

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 253 | 1. KW | 08.01.2016 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Neue LHI startet mit Zweitlagen in Baden-Württemberg	2
Globale Immobilienmärkte: Aussichten für Investoren weiterhin positiv	5
Abzug für Steuerberatungskosten gestrichen - Urteile mit Konsequenzen	8
WealthCap-Umfrage: Ausschüttungen aus Immo-Fonds zweitrangig	11
RAG Montan Immobilien: Stätte der Niederlage auf der Gewinnerstraße	13
Jones Lang LaSalle: Das Phänomen der sieben fetten Jahre	16
Personalia	17
Aquila-Studie: Wasserkraft bei Instis auf dem Vormarsch	19
Empirica-Blasenindex: In zahlreichen Kreisen und Städten steigt das Risiko	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Der Kalender ist neu, und was hat sich mit dem Jahreswechsel sonst noch geändert? Für die Branche der Sachwerte-Anbieter nicht viel. Die Voraussetzungen für erfolgreiche Investitionen sind viel versprechend geblieben. Wissenschaftler wie Professor **Günter Vornholz** von der EBZ Business School in Bochum schätzen die Aussichten ebenso positiv ein wie die Fachleute aus dem operativen Geschäft. **Jones Lang LaSalle** zum Beispiel geht am Rande der Abrechnung des vergangenen Jahres von einem „Weiter so“ auf hohem Niveau aus.

Dazu passen die Ergebnisse einer Umfrage des Münchner Emissionshauses **WealthCap**: Vertriebspartner und Produktentscheider messen den Immobilieninvestitionen und damit auch den geschlossenen AIF im neuen Jahr eine steigende Bedeutung bei.

Die optimistische Einschätzung beschränkt sich nicht auf Immobilien. **Aquila Capital** wollte von institutionellen Investoren wissen, wie sie zu Erneuerbaren Energien stehen. Weit mehr als die Hälfte der Befragten möchte den Anteil im Portfolio erhöhen, wobei Wasserkraft und Erdwärmegewinnung zu den großen Favoriten der professionellen Großanleger zählen.

Diversifikation und Stabilität wiegen für die Mehrzahl der Investoren bei ihrer Entscheidung für alternative Sachwerte am schwersten. Die ersten Tage des neuen Jahres geben ihnen recht. Kannten die Aktienmärkte lange Zeit nur eine Richtung, brechen die Kurse aktuell deutlich ein. Die Händler schauen nervös nach Asien. In China kollabieren die Börsen, und Nordkorea provoziert mit einem Wasserstoffbombentest.

Der Start könnte besser sein. Bleiben wir optimistisch. Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches und gesundes Jahr 2016!

Viel Spaß beim Lesen!



Publity

Zentrale verkauft/ EK zurückgezahlt

Drei Jahre nach Fertigstellung hat die Leipziger **Publity AG** ihre Unternehmenszentrale an einen internationalen Investoren verkauft. Das zweigeschossige Gebäude ist 3.000 Quadratmeter und 50 Stellplätze groß.

Der Publity-Fonds Nr. 3 zahlt weitere 40 Prozent des eingeworbenen Kapitals an seine Zeichner aus. Das sind in Summe mehr als neun Millionen Euro. Damit haben die insgesamt rund 1.400 Investoren ihren Kapitaleinsatz komplett zurück bekommen. Der Fonds aus dem Jahr 2012 investierte seinerzeit in Forderungen notleidender Kredite.

Aquila Capital

Luxus in Barcelona

Aquila Capital hat für ein institutionelles Vehikel ein Wohnungsbauprojekt in Sant Cugat del Vallès, im Norden Barcelonas, akquiriert. Auf dem 11.000 Quadratmeter großen, erschlossenen Grundstück entstehen rund 40 Wohneinheiten. Die Wohnungen sind weit vom Standard entfernt: Sie sind im Durchschnitt 250 Quadratmeter groß und verfügen über Terrassen, Fitnessmöglichkeiten und Pools. Mit diesem ersten Projekt in Barcelona erweitert Aquila sein Wohnungs-Portfolio in Spanien. Die professionellen Großanleger sind bereits an Objekten in Madrid beteiligt.



Bürogebäude in Karlsruhe und C&A in Friedrichshafen. LHI startet sein BW-Portfolio mit zwei Objekten.

Fonds-Check

LHI-Neustart mit C&A

Erster Publikumsfonds investiert an Nebenstandorten im Ländle

Im April vergangenen Jahres verkauften die Landesbank Baden Württemberg und die Norddeutsche Landesbank das Emissionshaus LHI. Nun bringen die neuen Eigentümer erstmals einen Publikumsfonds heraus: Das „LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I“.

Der Start war denkbar schlecht. Kurz nachdem **Oliver Porr** gemeinsam mit anderen ehemaligen Geschäftsführern das Emissionshaus **LHI** über einen Management-Buy-Out übernahm, musste er Insolvenz für den LHI-Immobilienfonds „Technologiepark Köln“ anmelden. Unter anderem auf Grund von Währungsspekulationen in Schweizer Franken war das 260 Millionen Euro schwere Vehikel in Schieflage geraten. „Wir haben die LHI unabhängig vom Technologiepark übernommen“, betonte Porr seinerzeit. Von Assets im Volumen von 21 Milliarden Euro befanden sich nur zehn Prozent in Publikumsfonds. Offenbar vertraut Porr darauf, dass Vertriebe und Anleger die Pleite nicht übel nehmen.

Objekte: Das Baden-Württemberg-Portfolio startet als Semi-Blind-Pool mit zwei Immobilien. LHI hat ein Einzelhandelsobjekt in Friedrichshafen und ein Bürogebäude in Karlsruhe gekauft – nicht gerade deutsche Top-Standorte und ein Beleg dafür, dass Immobilieninvestoren inzwischen auf zweit- oder drittklassige Städte ausweichen müssen, um halbwegs rentable Objekte zu finden.

Karlsruhe: Das Gebäude in Karlsruhe stammt aus dem Jahr 1994. LHI hat rund 8,8 Millionen Euro dafür gezahlt, was einen Faktor von 13,7 Jahresmieten bedeutet. Fünf Mieter teilen sich insgesamt 5.150 Quadratmeter, wovon die Stadt Karlsruhe mit 43 Prozent den Löwenanteil nutzt. Die Mietverträge haben Restlaufzeiten zwischen einem und neun Jahren, was im Vergleich zu früheren Fonds wenig ist – genau wie die gewichtete Restlaufzeit von fünf Jahren. Für das Objekt spricht die Lage an einem gefragten Bürostandort und die Leerstandsquote von geringen 3,8 Prozent in der Stadt.

Friedrichshafen: Die Einzelhandelsimmobilie am Bodensee ist das stabilisierende Element im Portfolio. Das Gebäude wird seit seiner Errichtung vor 31 Jahren durchgehend von **C&A** genutzt. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis April 2025. LHI hat 8,9 Millionen Euro für das Objekt in bester Einzelhandelslage gezahlt, was einen Faktor von 14,1 bedeutet.

Konzept: Die beiden Immobilien geben die Richtung des Fonds vor. LHI betont in seinen Verkaufsunterlagen die allseits bekannte Wirtschaftskraft im Ländle: Gemeinsam mit Bayern punktet Baden-Württemberg mit der bundesweit niedrigsten Arbeitslosenquote von unter vier Prozent und einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft pro Einwohner.

Kalkulation: LHI kommt in seiner Prognose auf ein Gesamtinvestitionsvolumen von 35 Millionen Euro, das sich letztlich auf vier Immobilien verteilen soll. Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 10.000 Euro plus drei Prozent Agio mit insgesamt 20,5 Millionen Euro daran.

Gewinn-Szenario: Auch mit Objekten abseits der Top-Lagen sind keine großen Sprünge mehr drin. LHI stellt seinen Zeichnern Ausschüttungen von im Schnitt 4,5 Prozent in Aussicht. Bei Immobilienbeteiligungen setzt sich zunehmend eine Hurdle-Rate durch. So will der Initiator seine Interessengleichheit darstellen. In diesem Fall bekommt LHI 20 Prozent aller Überschüsse, die eine Verzinsung von vier Prozent für die Anleger übersteigen. Läuft alles wie geplant, kommen die privaten Investoren bis zum Ende der Laufzeit im Dezember 2027 auf einen Gesamtrückfluss von 148 Prozent, nach Abzug ihres Einsatzes also auf ein Plus von 45 Prozent vor Steuern. Bei dieser Prognose kann LHI die Fondsobjekte zu einem Faktor von 14,4 Jahresmieten verkaufen. Eines sollte jedoch allen Interessierten klar sein: Der Fonds ist ein Semi-Blind-Pool, der noch nicht komplett investiert ist. Alle Aussagen, die die Zukunft betreffen, sind allenfalls Näherungswerte.

Kosten: Der Verkaufsprospekt nennt ein Investitionsvolumen von 89,7 Prozent der Gesamtinvestition.



alocava

LUKRATIVER IMMOBILIENHANDEL IM PROFESSIONELLEN FONDSGEWAND

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

JETZT VERTRIEBSPARTNER WERDEN!
WWW.ALOCAVA.COM

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

Catella

Wohnen in Holland

Für sein Sondervermögen „Panta Rhei Dutch Residential“ hat **Catella Real Estate AG** das Startportfolio erworben. Es besteht aus drei Gebäudeeinheiten mit 303 Wohnungen im Großraum Rotterdam und Eindhoven. Anders als in Deutschland sind die Mietverträge in den niederländischen Wohnimmobilien indexiert und an die Inflationsrate gekoppelt. Der offene Spezial-AIF strebt ein Zielvolumen von 150 Millionen Euro Eigenkapital an. Die Rendite soll sechs bis sieben Prozent erreichen.

Die anfänglichen Kosten für Gebühren, Provisionen und ähnlichen Positionen summieren sich auf 16,2 Prozent des Eigenkapitals. Laufend fallen 1,2 Prozent des Nettoinventarwertes an und eventuell weitere Kosten beim An- und Verkauf weiterer Immobilien.

Steuern: Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die sie mit ihrem individuellen Satz versteuern müssen.

Anbieter: Jahrzehntlang war LHI ein Unternehmen unter dem Dach der Landesbanken **LBBW** und **Nord-LB**. Mehr als 2.000 Gesellschaften halten Immobilien im Volumen von 21 Milliarden Euro. Rund 36.000 Anleger investierten 3,3 Milliarden Euro in 149 Beteiligungsmodelle. Das Investitionsvolumen kommt hier auf 8,5 Milliarden Euro.

Meiner Meinung nach... Immobilienfonds, der das aktuelle Preisniveau widerspiegelt. Mit bis zu 30 Jahre alten Immobilien an unterklassigen Standorten bekommen Anleger Ausschüttungen von 4,5 Prozent in Aussicht gestellt. Entscheidend ist auch hier der Exit. Die Preise müssen anhaltend hoch bleiben, damit das Szenario aufgeht und ein potenzieller Investor in zwölf Jahren 14,4 Jahresmieten zahlt. Charakteristisch sind auch die Mietverträge im Karlsruher Objekt. Eine Immobilie mit gewichteter Restlaufzeit von fünf Jahren hätte noch vor kurzem kaum jemand angefasst. Anleger gehen daher für überschaubare Erträge zweifelsfrei unternehmerische Risiken ein. Ob LHI mit neuer Eigentümerstruktur ohne zwei Landesbanken im Rücken das gleiche Standing genießt wie früher, wird sich zeigen. □



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



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: 12/2015

MEHR INFORMATIONEN UNTER: www.alceda.de/fonds

Von Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum

Aussichten global für Immobilien-Investoren weiterhin positiv

Märkte profitieren von steigendem Interes-

Die globalen Immobilien-Investmentmärkte erreichten im vergangenen Jahr ein Rekordergebnis. Das Transaktionsvolumen steigt seit dem Tiefpunkt der Finanz- und Wirtschaftskrise des Jahres 2008/09 kontinuierlich an. Verantwortlich hierfür ist die global im Überfluss verfügbare Liquidität, die von den großen Zentralbanken der Welt kontinuierlich gespeist wird.

Die geldpolitischen Maßnahmen im Rahmen des „Quantitative Easings“ trugen dazu wesentlich bei. Das Kapital ist auf der Suche nach rentablen, aber auch sicheren Anlagen. Bei allen wesentlichen Objektarten ist festzustellen, dass in den vergangenen Jahren der Faktor angestiegen ist, da die Preise schneller als die Mieten wuchsen. Dabei werden in Amerika und Asien niedrigere Renditen als in Europa erzielt. Der durch die erhöhte Nachfrage ausgelöste Preisanstieg wird auch 2016 stärker als der Mietzuwachs ausfallen, so dass die Renditen weltweit unter Druck bleiben.

Angeichts der steigenden Nachfrage von Investoren setzte sich außerdem 2015 die Yield Compression auf den **Märkten in Europa** fort, im vergangenen Jahr war ein durchschnittlicher Rückgang um rund 50 Basispunkten zu verzeichnen. Diese Region profitiert von dem weiter gestiegenen Interesse der Investoren an sicheren Anlagen mit stabilen Erträgen. Aber trotzdem zeigten sich auch hier unterschiedliche Entwicklungen. So gehörten skandinavische Märkte zu den Gewinnern, während die Investments auf den österreichischen Investmentmärkten rückläufig waren. Die Spitzenrenditen sanken durchweg bei allen Objektarten und Standorten. Die geringsten Renditen waren im High Street-Bereich zu verzeichnen, dahinter lagen die Spitzenrenditen für Einzelhandels- und Büroimmobilien. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden auf den Büromärkten London und Paris Rekordniveaus bei den Preisen notiert.

MIG Fonds

Austria-Zulassung

Erstmals hat die österreichische Finanzmarktaufsicht einen deutschen geschlossenen AIF gestattet. Der Venture-Capital-Fonds MIG 15 der **HMW Emissionshaus AG** erfüllt die Voraussetzungen des AIFMG und des EU-Passportingverfahrens. Der Fonds investiert in Biotech-Firmen und andere Zukunfts-Industrien im deutschsprachigen Raum. Im vergangenen Jahr profitierte eine Reihe von MIG Fonds vom Exit der **SuppreMol GmbH** und einer Sonderzahlung in Höhe von 50 Millionen Euro.

Die **Aussichten** für die globalen und auch europäischen Märkte sind ebenfalls weiterhin positiv, da die institutionellen Anleger ihre Immobilienquote steigern wollen und mit reichlich Liquidität ausgestattet sind. Trotz einiger Einschränkungen gibt es aber insgesamt gute ökonomische Rahmenbedingungen für die Immobilien-Investmentmärkte, so dass auch die Nachfrage und damit die Preise zunächst weiter zulegen werden.

Die **Risiken**, die auch für die deutschen Märkte gelten, liegen eher weniger bei der Zinsentwicklung. Zwar wird es durch geldpolitische Maßnahmen auch zu Zinserhöhungen im langfristigen Bereich kommen, aber bei einer vernünftigen Geldpolitik dürften die Renditeperspektiven und die Spreads sich nicht grundlegend ändern. Die Zinserhöhungen dürften somit wohl nicht all-

zu problematisch sein, aber nach dieser langen Phase der geldpolitischen Lockerung sind die Effekte mit Unsicherheiten verbunden. Höhere Risiken sind eher durch politische Verwerfungen zu erwarten. Die politischen Maßnahmen und Planungen können wie im Falle Polens die Investoren, und das sind vor allem Ausländer, zum Rückzug bewegen und damit den Markt ins Chaos führen. Das gleiche gilt für weltwirtschaftliche Risiken. Grundsätzlich gibt vielmehr das allgemein erreichte hohe Preisniveau Anlass zur Sorge. Investoren könnten sich mangels ausreichender Perspektiven von Immobilienanlagen abwenden.

Die Aktivitäten auf den **deutschen Immobilien-Investmentmärkten** waren 2015 aufgrund der hohen Marktliquidität weiter von Dynamik geprägt. Nach den Gateway-Cities Europas gerieten

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

in den vergangenen Jahren auch die Märkte der zweiten Reihe in den Fokus der Investoren. Dies waren dann zunächst in Deutschland die traditionellen Investmentmärkte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien. So liegt nun die Rendite in vielen Core-Bürostandorten unter ihrem Niveau des Immobilienbooms des vergangenen Jahrzehnts. Die Preise für Büroflächen haben entsprechend neue historische Höchststände erreicht. Dabei profitierten die Immobilieninvestments von verbesserten Nutzermärkten, aber vor allem vom steigenden Anlegerinteresse. Dazu trugen vor allem ausländische Investoren bei, die für den Großteil des Volumens verantwortlich waren. Auch 2016 werden sie eine tragende Rolle spielen.

Mehr Investments in Nischen wie Logistik oder Hotels sind typisch für diesen fortgeschrittenen Investmentzyklus. Auch wenn die Spreads zu anderen Kapitalanlagen angesichts der Rahmenbedingungen bestehen bleiben, steigt das Risiko eines Rückschlags. Für große Kapitalanlagen bieten dabei insbesondere die Investmentmärkte der A-Städte gute Möglichkeiten, auch wenn hier die Renditen stark

unter Druck stehen. In kleineren Märkten ist ebenfalls eine erhöhte Marktliquidität gegeben, aber hier ist auch das Risiko höher. Sollte sich die Investmentnachfrage wieder abschwächen, so sind diese Märkte als erstes und besonders betroffen. □



Hotelkette. Steigende Investments in Nischen-Segmente sind typisch für einen fortschreitenden Zyklus, so Professor Günter Vornholz.

ZBI - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Investieren Sie in Erfolgssimmobilien mit aktuell 100 Mio. € Investitionsvolumen!



Fondsobjekt ZBI Professional 9, Berlin, Ackerstraße

Investieren Sie in die stabile Vermögensklasse Wohnimmobilien!

Besonders in bewegten Zeiten erweist sich die Investition in Wohnimmobilien als vergleichsweise stabile Vermögensanlage. Der ZBI Professional 9¹⁾ 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.



Fundus-Fonds

Neues Adlon-Konzept

Mit einer Mehrheit von 90 Prozent haben die 4.400 Fondszeichner des Berliner Hotels **Adlon** einem Finanzierungskonzept zugestimmt. Es sieht vor, die Darlehen des **Fundus-Fonds** zu reduzieren und zu niedrigeren Konditionen zu verlängern. In den vergangenen Jahren haben die Zeichner auf rund 25 Millionen Euro verzichtet, die nun zur Tilgung verwendet werden. Die zügigere Rückführung der Hypotheken erlaubt nun eine Ausschüttung von drei statt, wie zuletzt, nur einem Prozent.

Von Frank Dißmann, Steuerberater und Partner Rödl & Partner

Abzug für Beraterkosten gestrichen

Gerichte sprechen Urteile mit Vor- und Nachteilen für Fondsanleger

Teil zwei der Serie mit Entscheidungen, die Konsequenzen für die Fonds-Branche haben.

BFH-Urteil vom 28. Mai 2015 (Az. VIII B 40/14)

Seit der Abschaffung des Sonderausgabenabzugs für Steuerberatungskosten in der privaten Einkommensteuerklärung gelten diese Aufwendungen nicht mehr als Betriebsausgaben/Werbungskosten. Nach Ansicht des BFH handelt es sich bei der Pflicht zur Abgabe einer gesonderten einheitlichen Gewinnfeststellung gemäß § 180 AO bei Beteiligung des Anlegers an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nicht um eine be-

trieblich veranlasste Verpflichtung der Personengesellschaft, sondern um eine private Verpflichtung der Gesellschafter. Somit sind entsprechende Steuerberatungskosten, die damit objektiv und subjektiv im Zusammenhang stehen, steuerlich nicht abzugsfähig. Es besteht kein verfassungsrechtlicher Anspruch auf vollumfängliche Geltendmachung aller Steuerberatungskosten.

Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 23. Juni 2015 (Az. 1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11)

Die Regelung über die Ersatzbemessungsgrundlage im Grunderwerbsteuerrecht (§ 8 Abs. 2 GrEStG) ist verfassungswidrig. Diese, für den Anleger

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
- ✓ PROGNOTIZIERTE 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.





100% platziert!

Geschlossener Publikums-AIF mit Parkhausimmobilien wurde vollständig platziert.

Bouwfonds Investment Management (IM) bietet den Investoren des Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II die Chance, an der Wertentwicklung eines Portfolios aus sechs vermieteten Parkhausimmobilien in den Niederlanden 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 790 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

www.bouwfondsim.com

 **bouwfonds**
investment management

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 100x270 M-0111-13 publity Vermögens GmbH, Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig

publity

grundsätzlich günstige Ersatzbemessungsgrundlage in Verbindung mit §§ 138ff BewG, kam bislang insbesondere bei der Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Personengesellschaften gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG zum Tragen.

BFH-Urteil, 10. September (Az. IV R 8/13)

Das Verbot des Abzugs der Gewerbesteuer als Betriebsausgabe gemäß § 4 Abs. 5b EStG bei einer gewerblichen Personengesellschaft (z.B. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft) ist mit dem Grundgesetz vereinbar.

BFH-Urteil vom 10. Oktober (Az. I B 93/15)

Es bestehen ernsthafte Zweifel, ob eine ausländische Kapitalgesellschaft, die keine originär gewerbliche Tätigkeit ausübt und mit ihren inländischen Vermietungseinkünften beschränkt körperschaftsteuerpflichtig ist, der deutschen Buchführungspflicht unterliegt.

Finanzgerichte

Finanzgericht Schleswig-Holstein vom 28. Januar 2015 (Az. 2 K 101/13)

Bei der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für die Erneuerung einer Einbauküche in einer vermieteten Wohnung kann die „Einbauküche“ nicht als ein einheitliches Wirtschaftsgut wie bei einer Sachgesamtheit angesehen werden. Für die einzelnen Wirtschaftsgüter ist jeweils getrennt voneinander steuerlich zu beurteilen, ob ein sofortiger Werbungskostenabzug erfolgen kann, oder ob eventuell über die betriebliche Nutzungsdauer zeitanteilig abgeschrieben werden muss.

Finanzgericht Münster vom 13. Mai 2015 (Az. 10 K 1207/13 E,G)

Die (Weiter-)Vermietung einer Vielzahl von möblierten und u.a. mit Handtüchern, Bettwäsche und Matratzen ausgestatteten Unterkunftsplätzen an Subunternehmer, die diese Unterkünfte ihren entsandten (Saison-)Arbeitnehmern zur Verfügung stellten, wird vom Senat als gewerblich und nicht vermögensverwaltend eingestuft. Auf Grundlage eines einheitlichen Geschäfts- und Betriebskonzepts wurden bestimmte Marktchancen gezielt genutzt, die sich aus der Ausstattung der Immobilien und den besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Region ergeben. □

In den kommenden Ausgaben beschäftigen wir uns mit den rechtlichen Veränderungen.

Ausschüttungen sind zweitrangig

WealthCap fragt bei Vertrieben die wichtigsten Kriterien für Investitionen in Immobilienfonds ab

Büroimmobilien bleiben das beliebteste Segment in geschlossenen Immobilienbeteiligungen. Das ist ein Ergebnis einer Studie der Münchner WealthCap. Sie hat Vertriebe und Produktentscheider zum vierten Mal zur Bedeutung von Immobilieninvestitionen befragt.

Grundsätzlich stehen Sicherheit, Transparenz und Nachhaltigkeit deutlich vor hohen Ausschüttungserwartungen. Bei den qualitativen Kriterien bleiben Objekt- und Standortqualität wie gehabt an erster Position. Die Leistungsbilanz und Historie des Anbieters folgt als zweitwichtigstes Kriterium bei der Auswahl eines Publikums-AIF mit deutschen Immobilien. Die Mindestzeichnungssumme spielt aus Sicht der Studienteilnehmer keine Rolle, eingeschränkte Handelbarkeit und Laufzeit werden nach wie vor als Hindernisse gewertet, wobei die Laufzeit als einschränkende Größe in Zeiten historisch niedriger Zinsen an Gewicht verliert.

Die Bedeutung von Immobilieninvestments steigt von einem bereits hohen Niveau weiter deutlich an. In diesem Sinne äußerten sich mehr als 60 Prozent der befragten Experten aus Geschäfts- und Privatbanken, Sparkassen, Raiffeisenbanken und freien Vertrieben. Nur jeder zehnte Teilnehmer glaubt, dass die Bedeutung von Immobilien als sinnvolles Investment nicht weiter wachsen wird.

Der quantitative Teil der Studie zeigt, dass Büroimmobilien weiter an Beliebtheit gewinnen, gefolgt von Einzelhandel und Wohnen. Die Renditeerwartungen sinken für alle Nutzungsarten. Ebenso geht die als angemessen empfundene Inflationserwartung weiter zurück. Nur jeder zehnte Teilnehmer rechnet demnach noch mit einer Inflation von zwei Prozent und mehr. Bei der Laufzeit werden dagegen deutlich längere Zeiträume für angemessen erachtet. Mehr als ein Drittel hält Zeiträume von über zwölf Jahren für angemessen.

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

Erstmals hat WealthCap bei der aktuellen Studie das Interesse an US-Immobilien abgefragt. Rund drei Viertel der Befragten stuften die USA als interessante Investitionsadresse ein. Auch in den Vereinigten Staaten war die Objekt- und Standortqualität am bedeutsamsten. Mehr als 96 Prozent bewerten diese Kriterien als besonders wichtig bei der Auswahl eines Fonds. Nahezu drei Viertel schätzten zudem das Netzwerk des Initiators vor Ort als sehr wichtig ein. Bei den Nutzungsarten lagen auch in den USA Büros in der Gunst vorne. Bei möglicher Mehrfachnennung bevorzugten 87 Prozent Büroinvestitionen, 50 Prozent Einzelhandel und 20 Prozent Wohnungen. Die Renditeerwartungen lagen abhängig vom Konzept über denen an deutsche Immobilienfonds. □



Manhattan. Mehr als drei Viertel der Befragten stuften die USA als interessante Investitionsadresse ein. Auch Übersee ist ihnen die Objekt- und Standortqualität besonders wichtig. Mit amerikanischen Immobilien erhoffen sie sich höhere Renditen als mit vergleichbaren Objekten in Deutschland.



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



PROJECT Investment Gruppe
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

Wichtige Hinweise: Das ist eine unverbindliche Werbemittelung, 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

Stätten der Niederlage auf der Gewinnerstraße

Montan Immobilien AG wiederbelebt Industriebrachen im Revier - Bauträger beklagt Grunderwerbsteuer

Von wiederbelebten Regionen und der Angst vor steigenden Zinsen – Teil zwei des Artikels mit ausgewählten Vorträgen auf der jüngsten Veranstaltung des Impresseclubs.

Professor **Hans-Peter Noll** liegt das Ruhrgebiet sehr am Herzen. Das spürt jeder, der sich wenige Minuten mit dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der **RAG Montan Immobilien GmbH** unterhält. Und dennoch bezeichnet Noll das Revier als „Stätte der Niederlage“ und meint damit als ausgewiesener BVB-Fan nicht die Schalke-Arena. „Das ist eine mentale Altlast, damit müssen alle Beteiligten erst einmal umgehen“, sagte Noll zu Beginn seiner Präsentation unter dem Titel „Was bleibt, ist die Zukunft – Flächenrecycling als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung“.

Sein Unternehmen hat in den vergangenen Jahren das Gesicht des Reviers verändert. Zechen und andere Industrieanlagen sind verschwunden oder zu Denkmälern geworden. Beispiele sind natürlich das Architekturdenkmal Zeche Zollverein in Essen, aber auch Standorte, die zur Produktion erneuerbarer Energien genutzt werden, wie der Biomassepark auf der ehemaligen Zeche Hugo in Gelsenkirchen oder die zahlreichen Solar- und Windkraftanlagen auf den künstlich angeschütteten Abräumhalden.

Beispielhaft erzählte Noll die Geschichte der Zeche Ewald in Herten vom Industrie-Standort in den 60-er Jahren zum Begegnungszentrum mit Besucherzentrum, Theaterbühnen und als Ansiedlung für Unternehmen der Branchen Wasserstoff, Hightech und Logistik. Investoren nehmen hier Geld in die Hand. Im Volumen von zehn Millionen Euro entsteht auf dem Gelände der Zeche Ewald bis 2018 das Oldtimerzentrum „Motorworld“. Dann wird die ehemalige Kohlengrube nahezu vollständig wieder genutzt. „Mehr Strukturwandel geht nicht“, schrieben die Zeitungen im Revier zur Ankündigung des Museums vor wenigen Wochen.

Wo früher auf der Zeche Mont Cenis in Herne Kohle gefördert wurde, entstand ein Energiepark und der Neubau der Fortbildungsakademie des Landes Nordrhein-Westfalen. Aus der Zeche Consolidation wurde der Gewerbepark „Schalker Markt“. Auf einer Bergehalde der Zeche Prosper entstand schon 2001 das Alpincenter Bottrop, eine der größten Skihallen der Welt mit einer Abfahrt, länger als jede Piste im Sauerland.

„Bei allen Projekten ist es wichtig, die Bevölkerung mitzunehmen. Kein noch so attraktives Vorhaben gelingt



Ewald 1962



Ewald 2012

Vorher/Nachher am Beispiel der Zeche Ewald in Herten. Der Wandel im Revier gelingt nur mit Zustimmung der Einwohner.

ohne das Einverständnis der Einwohner“, betonte Noll. Er weiß auch, dass Investoren oft überzeugt werden müssen. Noll nennt das „Altlasten im Kopf“. „Wenn Sie in München ein Grundstück für eine Gewerbeimmobilie verkaufen wollen, wird Ihnen das ohne weiteres gelingen. Im Ruhrgebiet haben Sie jedoch ein Problem.“

Kaum ein Makler würde die Märkte im Revier analysieren. „Wir haben daher viel Arbeit, für unsere Region zu trommeln“, so Noll. Mit seinem Vortrag vor den rund 40 Fachjournalisten ist ihm das durchaus gelungen.

Über die Nöte kleinerer Projektentwickler berichtete **Martin Dornieden**, Chef der **Dornieden Generalbau GmbH** und **Vista Reihenhäuser GmbH**. Er baut Reihenhäuser von der Stange. „Das ist eine Automation wie beim Autobau“, so Dornieden. Käufer können aus lediglich vier Varianten auswählen, was die Modelle zu einem „preisaggressiven“ Segment macht, wie Dornieden sich ausdrückte.

Bei solchen Preismodellen machen sich Kostensteigerungen unmittelbar bemerkbar. „In den vergangenen sieben Jahren sind die Kosten vor allem im Ausbau gestiegen, nicht im Rohbau“, so der Unternehmer. Um 47 Prozent haben sich die Preise in diesem Zeitraum erhöht – und zwar ohne Berücksichtigung der Grundstücke, die ebenfalls teurer geworden sind. Als Durchschnittspreis für den Geschossbau nannte Dornieden 2.470 Euro pro Quadratmeter.

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.

Jost-Gruppe

Erster 6b-Fonds

Die **Jost Unternehmensgruppe** aus Grünwald bei München bietet den ersten 6b-Fonds nach den Regeln des KAGB an. Die BaFin gestattete den Fonds „Garching SLC 2.2“, mit dem sich Investoren an einem Studentenapartmenthaus in Garching nördlich bei München beteiligen. Die Immobilie aus dem Jahr 2008 besteht aus 78 komplett möblierten Apartments. Zeichner beteiligen sich ab 20.000 Euro. Das Investitionsvolumen summiert sich auf rund 13,8 Millionen Euro.

Außerdem beklagte er die Grunderwerbsteuer, die beispielsweise in Nordrhein-Westfalen 2011 noch 3,5 Prozent betrug und seitdem auf 6,5 Prozent gestiegen ist. Teurer geworden sind auch der Notar und der Architekt, und die EnEV, die Energieeinsparverordnung, verursacht ebenfalls Kosten. Bei den anhaltend niedrigen Zinsen sei das für viele potenzielle Käufer noch zu bewältigen, doch bei steigenden Zinsen werde es kritisch. „Steigen die Zinsen, werden wir ein Bauträgersterben bekommen wie noch niemals seit dem Krieg“, kündigte Dornieden an.

Das hört sich dramatisch an, doch die dahinter liegende Rechnung ist nicht unrealistisch: So hat der Bauunternehmer analysiert, dass sich zum Beispiel in Köln nur noch ein Bruchteil der Menschen Eigentum leisten könnte: „Steigen die Zinsen auf fünf Prozent, bauen wir Eigentumswohnungen nur noch für 20 Prozent der Einwohner.“ □



Member of **UniCredit**

Anlageklasse Private Equity

WealthCap Private Equity 19/20

Professionell investieren Unternehmenswerte schaffen

Mit dem WealthCap Private Equity 19/20 ermöglichen wir Ihnen den Zugang zu institutionellen Private-Equity-Fonds und damit zu der wirtschaftlichen Entwicklung von außerbörslichen europäischen Unternehmensbeteiligungen. Investieren Sie mit den Profis.

ERFAHREN SIE MEHR: WWW.WEALTHCAP.COM/PRIVATEEQUITY1920

30 Jahre
Erfahrung

Hinweis zum WealthCap Private Equity 19/20: Die Angaben zu dieser Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 23.06.2015, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Die Werbemitteilung stellt keine Anlageberatung dar. Die Werbemitteilung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Werbemitteilung ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospekts. Aufgrund der Werbemitteilung kann kein Beitritt in die Fondsgesellschaft erfolgen. Der Verkaufsprospekt, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die Anlagebedingungen und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Am Eisbach 3, 80538 München, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.wealthcap.com verfügbar.



Das Phänomen der sieben fetten Jahre

Jones Lang LaSalle rechnet mit anhaltendem Immobilien-Boom auch 2016

Bricht das Immobilienjahr 2015 den bisherigen Rekord? „Es wird knapp“, meinte Frank Pörschke, Chef von Jones Lang LaSalle Germany, auf der Jahresend-Presskonferenz in Berlin. Inzwischen steht fest: Die Marke von 55 Milliarden Euro bei Gewerbeimmobilien aus dem Jahr 2007 wurde geknackt. Nach dem tiefen Absturz im Zuge der Lehmann- und Weltwirtschaftskrise hat sich der deutsche Immobilien-Investmentmarkt nach sechs Steigerungen hintereinander also komplett erholt.

„Gegenüber 2014 entspricht das erwartete Ergebnis einem Plus von fast 40 Prozent“, so Pörschke. „Noch stärker wächst der Investmentmarkt für Wohnungs-Portfolios.“ Ein „exzellentes Jahr für die Immobilienbranche in Deutschland“ also, aber in einem fragilen Umfeld. Bestimmten früher vor allem wirtschaftliche Entwicklungen die Immobilienmärkte, müssen wir inzwischen globale Bedrohungen im Hinterkopf haben – von der Ukraine-Krise bis hin zu den Terrorschlägen in Paris. „Die Konsequenzen dieser Ereignisse werden unsere Zukunft in mancherlei Facetten und auf unbestimmte Zeit beeinflussen“, befürchtet **Frank Pörschke**.

Das Investmentjahr 2015 war vor allem durch große Deals bestimmt. Transaktionen oberhalb der 500-Millionen-Euro-Marke stellten fast ein Drittel des gesamten Volumens. Beispielhaft nannte Pörschke das **Galeria-Kaufhof**-Portfolio mit einem Kaufpreis von 2,4 Milliarden Euro, das Quartier am Potsdamer Platz zum Preis von 1,3 Milliarden Euro und die Frankfurter Büroobjekte

Trianon und Eurotower. Büroimmobilien bilden mit rund 40 Prozent den Löwenanteil des Gesamtvolumens, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit 35 Prozent. Der Rest verteilt sich auf Hotels, gemischt genutzte Objekte und Logistikimmobilien.

Berlin führt die Rangliste der Top-Sieben-Standorte mit einem Transaktionsvolumen von sieben Milliarden Euro an. Überproportional zugelegt haben Investitionen außerhalb der bekannten Metropolen. Hier hat Jones Lang LaSalle ein Plus von 60 Prozent gegenüber 2014 ermittelt. „Core-Investments stehen nach wie vor für rund die Hälfte des Marktvolumens. Doch das absolute Transaktionsvolumen für opportunistische, Value-Add- oder Core-plus-Investments ist um mehr als fünf Milliarden Euro auf 28 Milliarden Euro gestiegen“, berichtete Pörschke.

Objekte der zweiten Reihe kommen zunehmend auch für ausländische Investoren in Frage. Sie stehen mit 55 Prozent für mehr als die Hälfte des Investmentvolumens. Der Großteil des angelegten Kapitals stammt dabei aus Nordamerika, Großbritannien und Frankreich.

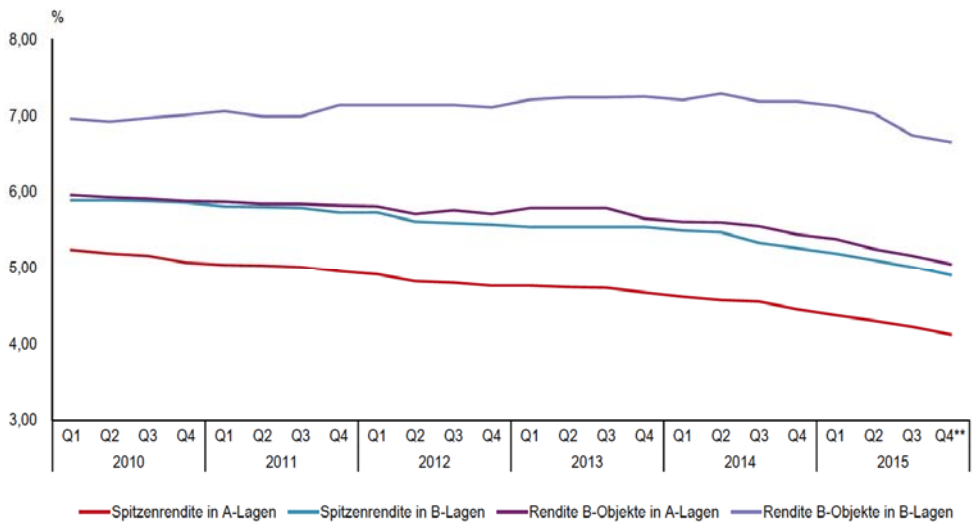
Die Vermietungsmärkte würden sich in guter Verfassung zeigen und Potenzial über die niedrigen Einstiegsrenditen hinaus bieten. Bis zum Jahresende stieg das Volumen auf 3,3 Millionen Quadratmeter. Alleine in den Top-Sieben beträgt das Plus bei einem Gesamtumsatz von einer Millionen Quadrat-

Wechsel Dich

Bouwfonds Investment Management (IM) verstärkt sein Fondsmanagement mit drei Fonds- und Immobilienexperten. **René Zenull** weist mehr als 17 Jahre Erfahrung im Bereich institutioneller und Retail-Immobilienfonds nach. Zuletzt verantwortete er das Back und Middle Office bei der **Real I.S. Investment GmbH**. **Juristin Kerstin Lauerbach** ist Expertin im Bereich von Fonds für private und institutionelle Anleger. Sie war zuvor u.a. bei der **IVG Private Funds**. **Hans-Peter Renk** verantwortete das Management von themenspezifischen Mandaten wie einem Hotelfonds, einem Healthcare-Immobilienfonds und ein Value-Added Mandat. Zu den Stationen seiner Karriere gehören die **Patrizia GewerbeInvest KVG** (die frühere **LB Immo Invest**) und der Fondsanbieter **Hamburg Trust**.

Union Investment hat seine Geschäftsführung neu geordnet. Neu im Team ist **Martin Brühl**, seit 2013 bereits als Leiter der Abteilung Investment Management International für den Ausbau des Immobilienportfolios in Asien, Australien, den USA und Großbritannien zuständig. Nun übernimmt er zudem die Verantwortung für das Fondsmanagement. **Frank Billard** bleibt für die Investitionen in Europa, für Hotels und Shopping Center verantwortlich, alle steuernden und unterstützenden Aufgaben werden bei **Reinhard Kutscher** gebündelt.

Bürorenditen* sinken weiter



*Aggregierter Mittelwert für Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart
**Prognose, Stand 15.12.2015
Quelle: JLL

37

metern rund 30 Prozent. Die Leerstandsquote fiel als Folge der anhaltenden Nachfrage bundesweit auf 6,9 Prozent – das ist ein Rückgang von 0,7 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr.

Für 2016 rechnet **Jones Lang LaSalle** ebenfalls mit einem guten Jahr. „Die Zinsen bleiben niedrig, und Deutschland steht unverändert im europäischen Fokus der weltweiten Immobilienentscheider und -Investoren.“ Pörschke hält eine Stabilisierung auf hohem Niveau und einen Umsatz von 50 Milliarden Euro für wahrscheinlich. Das alles vor dem Hintergrund einer steigenden Terrorgefahr und anderer unvorhersehbarer Entwicklungen.

Krieg und Terror haben schon jetzt deutliche Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt: Eine Million Flüchtlinge brauchen eine Wohnung. Die Beschlagnahme leer stehender Wohnungen durch Gesetzesinitiativen wie in Bremen und im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bewertet Pörschke vor dem „hohen Gute Eigentum“ kritisch und sei seiner Ansicht nach nicht erforderlich.

Ein drängendes Problem sieht er darin, Wohnungen für die dauerhaft ge-

duldeten Flüchtlinge zu schaffen. „Dabei geht es um hunderttausende Wohnungen, und sie sollten in bestehende städtebauliche und soziologische Strukturen integriert werden.“ Um das Ziel zu erreichen, sollten die Gemeinden Grundstücke zügiger zur Verfügung stellen. Außerdem fordert der JLL-Chef steuerliche Anreize für Privatinvestoren und Wohnungsbauprogramme für den staatlichen Bau. Nicht zuletzt müssten die bautechnischen Anforderungen gesenkt werden.

Wohnsilos am Rande der Städte in minderer Bauqualität. Drohen da nicht Ghettosierung und Parallelgesellschaften wie in manchen französischen Banlieues? „Da kann ich Ihnen nicht widersprechen“, antwortete Pörschke darauf. „Doch das Unterbringungsproblem hat schon jetzt eine sehr große Dimension erreicht. Wir müssen auf Gründlichkeit verzichten und schlechtere Bauqualitäten in Kauf nehmen, auch wenn wir Zustände wie in manchen Nachbarländern nicht ausschließen können.“

Chef-Analyst **Helge Scheunemann** stellte in seinem Vortrag die Frage nach dem verfluchten sieben Jahr mit positiver Entwicklung, das die deutschen Immobilienmärkte 2016 erwarten. Seine Renditezahlen des abgelaufenen Jahres: Durchschnittliche Büro-Spitzenrendite in

Union Investment

Hotel-Premiere

Erstmals hat **Union Investment** für sein 2,5 Milliarden Euro schweres Hotelportfolio ein Objekt in den USA gekauft. Das Boutique-Hotel „The Godfrey“ in Boston wird in diesen Tagen eröffnet und bietet 242 Zimmer. Der Pachtvertrag hat eine Laufzeit von 25 Jahren. Union Investment übernimmt das Hotel von einem Joint Venture aus den US-Unternehmen **Oxford Capital** und **Walton Street Capital**. Der Kaufpreis liegt bei 180 Millionen Dollar.

Chorus

2 Anlagen für Instis

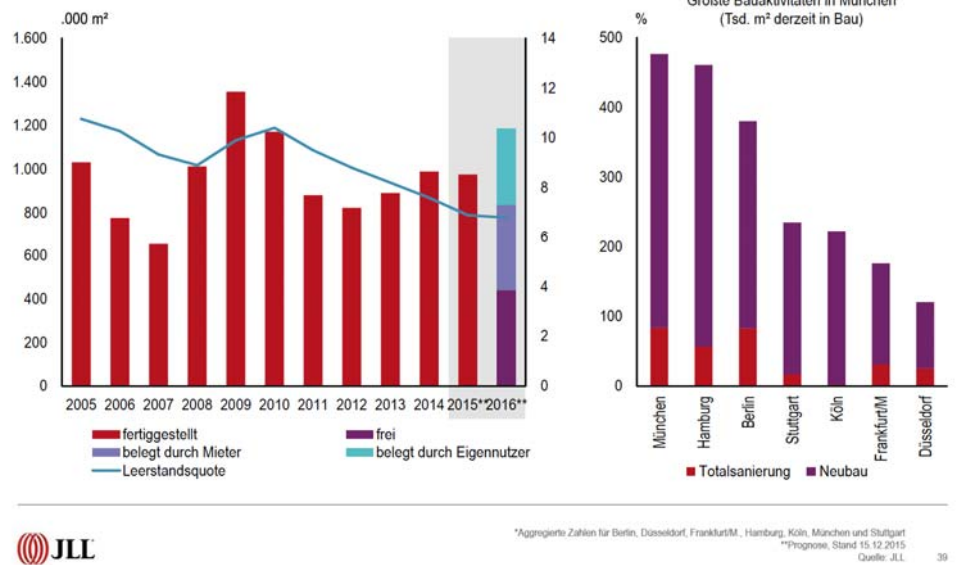
Mit dem Kapital zweier Versorgungswerke hat **Chorus Clean Energy** einen Solarpark und einen Windpark mit einer Gesamtleistung von 21 Megawatt gekauft. Der Solarpark in Thüringen ging im Dezember 2015 ans Netz und profitiert von einer Einspeisevergütung in Höhe von 8,9 Cent. Der Windpark in Niedersachsen produziert Strom, der zu 8,8 Cent abgerechnet wird.

TH Real Estate

Fachmarktzentrum

Für das Portfolio seines „Core German Retail Funds“ hat **TH Real Estate** das Fachmarktzentrum „Am ehemaligen Güterbahnhof“ im hessischen Bensheim gekauft. Verkäuferin der Immobilie aus dem Jahr 2015 ist die **Procom Invest GmbH**.

Neubauvolumen* steigt moderat – Leerstand* bleibt niedrig



den Top-Sieben – 4,12 Prozent. Zinsdifferenz zu zehn-jährigen Staatsanleihen – 356 Basispunkte. Beitrag der Mietpreise zur Wertentwicklung bis 2018 – 78 Prozent. „Fehlende Renditen treiben Investoren weltweit in alternative Investments“, so Scheunemann, So machen alternative Investments, zu denen auch Immobilien gehören, derzeit ein Viertel der Portfolios von Pensionskassen in den USA, Großbritannien, Japan, Kanada, Australien, den Niederlanden und der Schweiz aus. Vor 20 Jahren waren es gerade einmal fünf Prozent.

Scheunemann hat festgestellt, dass deutsche wie ausländische Investoren starkes Interesse an Standorten außerhalb der Top-Sieben haben. Vor allem im Einzelhandel fanden knapp drei Viertel des gesamten Transaktionsvolumens in B-Städten statt. Das bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Preise. Die Wertentwicklung für Gewerbeimmobilien in den Zweitlagen hinkt der in Top-Lagen längst nicht mehr so weit hinterher wie noch vor einem Jahr. Die Renditen hingegen nähern sich in den ABBA-Standorten – A-Lagen in B-Städten und B-Lagen in A-Städten – der Fünf-Prozent-Marke.

Auch Scheunemann thematisierte die Flüchtlinge in seinem Vortrag. So be-

richtete er, dass Städte und Kommunen in den vergangenen Wochen 210.000 Quadratmeter Bürofläche alleine in den Top-Sieben angemietet oder gekauft haben, um die Immobilien als Übergangsheime zu nutzen. Doch das reicht nicht aus, den Bedarf an Wohnraum zu erfüllen. Alleine in Berlin rechnet Scheunemann mit 50.000 fehlenden Wohnungen für Flüchtlinge – zusätzlich zum vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ohnehin schon ermittelten Bedarf von 100.000 Wohnungen bis 2020. □

Rekord-Zahlen des Jahres



Risiko-Zahlen des Jahres



Wasserkraft auf dem Vormarsch

Aquila-Studie: Institutionelle Anleger sehr zufrieden mit Investitionen in Erneuerbare Energien

Eine aktuelle Studie von Aquila Capital unter 100 institutionellen Investoren in Europa kommt zu dem Ergebnis, dass 61 Prozent von ihnen den Anteil an Erneuerbaren Energien in ihrem Gesamtportfolio erhöhen und weitere 30 Prozent das Niveau in den nächsten drei Jahren halten wollen.

Lediglich drei Prozent der Befragten erwarten, dass die Alternativen Energien künftig einen geringeren Anteil ihres Portfolios ausmachen werden. „Die Umfrage belegt das Interesse institutioneller Investoren an Erneuerbaren Energien-Investments, die ihnen planbare Renditen und stabile Erträge auf Portfolio-Ebene bieten. Das entspricht unseren eigenen Erfahrungen“, kommentiert **Roman Rosslenbroich**, CEO der Aquila Gruppe die Resultate der Befragung.

Laut der Umfrage von **Aquila Capital** geben mit 48 Prozent fast die Hälfte der Befragten Diversifikation als ein Hauptargument für Investments in Erneuerbare Energien an; gefolgt von langfristig stabilen Cashflows (44 Prozent) und angemessenen Renditen des Gesamtportfolios (43 Prozent). Ökologische Faktoren werden von 22 Prozent als entscheidendes Argument für ein Investment in diesem Bereich genannt. Mit 50 Prozent beurteilt exakt die Hälfte der Investoren die künftige Entwicklung von Erneuerbaren Energien-Investments positiv, neun Prozent davon sehr positiv. Weitere 43 Prozent stehen der Entwicklung neutral gegenüber, und nur sieben Prozent sehen sie negativ – ihr Anteil hat sich im Vergleich zum Vorjahr halbiert.

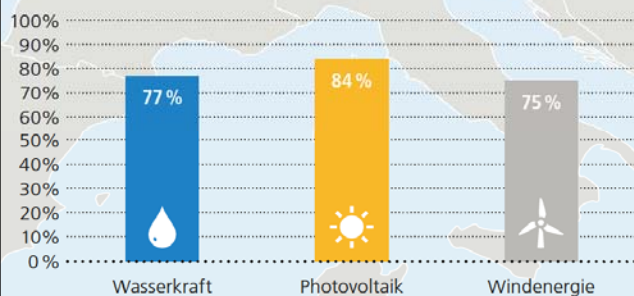
Die größten Vorbehalte institutioneller Investoren gegenüber Erneuerbaren Energien-Investments sind die geringe Skalierbarkeit sowie das große Investitionsvolumen, die jeweils von 38 Prozent der Befragten genannt wur-

den. Regulatorische Hürden wurden von 37 Prozent und die Erfahrung sowie der Track Record der Asset Manager von 36 Prozent der institutionellen Investoren als Gründe aufgeführt, die einem Investment entgegenstehen können.

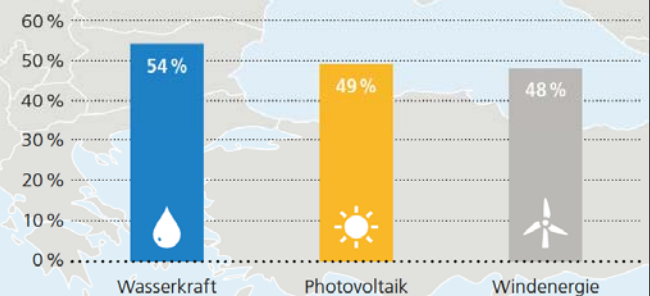
Neue Technologien bei der Erdwärmegewinnung oder Biomasse werden laut Einschätzung der befragten Investoren in den nächsten drei Jahren für die größten Zuwächse in der Asset-Allokation sorgen: 59 Prozent der institutionellen Investoren erwarten in diesen aufstrebenden Subsektoren einen Anstieg, davon rechnen neun Prozent mit einem deutlichen Zuwachs. Mit 54 Prozent geht über die Hälfte der europäischen Investoren davon aus, dass Wasserkraft künftig einen größeren Anteil ihrer Portfolio-Allokation ausmachen wird – gefolgt von 48 Prozent, die ihre Investments im Bereich Offshore-Windenergie erhöhen, und 49 Prozent, die verstärkt in Photovoltaik investieren wollen. Die Mehrheit der befragten institutionellen Investoren ist bereits in Erneuerbare Energien-Infrastruktur mit einer durchschnittlichen Allokation von vier Prozent auf Ebene des Gesamtportfolios investiert.

„Inzwischen betrachten institutionelle Investoren ihre Allokation in Erneuerbare Energien-Infrastruktur deutlich differenzierter“, berichtet Rosslenbroich. Die Anzahl derjenigen, die ihr Portfolio bewusst über Subsektoren wie Wasserkraft diversifizieren, steige stetig. Die Korrelation mit anderen Erneuerbaren Energien wie Windenergie oder Photovoltaik sei gering und der langfristig stabile Cashflow weitgehend unabhängig von klassischen Anlagen wie Aktien oder Anleihen. □

ANTEIL DER INVESTOREN, DEREN ERWARTUNGEN IN DEN LETZTEN DREI JAHREN ERFÜLLT ODER ÜBERTROFFEN WURDEN



PROZENTUALER ANTEIL DER INSTITUTIONELLEN INVESTOREN, DIE IN DEN NÄCHSTEN DREI JAHREN EINE HÖHERE ALLOKATION ERWARTEN



Quelle: Die Daten basieren auf einer von der Aquila Gruppe in Auftrag gegebenen Umfrage, die im Oktober 2015 unter 100 institutionellen Investoren durchgeführt wurde.

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 - 901-253,
F.: 05243 - 901-253.

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 Kapitalverwal-
tung AG
IMMAC Immobilienfonds AG
Project Gruppe
publity AG
Real I.S. AG
Wealth Management Capital
Holding GmbH
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

Blasen blähen sich weiter auf

Empirica erkennt in zahlreichen Städten und Kreisen Risiken

Nach Untersuchungen von Empirica steigt die Gefahr einer Blase auf einer Reihe von Wohnungsmärkten in Deutschland. So lagen Mieten und Kaufpreise in 189 von 402 untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Einklang. Für 110 Kreise ermittelt der empirica-Index eine hohe Blasenengefahr. Allerdings kann nur in neun Kreisen ein übermäßiges Neubauvolumen gemessen werden. Empirica erklärt die Gefahr einer Blase.

Was ist eine Preisblase und was ist das Gefährliche daran?

Als Blase bezeichnen wir einen spekulativen Preisauftrieb, der durch den Zusammenhang von Angebot und Nachfrage nicht mehr zu rechtfertigen ist. Das Schädliche daran sind weniger die hohen Preise selbst, sondern vielmehr die dadurch überzeichnete Knappheit. In der Folge kommt es zu Fehlallokationen: Der Wohnungsbau und die dazu Kreditvergabe werden über Gebühr angekurbelt, Kapital für alternative Anlageinvestitionen wird knapp. Gefährlich wird eine Blase aber erst, wenn sie platzt. Dann wird Vermögen vernichtet, weil die Buchwerte der Immobilien an Wert verlieren. Es entstehen Leerstände, und im schlimmsten Fall kommt es zu einer Bankenkrise, weil die Kreditausfälle überhand nehmen.

Und der empirica-Blasenindex kann nun eine Preisblase erkennen?

Nein, leider nicht. Er kann nur Hinweise auf drohende Blasenbildung geben und dafür verschiedenen Warnstufen anzeigen. Dazu werden auf regionaler Ebene vier verschiedene Indikatoren analysiert. Die Grenzwerte berücksichtigen dabei regional unterschiedliche Schwellen, um lokaltypische Besonderheiten einzubeziehen. Sie resultieren unter anderem aus ortsspezifischen Wohnungsqualitäten oder Erwartungen hinsichtlich der künftigen Wohnungsnachfrage.

Name	Vervielfältiger Kaufpreis / Jahresmiete		
	Frage: Ist der Kauf einer Mietwohnung ggü. 2004q1 besser/schlechter über Mieteinnahmen refinanzierbar?		
	Trend*	2004q1	2015q3
KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis			
Hamburg (KS)	●	25,8	29,3
Bremen (KS)	●	19,9	23,8
Düsseldorf (KS)	●	22,4	28,9
Essen (KS)	●	22,2	26,2
Köln (KS)	●	22,7	27,1
Dortmund (KS)	●	25,2	24,1
Frankfurt am Main (KS)	●	20,6	26,2
Stuttgart (KS)	●	24,3	28,8
München (KS)	●	27,7	33,4
Berlin (KS)	●	24,9	26,3
Dresden (KS)	●	25,0	23,6
Leipzig (KS)	●	31,9	23,4
Vor allem in den Metropolen galoppieren die Preise den Mieteinnahmen davon.			

Was wären typische Schwellenwerte für eine Preisblase?

Der empirica-Blasenindex basiert - wegen der lokaltypischen Besonderheiten - auf der Analyse von Zuwächsen verschiedener Indikatoren und nicht auf dem Überschreiten absoluter Schwellenwerte. Wir können aber Vergleichsländer mit vergangenen Preisblasen heranziehen. Nehmen wir Spanien oder Irland. Dort ist um 2006/07 eine Blase geplatzt: die Hauspreise sind relativ zum BIP bis 2012 laut OECD um 4,6 Prozent p.a. in Spanien und sogar um zehn Prozent p.a. in Irland gesunken.

Wie bei jeder geplatzten Blase waren die Hinweise auf drohende Blasenbildung nicht zu übersehen: In Spanien wurden im Maximum 15,4 Wohnungen pro Tausend Einwohner fertiggestellt, und die ausstehenden Kredite für den Wohnungsbau sind auf 63 Prozent des BIP gestiegen. In Irland lag die Fertigstellungsquote sogar bei knapp 21 Wohnungen und die Schuldenquote bei 72 Prozent. Demgegenüber stehen die Zeichen in Deutschland noch auf Entspannung. Zuletzt wurden gerade einmal drei Wohnungen pro Tausend Einwohner fertiggestellt, und die Schuldenquote lag bei 41 Prozent des BIP. □