

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 247 | 40. KW | 01.10.2015 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Luana Capital bringt dritten Fonds mit Blockheizwerken	2
Auf ein Wort: Paribus-Chef Thomas Böcher zur Wachstums-Strategie	5
Project Gruppe: Entwickler setzt auf Research ohne Emotionen	8
KAGB-Vorschriften: Nach der Regulierung ist vor der Regulierung	11
Commerz-Real-Report: Immobilienmärkte der zweiten Reihe holen auf	14
Salamon-Report: Charterraten steigen bei Tankern und Bulkern	17
Personalia	17
Venture-Capital: Politik will Investment-Bedingungen verbessern	18
Jamestown: Leistungsbilanz wie gemalt	19
In Kürze	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Die Mühe war umsonst. „**Volkswagen** hat in der Bevölkerung ein gutes Image“, schrieb ein BWL-Student im Vorspann seiner Masterarbeit zum Thema „Volkswagen auf dem US-Markt“. Diese These ist wohl nicht mehr zu halten.

Wie ist es zu erklären, dass Deutschlands Top-Marken und –Firmen lügen und betrügen? Und mit ihrem Verhalten so viel Kapital vernichten, dass wir gar nicht mehr mitkommen, die Summen zu erfassen.

Anleger der VW-Aktie verloren im Skandal um Abgas-Manipulationen an einem einzigen Handelstag 17 Milliarden Euro. Und ein Ende der Talfahrt ist noch nicht abzusehen. Wie VW und eventuell andere Autobauer sonst noch getrickst haben, auch nicht. Und auch die Banken sind erneut aufgefliegen. Die Schweizer Wettbewerbskommission hat gegen eine Reihe von Großbanken eine Untersuchung wegen Absprache im Handel mit Edelmetallen eingeleitet. Wieder mit dabei: Die **Deutsche Bank**. Erst vor wenigen Wochen musste sie in der Affäre um Zinsmanipulationen 2,5 Milliarden Dollar Strafe zahlen.

Keine Ahnung, was in den Köpfen der Verantwortlichen vorgeht. Genauso wenig kann ich die Gedanken vieler Wähler in demokratischen Gesellschaften nachvollziehen. Offenbar erwarten sie sich von extremen Parteien einfache Lösungen von komplizierten Problemen. Stichwort ist hier die Flüchtlingskrise. In Österreich verdoppelte die rechtspopulistische FPÖ bei der Landtagswahl in Oberösterreich ihre Stimmen und kommt auf 30 Prozent. „Damit wir uns richtig verstehen: Ohne Deutsch keine Sozialleistungen“, warb die FPÖ im Wahlkampf.

Das Ergebnis der Rechtspopulisten sollte auch Deutschland aufwecken. Wer glaubt, hierzulande werden Flüchtlinge dauerhaft mit „Willkommen“-Plakaten empfangen, ist naiv. Und mit dem Bob-der-Baumeister-Spruch „Wir schaffen das“ löst sich das Problem ebenfalls nicht.

Viel Spaß beim Lesen!



WealthCap

Netflix-Headquarter

WealthCap ist ein Fan des Silicon Valley. Zum zweiten mal innerhalb eines Jahres hat das Unternehmen dort Immobilien gekauft, diesmal zwei Neubauten mit knapp 24.500 Quadratmetern. Mieter ist **Netflix**, das die Objekte als Headquarter nutzt. Netflix zählt mehr als 63 Millionen Abonnenten und wird in den USA in jedem dritten Haushalt genutzt.

Publity

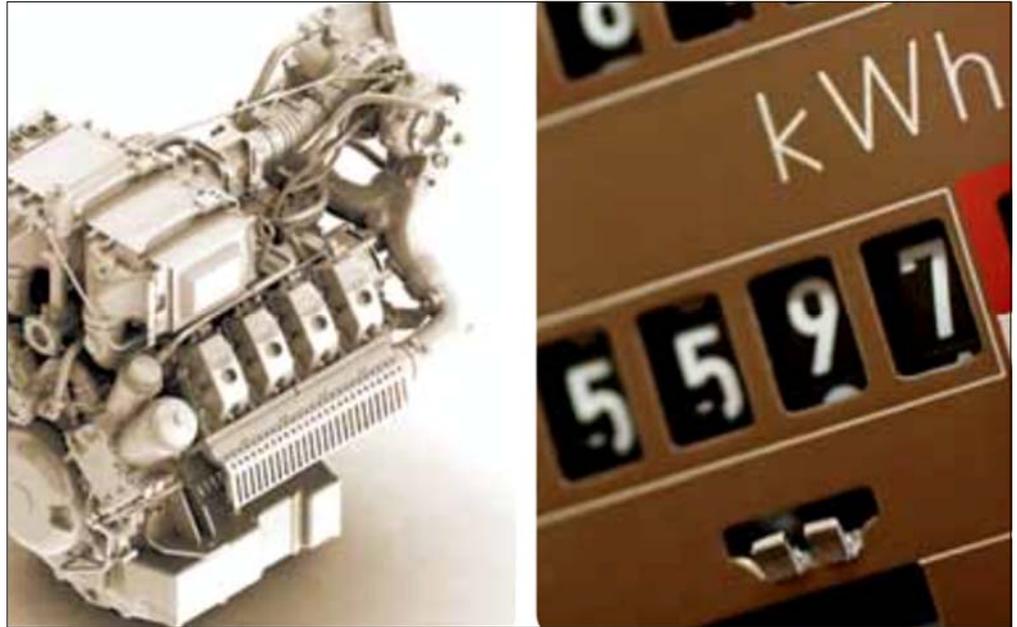
Büroriese in Eschborn

Die **Publity AG** hat ein Bürogebäude mit 40.000 Quadratmetern in Eschborn bei Frankfurt gekauft. Die Immobilie aus dem Jahr 2002 ist derzeit komplett an **Vodafone** vermietet und wird nach dem Auszug des Mobilfunkanbieters revitalisiert. Aktuell gebe es bereits mehrere Interessenten für verschiedene Mietflächen im Objekt.

ZBI

100 Mio. investiert

Seit Anfang des Jahres hat der Wohnungsfonds „ZBI Professional 9“ des Erlanger Anbieters **Zentral Boden Immobilien** Objekte für 100 Millionen Euro gekauft. Das Volumen verteilt sich auf knapp 1.000 Wohneinheiten in elf Ankaufspaketen. Der AIF wurde Ende 2014 aufgelegt und wird noch bis Ende 2015 vertrieben. Anlegern stellt ZBI jährliche Erträge von 6,7 Prozent in Aussicht.



Fonds-Check

Strom und Wärme im Doppel-Dutzend

Luana Capital platziert erneut Fonds mit deutschen Blockheizkraftwerken

Es gibt ein Leben außerhalb des KAGB – Gesellschaften, die Anlagen zur Energieproduktion operativ betreiben, werden nicht reguliert. In dieser kleinen Nische hat sich Luana Capital eingerichtet und bringt bereits 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 knapp fünf bis maximal zehn Millionen Euro. Die Laufzeit ist unbefristet, eine ordentliche Kündigung erstmals zum 31. Dezember 2021 möglich, zu diesem Zeitpunkt ist auch die Auflösung der Gesellschaft vorgesehen.

Markt: Deutschland liegt im europäischen Vergleich weit vorne bei der Nutzung von Sonnen- und Windenergie, aber ziemlich weit abgeschlagen in Sachen grundlastfähige BHKWs. Diese bestehen aus einem stationären Verbrennungsmotor, der mit Diesel, Gas, Pflanzenölen, Biomasse etc. befeuert werden kann, und einem angekoppelten Generator. Sie produzieren mit einem Nutzungsgrad von über 90 Pro-

zent Strom und Wärme. In Deutschland verfügen sie erst über einen 15-prozentigen Anteil an der Stromerzeugung – da geht noch was. Die dezentrale Energieerzeugung ist grundlastfähig und wird meist wärmegeführt betrieben, das heißt, der Leistungsbedarf orientiert sich am lokalen Wärmebedarf. Überschüssige Wärme muss über Wärmespeicher zwischengepuffert oder als Abwärme abgeführt werden. Dass der KWK-Bonus in den vergangenen Jahren nie vollständig abgerufen wurde, belegt den Spielraum für den weiteren Ausbau dieser Form der Energieerzeugung.

Investitionsobjekte: In der Planung sind BHKWs in Deutschland an den Standorten Hamburg, Paderborn, Münster, Hannover, Bremen, Flensburg, Kiel, Schwerin, Heilbronn, Passau, Duisburg, Köln, Leipzig, Göttingen und Stuttgart. Die Anlagen mit einer Leistung von 20 bis 527 kW, eine sogar mit 1,063 MW, stammen von verschiedenen Herstellern, die Erwerbspreise beginnen bei durchschnittlich 73.000 Euro und reichen bis zu knapp 1,3 Millionen Euro für die größte Anlage. Alle werden mit Gas betrieben und nach Fertigstellung

mit Vollversicherungspaketen und Vollwartungsverträgen versehen.

Einnahmen: Die Endkunden aus Wohnungswirtschaft, Gewerbe und kommunaler Einrichtung sind bereits identifiziert, die Planung der Anlagen erfolgt mit Hinblick auf ihren Wärmebedarf. Die Lieferverträge sollen jeweils mindestens zehn Jahre laufen. Erwartet werden knapp 6.000 Betriebsstunden jährlich, was einer Verfügbarkeit von rund 69 Prozent entspricht. Prognosegemäß sollen rund 70 bis 85 Prozent des erzeugten Stroms an Endkunden zu Preisen zwischen 14,9 und 19,8 Cent pro kWh verkauft werden, der Rest wird zum Börsenpreis (derzeit 3,21 Cent pro kWh abzüglich eines Abschlags von zehn Prozent) eingespeist. Weitere Einnahmequellen sind das Entgelt für vermiedene Netznutzung für verkauften Strom (im Durchschnitt über alle Anlagen 0,47 Cent pro kWh), der KWK-Bonus in Höhe von 1,8 bis 5,41 Cent pro kWh (je nach Anlagengröße) und die Energiesteuererstattung von 0,55 Cent pro aufgenommenem Leistungsanteil in kW. Die Wärme soll für 4,1 bis 6,2 Cent pro kWh verkauft werden, eine

Preisgleitklausel sorgt für den Ausgleich von Gaspreisschwankungen.

Kalkulation: Die BHKWs sollen via Mietkauf finanziert werden, die Fremdkapitalquote ist mit 43 Prozent geplant. Die Hälfte des Kaufpreises ist sofort fällig, der Rest wird annuitätisch während der Laufzeit des Mietvertrages getilgt. Die Konditionen sind noch nicht fixiert, laut Initiator liegt ein Termsheet zu 5,6 Prozent p.a. vor. Ab 2017 geht die Prognoserechnung von jährlicher Inflation in Höhe von 1,5 Prozent aus. Der Gaspreis wird mit 3,75 Cent pro kWh kalkuliert und die Vollwartung mit einem bis 3,5 Cent pro kWh je nach Anlagengröße.

Exit und Gesamtrückfluss: Die Veräußerung der BHKWs ist für Ende 2021 geplant zu 20 Prozent der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Ausschüttungen sollen von drei Prozent im Jahr 2015 auf 20 Prozent im Jahr 2020 steigen, so dass sich der Gesamtrückfluss auf 160 Prozent vor Steuern summieren würde.



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

Deutsche Finance

Platzierung verlängert

Die **Deutsche Finance Group** hat mit ihrem Fonds „DF PERE Fund I“ das geplante Platzierungskapital in Höhe von 35 Millionen Euro akquiriert. Das Unternehmen macht jetzt von der prospektierten und mit der BaFin abgesprochenen Option Gebrauch, bis zum Jahresende weiteres Kapital bei Privatanlegern einzuwerben. Die Deutsche Finance ist spezialisiert auf institutionelle Private Market-Investments in den Bereichen Immobilien, Private Equity Real Estate und Infrastruktur.

Kosten: Einmalig werden 9,1 Prozent der Gesamtinvestition fällig. Laufend fallen für Fondskosten und Betriebsführung der Anlagen 4,5 Prozent des Eigenkapitals an. Darüber hinaus erhält das Management eine Vergütung von einem Drittel der Rückflüsse, welche die Prognose übersteigen.

Anbieter: Luana Capital hat seit der Gründung im Jahr 2008 außer sechs Private Placements im Bereich Solar und einigen Direktinvestments im Bereich BHKW zwei Solarfonds und zwei Fonds mit BHKWs aufgelegt. Der zweite Solarfonds wurde wegen der Regulierung und juristischer Problemen mit vollständiger Erstattung der Einlage an die Anleger rückabgewickelt. Der erste Solarfonds investiert in eine PV-Dachanlage in Italien und konnte dank stringentem Kostenmanagement und zusätzlicher Förderung für die Dachsa-

nierung prognosegemäß ausschütten. Der erste BHKW-Fonds liegt über der Prognose, der zweite erfüllt sie.

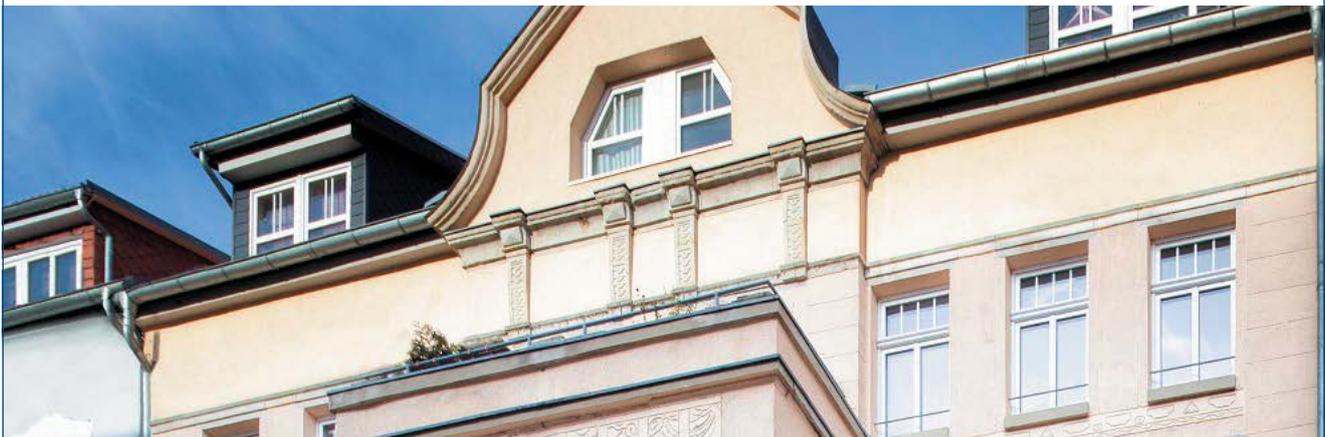
Meiner Meinung nach... Die Performance eines BHKW-Investments steht und fällt mit der Fähigkeit des Managements, langfristig solvente Abnehmer für die produzierte Energie zu finden. **Luana Capital** kann bisher einen tadellosen Trackrecord vorweisen und arbeitet hinsichtlich Projektentwicklung, -konzeption und -steuerung mit der **beta GmbH** zusammen, die über entsprechende 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. □

Stephanie von Keudell

ZBI - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Wohnimmobilien mit starken Standorten: ZBI Professional 9¹⁾



Investieren Sie in die stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien!

Besonders in bewegten Zeiten erweist sich die Investition in Wohnimmobilien als vergleichsweise stabile Vermögensanlage. Der ZBI Professional 9 bietet Ihnen prognostizierte Auszahlungen von jährlich 3 % bis 5 % bei einer Laufzeit von sechs bis acht Jahren ab Ende der Zeichnungsfrist sowie eine Auffüllung der Kapitalkontenverzinsung bis auf 6,5 % p. a. (Hurdle Rate) ab 2016 und eine Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.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.



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



AZ-Produkt: PPF 300270 M 0111-13 - publity Wertethema GmbH, Lanasterstraße 6, 04103 Leipzig

Paribus Capital sucht weitere Übernahmekandidaten

ImmobilienWerte Hamburg bleibt aktiv

Die Paribus-Capital-Gruppe setzt auf Wachstum durch Zukauf. Knapp zwei Jahre nach der Übernahme der Wölbern-Fonds hat Paribus nun den Zuschlag für das Emissionshaus ImmobilienWerte Hamburg bekommen. Der Fondsbrief sprach mit Thomas Böcher, Geschäftsführer der Paribus Capital GmbH.

Der Fondsbrief: Wird **ImmobilienWerte Hamburg** am Markt aktiv bleiben, oder wird **Paribus**, ähnlich wie bei den **Wölbern-Fonds**, eher als Abwicklungsgesellschaft agieren?

Thomas Böcher: Das Investmenthaus ImmobilienWerte Hamburg (IWH) wird weiter am Markt aktiv bleiben und sich verstärkt auf das institutionelle Geschäft konzentrieren. Somit bleibt auch die Marke ImmobilienWerte Hamburg erhalten.

Bleibt Lars Follmann Geschäftsführer?

Ja, **Herr Follmann** ist weiterhin Geschäftsführer der IWH.

War Hochtief noch an ImmobilienWerte Hamburg beteiligt?

Wir haben 100 Prozent der Anteile von **C. J. Ahrenkiel** erworben.

Macht Paribus derzeit Geschäfte mit Institutionellen?

Bislang hat sich das Geschäft mit institutionellen Investoren bei der Paribus-Capital-Gruppe auf das Eisenbahnsegment beschränkt. Durch den Erwerb von IWH stärkt die Paribus-Capital-Gruppe ihre Immobilienkompetenz und eröffnet sich Chancen, institutionellen Investoren maßgeschneiderte Immobilieninvestments in Form von Direktinvestments oder Spezial-AIFs anzubieten.

Was planen Sie in diesem Bereich?

Patrizia

Gewerbe-Fonds Nr. 2

Patrizia hat seinen zweiten Spezialfonds mit Gewerbeimmobilien aufgelegt. Der „Gewerbe-Immobilien Deutschland II“ wird mit 600 Millionen Euro ein doppelt so hohes Zielvolumen haben wie der Vorgänger. Das erste Objekt ist bereits im Portfolio: In der Hamburger City Nord hat Patrizia das 2005 fertig gestellte Bürogebäude „Oval Office“ gekauft. Der erste Fonds dieser Art umfasst inzwischen elf Objekte, unter anderem in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München.

Unser Ziel ist, auch im Immobilienbereich verstärkt mit professionellen Investoren zusammenzuarbeiten. Darauf richtet sich unsere Energie vor allem mit Blick auf das kommende Geschäftsjahr. Der aktuelle Zukauf bedeutet für uns einen Zugewinn an ausgewiesener Expertise, der direkt in laufende und zukünftige Immobilienprojekte der Paribus-Capital-Gruppe einfließen wird.

Planen Sie Publikumsfonds für private Anleger?

Ja, neben dem weiteren Ausbau des institutionellen Geschäftsbereichs plant die Paribus-Capital-Gruppe auch Publikumsfonds für private Anleger.

Die Übernahme von ImmobilienWerte Hamburg ist doch bestimmt nicht der letzte Deal dieser Art?

Nein, aber wir können auf passende Gelegenheiten warten und werden sicher nichts überstürzen. Schließlich mussten wir erst die Übernahme der Wölbern-Fonds koordinieren. Personal, Räumlichkeiten und die gesamte Organisation mussten dazu synchronisiert werden. Bei ImmobilienWerte Hamburg haben wir einen anderen strategischen Ansatz verfolgt. Hier ist der Vertrieb an institutionelle Investoren und Family Offices das Geschäftsfeld, das wir anstreben.

Hatten Sie auch Interesse an anderen Unternehmen?

Wir haben mitgeboten, als die **IVG** Publikumsfonds an den Markt kamen. Letztendlich hat die **Deutsche Fonds Holding** den Zuschlag bekommen.

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



Ist ImmobilienWerte Hamburg ein adäquater Ersatz? Schließlich stand das Unternehmen selbst noch am Anfang seiner Geschäfte mit institutionellen Investoren.

Die IWH ist eine ideale Ergänzung für uns. Wir hätten unsererseits anderthalb Jahre Zeit investieren müssen, um im Hinblick auf das institutionelle Geschäft so weit zu sein. Diese Schritte hat ImmobilienWerte Hamburg bereits hinter sich gelassen.

Was steckt hinter Ihrer Wachstums-Strategie?

Der Privatanleger agiert in der Hauptsache zyklisch. Er möchte dort investieren, wo alle hinwollen. Wir dagegen suchen Investoren für antizyklische Opportunitäten, zum Beispiel in den Niederlanden, wo wir vergleichsweise günstige Objekte einwerben können. Unsere guten Marktkenntnisse und Zugangsmöglichkeiten wollen wir Anlegern öffnen, die antizyklisch denken und handeln, und die diese Chancen nutzen möchten. Nicht umsonst heißt eine alte Kaufmannsweisheit „Kaufen, wenn die Kanonen donnern“. Unsere Arbeit in Sachen Wölbern belegt zudem, dass wir das Asset Management auch in schwierigen Situationen beherrschen.

Paribus Capital ist im Publikumsbereich mit Lokomotivenfonds bekannt geworden. Werden die Assets im Vergleich zu Immobilien zweitrangig?

Auf keinen Fall. Wir warten derzeit auf die BaFin-Genehmigung für das „Paribus Rail Portfolio III“. Unsere Vertriebspartner berichten von einer hohen, aktiven Nachfrage seitens ihrer Kunden. Leider hat die **HSH Nordbank** ihre Einheit zur Prüfung geschlossener Publikums-AIF Anfang 2014 aufgelöst. Damit die Sparkassen unsere Fonds weiter vertreiben dürfen, müssen sie in der Regel von einer Landesbank geprüft und freigegeben werden. Hier befinden wir uns bereits in entsprechenden Gesprächen. □



Thomas Böcher: IWH ist eine ideale Ergänzung für uns.

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

Pegasus

Novartis-Zentrale

Für einen institutionellen Investoren hat **Pegasus Capital Partners** die **Novartis Deutschland-Zentrale** in Nürnberg gekauft. Verkäuferin ist die **DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung GmbH**. Das Objekt ist knapp 21.000 Quadratmeter groß und bietet 380 Stellplätze. Pegasus übernimmt außerdem das Asset- und Property Management. Das Unternehmen ist Teil der **Sontowski & Partner Group** mit Sitz in der Region Nürnberg und hat 470 Millionen Euro Assets under Management.

Research ohne Emotionen

Project Gruppe scannt Markt und Konkurrenz bis ins Kleinste

„Wir sind überzeugt, dass die Regulierung sehr nützlich für unsere Branche ist. Wenn es jetzt nicht nach vorne geht, liegt das nicht an den neuen Vorschriften und der BaFin. Die Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs sind sehr vernünftig, und die Umsetzung durch die BaFin hat Hand und Fuß.“

Project-Investment-Geschäftsführer Wolfgang Dippold fand lobende Worte für die neuen Regeln am Markt geschlossener AIF. Bei der schon traditionellen Veranstaltung „Fränkische Nacht“ informierte er die Journalisten der Branche über die aktuelle Situation und Pläne des Unternehmens.

„Wir sind überzeugt, dass es zu Sachwerten keine Alternative gibt“, meinte Dippold. Alleine bei den institutionellen Investoren würde der Druck ständig steigen, Kapital rentabel anzulegen. Bei den privaten Anlegern sieht er das Nadelöhr „definitiv im Vertrieb“. Er spürt viel Unsicherheit bei den Vermittlern, die zum Teil zahlreiche Rechtsstreitigkeiten aus Altfällen mit Angeboten anderer Initiatoren ausfechten müssten. Project Investment arbeitet daher daran, den Vertrieb auf Banken auszuweiten. „Wir werden in diesem Jahr erstmals nennenswerte Ergebnisse im Bankenbereich haben“, kündigte er an. Die Banken würden früher oder später erkennen, dass sie vor allem qualifizier-



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.

TREFFEN SIE UNS AUF DER EXPO 2015
in Halle A1, Stand 120

WWW.WEALTHCAP.COM/IMMOBILIEN

30 Jahre
Erfahrung



Der neue geschlossene Publikums-AIF mit Parkhausimmobilien ist in der Platzierung

Mit dem Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II bietet Bouwfonds Investment Management (IM) erneut eine Beteiligungsmöglichkeit an einem Portfolio aus sechs vermieteten Parkhausimmobilien in den Niederlanden und damit die Chance, an der Wertentwicklung dieses Portfolios über künftige Mieteinnahmen und letztlich aus dem Verkauf der Objekte teilzuhaben.

Bei den Standorten handelt es sich überwiegend um innerstädtische Lagen sowie um einen Krankenhausstandort. Die Anlageobjekte sind langfristig mit Mietverträgen von bis zu 45 Jahren vermietet. Mieter der Parkhäuser sind zwei Konzerngesellschaften von Q-Park, einem internationalen Unternehmen der Parkraumbewirtschaftung, sowie die Gemeinde Amsterdam.

Bouwfonds IM ist mit rund 690 Mio. Euro verwaltetem Vermögen in Parkhausimmobilien einer der führenden Anbieter von Parkhausinvestments in Europa. Diese werden in Publikumsfonds sowie offenen Immobilien-Spezialfonds gehalten.

Für nähere Informationen kontaktieren Sie bitte:

Bouwfonds Investment Management
Deutschland GmbH
Budapester Straße 48
10787 Berlin
Telefon: 030 – 59 00 97-777
E-Mail: privatefunds@bouwfondsim.com



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.

Stand: 09/2015

MEHR INFORMATIONEN UNTER: www.alceda.de/fonds

te Kunden an den freien Vertrieb verlieren, wenn sie keine Sachwerte anbieten.

Erstmals will Project außerdem Family Offices als Kunden ansprechen. „Diese Kundengruppe investiert deutlich antizyklischer als beispielsweise Institutionelle“, hat Dippold festgestellt. Einen eigenen Fonds als Club Deal für acht bis zehn Investoren werde es wahrscheinlich Anfang kommenden Jahres geben.

Trotz höheren Aufwands würden die Renditen nicht sinken. „Im Gegenteil“, so Dippold. „Unsere aktuellen Projekte laufen stabiler als frühere.“ Verantwortlich sei dafür unter anderem der Einsatz eigenen Personals. So arbeitet Project zum Beispiel ausschließlich mit eigenen Bauleitern und setzt keine externen Dienstleister mehr ein.

Die Deal-Pipeline würde aktuell Projekte im Volumen von drei Milliarden Euro umfassen. Darunter fallen Objekte, die hinsichtlich Standort und Lage den Anforderungen der Project-Gruppe entsprechen, wobei von der Kenntnis bis zum Kauf des Grundstücks in der Regel acht bis zwölf Monate vergehen. Beim Exit bleibt die Project Gruppe ihrer Strategie treu und setzt auf den Einzelverkauf hauptsächlich an Eigennutzer. Die Vermarktung der Wohnungen etwa in Nürnberg, Fürth und Berlin startet in der Regel vor Baubeginn und ist bei Abschluss der Arbeiten abgeschlossen.

Verantwortlich für die Auswahl der Grundstücke ist **Jürgen Seeberger**, wie Dippold geschäftsführender Gesellschafter der Project Gruppe. „Wir möchten die Emotionalität aus dem Investmentprozess lösen“, sagte er. Keine einfache Sache, denn beim Immobilienkauf spielen Gefühle, anders als etwa auf dem Aktienmarkt, immer eine Rolle.

Das Research-Team geht bei der Identifikation geeigneter Grundstücke nüchtern und formalistisch vor. Eine bedeutende Rolle dabei spielt die Analyse von Konkurrenzprodukten. Project analysiert die Neubauten vor dem Hintergrund des grundsätzlichen Bedarfs in den jeweiligen Mikrolagen und entscheidet dann, ob es sich lohnt, dort weitere Wohnanlagen zu errichten. Eine Mühe, die sich offenbar rentiert. Bislang haben die reinen Eigenkapital-Fonds der Project Gruppe die Erwartungen der Zeichner stets erfüllt. □

Von Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin, Partnerin bei TPW

Nach der Regulierung ist vor der Regulierung

Schatten der nächsten Regulierungsvorhaben auf europäischer Ebene zeichnen sich bereits ab

Obwohl das KAGB bereits den zweiten Geburtstag seines Inkrafttretens hinter sich hat, ist die Branche mit den Folgen noch vollauf beschäftigt. An eine Verschnaufpause nach der bislang umfassendsten Regulierung der Branche ist dennoch nicht zu denken.

Vielmehr zeichnen sich am Horizont bereits die Schatten der nächsten Regulierungsvorhaben auf europäischer Ebene ab. Die sperrigen Namen MiFID II-Richtlinie und PRIIPS-Verordnung dürften die Branche in absehbarer Zeit intensiver beschäftigen.

Die Richtlinie MiFID II trat am 3. Juli 2014 in Kraft und muss von den EU-Staaten bis zum 3. Juli 2016 in nationales Recht umgesetzt werden. Am 19. Dezember 2014 hat die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) ihren finalen Bericht zu den sogenannten Level-II-Maßnahmen zur Richtlinie vor-

gelegt. Auf dieser Basis will die EU-Kommission bis zum 3. Juli 2016 delegierte Rechtsakte erlassen, durch die die Richtlinie konkretisiert und Zweifelsfragen geklärt werden sollen.

Die Regelungen von MiFID II betreffen zwar in erster Linie Finanzdienstleister und Banken. Aber auch für Finanzanlagevermittler nach § 34f GewO dürften sich die Anforderungen verschärfen. Die Richtlinie sieht zwar in Artikel 3 Abs. 1 vor, dass die Mitgliedsstaaten bestimmten Fondsvermittlern Ausnahmeregelungen einräumen können. Allerdings muss für diese Vermittler dann auf nationaler Ebene ein analoges Regulierungsniveau geschaffen werden, wie es die MiFID II-Richtlinie vorsieht – beispielsweise über die Finanzanlagenvermittlungsverordnung.

Was sieht die MiFID II-Richtlinie nun im Einzelnen vor? Das Regelwerk bringt insbesondere Verschär-



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

ÜBER 15 OBJEKTINVESTITIONEN

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

1995
JAHRE
2015

1995
JAHRE
2014

PROJECT INVESTMENT AG
FONDSINITIATOR
DES JAHRES
2014
euro
Fonds Co.

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 in der Rubrik »Angebote« abgerufen oder über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden.
Stand März 2015

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

fungen der Erlaubnis- und Organisationsanforderungen sowie eine grundlegende Überarbeitung der Wohlverhaltensregeln in den Vertriebsprozessen mit sich. Kapitalverwaltungsgesellschaften sind davon eher indirekt betroffen, wenn sie ihre Produkte über Wertpapierfirmen oder Banken vertreiben. Die vorgesehenen Regelungen zur besseren Kostentransparenz können sich auf die die Angaben in den Verkaufsprospekten und wesentlichen Anlegerinformationen (WAI) auswirken.

Mit der PRIIPs-Verordnung vom 26. November 2014 werden Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (PRIIP) reguliert. Die Verordnung hat das Ziel, einen neuen Informationsstandard für alle verpackten Produkte zu schaffen. Nach dieser Verordnung muss für bestimmte Produkte ein Basisinformationsblatt mit maximal drei Seiten erstellt werden. Es muss alle wesentlichen Informationen, insbesondere die Risiken und Kosten des Produkts, enthalten. Zum Anwendungsbereich gehören auch geschlossene Investmentvermögen. Daher werden sich die wesentlichen Anlegerinformationen (WAI),

so wie sie das KAGB vorsieht, weitgehend verändern. Die Verordnung wird jedoch erst ab 31. Dezember 2016 gelten. Für geschlossene Investmentvermögen, die gemäß KAGB wesentliche Anlegerinformationen erstellen müssen, ist eine großzügige Übergangsfrist bis Ende 2019 vorgesehen.

Aktuell läuft auch hierfür das Level II-Verfahren. Die drei europäischen Finanzaufsichtsbehörden EBA/ESMA/EIOPA (Bankenaufsicht/Wertpapier- und Marktaufsicht/Versicherungsaufsicht) sind damit beschäftigt, die Europäische Kommission bei der Erstellung von delegierten Rechtsakten zu unterstützen, mit denen die Inhalte der Verordnung weiter konkretisiert werden sollen.

Der nicht enden wollende Fluss neuer Richtlinien und Verordnungen zeigt: Die Annahme, dass Regulierung etwas Temporäres ist, das einmal umgesetzt werden muss und dann „erledigt“ ist, ist grundfalsch. Vielmehr wird deutlich, dass die Sachinvestmentbranche endgültig in der regulierten Welt angekommen ist. Dazu gehört auch, dass Vorschriften und Vorgaben kontinuierlich angepasst werden. □

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



FINANCE SAFE

NUR NOCH

WENIGE WOCHEN

JETZT VORMERKEN!
WWW.FINANCE-SAFE.INFO

DNL

REAL INVEST



Jacksonville, Florida:

Einer der Investitionsstandorte von TSO-DNL Active Property, LP

DER SÜDOSTEN DER USA

Investieren wie die Profis: In US-Gewerbeimmobilien

DNL REAL INVEST AG

Die Spezialistin für Investitionen in Gewerbeimmobilien im Südosten der USA

Limited Partner Beteiligungen ab USD 15.000
Direktinvestments in den USA ab USD 3.000.000
Institutionelle Anleger ab USD 15.000.000

Seit der Gründung der DNL in 2001 haben alle Anleger ausschließlich positive Ergebnisse erzielt. Auch bei unserem Kooperationspartner TSO-The Simpson Organization hat seit 1988 noch nie ein Investor Geld verloren. TSO fungierte als Beratungs- und Investitionspartner für mehrere namhafte US-Banken und institutionelle Anleger.

Fordern Sie unsere aktuellen Beteiligungsunterlagen und Informationen zu Direktinvestments an.

Lieber Guinness als Portwein

Commerz-Real-Report: Märkte der zweiten Reihe erholen sich und wachsen deutlich

Commerz Real hat in seinem aktuellen Research-Report zum Büroimmobilienmarkt nicht nur die üblichen Standorte analysiert, sondern hat sich auch in europäischen Metropolen abseits der angesagten Zentren umgeschaut. Die Wachstumsraten dort sind teilweise außerordentlich.

Dublin

Was für ein Boom! Die Miete für erstklassige und zentral gelegene Büroflächen steigt im Jahresvergleich weiter und dies sogar im zweistelligen Bereich. Bei einer Spitzenmiete von 504 Euro je Quadratmeter pro Jahr sind Mieter heute bereit, knapp 26 Prozent mehr Miete zu zahlen als noch ein Jahr zuvor. Damit setzt sich die seit Mitte 2013 zu beobachtende Erholung des Marktes weiter fort, allerdings reicht sie noch nicht aus, um die herben Rückgänge zwischen 2008 und 2012 zu kompensieren. Für die Aufbruchsstimmung am Markt spricht ebenfalls, dass auch in den peripheren Teilmärkten die Mieten steigen.

Neben dem stärksten Mietpreisanstieg in Europa über das vergangene Jahr kann Dublin auch mit einem deutlichen Rückgang der Leerstände punkten. Über das ganze Marktgebiet berechnet, sank die Leerstandsquote von 15 Prozent (Mitte 2014) auf rund zwölf Prozent (Mitte 2015). Zum Höhepunkt der Marktkrise, Ende 2010, stand die Leerstandsquote bei 24 Prozent. Inzwischen drehen sich wieder Kräne über der irischen Hauptstadt und es ist abzusehen, dass ab 2016 eine größere Anzahl an neuen Bürohäusern auf den Markt kommen wird. Auch wenn die Leerstandsquote dann wieder zulegen dürfte, sollten die Mieten weiter steigen, wenn auch mit abnehmender Dynamik. Diese Zuversicht basiert darauf, dass in den kommenden Jahren zunehmend alte Flächen den Leerstand ausmachen werden, und auch Dublin das Phänomen des Sockelleerstandes kennenlernen wird. Der Investmentmarkt boomt, und mit einem Plus von 80 Prozent gegenüber 2013 schloss 2014 mit rund zwei Milliarden Euro als eines der stärksten Transaktionsjahre in der Geschichte des Marktes ab. Ausländische Investoren hatten 2014 einen Anteil von etwa 45

Prozent am Markt. Sie geraten aber zunehmend in Konkurrenz zu den wieder erstarkenden lokalen Investoren. Deren Marktanteil stieg 2014 auf knapp 40 Prozent – vor zwei Jahren noch gab es nicht eine Transaktion mit irischen Investoren. In der ersten Hälfte des Jahres konnte das Tempo des Vorjahres nicht mehr gehalten werden, und das Transaktionsgeschäft ging etwas zurück. Wie in vielen anderen Märkten auch, mangelt es an ausreichendem Ange-



Dublin - mehr als nur schwarzes Bier. Jährlich strömen 1,2 Millionen Touristen in das Guinness-Museum. Inzwischen schauen sich aber auch wieder Immobilien-Investoren in der irischen Hauptstadt nach Gelegenheiten um.

bot – die Nachfrage ist vorhanden. Die Preise für erstklassige Büroimmobilien haben sich über das vergangene Jahr deutlich erhöht und nähern sich immer weiter denen der Top-Standorte Europas an. Auf Grund des hohen Preisniveaus dürfte die Attraktivität Dublins sinken.

Helsinki

Helsinki als das wirtschaftliche, kulturelle und administrative Zentrum Finnlands hält mit rund 8,5 Millionen Quadratmetern die Hälfte des gesamten, landesweiten Bürobestandes. In den vergangenen Jahren wuchs dieser Bestand deutlich an, allerdings ging die Nachfrage in dieser Zeit aufgrund der wirtschaftlichen Situation merklich zurück. Die für die wirtschaftliche Lage unangemessen hohe Bautätigkeit und die bessere Ausnutzung von Büroflächen

MIG Fonds

Zweiter Exit 2015

Die **MIG AG** meldet den zweiten Exit des Jahres. Eine Reihe der von der **HMW Emissionshaus AG** aufgelegten MIG Fonds hat ihre Anteile an der **Sunhill GmbH** an **Volkswagen Financial Services AG** verkauft. Sunhill ist Vorreiter in der Entwicklung bargeldloser Bezahlssysteme mit dem Handy, zum Beispiel beim Parken. Im Frühjahr bereits haben MIG Fonds das Biotech-Unternehmen **SuppreMol GmbH** an den amerikanischen Konzern **Baxter International** verkauft.

bei Unternehmen haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass der Leerstand auf einem für Helsinki hohen Niveau verharrt. Derzeit stehen rund elf Prozent der Büroflächen im Stadtgebiet leer, wovon ein großer Teil dem nicht mehr marktfähigen Sockelleerstand zuzurechnen ist.

Ebenfalls gibt es große räumliche Unterschiede: Während im Zentrum der Hauptstadt Büroimmobilien nachgefragt werden und die Leerstandsquote um die sechs Prozent liegt, sieht es außerhalb und in den größeren Business-Parks und bei in die Jahre gekommenen Objekten weniger gut aus. Commerz Real geht nicht davon aus, dass sich mittelfristig etwas an dieser Schiefelage ändert.

Der herausfordernde Immobilienmarkt mit seinen hohen Leerständen und den sinkenden Mieten schreckt Investoren

nicht ab. Auf der Suche nach höheren Erträgen sind sie bereit, höhere Risiken in Form einer unsicheren Mietentwicklung beziehungsweise hoher Marktleerstände einzugehen. Dass dieses höhere Risiko belohnt wird, zeigt der Preisvergleich mit den Nachbarländern, wo Investoren für vergleichbare Bürogebäude zwischen einer (Oslo) und fünf (Stockholm) Jahresmieten mehr zahlen als in Helsinki.

Besonders ausländische Investoren auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten dominierten 2014 mit einem Anteil von mehr als 80 Prozent den Bürotransaktionsmarkt. Für dieses Jahr geht Commerz Real davon aus, dass das Transaktionsvolumen deutlich zulegt und sich das Preisniveau dem der Nachbarländer weiter annähert. Vor dem Hintergrund einer 400 Millionen Euro großen Transaktion im Juni 2015 fällt es nicht schwer, diese Prognose zu stellen.

1.960.000.000

KNAPP ZWEI MILLIARDEN EURO: SOVIEL BETRÄGT DAS PROSPEKTIERTE VERWALTETE VERMÖGEN DER VON UNS BEGLEITETEN FONDS NACH KAGB.

Sie haben Fragen zum Thema KAGB? Wir kennen die Antworten. Tel: 0800 6008802



WIRTSCHAFTSPRÜFUNG,
STEUER- UND RECHTSBERATUNG

**KOSTENLOSER
FONDS-CHECK!**

www.tpw.de/fondscheck

Lissabon

Die zunehmende Beschäftigung zeigte 2014 erste Auswirkungen auf den Bürovermietungsmarkt Lissabons, denn der Flächenumsatz stieg das erste Mal seit 2008 wieder an und erreichte fast punktgenau die 100.000 Quadratmeter-Marke. Das sind 43 Prozent mehr als 2013 - ein Wert, der im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegt. Trotz anziehender Büroflächennachfrage verharrt die Leerstandsquote seit Mitte 2013 auf dem Niveau von fast 15 Prozent, und auch bei den Spitzenmieten gab es keine Bewegung. Da die Immobilienwirtschaft zeitverzögert auf konjunkturelle Entwicklungen reagiert, sehen wir einen nachfragebedingten Anstieg der Mieten erst ab 2016. Die Projektpipeline ist zwar gut gefüllt, aufgrund guter Vormietungsquoten stehen die im Bau befindlichen Flächen allerdings dem Vermietungsmarkt nur noch begrenzt zur Verfügung. Der Leerstand dürfte deswegen zunächst nur leicht zurückgehen.

Der Transaktionsumsatz für Büroimmobilien lag 2014 in Lissabon mit 57 Prozent deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Das neue Jahr startete mit einem Transaktionsumsatz von 180 Millionen Euro verhalten.

Das Ergebnis vermittelt den Eindruck, dass Investoren dem Markt immer noch mit einer gewissen Zurückhaltung gegenüberstehen, und der Aufschwung zunächst seine Bewährungsprobe überstehen muss. Vor dem Hintergrund der Entwicklung in Griechenland wird diese Bewährungsprobe wohl etwas länger dauern. Doch da Büroimmobilien in Lissabon vergleichsweise günstig zu haben sind, und die konjunkturellen Aussichten im Land besser werden, bietet die portugiesische Hauptstadt gute Gelegenheiten für Immobilieninvestitionen. Besonders ausländische Projektentwickler sind bereits aktiv und fokussieren sich auf die Sanierung zentral gelegener Büroimmobilien. Der Anstieg der Preise im Spitzensegment wird weiter anhalten, aber deutlich zurückhaltender sein als in anderen europäischen Märkten. □

Shopping-Center Westfield London

Herzlich Willkommen!

Besuchen Sie uns auf
der Expo Real 2015!
Halle B2, Stand 210

Nicht nur an unserem Messestand geben wir Ihnen einen Einblick in die facettenreiche Immobilienwelt der Commerz Real. Überzeugen Sie sich selbst: Bei einem Bummel durch Westfield London, einem der größten Shopping-Center Europas, oder mit einem Aufenthalt im exklusiven Berliner Hotel de Rome - nur zwei von über 100 Qualitätsobjekten in unserem Offenen Immobilienfonds *hausInvest*. Ob im Management attraktiver Anlageprodukte oder in der Strukturierung individueller Bau- und Finanzierungslösungen: Stets ist es unser Anspruch, für unsere Investoren und Firmenkunden Mehr Reale Werte zu schaffen.

www.commerzreal.com

COMMERZ REAL 
Commerzbank Gruppe

Wechsel Dich

Robert List (50) erweitert die Geschäftsführung der **Asuco Gruppe**. Er wird zum 1. November in die Geschäftsführung der Asuco Fonds GmbH und deren Tochtergesellschaften berufen und übernimmt dort die Verantwortung für Vertrieb und Marketing von **Hans-Georg Acker**, der sich künftig verstärkt um die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens kümmern wird. **Dietmar Schloz** verantwortet nach wie vor Produktentwicklung, Management und die Core-Bereiche.

Hans-Jürgen Huber übernimmt als Geschäftsführer der **Project Immobilien Bayern GmbH** den Ankauf und die Projektentwicklung für die Metropolregionen München und Nürnberg. Er bringt eine langjährige Expertise vor allem im Wohnungsbau und in der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien mit.

Dominique Otten-Pappas, Beirätin im Family Office **Famos Immobilien**, ist in den Vorstand des **Family Business Network Deutschland (FBN)** gewählt worden. Das FBN ist ein globales Netzwerk von Familienunternehmen mit 8.000 Mitgliedern in 60 Ländern. Die deutsche Sektion zählt 600 Unternehmer. Otten-Pappas wird im FBN Ansprechpartnerin für die „Next Generation“ sein. Ihr Thema ist unter anderem die Nachfolge in Familienunternehmen.

Land in Sicht

Charterraten steigen bei Tankern und Bulkern - Salamon schüttet aus

Die Schiffsmärkte erholen sich – zumindest in einigen Bereichen. Inzwischen klettern die Charterraten nicht nur bei den Tankern, sondern auch für Bulkern. Das ist das Fazit des aktuellen Reports aus dem Dortmunder Schiffsemissionshaus Salamon.

Bei den Capern mit mehr als 100.000 Tonnen Tragfähigkeit haben sich die Spotraten innerhalb von drei Wochen verdreifacht. Der Grund dafür liegt in der chinesischen Wirtschaft. Die Chinesen haben ihre Erzbestände wieder aufgebaut und zu diesem Zweck in Australien und Brasilien kräftig gekauft. Der Weltmarktpreis für Rohstoffe ist weiterhin niedrig, und daher ist der Import selbst aus dem fernen Brasilien günstiger als die Verarbeitung der Rohstoffe aus dem eigenen Land. Denn China ist nicht nur der größte Stahlproduzent der Welt, sondern mit einer Förderung von 1,5 Milliarden Tonnen aus der größte Produzent von Eisenerz. Allerdings ist die Qualität des heimischen Erz gemessen am Eisengehalt deutlich schlechter. Erz aus China weist einen Anteil von 17 bis 20 Prozent aus, wohingegen Erz aus anderen Regionen auf bis zu 62 Prozent kommt.

Das erklärt den starken Export aus Brasilien und Australien. Beide Länder haben alleine im Juni mehr als 100 Millionen Tonnen ausgeführt – typischerweise über Massengutfrachter der Capesize-Klasse. Diese Entwicklung zeigt aber auch, wie stark die Weltwirtschaft und insbesondere der globale Güterverkehr von China abhängig ist. Die schwächelnde Wirtschaft dürfte sich in Kürze wieder negativ bei der Beschäftigung der Schiffe bemerkbar machen.

Unabhängig davon nennt der Salamon-Report noch einen weiteren Grund für zumindest eine vorüberge-



Der Salamon-Suezmaxtanker **Astra** leistete im August für die Jahre 2012 – 2014 insgesamt je 24 Prozent Auszahlung auf das Neukapital. Ende des Monats erfolgt zusätzlich die vorzeitige Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen. Sie wurden in den vergangenen Jahren mit 12,5 Prozent verzinst.

hende Pause der Nachfrage aus China. Zwischen dem 20. August und dem 4. September mussten die Stahlwerke in Peking und Umgebung ihre Produktion auf Befehl der Staatsführung stoppen oder zurückfahren. Hintergrund: Am 3. September fand in der chinesischen Hauptstadt die größte Militärparade des Landes statt, und dafür sollte der Himmel strahlend blau sein und nicht smoggrau. Dazu zieht Salamon diesen Vergleich: Schließen die chinesischen Stahlwerke für zwei Wochen, entspricht das einem Rückgang der europäischen Jahresproduktion um 25 Prozent.

Bei den Tankern war der August ein eher negativer Monat. Erstmals in diesem Jahr waren alle Veränderungen der Spotraten rückläufig. Allerdings sei es nicht möglich zu beurteilen, ob der Markt wieder dreht. Mit Ausnahme der VLCC-Tanker sind sie im September weiter unter Druck geraten. Trotzdem glaubt Salamon nicht an eine signifikante Verschlechterung. Da der Winter naht, sollten die Spot-Raten ohnehin steigen.

Im 1. Halbjahr 2015 haben die Tanker der **Salamon AG** die besten Charterergebnisse aller Zeiten eingefahren. Wenngleich Auszahlungen auf das Altkapital der Fondsgesellschaften weiterhin noch nicht möglich sind, konnten erste Auszahlungen auf das Neukapital geleistet werden. □

Chorus

Zweiter Anlauf

Die **Chorus Clean Energy AG** versucht zum zweiten Mal, an die Börse zu gehen. Der erste Versuch vor wenigen Wochen wurde abgebrochen. Nun strebt das Unternehmen erneut die Notierung seiner Aktien im regulierten Markt an der Frankfurter Börse an. Die Handelsausnahme ist für den 7. Oktober vorgesehen. Die Preisspanne für die Aktien liegt zwischen 9,75 Euro und 12,50 Euro. Die Kapitalerhöhung umfasst bis zu 12 Millionen Aktien.

Warburg HIH

Hotel in Wien

Für ein Individualmandat hat **Warburg-HIH Invest Real Estate** ein Hotel- und Geschäftshaus in Wien gekauft. Der Kaufpreis liegt bei 53 Millionen Euro. Verkäuferin ist eine österreichische Investorengruppe. Die Immobilie aus dem Jahr 2000 ist an vier Parteien vermietet. Die durchschnittliche Mietlaufzeit beträgt 17 Jahre. Hauptnutzer ist mit rund 9.100 Quadratmetern ein **InterCityHotel**, das zur **Steigenberger Hotel Gruppe** zählt.



Wien. In Österreich hat HIH ein Hotel gekauft.

Politik will Start-ups fördern

Finanzminister Schäuble kündigt Steuerfreiheit von Verkaufsgewinnen an

Die Politik hat erkannt, dass **Deutschland Nachholbedarf in Sachen Unternehmensgründungen hat. Wie unter anderem das Handelsblatt berichtet, hat die KfW-Bankengruppe angekündigt, eine Milliarde Euro zusätzlich zur Absicherung von Krediten zur Verfügung zu stellen. Das Geld stamme aus dem von EU-Kommissions-Chef Jean-Claude Juncker aufgelegten Investitionsfonds. Ziel ist es, die Kreditvergabe an Start-ups anzukurbeln.**

Cornell, die französische Business School Insead und die Weltorganisation für geistiges Eigentum die Möglichkeiten zur Unternehmensgründung in 141 Ländern. In den Index fließen knapp 80 Kriterien ein, zum Beispiel die Zahl der Patentanmeldungen, die Forschungsausgaben, die politische Regulierung und die Verbreitung von schnellem Internet. Hier hinke Deutschland anderen Ländern vor allen Dingen abseits der Metropolen noch immer hinterher.



Biotechnologie. Die KfW stellt zusätzliche Kredite für Start-ups zur Verfügung. In anderen Ländern werden junge Unternehmen besser gefördert.

Die Finanzierungsschwierigkeiten manifestieren sich zum Beispiel in der Biotechbranche. So betont Professor **Horst Domdey**, Geschäftsführer der **BioM Biotech Cluster Development GmbH** in Martinsried bei München, dass die Szene in den vergangenen zehn Jahren in erster Line von den

Das **Handelsblatt** berichtet außerdem, dass Finanzminister **Wolfgang Schäuble** dafür sorgen will, Veräußerungsgewinne aus Streubesitzanteilen nicht zu besteuern. „Wer Wagniskapital gibt und sich an Start-ups beteiligt, muss sich von Anfang an auf die Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen verlassen können“, zitiert die Zeitung einen Mitarbeiter des Ministeriums. Das Kabinett hatte kürzlich Eckpunkte für ein Wagniskapitalgesetz beschlossen. Danach soll es entgegen bisheriger Pläne keine neuen Belastungen geben.

Verbesserte Rahmenbedingungen sind dringend nötig. Aktuell belegt Deutschland im Globalen Innovationsindex nur Rang zwölf. Mit dem Index messen Wissenschaftler der US Universität

Strüngmann-Brüdern, **SAP-Gründer Dietmar Hopp** und den MIG Fonds der **HMW Emissionshaus AG** finanziert wurde: „Man muss diesen drei Gruppen absolut dankbar sein.“

Venture Capital Fonds treffen in Deutschland nicht auf die typische Investorenlandschaft wie in den USA, in Skandinavien und in Großbritannien. Dabei seien die Geschäftsideen durchaus groß, die Konzepte reifer als früher. Als positives Beispiel nennt Domdey die Firma **SuppreMol**, die im März 2015 für 200 Millionen Euro an **Baxter International** verkauft wurde. Die Zeichner einer Reihe von beteiligten MIG Fonds erzielten aus dem Exit eine Vorabauschüttung von 50 Millionen Euro. □

Leistungsbilanz wie gemalt

Aufgelöste Jamestown-Fonds erzielten jährliche Renditen zwischen knapp neun und 47 Prozent

„Die Vereinigten Staaten von Amerika haben nach dem Abklingen der Finanzkrise seit 2010 wieder zu einem kontinuierlichen Wirtschaftswachstum zuück gefunden“, schreibt der Kölner Marktführer von US-Immobilienfonds Jamestown im Vorwort zu seiner aktuellen Leistungsbilanz zum 1. Januar 2015.

Die jährlichen Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts liegen seitdem bei ungefähr zwei Prozent, und auch die Bedingungen am Arbeitsmarkt haben sich deutlich verbessert. Im Juni dieses Jahres fiel die Arbeitslosenquote auf 5,3 Prozent, was den niedrigsten Vergleichswert seit sieben Jahren darstellt. Auch die Einzelhandelsumsätze nehmen zu: Die Amerikaner haben wieder stärkeres Vertrauen in die wirtschaftliche Erholung gefasst und konsumieren stärker. Im Ergebnis erholt sich die Volkswirtschaft derzeit, und die absoluten Wachstumsraten bleiben moderat.

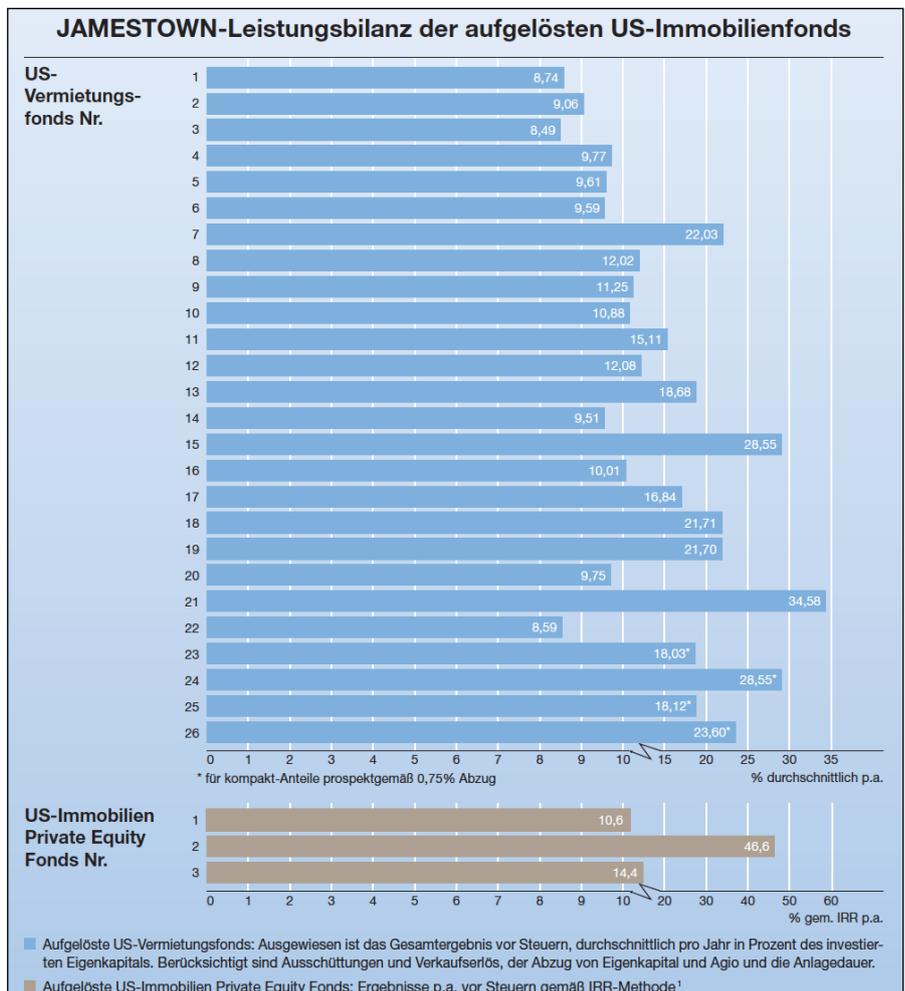
Was passiert, wenn die Zinsen steigen? Der Markt steht vor einer Trendwende. Die amerikanische Notenbank „Federal Reserve“ hat angekündigt, zum Jahresende 2015 die Leitzinsen erstmals nach rund zehn Jahren wieder anzuheben und damit die Phase der bisherigen Niedrigzinspolitik zu beenden. Vor allem will die Notenbank die bisher stetige Konjunkturerholung aber nicht abwürgen. Externe Einflüsse wie der volatile Ölpreise und die volkswirtschaftliche Entwicklung Chinas als wichtigem Außenhandelspartner der USA sind weitere Aspekte, die den künftigen Wachstumspfad der amerikanischen Volkswirtschaft prägen könnten. Überraschende exogene Einflüsse sind aufgrund außenpolitischer Entwicklungen nie auszuschließen. Insgesamt gesehen ist die US-Volkswirtschaft jedoch deutlich stärker von nationaler Nachfrage geprägt als beispielsweise die exportabhängige deutsche Volkswirtschaft.

Jamestown verwaltet aktuell Immobilien im Wert von 8,8 Milliarden Dollar, davon vier Milliarden Dollar in Publikumsfonds für Privatanleger in Deutschland. Aktuell platziert der Initiator den Fonds „Jamestown 29“. Bis

Ende Juli haben sich Anleger mit 300 Millionen Dollar an dem Blind Pool beteiligt.

Die früher aufgelegten Vermietungsfonds schütten aus wie prognostiziert. Auch die beiden komplett investierten Timberfonds mit Forstgrundstücken zum Beispiel in Florida entwickeln sich wie geplant. Ähnlich zuversichtlich ist Jamestown für seinen opportunistisch agierenden Fonds „Co-Invest 5“. Deutlich hinter den Erwartungen entwickelt sich der „Co-Invest 4“. Er geriet nach seiner Investitionsphase voll in die Finanz- und Wirtschaftskrise. Niedrigere Marktmieten und Verkaufspreise und ein verlängerter Zeithorizont sind die Folge. Jamestown erwartet in seiner aktuellen Prognose bis zum Ende der Laufzeit 2018 nun einen Gesamtrückfluss zwischen 90 und 100 Prozent.

Ohne Fehl und Tadel ist die Leistungsbilanz der bereits aufgelösten Fonds. Sie haben jährliche Renditen zwischen 8,6 Prozent und knapp 47 Prozent erzielt. □



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,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05243 - 901-250,
F.: 05243 - 901-251.

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: 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:

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
TPW Todt & Partner GmbH & Co. KG
Wealth Management Capital Holding GmbH
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

In Kürze

Aberdeen

Wohnungsfonds

Aberdeen arbeitet an einem Multi-Investoren-Wohnungsfonds mit erweiterten Möglichkeiten. Es soll mit gemischt genutzten Objekten, vor allem aus dem Segment Einzelhandel Nahversorgung, gemischt werden. Darüber hinaus denkt das Management über einen europäischen Wohnungsfonds nach, der zum Beispiel in Großbritannien, Skandinavien, den Niederlanden und Dänemark investieren würde.

Abakus

Solar-Anleihe

Ein weiteres Joint Venture der **Abakus Sachwerte GmbH** und der **Sybac Solar GmbH** emittiert eine neue Solar-Anleihe für Privatanleger und institutionelle Investoren. Die „als Dritter Impact Bond Photovoltaik-Portfolio 15/20“ ist eine festverzinsliche Inhaber-Teilschuldverschreibung mit 3,5 Prozent Zinsen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 20.000 Euro, das Anleihekaptial umfasst 15 Millionen Euro.

E&Y Stiftung-Studie

Lieber hierzulande

Deutschlands Stiftungen bevorzugen den deutschen Immobilienmarkt. Bei einer Umfrage von **Ernst & Young** gaben 90 Prozent an, ihr Fokus liege in Deutschland. Dabei befragte E&Y mehr als 30 ausgewählte Stiftungen. Drei Viertel wollen Immobilien als Anlageklasse perspektivisch am stärksten ausbauen. Rund 60 Prozent bevorzugen dabei Core-Objekte. Nur ein Drittel nannten Investments in B-Städten als Alternative.

Patrizia

Fondsobjekte verkauft

Die **Patrizia Immobilien AG** hat eine Sparte für das europaweite Geschäft mit Logistikimmobilien gegründet. Die neue Platt-

form hat ihren Sitz in Amsterdam. Kern des neuen Logistikteams bildet ein dreiköpfiges Expertenteam. **Roger Peters, Arthur Tielens** und **Octavian Cristea** kommen zusammen auf 50 Jahre Erfahrung im Bereich Logistikimmobilien.

MIG Fonds

Beteiligung an APK

Mit 4,3 Millionen Euro beteiligt sich der Venture-Capital-Fonds **MIG 15** an der **APK Aluminium und Kunststoffe AG**. Damit hält der Fonds einen Anteil von 5,7 Prozent. Das Unternehmen hat ein Verfahren entwickelt, Verbundstoffe wie Getränkekartons in ihre Ausgangsstoffe, Kunststoffe und Metalle, sortenrein aufzulösen und dem Rohstoffkreislauf wieder zuzuführen. In früheren Finanzierungsrunden hat sich bereits eine Reihe anderer MIG Fonds daran beteiligt: Die MIG-Fonds 5, 7, 9, 10, 11 und 13 beteiligt. Insgesamt halten sie nun 46,5 Prozent der AG-Anteile.

Deutsche Finance

Lagerhallen in Indonesien

Die **Deutsche Finance Group** investiert über den Fonds „AGP Advisor Global Partners Fund III“ in einen institutionellen Immobilienfonds mit Fokus Indonesien. Die Strategie sieht Investitionen in Logistikzentren, Lagerhäusern und Light-Industrialgebäuden vor und nach Stabilisierung der Cash-Flows den Verkauf an institutionelle Kapitalanleger.

Commerz Real

Verkauf in Paris

Aus dem Portfolio des offenen Immobilienfonds hausinvest hat **Commerz Real** das Büroobjekt „Portes de France“ in Paris an einen Fonds der **BNP Paribas Real Estate Investmentmanagement France** verkauft. Zuvor hatte Commerz Real Mietverträge verlängern und neue abschließen können.