nicht nur für Fonds

Kapitalanlagegesetzbuch betrifft New-Energy-Anlagen in verschiedenen Varianten

Die neuen Regulierungen auf dem Gebiet des Kapitalmarkts schaffen einen neuen Rechtsrahmen. Dies gilt auch für den Bereich der Erneuerbaren Energien, zu dem zahlreiche Berührungspunkte mit den kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen bestehen.

Beim seit dem 22. Juli 2013 geltenden KAGB ist vor allem zu beachten, dass nicht nur Vehikel, die man auf den ersten Blick als „Fonds“ qualifizieren würde, unter dieses Gesetz fallen. Vielmehr können die neuen Regelungen auch eine Vielzahl anderer Konstellationen betreffen, in denen im Zuge wirtschaftlicher Unternehmungen Kapital eingesammelt wird. Betroffen sind hier etwa Projektentwicklungen genauso wie kleinere Finanzierungsrunden, etwa durch Einbindung einer Anzahl von Kommanditisten als Investoren. Auch Gesellschaften, die deutlich vor dem Inkrafttreten der Regulierungen ins Leben gerufen wurden, sollten prüfen, ob sie – insbesondere

durch Neu-Investitionen nach Inkrafttreten des Gesetzes – dem neuen Regelwerk unterfallen.

Eine wichtige Frage, insbesondere bei geplanten Bürgerenergieprojekten ist, ob der Anwendungsbereich des KAGB überhaupt eröffnet ist. Zwar können Bürgerenergieprojekte, deren Unternehmensgegenstand auf die Errichtung und Unterhaltung von Anlagen zur Erzeugung von Energien sowie auf den Absatz der gewonnenen Energien gerichtet ist, unabhängig von ihrer Rechtsform unter den Anwendungsbereich des KAGB fallen.

Jedoch können derartige Projekte dann gerade nicht KAGB-pflichtig sein, wenn sie ein „operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors“ darstellen. Im Ergebnis können etwa operative Unternehmen aus dem Bereich der Erneuerbaren Energien gegebenenfalls vom Anwendungsbereich des KAGB ausgenommen sein, wenn durch konkrete Ausges-

Dr. Peters
GROUP

**A380
DS140**



DS 140 FLUGZEUGFONDS XIV

AIRBUS A380 MIT AIR FRANCE

- ✓ LANGFRISTIGER LEASINGVERTRAG MIT AIR FRANCE
- ✓ VOLLTILGUNG DES LANGFRISTIGEN DARLEHENS IN DER GRUNDLAUFZEIT DES LEASINGVERTRAGES
- ✓ PROGNOTIZIERTE AUSZAHLUNGEN VON ANFÄNGLICH 6,25 % P. A.
- ✓ EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG
- ✓ MINDESBETEILIGUNG € 20.000 ZZGL. 5 % AGIO

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 in der Rubrik „Asset Finance/Produkte“ abrufen oder über die Dr. Peters GmbH & Co. Emissionshaus KG, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund anfordern.





Fokussierung auf Real Assets

Bouwfonds Investment Management ist der Geschäftsbereich für Real Asset Anlagelösungen innerhalb der Rabo Real Estate Group, eine der führenden Immobiliengesellschaften Europas. Wir bieten innovative Investmentmöglichkeiten für institutionelle und private Anleger in Immobilien, Infrastruktur und natürliche Ressourcen. In diesen Kategorien konzentrieren wir uns auf fünf Sektoren: Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien, Parkhausimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur und Farmland. Der Wert des verwalteten Gesamtportfolios beläuft sich auf 5,7 Mrd. €. Bouwfonds Investment Management unterhält regionale Geschäftsstellen in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien mit über 150 Vollzeitbeschäftigten.

www.bouwfondsim.com



bouwfonds
investment management

taltung des Projekts die Anlage selbst betrieben wird. Dies kann bedeuten, dass ein solches Unternehmen – wenn etwa das Einwerben von Kommanditisten zur Kapitalaufbringung über einer gewissen Schwelle geplant ist – statt als AIF nach dem KAGB als Vermögensanlage nach dem Vermögensanlagegesetz strukturiert werden könnte.

Das KAGB sieht in § 2 KAGB zudem Ausnahmetatbestände vor, bei denen es nur eingeschränkt anzuwenden ist, was wirtschaftlich und konzeptionell zu erheblichen Erleichterungen führen kann. So können etwa über die Vorschrift des § 2 Abs. 4 KAGB im Ergebnis Strukturen abgebildet werden, die den früheren „Private Placements“ vergleichbar sind, wobei das KAGB nur äußerst begrenzt Anwendung findet.

Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass die jeweilige KVG ausschließlich Spezial-AIF verwaltet, die verwalteten Vermögensgegenstände der verwalteten Spezial-AIF einschließlich der durch den Einsatz von Leverage erworbenen Vermögensgegenstände insgesamt nicht den Wert von 100 Millionen Euro überschreiten oder insgesamt nicht den Wert von 500 Millionen Euro überschreiten, sofern für die Spezial-AIF kein Leverage eingesetzt wird, und die Anleger für die Spezial-AIF keine Rücknahmerechte innerhalb von fünf Jahren nach Tätigung der ersten Anlage ausüben können.

Das „Kleinanlegerschutzgesetz“ wurde am 12. November 2014 vom Bundeskabinett als Entwurf verabschiedet. Durch dieses Gesetz soll insbesondere der Anwendungsbereich des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) auf partiarische Darlehen, Nachrangdarlehen und „sonstige Anlagen, die einen Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung gewähren oder im Austausch für die zeitweise Überlassung von Geld einen vermögenswerten auf Barausgleich gerichteten Anspruch vermitteln“ erweitert werden. Dies bedeutet, dass sie nach Inkrafttreten des Kleinanlegerschutzgesetzes Vermögensanlagen im Sinne des VermAnlG darstellen. Für derartige Produkte ist somit künftig grundsätzlich ebenfalls ein entsprechender Verkaufsprospekt zu veröffentlichen, der durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billigen ist.

HEH

Fonds im Anflug

Das **Hamburger Emissionshaus HEH** plant einen Publikumsfonds nach neuem Kapitalmarktrecht. Dafür hat es zwei Flugzeuge vom Typ ATR 72-500 gekauft, die langfristig an **Finnair** vermietet sind. Das technische Management der Flieger wird von der **Doric GmbH** übernommen. HEH hat sich auf Flugzeugfonds mit Regionalfliegern spezialisiert. Bislang hat der Initiator 16 Maschinen in geschlossenen Fonds platziert. Nach eigenen Angaben laufen alle besser als prognostiziert.

Das Kleinanlegerschutzgesetz sieht allerdings ebenso wie das KAGB Ausnahmeregelungen vor: Diese sind etwa für genossenschaftsintern ausgegebene Nachrangdarlehen, partiarische Darlehen und „sonstige Anlagen“ geplant. Wichtig ist, dass auch die Übergangsvorschriften des VermAnlG noch einmal zeitlich angepasst wurden.

So sollen die Neuregelungen für partiarische Darlehen, Nachrangdarlehen und „sonstige Anlagen“, die bereits vor dem Inkrafttreten des Kleinanlegerschutzgesetzes öffentlich angeboten wurden, erst ab dem 1. Januar 2016 anzuwenden sein. Für die erstmals nach Inkrafttreten öffentlich angebotenen partiarische Darlehen, Nachrangdarlehen und „sonstigen Anlagen“ soll das Gesetz hingegen bereits ab dem 1. Juli 2015 gelten.

Die neuen Regulierungen auf dem Gebiet des Kapitalmarkts beinhalten zahlreiche Anwendungsfälle für den Bereich der Erneuerbaren Energien. Um Bestandsfälle bestmöglich in der „neuen Welt“ zu verwalten und um für kommende Projekte ein optimales Produktdesign zu finden, dürfen die regulatorischen Neuerungen nicht außer Acht gelassen werden. Vielfach kann gerade bei Energieprojekten so von den Chancen des geänderten Rechtsrahmens profitiert werden.

Sebastian Schübler, Meike Farhan
Rechtsanwälte Rödl & Partner



WealthCap

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 privaten und professionellen Investoren den einfachen Weg zu hochwertigen Sachwertbeteiligungen.



ERFAHREN SIE MEHR:
WWW.WEALTHCAP.COM/IMMOBILIEN

Anleihekauf der EZB lässt Renditen sinken

Patrizia-Studie: Klassische Zusammenhänge auf Immobilienmärkten weitgehend außer Kraft gesetzt

„Es scheint, als sei der klassische Zusammenhang von Miete und Leerstand aktuell außer Kraft gesetzt.“ Patrizia-Chef Wolfgang Egger zeigt sich verwundert über die Ergebnisse der hausinternen Untersuchung der europäischen Immobilienmärkte.

Waren in der Vergangenheit Änderungsraten bis zu 20 Prozent zu beobachten, haben sich die Spitzenmieten in den europäischen Büromärkten in den jüngsten drei Jahren um nicht mehr als sieben Prozent erhöht und um nicht mehr als fünf Prozent verringert. „Investoren müssen daher ihre Strategien überdenken“, so die Macher der Patrizia-Studie und weisen in diesem Zusammenhang auf die verstärkte Ausrichtung auf Value-add.

Einstellen müssen sich Anleger zudem auf sinkende Renditen. Sowohl die Preise für Immobilien als auch die Nachfrage würden auf Grund der Staatsanleihenkäufe der Europäischen Zentralbank im Volumen von 1,14 Billionen Euro bis 2016 deutlich anziehen. Die Renditen sinken auf Rekord-Tiefststände: Bei Büros unter vier

Prozent und weniger als 3,5 Prozent bei Einzelhandelsimmobilien, die Patrizia trotz der niedrigen Ertragsmöglichkeiten als Stabilitätsanker bezeichnet. Dafür spreche die niedrige Volatilität bei Mieten und Renditen.

Bei den Renditen zeigt sich eine zwiespältige Entwicklung. Auf der einen Seite sind sie so niedrig wie niemals zuvor, gleichzeitig befindet sich die Differenz zwischen den Renditen Zehnjähriger Staatsanleihen und denen erstklassiger Immobilien auf einem Rekordhoch. „Angesichts der Eigenschaft und des Wesens von erstklassigen Immobilienobjekten können wir mit großer Sicherheit davon ausgehen, dass das Risikoniveau dieser Objekte einen solchen Aufschlag nicht rechtfertigt“, schreibt Patrizia. Da die Entscheidung der EZB für eine quantitative Lockerung künftig zu noch geringeren Anleiherenditen führen werde, würden die Immobilienrenditen in den kommenden Jahren wegen der relativen Preisentwicklung sinken.



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

6% FRÜHZEICHNERBONUS

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

PROJECT Wohnen 14

- 8 Jahre Laufzeit (Laufzeitende: 31.12.2022)
- Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg und München
- Gewinnunabhängige Entnahmen: 4 und 6 % wählbar
- Einmalanlage ab 10.000 Euro plus 5 % Ausgabeaufschlag



PROJECT Investment Gruppe

Kirschackerstraße 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 in der Rubrik »Angebote« abgerufen oder über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschackerstraße 25, 96025 Bamberg angefordert werden. Stand Februar 2014.

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

Wechsel Dich

MPC Capital hat die Übernahme der Reederei **Ahrenkiel Steamship** endgültig abgeschlossen. Über eine Sachkapitalerhöhung wird die Reederei eingegliedert. Zu diesem Zweck emittiert MPC rund 4,5 Millionen neue Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von einem Euro. Grundkapital und Zahl der Aktien erhöhen sich so auf gut 22 Millionen.

Barbara Knoflach wird bei **BNP Paribas Real Estate** die Leitung des Bereichs Investment Management übernehmen. In dieser Funktion wird sie die Strategie des Geschäftsbereichs mit einem 300 Mitarbeiter starken Team in acht Ländern umsetzen. Hintergrund des Wechsels ist die Übernahme der **SEB Asset Management AG** durch **Cordea Savills**. Knoflach war lange Jahre Vorstandsvorsitzende der SEB Asset Management.

Andreas Quint ist Head of Corporate Finance & Portfolio Transactions bei **BNP Paribas Real Estate**. Er berät Kunden bei Portfolio-transaktionen und der Struktur von Finanzierungen.

Ralf Jung scheidet im gegenseitigen Einvernehmen als CEO aus dem Vorstand der **IVG Immobilien AG** aus. Aufsichtsratsmitglied **Dietmar Binkowska** übernimmt seinen Posten. Neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates ist **Christoph Schmidt-Wolf**, Stellvertreter **Gerhard Dunstheimer**.

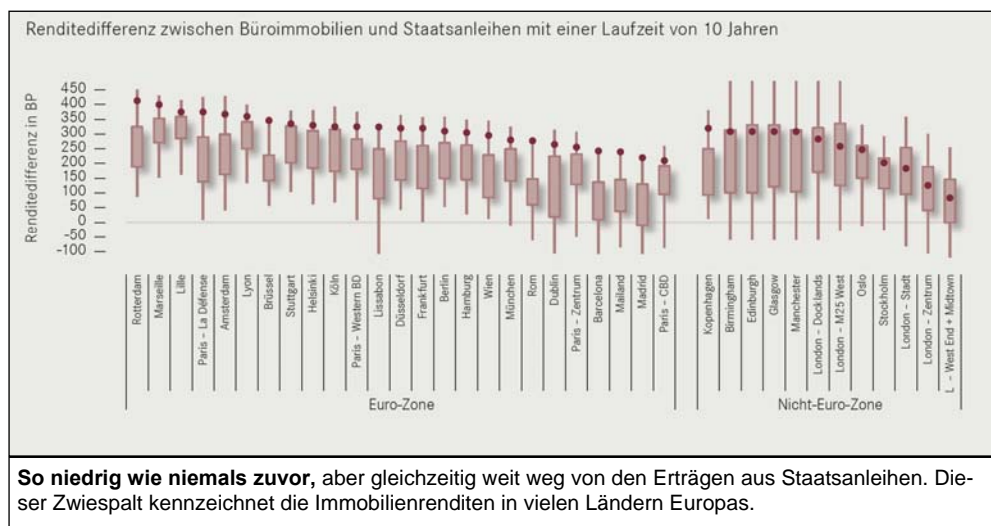
Die Nachfrage der Mieter werde sich indirekter und erst mittelfristig auswirken. Die Mieten dürften erst dann steigen, wenn die Zinsen auf Grund der sich erholenden Konjunktur ebenfalls wieder klettern. „Da sich erwartete Mietsteigerungen negativ auf die Immobilienrendite auswirken, werden die Spitzenrenditen durch die Mieternachfrage noch länger auf niedrigem Niveau gehalten, als dies allein durch die relativen Preise der Fall sein wird.“

Für dieses Jahr erwartet Patrizia eine Erhöhung der Kaufkraft und Konsumbereitschaft und damit positive Signale für die Investition in Einzelhandelsimmobilien. Allerdings gehe die Schere zwischen den verfügbaren Einkommen zwischen ländlichen und urbanen Regionen, aber auch in den verschiedenen europäischen Ländern auseinander. So ging in Italien und Portugal das verfügbare Einkommen zwischen 2005 und 2013 um rund sieben Prozent zurück, in Finnland und Belgien dagegen um zehn Prozent nach oben.

Auf dem Büromarkt hat Patrizia festgestellt, dass die Nachfrage nach Core-Objekten kaum bedient werden kann, weswegen Investoren auf B-Lagen und Objekte mit anderer Chancen-Risiko-Struktur ausweichen. „Auch wenn die Wirtschaftsaussichten in Europa in den wichtigsten Städten unterschiedliche Dynamiken aufweisen, ist davon auszugehen, dass sich die in den vergangenen Jahren stei-

gende Investitionstätigkeit auch im aktuellen Jahr fortsetzt und durch lockerere Kreditbedingungen, die sich zwischen Krisenländern und Nicht-Krisenländern erheblich unterscheiden, fehlende Investmentalternativen und das zunehmend Interesse weiterer internationaler Marktteilnehmer aus Asien und den USA sogar noch weiter angekurbelt wird.“

Meiner Meinung nach... Das klingt doch absurd: Die Renditen aus Spitzenimmobilien sind auf ein historisch niedriges Niveau gefallen, gleichzeitig aber so weit von denen Zehnjähriger Staatsanleihen entfernt wie niemals zuvor. Zwei Rekorde auf einen Schlag. Das charakterisiert für mich eine brisante Situation. Wer jetzt Immobilien auf hohem Niveau kauft, muss sich darüber im Klaren sein, dass er die Objekte nicht dauerhaft hält, sondern irgendwann auch wieder verkaufen will. Er sollte also genau nachrechnen, ob sich das Investment zu niedrigen Renditen und einem wahrscheinlich reduzierten Verkaufspreis rechnet. Die Kalkulation geht nur bei anziehenden Mieten auf. Denn ohne Zweifel werden Inflation und Zinsen mittel- bis langfristig wieder steigen. Und damit auch die Immobilienrenditen, was im Umkehrschluss sinkende Preise bedeutet.



Wechsel Dich

Solvium Capital hat sich personell verstärkt. **Marc Sievert** (42) ist zuständig für die Betreuung der Key Account Partner. Das Unternehmen bietet Direktinvestments in Container und Wechselkoffer an.

Commerz Real

Warschau City

In Warschau wird **Commerz Real** eine Projektentwicklung in Zentrumslage realisieren. Gemeinsam mit einer polnischen Gesellschaft der österreichischen **S+B Gruppe AG** hat Commerz Real einen Vertrag über den Kauf eines Grundstücks abgeschlossen. Geplant ist ein Neubau mit einer Mietfläche von 28.000 Quadratmetern. Die Bauarbeiten werden im Frühjahr 2016 beginnen und im Sommer 2018 abgeschlossen sein. Die gemischt genutzte Immobilie ist gedacht für den offenen Immobilienfonds hausInvest.

BNP Paribas REAM

Individualfonds

Für ein berufsständisches Versorgungswerk hat **BNP Paribas Real Estate** einen neuen Individualfonds mit einem Volumen von zunächst 120 Millionen Euro aufgelegt. Er wird in Bürogebäude, Einzelhandelsimmobilien und in Wohnungen investieren. Mindestens die Hälfte des Kapital muss er in die Top-Seven der deutschen Gewerbeimmobilienmärkte anlegen.

Anleger entdecken Hydro-Power

Region Südosteuropa punktet mit Mikro-Wasserkraftwerken

„Ich habe Russlands Präsident Putin klar gemacht, dass sich Serbien für die Europäische Union entschieden hat und diesen Weg bis 2020 gehen wird.“ Das sagte Serbiens Ministerpräsident Aleksandar Vučić auf dem „Serbia Investment Day“ in London, einer Veranstaltung der Britisch Serbischen Handelskammer. Entscheidend für die Zukunft der Region wird die Frage der Energieversorgung sein, denn bislang ist sie stark vom russischen Gas abhängig. Erneuerbare Energien und vor allem die Wasserkraft standen daher im Mittelpunkt.

Wasser gerät neben Wind und Solar zunehmend in den Fokus internationaler Investoren. Die Menschheit nutzt sie seit 5.000 Jahren rund um den Globus, seit 135 Jahren hat die Wasserkraft einen festen Platz in der Stromproduktion. Im Mai 1890 nahm in Bad Reichenhall das erste Wasserkraftwerk Deutschlands den Betrieb auf. Inzwischen sind die besten Standorte hierzulande, in Österreich und der Schweiz längst erschlossen. Nun allerdings eröffnen sich neue Gelegenheiten: In den Gebirgen Südosteuropas entstehen Klein- und Kleinst-Kraftwerke zur sauberen Produktion von grünem Strom.

Die Vorteile von Wasserkraft liegen auf der Hand. Windräder stehen still, wenn nur eine leichte Brise weht. Solaranlagen produzieren keinen Strom in der Nacht. Die Turbinen der Wasserkraftwerke dagegen drehen sich ohne Unterbrechung. Kein Wunder, dass private und institutionelle Kapitalanleger die Hydro-Power als geeignetes Investment entdeckt haben. **Aquila Capital** zum Beispiel will gemeinsam mit der niederländischen Pensionskasse **APG Asset Management** bis zu 500 Millionen Euro in den Erwerb und die Entwicklung europäischer Wasserkraftinfrastruktur investieren. „APG arbeitet intensiv an der Identifikation hochgradig nachhaltiger Infrastruktur-Investitionen. Wasserkraft ist nicht nur die effizienteste Form der Energieerzeugung, ihr Potenzial weist auch sonst die für uns wichtigen Kriterien auf, sowohl im Sinne des Risiko-Rendite-Profils und des absehbaren Cash Flows, als auch aufgrund des starken Nachhaltigkeitsprofils“, sagt **Patrick Kanter**, Managing Director **Global Real Estate & Infrastructure APG**.

Problem dabei: Weil die bestehenden Anlagen sich als Cash-Cows erwiesen haben, ist das Angebot an etablierten Standorten Westeuropas äußerst ma-

Technologie	Effizienz	Lebensdauer der Anlagen	
Wasserkraft	> 90%	60 - 100 Jahre	Erneuerbare Energien
Wind	40 – 50%	20 - 25 Jahre	
Bio	25 – 45%	15 - 35 Jahre	
Photovoltaik	5– 20%	10 - 25 Jahre	
Gas	50 – 60%	35 - 45 Jahre	Fossile Brennstoffe & Atomenergie
Kohle	35 – 45%	35 - 45 Jahre	
Atomenergie	30 – 40%	40 - 60 Jahre	

Vorteil Wasserkraft. Bei Effizienz und Lebensdauer der Anlagen hat dieses Segment der erneuerbaren Energien deutliche Vorteile gegenüber anderen sauberen Energiequellen.

ger und nicht gerade günstig. Aquila und APF sehen daher gute Chancen in der Türkei. Doch so weit müssen Investoren nicht unbedingt gehen.

„Die gesamte Region Südosteuropas mit Serbien, Bosnien und Mazedonien bietet beste Kapazitäten in Sachen Wasserkraft, vor allem mit kleinen und mittleren Kraftwerken“, sagt **Alfred Gusenbauer**, ehemaliger österreichischer Bundeskanzler und Berater der serbischen Regierung auf ihrem Weg in die Europäische Union. „Betrachten wir erneuerbare Energien aus Sicht der Marktpreise, wird sich Wasserkraft gegen Wind und Solar durchsetzen“, so Gusenbauer, der betont, dass seine Sympathien nicht nur deshalb der Wasserkraft gelten, weil sein Vater Angestellter der **Österreichischen Donaukraftwerke** war. Auf dem „Serbia Investment Day“ warb Gusenbauer vor Politikern und Wirtschaftsvertretern um Investitionen in den Balkanstaat, zum Beispiel in Infrastrukturprojekte und Erneuerbare Energien.

Ins gleiche Horn stieß Ministerpräsident **Aleksandar Vučić**. Er betonte: „Serbien ist der erste osteuropäische Staat, der ohne Druck von außen seine Finanzgesetze erneuert. Die Innovation hat ein Ziel: Internationale Investitionen in Serbien zu vereinfachen.“

Erste Unternehmen sind schon auf dem Weg in die Region. Die deutsch-britische New-Energy-Gesellschaft **Aliquantum Energy** hat eine Reihe von Verträgen mit Versorgungsunternehmen und Kommunen mit dem Ziel geschlossen, Mikro-Wasserkraftwerke zu errichten. Dabei profitieren die Investoren von der bereits vorhandenen Infrastruktur. „Üblicherweise versorgen sich die Gemeinden zum Beispiel in Bosnien mit Trinkwasser, das aus den umgebenden Bergen über ein Kanalsystem ins Tal befördert wird“, berichtet **Aleksandar Kronic**, Vorstandsmitglied der Aliquantum Energy und einer der Direktoren der **Britisch-Serbischen Handelskammer**. „In gewissen Abständen muss der Wasserdruck gemindert werden. Bislang verpuffte die dabei entstehende Energie nutzlos. Die von uns installierten Mikro-Turbinen wandeln die Energie des strömenden Trinkwassers nun in Strom um, der von den Versorgungsunternehmen – ähnlich wie in Deutschland und anderen westeuropäischen Staaten – zu staatlich regulierten Vergütungssätzen abgenommen und ins öffentliche Netz gespeist werden muss.“

Die **Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBWE)** fördert Investitionen in der Region mit zinsgünstigen Darlehen. Ziel der 1991 nach dem Zusammenbruch des Ostblocks gegründeten Bank ist es, die Länder Mittel- und Osteuropas in ihrem Transformationsprozess Richtung Marktwirtschaft zu begleiten. Zuständig für Erneuerbare Energien ist **Louis Borgo**: „Die Europäische Bank für Wiederaufbau bewertet Er-



Ungenutzte Wasserkraft. Bosnien und andere Regionen Südosteuropas bieten beste Gelegenheiten für den Bau von Kleinstwasserkraftwerken. Österreich, Deutschland und die Schweiz sind dagegen weitgehend erschlossen.

neuerbare Energien als wichtige und nachhaltige Komponente der Energieversorgung und unterstützt daher Investoren, die in dieser Region tätig werden wollen.“

Die Darlehenszusage ist an bestimmte Voraussetzung geknüpft. Doch sind die Hürden nicht allzu hoch. So müssen die Projekte mit den Richtlinien der EBWE übereinstimmen, zum Beispiel mit den bankinternen Vorgaben hinsichtlich der Umweltpolitik. Gibt die Kreditabteilung grünes Licht, können Investoren die Projekte teilweise über die Wiederaufbau-Bank finanzieren.

Borgo beobachtet die Aktivitäten in der Region seit geraumer Zeit und hat ein steigendes Interesse von internationalen Investoren festgestellt. Er betont aber auch, dass die Märkte Südosteuropas mit denen der Europäischen Union noch nicht zu vergleichen sind. Für erfolgreiche Investitionen seien lokale Partner und ein funktionierendes Netzwerk zu Versorgungsunternehmen und den Kommunen vor Ort unerlässlich.

Impressum

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

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

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

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag:
Research Medien AG,
Rietberger Str. 18
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251.

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert.de

Aufsichtsrat: Senator E. h.
Volker Hardegen (Vorsitz).

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

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

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

Aquila Capital Structured Assets GmbH
Bouwfonds Investment Management
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
SIGNA Property Funds
TPW Todt & Partner GmbH & Co. KG
Wealth Management Capital Holding GmbH
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

Nachfrage erreicht die Niederlande

Maklerhaus erwartet verstärkte Investitionen aus Fernost

Asiatische Investoren entdecken nicht nur die deutschen Immobilienmärkte (siehe Fondsbrief Ausgabe 233), sondern auch die Niederlande, prognostiziert das internationale Maklerhaus Savills. Im vergangenen Jahr waren Investoren aus dem Ausland für zwei Drittel des Gesamtvolumens von 9,5 Milliarden Euro auf dem holländischen Immobilienmarkt verantwortlich.

Für dieses Jahr erwartet Savills einen Anstieg der Nachfrage und rechnet mit zunehmendem Interesse aus Asien. Anlass für diese Einschätzung ist unter anderem die kürzlich vollzogene Transaktion der **First Sponsor Group Limited** aus Singapur. Sie kaufte im Februar eine Immobilie in Amsterdams Büroviertel Zuidas. Dabei handelt es sich nach Auskunft der Informationsplattform www.iamsterdam.com um die erste direkte Akquisition eines asiatischen Investoren in niederländische Gewerbeimmobilien.

„Dank des steigenden Investoreninteresses steht der holländische Immobilienmarkt vor einem weiteren Erfolgsweg. Das Interesse aus dem asiatischen Raum ist unglaublich“, kommentiert **Clive Pritchard**, Managing Director **Savills** Niederlande. Die wachsende Nachfrage dürfte nicht ohne Auswirkungen auf die Renditen bleiben. Anders als in vielen anderen europäischen Märkten liegen sie noch immer über dem Niveau von 2007. Savills rechnet jedoch mit einem Rückgang um 20 bis 40 Basispunkte.

Im vergangenen Jahr stellten deutsche Investoren mit 1,3 Milliarden Euro die zweitgrößte Käufergruppe aus dem Ausland. Aus den USA flossen 1,8 Milli-

arden Euro nach Holland. Britische Käufer legten 800 Millionen Euro an. Während deutsche Investoren hauptsächlich in den Core-Märkten aktiv waren, akzeptierten Briten und Amerikaner auch Objekte der Kategorie Core plus und Value-Add.

In Bezug auf die Vermietungsleistung zeigen die drei größten Gewerbeimmobilienmärkte erhebliche Unterschiede.



Bürogebäude bei Amsterdam. Die Renditen in Holland liegen noch immer über dem Niveau von 2007.

Der Logistikmarkt gilt als Sektor, in dem als Folge des Wachstums des E-Commerce mit einem Anstieg der Nachfrage zu rechnen ist. Nachdem im vergangenen Jahr bereits ein Plus von 9,8 Prozent zu verzeichnen war, erwartet Savills für 2015 ein noch deutlicheres Wachstum, sofern ausreichend Neubauprojekte zur Verfügung stehen.

Die Einzelhändler selbst werden möglicherweise zu opportunistisch geprägten Umzügen in 1a-Lagen und in einigen Fällen zu Standortkonsolidierungen tendieren. Der Büromarkt wird sich trotz eines leichten Anstiegs des Flächenumsatzes 2014 in diesem Jahr durch Konsolidierung kennzeichnen, was trotz eines möglichen Anstiegs der Anzahl an Transaktionen nicht zwangsläufig zu einem höheren Transaktionsvolumen führt.