

# DER FONDS

## Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 258 | 11. KW | 18.03.2016 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

### INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Fonds-Check: Deutsche Finance</b> investiert Kapital rund um den Globus          | 2  |
| <b>Auf ein Wort: Symon Godl</b> , Geschäftsführer Deutsche Finance                  | 4  |
| <b>Steuern:</b> Gesetz verursacht erhöhten Aufwand für Spezialfonds                 | 5  |
| <b>Wuest &amp; Partner-Studie:</b> Bis 2030 fehlen bundesweit 300.000 Pflegeplätze  | 8  |
| <b>Europäische Immo-Märkte:</b> Transaktionsvolumen so hoch wie niemals zuvor       | 11 |
| <b>Dextro-</b> Untersuchung: Markt geschlossener Publikumsfonds zieht an            | 12 |
| <b>Famos-Umfrage:</b> Family Offices stehen auf Immobilieninvestments               | 14 |
| <b>Catella-Wohn-Studie:</b> Zeit steigender Preise und Mieten ist noch nicht vorbei | 16 |
| <b>Personalia</b>                                                                   | 16 |
| <b>In Kürze</b>                                                                     | 18 |
| <b>Impressum</b>                                                                    | 19 |

## Meiner Meinung nach...

Der 10. März ist ein historischer Tag für alle Sparer in Europa. Die Europäische Zentralbank senkte den Leitzins auf 0,0 Prozent. Die Nullnummer betrifft zwar nur den Zins, zu dem die EZB Geld an andere Banken verleiht, wird aber an die Kleinsparer durchgereicht. Parken die Kreditinstitute ihr Geld bei der Notenbank, werden sie schon seit geraumer Zeit zur Kasse gebeten. Der Strafzins erhöhte sich von 0,3 Prozent auf 0,4 Prozent. Kein Wunder, dass viele Sparkassen darüber nachdenken, ihr Bares im eigenen Safe zu deponieren.

Keine Ahnung, ob die Rechnung von EZB-Chef **Mario Draghi** aufgeht. Er darf jetzt monatlich Anleihen für 80 Milliarden Euro kaufen, erstmals auch Unternehmensanleihen. Das soll für mehr Inflation sorgen. Vor allem der niedrige Ölpreis senkte die Teuerungsrate hierzulande im Februar auf null Prozent.

Klar ist, dass Draghi den Anbietern von Sachwertanlagen eine Steilvorlage bietet. Wo sonst gibt es noch eine nennenswerte Rendite? Bei den Versicherern? **Allianz** und Co. machen sich große Sorgen, denn bei einem dauerhaften Nullzins hat die private Altersvorsorge keine Zukunft, kommentierte **Axel Kleinlein**, Vorstand des Bundes der Versicherten (BdV) den Nullzins.

Umso erstaunlicher ist, dass es bei Sachwerte-Publikumsfonds nicht richtig aufwärts geht. **Dextro** kommt in einer Umfrage unter Initiatoren zwar auf ein Plus beim geplanten Eigenkapitalvolumen, doch bleibt es angesichts der historischen Chance überschaubar. Offenbar bleibt die Nachfrage begrenzt. Enttäuschungen bei früheren Angeboten schrecken immer noch ab. Natürlich sollten Anleger auch aktuelle Fonds genau überprüfen. BaFin und staatlicher Regulierung zum Trotz, gehört bei den wackeligen Konstruktionen mancher Vehikel eine große Portion Optimismus dazu. Das kann bei unternehmerischen Beteiligungen nicht genügen. Tipps für die Pferderennbahn stehen in der TraberWelt.

Viel Spaß beim Lesen!



## Bouwfonds

### Parken in England

In Großbritannien hat **Bouwfonds Investment Management** drei Parkhäuser für den institutionellen Fonds „European Real Estate Parking Fund II“ gekauft. Die Objekte befinden sich in Manchester, Cardiff und Brighton und verfügen insgesamt über mehr als 2.230 Parkplätze. Das Transaktionsvolumen liegt bei 92 Millionen Euro. Damit ist das Eigenkapital des Fonds komplett investiert. Er wurde 2012 aufgelegt und hat seitdem 300 Millionen Euro in europäische Parkhäuser investiert. Zum Portfolio zählen 13 Immobilien in sechs europäischen Ländern: Neben Großbritannien sind das Deutschland, Norwegen, Irland, Frankreich und die Niederlande.

## Publity

### Takko-Zentrale und Büro in Bad Homburg

Für den „Performance Fonds Nr. 6“ hat **Publity** die 3.375 Quadratmeter große **Takko-Firmenzentrale** gekauft. Sie befindet sich in Telgte im Münsterland und ist an den Textilhändler vermietet. In Bad Homburg hat **Publity** ein 5.300 Quadratmeter großes Bürogebäude erworben, das unter anderem an die **Deutsche-Bahn-Tochter Ameropa** vermietet ist. Die Anfang der 90-er Jahre errichtete Immobilie wurde im vergangenen Jahr auf den neuesten Stand der Technik gebracht.



## Fonds-Check

# In fünf Zielfonds durch die Welt

Deutsche Finance investiert Anlegerkapital auch in Schwellenländern

**Offenbar helfen gute Ratings beim Vertrieb geschlossener Publikumsfonds noch immer. Mit 53 Millionen Euro platziertem Eigenkapital zählte der Münchner Anbieter Deutsche Finance 2015 zu den umsatzstärksten Initiatoren. Auf seiner Homepage listet er zahlreiche Gutachten von Ratinghäusern auf – mit hervorragenden Ergebnissen sowohl zum Management als auch zu konkreten Fondsangeboten. In ihren Untersuchungen haben die Analysten bei den Kosten wenig zu meckern. Dabei sind die auch beim aktuellen Angebot „Deutsche Finance Private Fund I“ nicht ohne.**

**Konzept:** Investieren wie die Großen, stellt **Deutsche Finance** seinen Kleinanlegern in Aussicht. Schon ab für geschlossene Publikums-AIF eher unüblich niedrige 5.000 Euro können sie sich an dem Fonds beteiligen. Ein Blind-Pool, der seinerseits sein Kapital auf fünf Zielfonds mit mindestens 20 Immobilieninvestitionen verteilen will.

**Auswahl:** In Frage kommen sowohl Publikums- als auch Spezialfonds.

Frühere Dachfonds haben nahezu weltweit investiert. Deutsche Finance listet in seinen Verkaufsunterlagen neben den USA und Europa Standorte wie Südamerika, die Türkei, Thailand, die Dominikanische Republik und Indonesien auf. Über frühere Vehikel sind die Anleger unter anderem an Gewerbeparkentwicklungen im Volumen von 34 Millionen Quadratmetern beteiligt, an 2,6 Millionen Quadratmetern Logistikflächen, 111.000 Wohnungen und 36.000 Hotelzimmer. Dazu kommt der Initiator mit 75 Beteiligungen, 300 Transaktionen und 1.500 Investments.

**Kalkulation:** Deutsche Finance will inklusive Agio mindestens 36,75 Millionen Euro einsammeln. Nach Abzug der Kosten bleiben davon 29,6 Millionen Euro für Investitionen in die Zielfonds inklusive Nebenkosten übrig. Innerhalb der geplanten Laufzeit bis Mitte 2023 sollen die Zeichner auf einen Gesamt-mittelrückfluss von 150 Prozent kommen, ein Plus von 45 Prozent vor Steuern also.

**Kosten:** Der Fonds ist kein Sparbrötchen, weder bei den anfänglichen Kos-

ten noch bei den laufenden Ausgaben. Zu Beginn fallen neben dem fünfprozentigen Agio weitere 12,4 Prozent an. Alleine die Vertriebsprovisionen werden mit zwölf Prozent veranschlagt – nicht gerade das, was wir uns an innovativen Modellen versprochen haben. Hinzu kommen unter anderem Gebühren beim An- und Verkauf der Fondsanteile zwischen 2,44 und 1,5 Prozent. An laufenden Gebühren vereinnahmt die Deutsche Finance Investment GmbH als unternehmenseigene KVG mehr als drei Prozent des Nettoinvestitionsvermögens. Erwirtschaften die Anleger eine rechnerische Verzinsung von sechs Prozent jährlich, bekommt der Anbieter zusätzlich 15 Prozent weiterer Überschüsse.

**Anbieter:** Deutsche Finance bietet Dachfonds für institutionelle Anleger und private Kapitalanleger an. Vorstandsmitglieder sind **Thomas Oliver Müller, Sven Neubauer** und **Alfred J. Kremer**.

**Steuern:** Der Fonds rechnet mit mehreren Investitionsrunden. Das Konzept ist daher gewerblich geprägt.

**Meiner Meinung nach...** Über einen Dachfonds will die Deutsche Finance das Kapital privater Anleger auf eine Reihe institutioneller Zielfonds verteilen. Einige Punkte in der Konzeption verwirren. So rät der Anbieter potenziellen Investoren, rechtlichen und steuerlichen Rat einzuholen, bevor sie sich beteiligen. Wer macht das bei einer Beteiligung von lediglich 5.000 Euro? Als beispielhafte Investition nennt Deutsche Finance einen europäischen Immobilienfonds mit opportunistischem Ansatz, der eine Rendite von 18 Prozent erzielen soll. Wenn's klappt. Bei solch einem Risikoprofil sind Verluste natürlich nicht auszuschließen. Gleiches gilt für Investitionen in Schwellenländern wie Indonesien, Myanmar oder in Südamerika. Und jetzt zu den Kosten: Egal wie sich der Fonds entwickelt, kassiert die KVG jedes Jahr drei Prozent des Nettoinventarwertes und damit die Hälfte der Verzinsung, die den Anlegern in Aussicht gestellt wird. Deutsche Finance rechtfertigt die Kosten mit dem Aufwand regelmäßiger Besuche bei den Zielfondsmanagern. □

## 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](mailto:info@IMMAC.de)

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

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



Auf ein Wort

# Instis und Kleinanleger in einem Boot

Deutsche Finance investiert Kapital verschiedener Investorengruppe in dieselben Zielfonds

Mit 53 Millionen Euro akquiriertem Eigenkapital zählt Deutsche Finance zu den umsatzstärksten Anbietern geschlossener Immobilien AIF. Außerdem ist das Unternehmen im institutionellen Geschäft unterwegs. Ein Versicherungsunternehmen aus München und Family Offices stellten im vergangenen Jahr 100 Millionen Euro für Investitionen in Zielfonds zur Verfügung. Über den aktuellen Publikumsfonds sprach der Fondsbrief mit Geschäftsführer Symon Godl.

**Der Fondsbrief: Die Mindestbeteiligungssumme liegt bei 5.000 Euro. Wie hoch ist die durchschnittliche Beteiligungssumme der Vorgängerbonds?**

**Symon Godl:** Die durchschnittliche Beteiligungssumme liegt über alle bisher platzierten Produkte bei 18.900 Euro pro Zeichnung

**Wie haben frühere Fonds ausgeschüttet?**

Der „PPP Fund“ hat in den vergangenen fünf Jahren 36 Prozent ausgeschüttet. Der „IPP Fund I“ hat im ersten Ausschüttungsjahr acht Prozent ausgeschüttet. Alle weiteren Fonds befinden sich noch in der Investitionsphase.

**Können Sie Zielfonds Ihrer früheren Dachfonds aufzählen?**

Wir veröffentlichen grundsätzlich keine Angaben zu Zielfondsmanagern. Diese Entscheidung ist zum einen den Anforderungen des Datenschutzes aus „non disclosure agreements“ geschuldet, die wir gegenüber anderen institutionellen Anlegern abgeben. Zudem möchten wir die über mehr als ein Jahrzehnt etablierten Kontakte unseren Wettbewerbern nicht zugänglich machen. Alle Angaben zu unseren institutionellen Zielfonds liegen unseren Wirtschaftsprüfern für eine ordnungsgemäße Transparenz vor.

**Ist die Investition in Schwellenländern nicht zu riskant?**

Wir halten Investitionen in Schwellenländern per se nicht für riskanter als Investitionen in Industrieländern. Letztendlich kommt es darauf an, welches Risiko Sie auf Ebene der einzelnen Investments eingehen. Wir sehen derzeit viele Transaktionen in Europa, die für Preise gehandelt werden, die eine positive

Rendite in der nahen Zukunft nicht erwarten lassen. Zudem ist der Wettbewerb um Core-Objekte in Europa so groß, dass die Preisniveaus mittlerweile schlicht inakzeptabel sind. Wir investieren generell in institutionelle Zielfonds, die Wertsteigerungsstrategien verfolgen, also in Situationen, bei denen Immobilien durch intensive Assetmanagement-Maßnahmen eine Verbesserung erfahren. Durch die höheren Cashflows ergibt sich ein entsprechend höherer Objektwert. Diese Strategie verfolgen wir mittlerweile in 34 Ländern über mehr als 300 Transaktionen und mehr als 1.500 Einzelinvestments. Die Diversifikation über viele Faktoren sorgt letztlich dafür, dass Investitionen in unseren Fonds nicht wesentlich riskanter sind als derzeit in Deutschland oder Europa in einen Immobilienfonds im Bereich Core-/Core-Plus zu investieren.

**Wie sieht der Exit aus? Planen Sie, die Fondsan-teile am Markt zu verkaufen?**

Alle unsere institutionellen Zielfonds sind selbstliquidierend. Das bedeutet, dass diese nach Realisierung der Investments liquidiert werden und das eingesetzte Kapital plus Gewinne an den Dachfonds ausgeschüttet wird.

**Außerdem halte ich die Kosten immer noch für ungewöhnlich hoch. Vor allem die laufenden Kosten in Höhe von mehr als drei Prozent des NIV.**

Die Verwaltungskosten sind absolut gesehen höher als der Durchschnitt der normalen geschlossenen Immobilienfonds. Jedoch stellen Sie einen Vergleich mit klassischen Produkten aus dem Bereich geschlossene Immobilienfonds her. Alle unsere Fonds sind aktiv gemanagte Portfoliofonds mit einer sehr intensiven Managementleistung mit Private-Equity-Real-Estate-Charakter. Die Strategie unsere Fonds beruht auf einer Risikodiversifikation durch globale Investitionsausrichtung und einem Re-Investitionsansatz während der gesamten Fondslaufzeit. □

## ZBI

### 100 Millionen-Grenze

Erstmals hat **ZBI** mit einem Publikums-AIF mehr als 100 Millionen Euro Eigenkapital eingesammelt. Am „ZBI Professional 9“ beteiligten sich private Kapitalanleger mit 112 Millionen Euro. Bis Ende Februar hatte das Vehikel knapp 1.300 Wohneinheiten im Portfolio, überwiegend in Berlin. Weitere Standorte sind Rostock, Wuppertal und Dresden. Die Ausschüttungen beginnen bei vier Prozent und steigen später an. Der Nachfolger mit der Nummer zehn geht in Kürze in den Vertrieb.

Von Frank Dißmann und Ellen Ashauer-Moll, Rödl & Partner

# Verschärfte Anforderungen

Investmentbesteuerung verursacht Aufwand für Spezial-Investmentfonds

**Die vorangegangene Ausgabe zeigte die zu erwartenden, wesentlichen investmentsteuerlichen Auswirkungen für Privatanleger von Publikumsfonds auf, die sich aufgrund der angestrebten Reform der Investmentbesteuerung abzeichnen. Demgegenüber möchte der Gesetzgeber das derzeitige (semi-)transparente Besteuerungsregime für Spezial-Investmentfonds nach neuem Recht weitgehend fortführen.**

Die zukünftigen Spezial-Investmentfonds müssen weitgehend den bisherigen Anforderungskatalog eines Investmentfonds im Sinne des **§ 1 Abs. 1b InvStG** erfüllen. Allerdings sieht die-

ser einige Verschärfungen vor, die in der Fondsbranche Unmut auslösen dürften. So wird beispielsweise der Kreis der erwerbenden Wertpapiere auf solche im Sinne des **§ 193 KAGB** beschränkt, oder das unbegrenzte Halten von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Anlagebedingungen eine Immobilienquote von mindestens 51 Prozent vorsehen müssen.

Unverändert begrenzt der Gesetzentwurf die Anlegerzahl eines Spezial-Investmentfonds auf höchstens 100 und schließt natürliche Personen bis auf wenige Ausnahmen aus. Hervorzuheben ist, dass die derzeitige Verwal-

**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

NUR NOCH BIS 30.06.2016 IN PLATZIERUNG

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

## PROJECT Wohnen 14

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

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



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](http://www.alceda.de/fonds) abrufbar sowie kostenlos am Geschäftssitz der Alceda Asset Management GmbH, Valentinskamp 70, 20355 Hamburg erhältlich.

Stand: 03/2016

MEHR INFORMATIONEN UNTER: [www.alceda.de/fonds](http://www.alceda.de/fonds)

tungspraxis der mittelbaren Beteiligung von Privatanlegern an einem Spezial-Investmentfonds über eine vorgeschaltete Personengesellschaft ausdrücklich ausgeschlossen wird. Damit die neue Rechtslage nicht für bestehende Spezialfonds mit mittelbar beteiligten natürlichen Anlegern zu gravierenden Nachteilen führt, sieht der Reformentwurf eine zeitlich gestaffelte Bestandsschutzregelung bis längstens zum 1. Januar 2030 vor.

Die Besteuerung von Spezial-Investmentfonds erfolgt grundsätzlich nach dem steuerlichen Trennungsprinzip auf Fonds- und Anlegerebene. Eine Gewerbesteuer fällt hingegen nicht an. Abweichend kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen eine steuerliche Transparenz der Fondserträge (inländische Beteiligungseinnahmen und sonstige inländische Einkünfte) erzielt werden (Transparenzoption). In diesen Fällen wird - wie bisher - eine Besteuerung der Fondseinkünfte auf Ebene des Investmentfonds vermieden; sie erfolgt ausschließlich beim Anleger. Eine Steuerpflicht auf Fondsebene entfällt zudem vor allem für inländische Immobilienerträge, wenn der Spezial-Investmentfonds eine Kapitalertragsteuer in Höhe von 15 Prozent erhebt.

Die dem betrieblichen Anleger zugerechneten Ausschüttungen des Investmentfonds sowie Gewinne aus der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile unterliegen grundsätzlich der regulären Besteuerung. Die Anleger können in begrenztem Umfang weiterhin von den bestehenden Steuerbefreiungen (Teileinkünfteverfahren bzw. Steuerbefreiung im Sinne des § 8b KStG) profitieren. Vor allem auf zugerechnete in- und ausländische Beteiligungseinnahmen greifen die gesetzlichen Steuerbefreiungen nur, wenn sie im Zusammenhang mit einer Immobiliengesellschaft, ÖPP-Gesellschaft oder einer Gesellschaft, deren Unternehmensgegenstand auf die Erzeugung erneuerbarer Energien gerichtet ist, erzielt werden.

Eine Anrechnung der aufgrund der Transparenzoption erhobenen Kapitalertragsteuer auf zugerechnete inländische Beteiligungseinnahmen bzw. sonstige inländische Einkünfte setzt beim betrieblichen Anleger verschärfend das Erfüllen der sogenannten „45-Tage-Regelung“ voraus. Hierdurch sollen Steuerumgehungen vermieden werden, indem der Spezial-Investmentfonds innerhalb eines 91-tägigen



## Project Investment

### Wasserlage

Im Nordwesten Berlins errichtet **Project Immobilien** einen Neubau direkt am Ufer der Havel. Dort entstehen in einem 16-geschossigen Gebäude 76 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Die Einheiten sind 55 bis 120 Quadratmeter groß. Insgesamt summiert sich das Bauvorhaben auf eine Wohnfläche von mehr als 5.900 Quadratmeter. Die Vermarktung der Wohnungen hat bereits begonnen, der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2016 geplant.

Zeitraums um den Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge an mindestens 45 Tagen zivil- und wirtschaftlicher Eigentümer der zugrundeliegenden Wirtschaftsgüter bleibt und dabei ein Wertverlustrisiko getragen hat.

Im Gegensatz zum Publikums-Investmentfonds besteht weiterhin die Möglichkeit, steuerneutrale Substanzumkehrungen vorzunehmen. Der Gesetzesentwurf sieht ebenfalls eine Thesaurierungsbegünstigung auf Ebene des Spezialfonds (Fondsprivileg) vor. Danach können Stillhalterprämien, Veräußerungsgewinne aus Aktien und anderen Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften sowie aus der Veräußerung von Investmentanteilen zunächst steuerfrei thesauriert werden.

**Fazit.** Auch wenn der Gesetzgeber für Spezial-Investmentfonds die bisheri-

ge Rechtslage einer privilegierten Investmentbesteuerung weitgehend beibehalten möchte, erfordert die Inanspruchnahme von Steuerbefreiungen zukünftig erhebliche Nachweisdokumentationen, deren Aufwand nicht unterschätzt werden darf. Es werden sich für Investmentvermögen, Kapitalverwaltungsgesellschaften, Verwahrstellen und für die betrieblichen Anleger bedeutende Änderungen ergeben. Im Vergleich zur aktuellen Besteuerung von Investmentfonds sollten sich für betriebliche Anleger regelmäßig keine steuerlichen Mehrbelastungen ergeben. Dennoch dürfte der verschärfte Anforderungskatalog für Spezial-Investmentfonds sowie der Ausschluss von natürlichen Anlegern, die sich bisher mittelbar über Personengesellschaften an diesen beteiligt haben, bei betrieblichen Anlegern wichtige Gestaltungsänderungen bedeuten. □



**alocava XII erhalten Sie exklusiv bei**

 **FINANCE SALES**

Jetzt kostenlos  
zur Roadshow anmelden!

■ 04.04. Nürnberg   ■ 05.04. Chemnitz  
■ 06.04. Offenbach   ■ 07.04. Tübingen

[www.finance-sales.de](http://www.finance-sales.de)

**GEWINNE MIT IMMOBILIEN  
HABEN EINEN NEUEN NAMEN: ALOCAVA**

- Alternativer Investmentfonds (AIF) nach KAGB
- Lukrative Strategie des Immobilienhandels
- Nur Immobilien in Deutschland
- Kein Fremdkapital
- 6,5 Prozent Entnahme p.a. möglich (monatlich, quartalsweise oder jährlich)
- Ausgezeichnete Ratings (z.B. CHECK 1,19)
- Erfahrener Initiator mit mehr als 1 Mrd. Euro Asset Under Management

**JETZT KOSTENLOS INFORMIEREN! [WWW.ALOCAVA.DE](http://WWW.ALOCAVA.DE)**

**Wichtiger Hinweis:**

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

# Bis 2030 fehlen 300.000 Pflegeplätze

Wüest & Partner errechnet Bedarf für alte Menschen - Nachfrageboom hält bis 2060 an

**Wir leben länger, werden dabei aber immer kränker. So rechnet Wüest & Partner in seinem aktuellen „Pflegeheim-Atlas 2016“ damit, dass im Jahr 2030 in Deutschland 3,6 Millionen Menschen pflegebedürftig sein werden. Das wären 930.000 mehr als 2014.**

Ein Drittel der 3,6 Millionen Menschen benötigt stationäre Hilfe in einer Pflegeeinrichtung, mehr als 1,2 Millionen. Aktuell stehen 13.030 Heime mit 900.000 Plätzen zur Verfügung. „Allein demografisch bedingt, ist demnach bis 2030 je nach Szenario mit einem zusätzlichen Bedarf von bis zu 300.000 Pflegeplätzen zurechnen“, schreiben die Macher der Studie.

Hinzu komme der Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf, da einige Einrichtungen aufgrund von überalterter Bausubstanz, neuen Regulierungen oder betriebswirtschaftlich nicht sinnvollen Größen

schließen müssen. Der Nachfrageboom nach Pflegeplätzen werde sich bis 2060 ergeben, da bis spätestens dann die Generation der Babyboomer in das Alter eintritt, in welchem Menschen vermehrt pflegebedürftig werden.

Dies sind die Ergebnisse des Pflegeheim-Atlas 2016, den **Wüest & Partner Deutschland** zusammen mit **Ottenströer** Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie erstellt hat und der auf Landkreisebene Prognosen zum Bedarf an Pflegeheimen und Pflegeplätzen in den Jahren 2025 und 2030 gibt. Demnach müssten bis zum Jahr 2030 rund 2.550 weitere Pflegeheime mit je rund 100 Betten geschaffen werden, allein um den kommenden demografischen Zusatzbedarf decken zu können. Der heute vorhandene Bestand an Plätzen für Pflegebedürftige müsste infolgedessen um mindestens 28 Prozent erhöht werden.



## Investieren wie die Profis

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

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

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

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



## Dr. Peters

### Leasing verlängert

Die **DS Aviation**, Assetmanager der Flugzeugsparte der **Dr. Peters Group**, hat die Leasingverträge für drei Maschinen vom Typ **Boeing 777** mit **Emirates** vorzeitig verlängert. Somit erweitert sich die Laufzeit der Flieger in den Publikumsfonds auf zwölf Jahre. Die Boeing 777-200LR nimmt nun monatlich rund 1,1 Millionen Dollar ein, die beiden größeren Flieger 777-300ER kommen auf 1,21 Millionen Dollar. Die Flugzeuge sind Assets in den DS-Rendite-Fonds Nr. 122, 124 und 133.

In absoluten Zahlen ergibt sich der höchste Zusatzbedarf in Berlin mit 11.800 und in Hamburg mit 4.100 zusätzlich benötigten Pflegeplätzen im Jahr 2030. Auch die Städte München und Köln mit je mehr als 2.000 zusätzlich benötigten Betten sowie Bremen, Dresden und Leipzig mit einem Zusatzbedarf von 1.500 bis 1.700 Pflegeplätzen müssen ihren Bestand erheblich aufstocken, um die zu erwartende Nachfrage decken zu können.

Abhängig ist der Zusatzbedarf jedoch von einer Reihe von Faktoren, wie der Entwicklung der Heimquote, gesetzlichen Vorgaben sowie dem Bedeutungszuwachs von ambulanter Pflege im Vergleich zu stationärer Pflege. Jüngst hat der Gesetzgeber zum Beispiel die bisherige Klassifizierung Pflegebedürftiger in drei Pflegestufen angepasst auf fünf. Offen ist noch, ob und wie stringent Pflegeeinrichtungen die

länderspezifisch festgelegten Quoten an Einzelzimmern oder Obergrenzen für die Bettenzahl nach den Übergangsfristen umsetzen müssen.

„Bei der Planung neuer Pflegeheime sollten die Betreiber in jedem Falle langfristig denken und eine spätere Umnutzung etwa in Apartmenthäuser oder Hotels vorsehen“, bewertet **Karsten Jungk**, Geschäftsführer und Partner von Wüest & Partner Deutschland die Perspektiven dieser speziellen Assetklasse. „Auch überschaubare Heimgrößen und eine urbane Lage sind vorteilhaft für eine spätere Nachnutzung.“ Denn nach 2060 werde die Zahl der Pflegebedürftigen voraussichtlich wieder sinken. Daher empfiehlt sich, vor der Planung Standort und Märkte dezidiert zu analysieren und die spezifischen Chancen und Risiken der Assetklasse Pflegeimmobilien zu beleuchten. □

## CFB INVEST



## Investieren Sie in einen Wachstumsmarkt!

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

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

**COMMERZ REAL**   
Commerzbank Gruppe

## Unser Erfolg gibt uns Recht!

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

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

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

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

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

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

**Werden Sie Teil unseres Erfolges!**

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

# Eigenkapital-Rekord am Immobilienmarkt

BNP Paribas Real Estate: Anleger investieren 258 Milliarden Euro - Ergebnis von 2007 getoppt

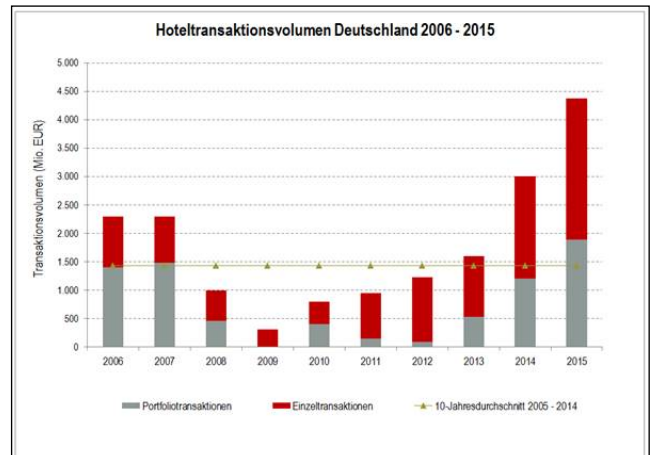
Investoren kauften im vergangenen Jahr europäische Gewerbeimmobilien im Volumen von 258 Milliarden Euro – ein Plus von rund 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das bedeutet Rekord und damit ein höheres Ergebnis als im bisherigen Top-Jahr 2007. Das geht aus einer Analyse von BNP Paribas Real Estate hervor.

Aus drei Gründen unterscheide sich die aktuelle Lage erheblich von 2007: Ein weiterhin relativ hoher Eigenkapitalanteil, eine deutlich weniger spekulative Entwicklung und vor allem – trotz historisch niedriger Renditen – eine immer noch sehr üppige Risikoprämie gegenüber AAA-Staatsanleihen.

Dank seines starken Wirtschaftswachstums hat Großbritannien (86 Milliarden Euro) seinen Rekord von 2006 bereits vor zwei Jahren übertroffen. Deutschland erntet nach der Analyse von **BNP Paribas Real Estate** mit 56 Milliarden Euro die Früchte seiner Wirtschaftspolitik und nähert sich seinem Rekord von 2007. In den Ländern Spanien, Italien und Portugal, die einen Sprung um 61 Prozent auf 21 Milliarden Euro erlebten, nutzten vor allem ausländische Anleger die günstigen Preise im aktuellen Marktzyklus. Auch in den Benelux-Ländern war mit 13 Milliarden Euro ein spürbarer Anstieg des Investitionsvolumens um 21 Prozent zu beobachten. In Frankreich beliefen sich die Investitionen auf 29 Milliarden Euro und lagen damit um vier Prozent höher als 2014.

Bürogebäude hatten mit 113 Milliarden Euro einen Anteil von 44 Prozent am Transaktionsvolumen und platzierten sich damit deutlich vor Retail-Immobilien mit 69 Milliarden Euro und 27 Prozent. Mit einem Investitionsvolumen von 27 Milliarden Euro machten Logistikimmobilien elf Prozent der Gesamtinvestitionen in Gewerbeimmobilien aus. Das bereits seit einigen Jahren deutlich gestiegene Anlegerinteresse am Logistiksegment setzt sich damit unvermindert fort.

Hotels kommen auf einen Anteil von acht Prozent des Gesamtumsatzes. In diesem Segment wurden im vergangenen Jahr 21 Milliarden Euro angelegt. 2015 war vor allem die Rückkehr der Übernahmen großer Hotelgruppen zu beobachten. Zunächst kam die Bestätigung des Aufkaufs der französischen Gruppe **Louvre Hotels** durch den chinesischen **Jin-Jiang-Konzern**. Dann wurde der bevorstehende Verkauf von **B&B Hotels** angekündigt – der dritte Eigentümerwechsel innerhalb von zehn Jahren.



**Alleine in Deutschland** gingen 2015 Hoteltransaktionen im Volumen von knapp 4,5 Milliarden Euro über die Bühne. Der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegt bei gerade einmal einem Drittel davon.  
Quelle: Jones Lang LaSalle

Ein echtes Ausrufezeichen setzte die US-amerikanische **Marriott-Gruppe**, als sie im November mit **Starwood** einen ihrer Erzrivalen übernahm. Die positiven Aussichten für den Tourismus in den kommenden Jahrzehnten sind ebenfalls ein großer Anreiz, in diesen Sektor zu investieren. Auch der Umbau von Bürogebäuden zu Hotels stellt eine zunehmend interessante Alternative dar.



**Luxemburg.** In den Benelux-Staaten stieg das Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien um mehr als 20 Prozent.



# Markt geschlossener AIF zieht an

Anbieter wollen in diesem Jahr Publikumsfonds im Volumen von 2,3 Milliarden Euro platzieren

**Der Markt geschlossener AIF zieht an. In diesem Jahr wollen die Anbieter Publikumsfonds im Volumen von knapp 2,3 Milliarden Euro an den Markt bringen. Im Vorjahr waren es 1,9 Milliarden Euro.**

Das Investitionsvolumen summiert sich dabei auf gut 3,6 Milliarden Euro (3,4 Milliarden Euro im Jahr zuvor) und verteilt sich auf 54 Publikums AIF (39 im Vorjahr). Auf dieses Ergebnisse kommt **Dextro** in seiner aktuellen Marktstudie, bei der das Unternehmen die konkreten Emissionspläne bei 42 Initiatoren abgefragt hat.

Insgesamt 24 Spezialfonds (Vorjahr: 27) sollen auf ein Emissionsvolumen von 3,0 Milliarden Euro kommen (Vorjahr: 1,93 Mrd.). Das Investitionsvolumen kommt hier auf 5,05 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,72 Mrd.).

Ein geplantes Emissionsvolumen von 1,4 Milliarden Euro (Vorjahr knapp 0,5 Milliarden) mit 1,7 Milliarden

Euro Investitionsvolumen (Vorjahr: 0,9 Milliarden) meldeten die Anbieter für Produkte, die nicht vom KAGB erfasst werden. Die Anzahl dieser Angebote liegt bei 21 (Vorjahr: 12), wobei Direktinvestments und operativ tätige Unternehmungen überwiegen.

Bei den Publikums-AIF stellen auch in diesem Jahr Immobilienfonds mit 2,3 Milliarden Euro Investitionsvolumen (Vorjahr: 2,2 Milliarden) beziehungsweise 65 Prozent (Vorjahr: 63 Prozent) des geplanten Angebots das größte Segment. Dabei liegen wie im Vorjahr Immobilienfonds Inland vor den geplanten Angeboten mit ausländischen Objekten. Ein anderes Bild ergibt sich bei den Spezialfonds, hier schieben sich Immobilienfonds Ausland vor Immobilienfonds mit inländischen Objekten. □

**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 9<sup>1)</sup> 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.<sup>2)</sup>

**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.





## INVESTIEREN IN REAL ASSETS

**Unsere Real Asset Nischenstrategie, die durch engagierte und spezialisierte Teams umgesetzt wird, bietet unseren Kunden Anlagen mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil. Gleichzeitig sind unsere Investitionen nachhaltig auf die Grundbedürfnisse der heutigen Gesellschaft ausgerichtet. Solche Grundbedürfnisse sind Orte zum Arbeiten, Einkaufen, Leben und Parken sowie die Kommunikation zwischen Menschen und die Nahrungsversorgung.**

Bouwfonds Investment Management bietet daher innovative pan-europäische Real Asset Investmentlösungen in den folgenden Sektoren an:

- Gewerbeimmobilien
- Wohnimmobilien
- Parkhausimmobilien
- Kommunikationsinfrastruktur
- Farmland

Der Wert des von uns verwalteten Gesamtportfolios beläuft sich auf 6,3 Milliarden Euro. Über unsere Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien sind wir in 13 europäischen Ländern aktiv. In allen fünf Sektoren suchen wir neue Investitionsmöglichkeiten für unsere Produkte.

Für weitere Informationen senden Sie uns bitte eine E-Mail unter **im@bouwfondsim.com**.

**[www.bouwfondsim.com](http://www.bouwfondsim.com)**



**bouwfonds**  
investment management



# Family Offices stehen auf Immobilien

Anteil im Portfolio beträgt mehr als ein Drittel - Wohnungen stellen beliebtestes Segment

Immobilien stellen in den Portfolios der Family Offices die wichtigste Anlageklasse. Dieses Ergebnis veröffentlicht das Multi-Family-Office Famos in seiner zweiten Untersuchung zum Anlageverhalten vermögender Familien.

Dafür befragte Famos 30 deutsche Family Offices detailliert nach ihren Immobilien-Investments. „Family Offices sind wichtige Akteure auf dem deutschen Immobilienmarkt. Dennoch besteht eine relativ hohe Intransparenz über Motive, Portfolios und Strategien dieser Marktteilnehmer. Daher freue ich mich sehr über die Neuauflage unserer Family-Office-Studie“, sagt **Hans Hünnscheid**, Geschäftsführer von **Famos Immobilien**.

Die wichtigsten Ergebnisse der Studie: Immobilien bilden bei Family Offices die größte Anlageklasse im Gesamtvermögen. Der Anteil beträgt durchschnittlich 36 Prozent und hat sich gegenüber der Famos-

Studie 2012 um einen Prozentpunkt erhöht. Die Aktienquote ist dagegen deutlicher gestiegen von 18 auf 23 Prozent. Wie zu erwarten, ist der Rentenanteil im Gegenzug zurückgegangen – von 24 auf 18 Prozent.

Bei den Nutzungsarten folgen Family Offices dem allgemeinen Trend zu Investitionen in Wohnimmobilien: Der Anteil der Wohnobjekte an den Immobilienportfolios der Family Offices ist von 39 Prozent (2012) auf 44 Prozent (2016) gewachsen. Zugelegt hat auch die Klasse der gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäuser – von zehn auf 16 Prozent. Deutlich gefallen in der Gunst der Familien sind dagegen Büroobjekte. Ihr Anteil sank von 29 auf 18 Prozent.

„Diese Veränderungen spiegeln sich auch in den Investitionsabsichten wider“, so Hünnscheid. „Das Interesse an Wohnimmobilien ist noch einmal gestie-

**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**

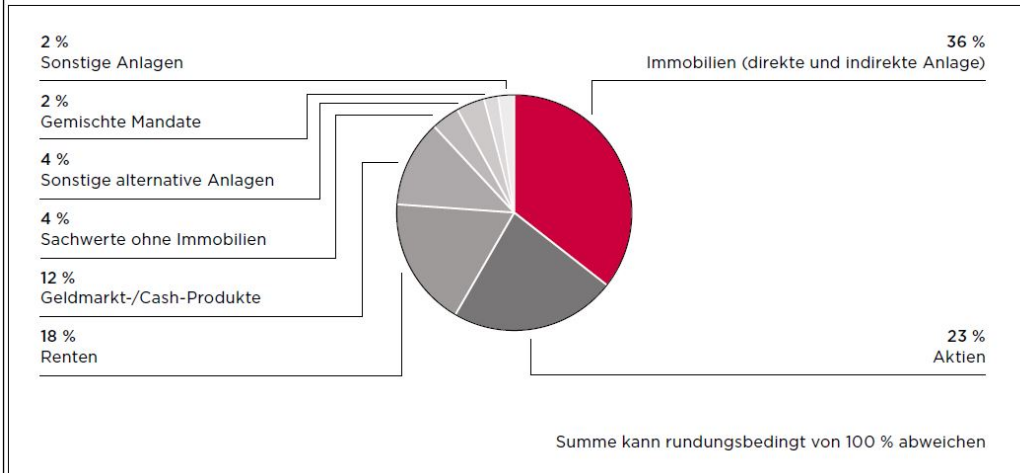
### WICHTIGE HINWEISE:

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





**Famos-Studie 2016: Immobilien wichtigster Vermögensbaustein**  
Aktuelle Portfoliostruktur nach Anlageklassen



**Ganz klar die Nummer eins:** Immobilien stellen mehr als ein Drittel des Vermögens von Family

fangsrenditen zwischen Null und drei Prozent. Bei Wohn- und Geschäftshäusern rechnen 18 Prozent der Befragten mit Null bis drei Prozent.“

Wie zahlreiche andere Investorengruppen, werden auch die Family Offices vom Niedrigzinsumfeld zu Investments getrieben. Rund zwei Drittel der Befragten nennen das Zinsumfeld (71 Prozent) und überschüssige Liquidität (61 Prozent) als wichtigste

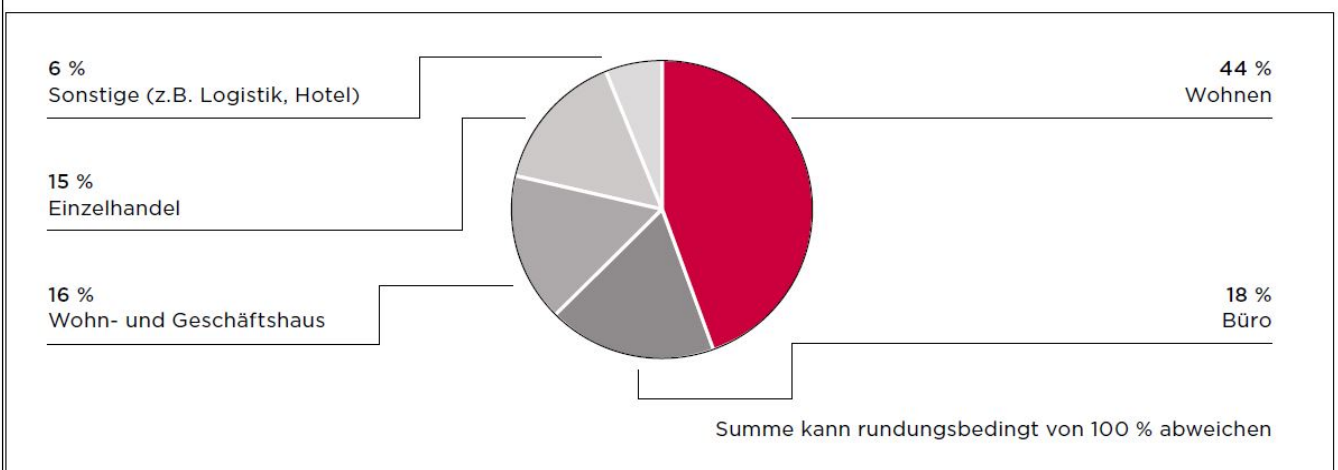
gen. Rund zwei Drittel der Befragten stufen diese Nutzungsart als attraktiv oder sehr attraktiv ein. Gleiches gilt für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser. Eine mögliche Erklärung dafür ist, dass Wohnen immer noch als relativ risikoarm angesehen wird. Ein großer Teil der Family Offices (66 Prozent) stuft die Wohnungsmärkte in den A-Städten nach wie vor als vergleichsweise sicher ein. Büro und Einzelhandel werden an diesen Standorten deutlich riskanter gesehen“, kommentiert Hünnscheid. 90 beziehungsweise 83 Prozent stufen hier das Risiko als mittel oder hoch ein.

Was die Rendite betrifft, beziehen die Family Offices die Hochpreisphase auf den deutschen Immobilienmärkten in ihre Überlegungen mit ein. „Die Renditeerwartungen sind dramatisch nach unten gegangen“, so Famos-Chef Hünnscheid. „Mehr als 40 Prozent der Befragten erwarten bei Wohninvestments Bruttoan-

Gründe für Immobilienkäufe in den kommenden 24 Monaten. Allerdings verfolgen Family Offices mit ihren Immobilieninvestments andere Ziele als viele institutionelle Investoren. Bei den Befragten stehen Inflationsschutz und Vermögenserhalt (90 Prozent) sowie das Generieren von laufenden Cashflows (73 Prozent) bei den Zielen ganz vorne.

Die Optimierung der Portfoliorendite rangiert mit 50 Prozent dagegen erst an achter Stelle der Investitionsziele. Dennoch erzielen Family Offices vergleichsweise gute Eigenkapitalrenditen. Ein Teil der Befragten machte hierzu Angaben. Die durchschnittliche Eigenkapitalrendite vor Steuern lag im Schnitt bei 5,78 Prozent. „Damit müssen sich Family Offices nicht hinter anderen Akteuren am Immobilienmarkt verstecken.“ □

**Famos-Studie 2016: Wohnen legt deutlich zu - Büroanteil schrumpft**  
Portfoliostruktur in der Anlageklasse Immobilien nach Nutzungsarten



**Am liebsten Wohnungen.** Büros und Einzelhandel werden als deutlich riskantere Investments betrachtet.

## Wechsel Dich



Dirk Schuster

Johannes Anschott

Der Aufsichtsrat der **Commerz Real AG** hat zwei neue Mitglieder in den Vorstand berufen. **Johannes Anschott** (46) derzeit Leiter der **Commerzbank-Niederlassung** für Großkunden in Hamburg, wird zum 15. Mai die Vorstandsposition von **Frank Henes** (52) übernehmen. Er verlässt die Commerz Real nach sechs Jahren. Vor seinem Wechsel in den Commerzbank-Konzern war Anschott für die **National-Bank** in Essen Leiter des Vorstandsbüros. Zum 1. Juni wird **Dirk Schuster** (44) die Nachfolge von **Eduardo Moran** (48) antreten, der seinerseits neue Führungsaufgaben im Commerzbank-Konzern übernimmt. Schuster ist seit 2012 Chief Credit Officer und Leiter des Zentralbereichs Group Credit Risk Management Core Private Customers. Er war zuvor unter anderem bei der **Dresdner Bank** und bei der **Deutschen Hypothekenbank**.

**Marcus Kraft** ist neuer Geschäftsführer der **BVT Holding** in München. Dort übernimmt er die Ressorts Vertrieb und Marketing/PR. Kraft kommt von der Erlanger **ZBI**, wo er als Vorstand für die selben Bereiche verantwortlich war.

# Lieber Altbau als Haus im Grünen

Catella hält Zeiten steigender Preise und Mieten für noch nicht vorbei

**Die Zeit steigender Mieten und Preise auf den deutschen Wohnungsmärkten ist noch nicht vorbei, meint Thomas Beyerle, Research-Chef bei Catella. Verantwortlich dafür sind nicht nur die niedrigen Zinsen und damit verbunden beschränkte Alternativen für Kapitalanleger, sondern eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen in den Metropolregionen, die wiederum auf Urbanisierungseffekten basiert. Renovierter Altbau in der City zieht derzeit mehr als Häuschen im Grünen.**

In der aktuellen Analyse der Investmentstandorte für das Segment Wohnen kommen die Analysten von **Catella** zu einem deutlichen Ergebnis: Auch in diesem Jahr werden Kapitalanleger zu weiteren Investitionen bereit sein. Dabei beschreibt das Rendite-Risiko-Schema bei der Bruttorendite eine Bandbreite zwischen Herne mit 8,2 Prozent und München mit 3,4 Prozent – der Durchschnittswert der 77 Standorte liegt aktuell bei 5,4 Prozent. Die höchsten Mietpreise lassen sich mit 18,39 Euro pro Quadratmeter in München erzielen, während Herne mit 5,53 Euro pro Quadratmeter den geringsten Wert der untersuchten Standorte aufweist.

„Neu und zugleich Tribut an eine veränderte Marktentwicklung ist unsere Aufteilung in sehr gute und mittlere Wohnlagen“, sagt **Thomas Beyerle**, Head of Group Research. Dies hat mit zweierlei interessanten Entwicklungen an den deutschen Wohnungsmärkten zu tun: Die hohe Nachfrage in den zentralen Stadtlagen ist weiterhin ungebrochen, der Kapitalstrom der Investoren fokussiert sich aber mehr denn je auf Wohnlagen, die sich als sehr wachstumsstark auszeichnen. „Anders formuliert: Die erwartete prozentuale Mietpreisentwicklung wird sich gemäß Kapitalmarkphilosophie primär auf die mittleren Wohnlagen fokussieren“, so Beyerle.

Die Analysten erwarten auch in den kommenden Jahren aufgrund der Urbanisierungseffekte im Durchschnitt weiter steigende Mieten. „Der Wert einer Wohnform in der Innenstadt beziehungsweise eine infrastrukturell sehr gut ausgestattete Stadtteillage hat sich in den vergangenen Jahren preislich neu definiert“, berichtet Beyerle.

Zwar sei der Wohnungsmarkt auch im laufenden Jahr im Fokus der Marktregulierung, doch bei nüchterner Analyse sei festzustellen, dass staatliche Eingriffe in die Mietpreisentwicklung bisher weder die Mietpreise grundsätzlich gebremst haben, noch haben Investoren sich messbar aus diesem vermeintlich unattraktiven Marktsegment zurückgezogen.

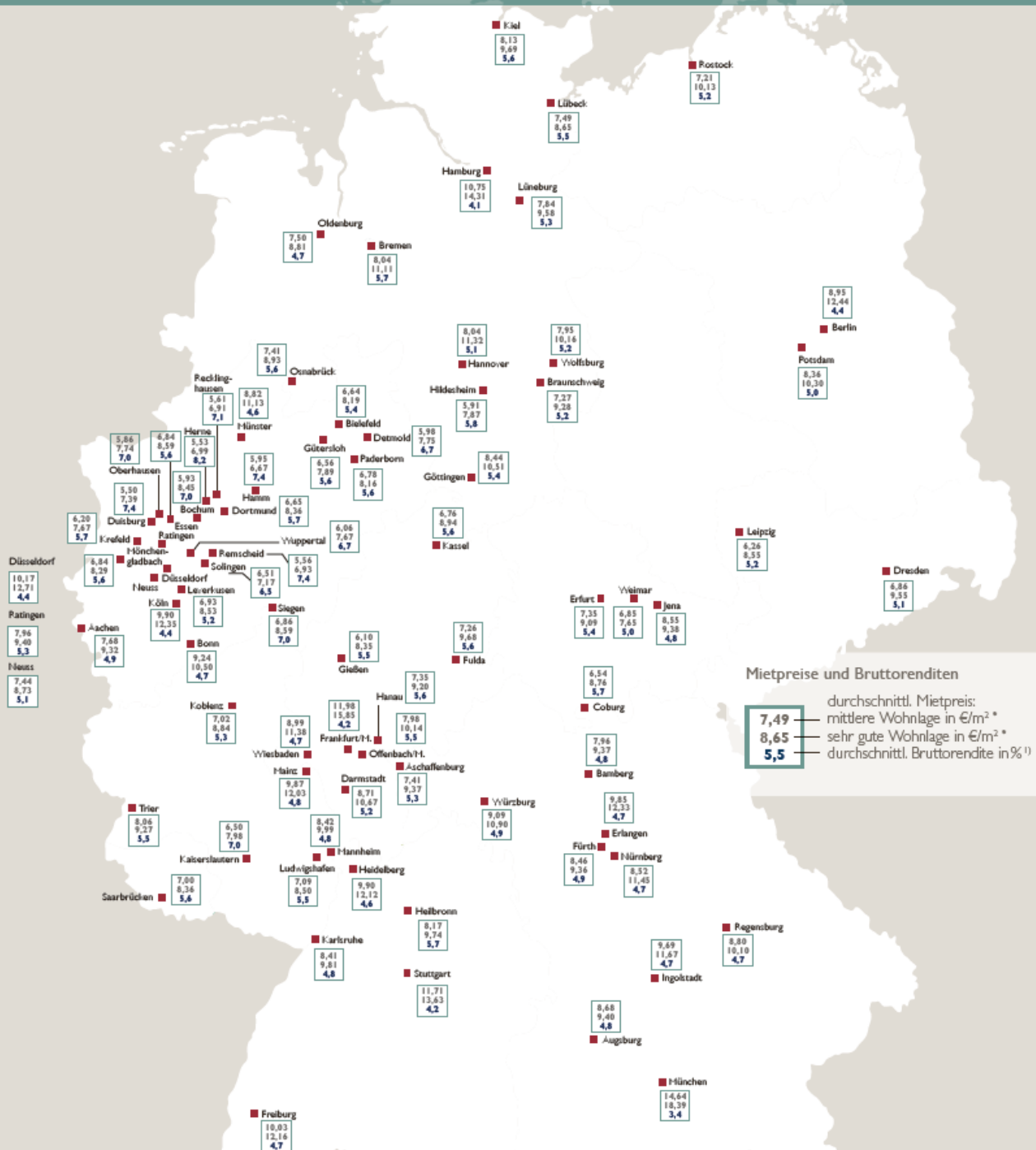
Im umworbenen mittleren Segment prognostiziert Catella in den kommenden Jahren deutlich veränderte Preiserwartungen: Die hohe Nachfrage der Investoren, deutlich ansteigende Bauaktivitäten, steigende Durchschnittsmieten und ein anziehendes Angebot an kleineren Wohnungen im Segment 50-60 Quadratmeter kennzeichnen die strukturelle Gemengelage an den Wohnungsmärkten der deutschen Ballungszentren. Die polyzentrale Standortstruktur wiederum gleicht Marktverwerfungen aus und glättet Volatilitätseffekte, wie sie aus anderen europäischen Ländern bekannt sind. □

**Einen schnellen Überblick über Preise, Entwicklungen und Renditen bietet die Deutschlandkarte auf der folgenden Seite.**

# Investmentstandorte Deutschland 2016

## Wohnen – Mieten und Renditen

Hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Metropolregionen und in Standorten mit positivem Bevölkerungssaldo basiert auf Urbanisierungseffekten und strukturell guter wirtschaftlicher Basis in Deutschland. Anziehende Mieten und Objektwerte aufgrund stark anwachsender Attraktivität der Wohnungsmärkte. Polyzentrale Standortstruktur gleicht Marktverwerfungen aus und glättet Volatilitätseffekte.





## Wechsel Dich

**Sascha Schadly** (41) ist zum Geschäftsführer der **KanAm Grund International** bestellt worden. Dort ist er für das Fondsmanagement und den Vertrieb zuständig. Schadly ist schon seit zehn Jahren Fondsmanager bei der KanAm Group. Zuvor war er unter anderem bei **DG Immobilien** und der **Rabobank**.

Wenige Monate nach der Übernahme des Düsseldorfer Projektentwicklers **PDI** hat das österreichische Immobilienunternehmen **6B47 Real Estate Investors** die Firma in **6B47 Germany GmbH** umbenannt. Die Leitung des Deutschland-Geschäfts übernimmt CEO **Kai-Uwe Ludwig**. Ebenfalls in der Geschäftsführung sind **Fred Schelenz** und **Anton Schöpkens**.

**Manfred Schraepler**verantwortet in der neu geschaffenen Position als Managing Director und Group Head Financial Assets and Liquid Private Marktes die strategische Ausrichtung und den weiteren Ausbau der Financial Asset Group von **Aquila Capital**. Er wechselt von der **Bank of America Merrill Lynch**. Zuvor war er unter anderem bei **IKOS CIF Limited** und der **Deutschen Bank** in London tätig.

**Goesta Ritschewald** tritt als Geschäftsführer der **Deutsche Investment KVG** zurück und wechselt in den Aufsichtsrat. Dort ersetzt er **Jörg Westphal**, der sein Amt niedergelegt hat.

# In Kürze

## Patrizia

### Shoppern in Euskirchen

In Euskirchen hat die **Patrizia AG** das Einkaufszentrum Veybach Center gekauft. Das Objekt ist gedacht für einen von Patrizia verwalteten Immobilienfonds. Verkäuferin ist eine niederländische Objektgesellschaft. Das Center aus dem Jahr 2006 ist 9.000 Quadratmeter groß und komplett vermietet. Ankermieter sind **Saturn**, **Rewe**, **Drogerie Rossmann** und **Reno Schuh**. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit beträgt sieben Jahre. Europaweit verwaltet Patrizia inzwischen Einzelhandelsimmobilien im Volumen von 2,6 Milliarden Euro.

## Art Invest

### Hamburger City

**Art Invest** hat ein Büroensemble mit zwei Objekten in der Hamburger City von **AEW Europe** erworben. AEW hat die Immobilien nach einer Halte-dauer von nur 14 Monaten aus seinem Value-Added-Spezialfonds „Europa Value Investors“ verkauft. Die Immobilien aus dem Jahr 1987 können kleinteilig vermietet werden und bieten Aufwertungspotenzial durch eine Verbesserung der Flächenqualität. Die langfristige Finanzierung stammt von der **UniCredit Bank**.

## Sontowski

### Alle Häuser verkauft

Der Erlanger Bauträger **Sontowski & Partner** hat alle Eigenheime im Neubauprojekt „S&P Homes“ verkauft. Insgesamt investierte das Unternehmen knapp zwölf Millionen Euro in 23 Doppel- und Reihenhäuser. Realisiert wird das Ensemble durch den Gene-

ralunternehmen **Mauss Bau**. Die Häuser sind 128 Quadratmeter groß mit Grundstücken von 181 bis 330 Quadratmetern und nach KfW-Effizienzhaus-Standard 70 entstanden.

### 20.000 Quadratmeter

In Nürnberg und Herzogenaurach hat **Sontowski & Partner** zwei Grundstücke mit insgesamt rund 20.000 Quadratmetern gekauft. Dort plant er den Bau von Wohn- und Büroflächen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 115 Millionen Euro. Mit mehr als 18.300 Quadratmetern entfällt der Löwenanteil auf das Grundstück in Nürnberg. Es befindet sich in der Nähe des Wöhrder Sees und des Business-Towers der **Nürnberger Versicherungsgruppe**.

## Madison/Sonae Sierra

### Portugal Fund

**Madison International Realty** hat 25 Prozent der Anteile am „Sierra Portugal Fund“ von **Sonae Sierra** übernommen. Nach Dieser Transaktion hält Sonae Sierra noch 22,5 Prozent an diesem Fonds. Er wurde 2008 aufgelegt und hält Beteiligungen an neun Shopping Centren in Portugal, unter anderem in Albufeira und Portimao. Die Immobilien sind zu 96 Prozent vermietet. Madison erwirbt für seine Investoren Anteile an Einkaufszentren in den USA, Großbritannien, West- und Südeuropa.

## Industria

### Überseestadt Bremen

**Industria Wohnen** hat eine Projektentwicklung in der Überseestadt in Bremen gekauft. Dort entstehen 143 Wohnungen für das Portfolio des offenen Immobilien-Spezialfonds „Industria Wohnen Deutschland IV“. Verkäuferin ist die **DS-**

## Impressum

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

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

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Verlag:**  
Research Medien AG,  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05243 - 901-258,  
F.: 05243 - 901-258.

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

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

**Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.**

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

**Aktuelle Anzeigen- und  
Kooperationspartner:**

**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**  
**ZBI Zentral Boden Immobilien AG**

**Bauconcept-Gruppe.** Das Investitionsvolumen liegt bei rund 36 Millionen Euro. Die Überseestadt ist mit einer Gesamtfläche von zwölf Hektar eines der größten städtebaulichen Projekte Europas. Rechts der Weser entsteht auf alten Hafenflächen ein komplett neues Stadtviertel.

### WealthCap

#### Nahezu vollvermietet

**WealthCap** hat im vergangenen Jahr Mietverträge im Volumen von 98 Millionen Euro geschlossen, die sich auf 228 Vorgänge verteilen. Beispiele sind die Vollvermietung des Objekts Lower Thames Street in London, die vorzeitige Verlängerung mit **Kaufland** in Radolfzell und die Verlängerung des Vertrages mit **Media Markt** im Einkaufszentrum „Das Schloss“ in Berlin. Die Gesamtfläche summiert sich auf 2,4 Millionen Quadratmeter, die Vermietungsquote beträgt mehr als 98 Prozent. Insgesamt befinden sich 156 Objekte im Bestand des hauseigenen Asset Managements.

### MPC Capital

#### Micro-Apartments

Im Leipziger Stadtteil Connewitz hat **MPC** für die Studentenwohnungs-Plattform Staytoo ein Grundstück gekauft, um darauf ab dem kommenden Frühjahr Micro Apartments zu errichten. Verkäufer ist eine Privatperson. Auf einer Fläche von 4.000 Quadratmetern entstehen 110 Apartments für die Studenten der benachbarten Hochschulen für Technik, Wirtschaft und Kultur und Telekommunikation. Dort sind derzeit rund 36.000 junge Leute eingeschrieben.

### Ebertz & Partner

#### Zwei Pleiten

Zwei Hotelfonds von **Ebertz & Partner** sind Pleite. Betroffen sind die **Dorint**

**Hotels** im österreichischen Seefeld und in Augsburg. Der Seefeld-Fonds stammt aus dem Jahr 1998, den Fonds mit dem Haus in Augsburg legte Fondsinitiator **Dr. Ebertz** im Jahr 2000 auf. Das Investitionsvolumen beider Vehikel lag bei 66 Millionen Euro.

### Salamon AG

#### Rekordjahr

Die Tanker der **Salamon-Gruppe** fuhrten am abgelaufenen Jahr die höchsten Charraten seit der Unternehmensgründung im Jahr 2002 ein. Panamax erzielten 22.100 bis 26.700 Dollar täglich, Suezmaxe kommen auf 32.600 Dollar. Bei den Bulkern bleibt die Marktlage dagegen weiter angespannt. Im November verkaufte Salamon in einem schwierigen Umfeld den Panamax-Bulker „Brunhilde Salamon“ an einen chinesischen Investoren. Im Rahmen blieb die Entwicklung der Betriebskosten. Sie stiegen um moderate 0,34 Prozent.

### Aquila

#### Infrastrukturfonds

Erstmals bietet **Aquila Capital** institutionellen Investoren einen offenen Spezialfonds an, der in Infrastruktur investiert. Durch die Kombination aus Direkt- und Fondsinvestments ist die Mindestanlagedauer des Fonds mit zwei Jahren deutlich kürzer als bei klassischen Infrastruktur-Investments. Regionaler Fokus liegt auf Investments in wirtschaftlich und politisch stabilen OECD-Ländern, wobei 50 Prozent der Allokation innerhalb Europas erfolgen wird. Die angestrebten Ausschüttungen betragen vier bis fünf Prozent.