

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 263 | 21. KW | 25.05.2016 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Reale Werte in Investment-AG der Deutsche Asset Management	2
Crowd-Check: Exporo sucht Kleinanleger für Wohnungsbau in Koblenz	6
Digitalisierte Immobilien-Branche: Software aus der Steinzeit	9
BSI-Summit: Branche der AIF-Anbieter präsentiert sich in aufgeräumter Stimmung	11
Summit-Vortrag: Als Tulpenzwiebeln so viel wie zwei Häuser kosteten	14
Investment-Barometer: Angst vor Terror kühlt die Hotelmärkte ab	15
Feri-Marktzahlen: Risikomischung gelingt meistens im Blind Pool	17
Pfandbriefbanken-Index: Preise für Mehrfamilienhäuser steigen am stärksten	18
Impressum	18

Meiner Meinung nach...

Im Jahr 2002 war es der Menschheit erstmals möglich, mehr Informationen digital zu speichern als analog. Das Online-Lexikon Wikipedia definiert diesen Zeitpunkt daher als den Beginn des „Digitalen Zeitalters“. In der Immobilienwirtschaft ist davon noch nicht viel angekommen. **Catella** hat in einer Untersuchung ermittelt, dass sie Software nutzt, die aus der Jahrtausendwende stammt - aus der digitalen Steinzeit also. Ein anderes Ergebnis der Studie: Die regionalen Unterschiede sind gewaltig. Während die USA und auch Asien offen sind für digitale Innovationen und nennenswert in neue Entwicklungen investieren, wird in Europa noch überwiegend mit Papier und Bleistift gerechnet.

Kaum 14 Jahre nach Beginn des digitalen Zeitalters hat auch die Branche der Sachwertbeteiligungen die Zeichen der Zeit erkannt. „Digitalisierung“ war das Zauberwort des diesjährigen BSI-Summit. Was ist neu? Künftig können Anleger ihre Daten online eingeben und am Computer oder mit dem Smartphone erste Schritte auf dem Weg zur Zeichnung von Immobilienfonds oder New-Energy-Beteiligungen gehen.

Digitale Revolution? Wohl kaum, denn als zusätzliche Vertriebschiene wird das Internet wohl überschätzt. **Alexander Betz**, **efonds**-Gründer und Plattform-Pionier in Sachen geschlossener Fonds, taxiert im Hintergrundgespräch den Anteil der Online-Zeichnungen am Gesamtumsatz innerhalb der kommenden zehn Jahre auf zehn Prozent. Eine vergleichsweise komplizierte Sachwertanlage bedarf offensichtlich weiterhin ausführlicher Aufklärung.

Wer als Laie schon mal versucht hat, einen Verkaufsprospekt nach BaFin-Richtlinie zu lesen und zu verstehen, wünscht sich dringend jemanden, der ihm erklärt, was er nicht begriffen hat. Der Prospekt des neuen Angebots der **Deutsche Asset Management** erstreckt sich über 150 Seiten Bleiwüste. Vergnügen ist anders.

Mindestens 100 Millionen Euro will die **Deutsche-Bank**-Tochter mit ihrer Investment-AG einsammeln und auf eine Reihe von Zielfonds verteilen. Ich finde es ermutigend, dass die Großbank wieder in großem Stil in das Geschäft mit geschlossenen Sachwertbeteiligungen einsteigt. Ein gutes Signal.

Viel Spaß beim Lesen!



Publity AG

Abwicklungsauftrag für eine Milliarde €

Die **Publity AG** hat von einem internationalen Investor den Auftrag bekommen, ein Portfolio aus notleidenden Krediten abzuwickeln und zu verwerten. Der Servicing-Vertrag hat eine Laufzeit über fünf Jahre und umfasst mehr als 1.100 Kredite mit einer durchschnittlichen Forderungshöhe von knapp einer Million Euro, was zu einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro führt. Publity verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der Non Performing Loans (NPL). Den Ankauf und das Servicing bietet das Unternehmen seit zwölf Jahren an.

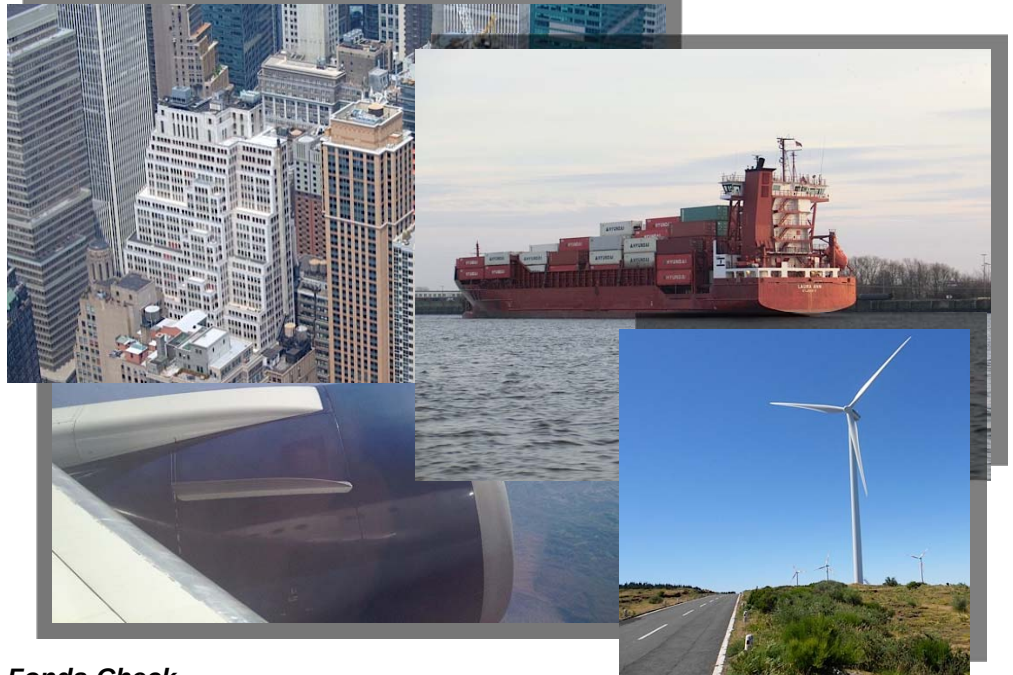
Commerz Real

Mailand vermietet

Commerz Real hat 12.000 Quadratmeter in der Mailänder Büroimmobilie „Torre Alfa“ über neun Jahre an die Ratingagentur **Cerved** vermietet. Die übrigen 9.000 Quadratmeter im Bürogebäude sind ebenfalls vergeben, könnten Cerved aber für Erweiterungen zur Verfügung stehen. Das Objekt befindet sich im Portfolio des offenen Immobilienfonds Hausinvest.



Torre Alfa in Mailand. Neuer Mietvertrag über neun Jahre.



Fonds-Check

Investment AG mit realen Werten

Deutsche Asset Management geht mit Publikumsfonds eigene Wege

Bei der Podiumsdiskussion auf der diesjährigen Summit-Veranstaltung des BSI thematisierten die Teilnehmer unter anderem die Verkaufsprospekte geschlossener Publikums-AIF und wie unlesbar und unverständlich sie teilweise sind.

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

Anleger beteiligen sich an einer Investment-AG, einer besonderen Form der geschlossenen Fonds neuer Machart. Die Investment AG mit veränderlichem Kapital ist vergleichbar mit einer SICAV nach Luxemburger Recht. Der Anleger erwirbt, analog zum Anteilschein an einem Fonds, Aktien an der Investment-AG. Die Wahl der Rechtsform hat keine Auswirkung auf die Fungibilität,

denn die Aktien werden nicht öffentlich gehandelt. Investoren dürfen daher nicht darauf spekulieren, ihr Investment vorzeitig zu beenden. Der Fonds hat 50.000 Aktien emittiert und überlässt sie den Zeichnern im Höchstfall zum Kurs von 5.000 Euro. Macht maximal 250 Millionen Euro Gesamtinvestition. Doch davon geht der Anbieter nicht aus. Er rechnet mit einer Beteiligungssumme von 100 Millionen Euro plus Agio.

Konzept: Der „Deutsche Invest Reale Werte“ ist ein typischer Dachfonds, der seinerseits in eine Reihe von Zielfonds investiert, die noch nicht identifiziert sind – ein Blind-Pool also. Im Fokus stehen institutionelle Spezialfonds und Co-Investments mit anderen professionellen Großanlegern.

Assets: Die Auswahl potenzieller Investitionsobjekte ist breit gefächert. Deutsche Asset Management nennt Immobilien, Infrastrukturanlagen und Transportmittel und kann sich darunter eine Menge vorstellen: Wohnungen, Büros, Einzelhandelsobjekte, Lagerhallen, Hotels und Pflegeheime, Erneuer-

bare Energien, Stromnetze, Flughäfen und Brücken, Schulen, Krankenhäuser und Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs. In das Segment Transport passen Flugzeuge, Schiffe, Lokomotiven, Triebwerke und Container. Also alles, was jemals in geschlossene Fonds verpackt wurde.

Kalkulation: Anleger beteiligen sich ab 10.000 Euro. Die Deutsche Asset Management hat aber auch größere Tickets im Auge und belohnt Zeichner ab 500.000 mit einem reduzierten Agio. Die Investitionsquote liegt mit knapp 92 Prozent des gezeichneten Kapitals inklusive Agio über dem fondstypischen Durchschnitt. In Sachen Gewinn-Prognose gibt sich der Verkaufsprospekt zugeknöpft. Bei einem Blind-Pool wäre alles andere sowieso nur Scheingenauigkeit. Die Prognose geht von einem Plus von 45 Prozent bis Ende 2028 aus. Alternative Szenarien berücksichtigen zehn Prozent mehr oder weniger Ertrag, was aber genauso theoretisch ist.

Kosten: Private Anleger zahlen sechs Prozent Agio, wer mindestens eine halbe Millionen Euro an-

legt, ist mit vier Prozent dabei. Die weiteren Initialkosten summieren sich auf ein Prozent. Dazu kommen jedoch eventuelle Kosten für die Zeichnung der Zielfonds. Laufend kassiert der Initiator bis zu 1,5 Prozent des Nettoinventarwertes. Hinzu kommt eine erfolgsabhängige Vergütung, sobald die Zeichner 120 Prozent ihres Einsatzes zurück haben. Ist diese Grenze erreicht, beansprucht Deutsche Asset Management zehn Prozent von dem, was über eine Verzinsung von vier Prozent hinausgeht.

Partner: Natürlich hat die Deutsche Bank eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft, die **DB Private Equity GmbH**. Verwahrstelle ist die **State Street Bank**.

Anbieter: Vor geraumer Zeit zählte die **Deutsche Bank** zu den größten Anbietern geschlossener Fonds. Danach war erst mal Pause. Ein Wohnungsfonds für private Kapitalanleger wurde still und leise vom Markt genommen. Mit dem aktuellen Fonds meldet sich die Bank wieder mit einem nennenswerten Volumen zurück.

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

Project Investment

60 Wohnungen

Im Nürnberger Stadtteil St. Leonhard hat **Project Investment** ein 1.800 Quadratmeter großes Baugrundstück gekauft. Darauf entstehen 60 gehoben ausgestattete Eigentumswohnungen im KfW-55-Standard mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 4.400 Quadratmetern. Dabei handelt es sich um das 60. Projekt des Unternehmens. Daran beteiligt sind die Immobilien-Entwicklungsfonds „Wohnen 14 und 15“. Sie haben damit ihre Streuung auf 27 beziehungsweise 17 Projekte erhöht.

Steuern: Anleger erhalten Dividenden, also Einkünfte aus Kapitalvermögen. Darauf fällt Abgeltungsteuer in Höhe von 25 Prozent plus Soli und Kirchensteuer an.

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

gleichsweise schmal. Wer auf das Management der Deutschen Bank vertraut, kann sich näher mit dem Fonds beschäftigen. In der Entscheidung für eine Investment-AG sieht die Bank einige Vorteile: So bekommt das Produkt eine Wertpapierkenn-Nummer und wird in den Depots der Anleger gelistet, was eine höhere Transparenz ermöglicht. Außerdem seien die Übertragbarkeit der Anteile und die Darstellung der steuerlichen Situation beim Anleger deutlich einfacher. □

Dr. Peters
GROUP

**A380
DS140**



DS 140 FLUGZEUGFONDS XIV

AIRBUS A380 MIT AIR FRANCE

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

JETZT INFORMIEREN UNTER
WWW.DS140.DE

WICHTIGE HINWEISE:

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





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



bouwfonds
investment management

TH Real Estate

Shoppen in Bologna

Für seinen offenen Immobilienfonds „European Cities Fund“ hat **TH Real Estate** den Retail Park Meraville in Bologna gekauft. Verkäuferin ist eine Tochter des „Orion European Real Estate Fund IV“. Es handelt sich um die erste Investition des offenen Fonds. Die Immobilie ist 36.000 Quadratmeter groß und komplett vermietet. Zu den Ankermietern zählen **Mediaworld, Leroy Merlin** und **COOP**. TH Real Estate verwaltet nun elf Objekte in Italien mit einem Volumen von 1,3 Milliarden Euro.

Crowd-Check

Kleinanleger gesucht

Exporo baut Wohnanlage in Koblenz und akzeptiert Tickets ab 500 Euro

Exporo, die führende deutsche Crowdfunding Plattform für Immobilien, erhöht aktuell die Schlagzahl. Kaum ist ein Angebot erfolgreich platziert, erscheint schon die nächste Offerte auf der Plattform.

Das Investitionsangebot ermöglicht Anlegern die Mitfinanzierung eines Wohnimmobilienprojekts in Koblenz. Die Investition erfolgt in Form eines nachrangigen Darlehens an die **CKF Citywohnen Koblenz Friedrichstraße GmbH & Co. KG** mit Sitz in Andernach. Die Rückzahlung des Darlehens inklusive der endfälligen Verzinsung ist zum 30. November 2018 vorgesehen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 500 Euro, ein Agio wird nicht erhoben.

Projekt: Es soll eine aus zwei Gebäudekörpern bestehende Wohnanlage mit 107 unterschiedlich großen Wohneinheiten und 132 Tiefgaragen- und 15 Außenstellplätzen realisiert werden. Dabei gibt es Single-Apartments ab 30 Quadratmeter Größe, aber auch Maisonette-Wohnung mit 165 Quadratmetern. Insgesamt verteilen sich die Wohnungen auf eine Fläche von 6.845 Quadratmetern. Die Fertigstellung ist für April 2019 geplant. Aktuell liegt ein Bauvorbescheid vor, die Baugenehmigung wird für das dritte oder vierte Quartal 2016 erwartet.

Standort: Das Projektgrundstück befindet sich in der Altstadt von Koblenz und in direkter Nachbarschaft zum

Renditestark und zuverlässig

Hanseatische
Kapitalverwaltung AG

Ihr Partner für
die neuen AIF

Die Hanseatische ist als lizenzierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft Anbieterin von KAGB-konformen Publikums- und Spezial-Fonds für Privatkunden und semiprofessionelle Anleger.

In Kooperation mit der Schwestergesellschaft IMMAC investieren diese neuen Alternativen Investmentfonds (AIF) in Sozialimmobilien wie Pflegeheime, Reha-Kliniken und betreutes Wohnen.

Für professionelle und institutionelle Anleger erstellt die Hanseatische gern maßgeschneiderte Anlagemodelle für sozial wertvolle Investitionen mit attraktiven Renditen.

HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG

ABC-Straße 19 · 20354 Hamburg, Deutschland

Telefon: +49 40.30 38 86-0

Telefax: +49 40.30 38 86-20

E-Mail: info@diehanseatische.de

www.diehanseatische.de



Kurfürstlichen Schloss. In wenigen Gehminuten sind das Einkaufszentrum „Forum Mittelrhein“, das Koblenzer Theater und Bushaltestellen zu erreichen. Der Hauptbahnhof ist rund einen Kilometer entfernt.

Projektentwickler: Das Immobilienprojekt wird von der im Jahr 1996 gegründeten **KY Bauunternehmung** realisiert und umgesetzt. Die KY Bauunternehmung ist ein regionaler Projektentwickler mit Sitz in Andernach bei Koblenz, der auf die Entwicklung von Wohnimmobilien spezialisiert ist. Finanzielle Kennzahlen oder eine Bilanz der KY Bauunternehmung werden im Zusammenhang mit diesem Investitionsangebot auf exporo.de nicht veröffentlicht.

Darlehensnehmer: Darlehensnehmer ist allerdings nicht die KY Bauunternehmung selbst, sondern die zur Umsetzung des Immobilienprojekts neu gegründete Projektgesellschaft CKF Citywohnen Koblenz Friedrichstraße GmbH & Co. KG.

Finanzierung: Für das Projekt ist ein Gesamtaufwand von 23 Millionen Euro vorgesehen. Die Finanzierung sieht einen Eigenkapitalbeitrag des Projekt-

trägers in Höhe von 6,9 Millionen Euro, eine Crowdfinanzierung von 1,5 Millionen Euro, 10,6 Millionen Euro aus den ersten Wohnungsverkäufen und vier Millionen Euro Fremdkapital vor. Die Finanzierung ist allerdings noch nicht abschließend gesichert. So sind einerseits die Verhandlungen mit der Bank noch nicht abgeschlossen, und andererseits ist das hier eingeplante Eigenkapital noch im Vorgängerprojekt „Goebensiedlung“ gebunden, das erst noch veräußert werden muss. Der erwartete Projekterlös liegt bei 30,9 Millionen Euro. Auf dieser Basis errechnet sich ein Projektgewinn von 7,9 Millionen Euro beziehungsweise eine Marge von gut 34 Prozent.

Risiken: Der Erfolg einer solchen Projektentwicklung ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Dabei sind insbesondere Planungsfehler, unplanmäßige Kostensteigerungen, Bauzeitverzögerungen, Abweichungen beim realisierbaren Verkaufspreis und vor allem Liquiditätsengpässe durch Verzögerungen beim Abverkauf der Wohnungen zu bedenken. Das hier begebene Darlehen ist darüber hinaus „qualifiziert nachrangig“. Bei dieser Darlehensart können Ansprüche nicht geltend gemacht werden,



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

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

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

1995
2015
JAHRE

PROJECT INVESTMENT AG
FONDSPRÄSIDENTIN DES JAHRES
2014
euro
Fonds Co.

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

DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

Jetzt
investieren!



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

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

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



AZ Produkt IPE 300220 M-Q111-31 | publity Performance GmbH, Landsteinerstraße 6, 04109 Leipzig

wenn ihre Geltendmachung einen Grund für ein Insolvenzverfahren herbeiführen würde. Darüber hinaus werden im Falle einer Insolvenz der CKF Citywohnen Koblenz Friedrichstraße GmbH & Co. KG zuerst die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger bedient, bevor die Ansprüche der privaten Anleger berücksichtigt werden können.

Risikobegrenzung: Die erwarteten Gewinne aus dem Projekt sind an die Treuhänderin zugunsten der Anleger abgetreten. Zusätzlich gibt es eine selbstschuldnerische, notariell beglaubigte Bürgschaft des Geschäftsführers der Darlehensnehmerin, **Yusuf Kocyigit**, sowie eine nachrangige Grundschild auf eine Bestandsimmobilie „Goebensiedlung“, die sich im Eigentum von Kocyigit befindet.

Kosten: Für den Abschluss des Darlehensvertrages entstehen dem Anleger selbst keine Kosten. Die CKF Citywohnen Koblenz Friedrichstraße GmbH & Co. KG zahlt an Exporo eine einmalige Vermittlungsprovision in Höhe von acht Prozent der vermittelten Darlehen. Zusätzlich erhält Exporo während der Laufzeit des Darlehens von der CKF eine jährliche Vergütung für die Betreuung der Anleger in Höhe von zwei Prozent der vermittelten Darlehen.

Gewinn-Szenario: Läuft alles wie geplant, erhalten die Anleger am Ende der Laufzeit Zinsen für 2,5 Jahre, also insgesamt 15 Prozent. Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen für einen Privatanleger Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind.

Meiner Meinung nach....Der Markt für Wohnimmobilien boomt – insofern bieten Projektentwicklungen eine kurz- bis mittelfristige Möglichkeit, in dieses attraktive Segment zu investieren. Die Laufzeit des Projektes „Friedrichstraße“ fällt mit 2,5 Jahren vergleichsweise lang aus. Risiken ergeben sich insbesondere daraus, dass die Finanzierungsstruktur des Projektes noch nicht fixiert ist. Die eher niedrige Verzinsung von sechs Prozent ist nur aufgrund der verschiedenen Sicherheiten gerechtfertigt. □

Robert Fanderl, Wirtschaftsjournalist

Patrizia

Prenzlauer Berg

Im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg hat die **Patrizia Immobilien AG** eine vollvermietete Wohnanlage mit 131 Wohnungen übernommen. Die Anlage aus dem Jahr 2009 befindet sich auf dem ehemaligen Schlachthofgelände an der Grenze zum Stadtteil Friedrichshain. Die Wohnfläche summiert sich auf rund 20.500 Quadratmeter. Zum Objekt gehören außerdem 100 Tiefgaragenstellplätze. Aktuell betreut Patrizia ein Immobilienvermögen in Höhe von 17 Milliarden Euro.

Software aus der Steinzeit

Immobilienbranche ist im digitalen Zeitalter noch nicht angekommen

„Die digitalen Innovationen sind in der Immobilienbranche noch nicht angekommen“, kommentiert Catella-Researcher Thomas Beyerle. Was die Software anbelangt, habe sich seit den 2000ern kaum etwas verändert. Prozessuales Denken nehme nur langsam zu, Schnittstellenprobleme und Datenverfügbarkeit seien weiterhin ein großes Problem.

Das Stichwort in diesem Zusammenhang lautet „PropTech“. Es setzt sich zusammen aus den Begriffen Property und Technology und bezieht sich auf innovative Unternehmen, die mit ihren Geschäftsmodellen die neuen technologischen Möglichkeiten mit der Immobilienbranche verknüpfen.

„Die zunehmend an Dynamik gewinnende Digitalisierungswelle in der Immobilienlandschaft brachte in den vergangenen Jahren interessante Geschäftsmodelle hervor, von denen einige die Expansionsphase erreicht haben“, meint Beyerle. „Ein Innovationschub blieb allerdings aus: Er konnte weder durch die neu aufkommenden PropTechs, noch durch die Evolutionsprozesse der Immobilienbranche aus sich selbst heraus ausgelöst werden. Zu analog scheint die Grundstruktur des Immobiliengeschäfts, zu fragmentiert die Datengrundlage und zu individuell das Produkt Immobilie.“

Immerhin sind erste Ansätze bereits zu erkennen. Vermarktungsplattformen,



LUKRATIVER IMMOBILIENHANDEL IM PROFESSIONELLEN FONDSGEWAND

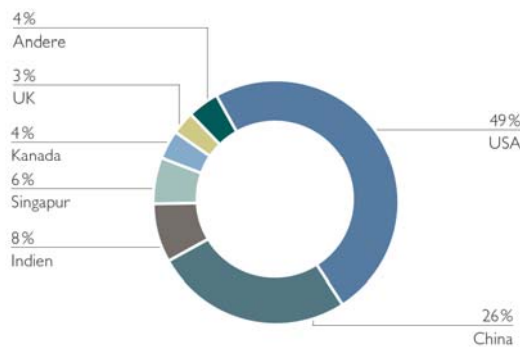
- Alternativer Investmentfonds nach KAGB
- Initiator mit langjähriger Erfahrung und 1 Mrd. Euro Assets under Management
- Marktführer im Bereich der Immobilienhandelsfonds
- Immobilientransaktionsvolumen in 2015 von ca. 375 Mio. Euro (Verkehrswerte)
- Nur Immobilien in Deutschland
- Kein Fremdkapital
- 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 „Beteiligen“ abrufen oder über die alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Konrad-Adenauer-Str. 15, D-72072 Tübingen kostenlos anfordern.

ABB. 2: ANTEILE INVESTITIONSVOLUMEN IN PROPTech WELTWEIT (2010–2015) IN %



Quelle: Catella Research 2016, CB Insights

In Europa spielen Investitionen in PropTech derzeit noch keine Rolle. Die USA liegen vorne, gefolgt von China. Selbst in Indien sind die Investitionen mehr als doppelt so hoch wie in Großbritannien, dem führenden Investitions-Standort in Europa.

Planungstools, Crowdfunding-Modelle und software-gestützte Kartierung von Innenräumen lösen Aufgaben in der Immobilienwirtschaft mit Hilfe der IT. Allerdings wird der digitale Ansatz regional differenziert genutzt. Wie die FinTechs haben auch die PropTechs ihren Ursprung in den angelsächsischen Ländern. Asiatische Länder wie China, Singapur und Indien sind heute ebenfalls vorne mit dabei. In Europa befinden sich aktuell die meisten PropTech-Startups in Großbritannien.

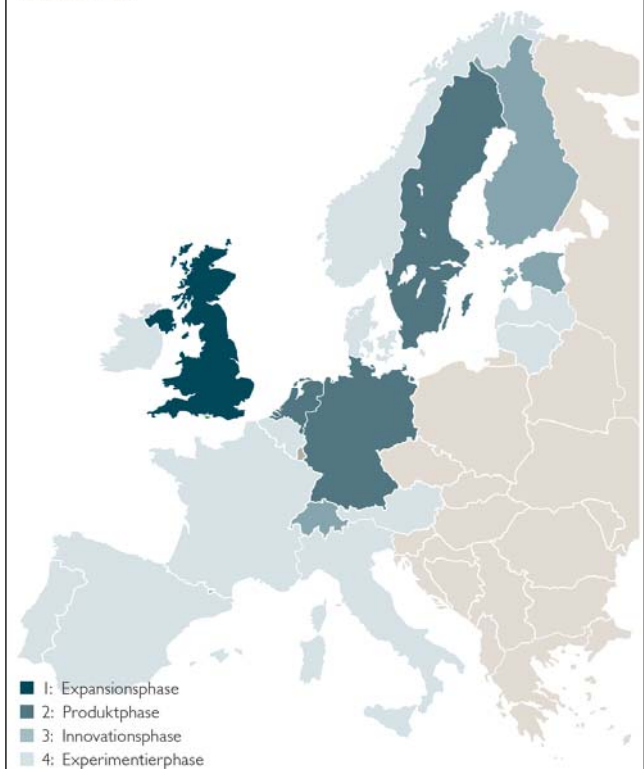
Investoren sind optimistisch. Obwohl sich tragfähige, also ertragreiche Geschäftsmodelle bislang nur in Ausnahmefällen herausbilden konnten, wenden sie derzeit erhebliche Mittel auf: 2015 investierten sie weltweit 1,7 Milliarden Dollar in PropTech beziehungsweise in PropTech-Startups. Der Großteil an Investitionen fand in den USA statt (49 Prozent), gefolgt von China (26 Prozent). In Europa (vier Prozent) konzentrierten sich die Investitionen mit drei Viertel des Volumens auf Großbritannien, und dort insbesondere auf London, wo sich schon ein PropTech-Ökosystem mit mehreren „Accelerators“ gebildet hat. Das sind Institutionen, die Start-ups für einen kurzen Zeitraum von einem bis vier Monate unterstützen, indem sie ihnen Know-How und Ressourcen zur Verfügung stellen.

„Von einem bedeutenden Einfluss auf die Immobilienbranche ist der PropTech-Sektor zurzeit noch ein gehöriges Stück entfernt“, bilanziert **Thomas Beyerle**. Die aktuellen Modelle zeugen von einer hohen Technikaffinität. Aber sie erfordern einen hohen Kapitaleinsatz, kollidieren mit rechtlichen Hindernissen und scheitern auch an der für eine erfolgreiche Realisierung erforderlichen Datenbasis, die für den erfolgrei-

chen Durchbruch von PropTech unerlässlich ist. Entscheidend wird dabei das Aufbrechen und Optimieren der Prozessketten und die Etablierung gleicher Datenstandards sein.

Fazit: PropTech befindet sich in Europa zurzeit noch weitgehend in der Experimentierphase und ist in manchen Ländern noch gar nicht angekommen. Dennoch kommt die Immobilienbranche nicht an dem Thema Digitalisierung vorbei. Der Weg zu einer echten Marktveränderung sei jedoch noch weit: Den meisten PropTechs fehle schlicht noch der Zugang zur Industrie. Auch das strukturelle Defizit der Datenverfügbarkeit, um die Geschäftsmodelle mit Leben füllen zu können, wiegt schwer. Und die innere Entwicklungskraft der Immobilienbranche selbst sollte nicht unterschätzt werden. □

ABB. 3: MARKTDURCHDRINGUNG VON PROPTech IN EUROPA



Basis: Quantitative Analyse – Anzahl der PropTech-Unternehmen

Quelle: Catella Research 2016

Drei Viertel der europäischen PropTech-Investitionen konzentrieren sich auf Großbritannien. Deutschland befindet sich immerhin in der Produktphase - auch wenn hierzulande in der Immobilienbranche teilweise uralte Software eingesetzt wird.

AIF-Branche in aufgeräumter Stimmung

Jahres-Treffen stand im Zeichen der Digitalisierung - Wer ist verantwortlich für Markthygiene?

Der Redaktionsschluss verhinderte in der vergangenen Ausgabe eine ausführliche Berichterstattung über den BSI-Summit in Berlin. Da jedoch nicht nur Location, Dauer und Inhalte von früheren Veranstaltungen abwichen, sondern auch die Stimmung, hier noch mal ein Nachschlag.

Anders als früher, als viele Teilnehmer einen leicht abwesenden Eindruck ausstrahlten, präsentierten sie sich diesmal deutlich aufgeräumter. Sowohl bei der Abendveranstaltung, mit doppelt so viel Teilnehmern wie zunächst kalkuliert, als auch beim offiziellen Programm einen Tag später verströmte die Branche eine gelöste Zuversicht. Bei zahlreichen Anbietern läuft es besser als erwartet, und selbst die Initiatoren, die sich über Jahre eine Schaffenspause verordneten, haben offenbar zu früherer Kreativität zurückgefunden.

Und obwohl der BSI in den vergangenen Monaten kontinuierlich Mitglieder verlor, verkaufte er sein



Bereits am Vorabend des Summit gab CDU-Mann Jens Spahn (links) den diesjährigen Schwerpunkt vor: Digitalisierung.

Selbstverständnis selbstbewusst. „Wenn wir als Branchenverband nicht Stellung nehmen würden zu politischen Entwicklungen und geplanten Veränderungen, die unser Geschäft betreffen, wird es unsere Branche in absehbarer Zeit nicht mehr geben“, ant-



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

wortete **Andreas Heibroek**, im Vorstand für das Business mit den Publikumsfonds zuständig, kritischen Gesprächspartnern. Und BSI-Geschäftsführer **Eric Romba** meinte: „Unsere Verbandsarbeit ist nicht reaktiv, sondern gestaltend.“ Er stellte jedoch auch klar, dass der BSI die Regulierung nicht verhindern, sondern mitbestimmen möchte.

Ob das Thema der Diskussion richtig gewählt war, daran äußerte eine Reihe von Teilnehmern im persönlichen Gespräch ihre Zweifel. Bringt die Kapitalmarktion neue Freiheiten? So richtig interessierte sich niemand dafür, und mit der Zeit faserte die Diskussion auseinander. „Nicht gerade ein Thema für die Seite eins der Bildzeitung“, meinte CDU-Bundestagsabgeordneter **Ralph Brinkhaus**, und sein Kollege von der SPD **Lothar Binding**, stellte klar: „Wenn ich das in meinem Wahlkreis zu meinem Thema mache, kommen sechs bis acht Leute zu dem Termin.“

Dass die Regulierung teuer ist, kleine Anbieter verdrängt und kein Mittel gegen das Marktversagen darstellt, wie Professor **Christoph Kaserer** von der



Kapitalmarktion - nicht gerade ein Thema für die Seite eins der Bildzeitung, wie Ralph Brinkhaus von der CDU meinte.

Technischen Universität München, äußerte, ist keine neue Weisheit. Ebenso wenig wie die Erkenntnis, dass die von der BaFin geforderten Verkaufsunterlagen für einen Laien kaum verständlich sind. Interessanter war da schon die Forderung des CDU-Mannes Brinkhaus, die Branche möge selbst für Markthygiene sorgen, schwarze Schafe identifizieren und aussortieren. Dann sei auch keine Regulierung nötig. In früheren Jahren hat der BSI, damals noch VGF, solch ein Ansinnen stets von sich gewiesen. □

ZBI - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

ZBI PROFESSIONAL FONDS - nachhaltiges Erfolgskonzept auf ganzer LINIE

Aktuell verfügbar: ZBI PROFESSIONAL 10
1% Zeichnungsprämie bis 30.06.2016
Die Prämie gewährt die ZBI Vertriebs AG

5,5 - 15,5 % p. a.
Durchschnittsertrag p.a. vor Steuern der
verkauften Fonds*

über 700 Mio. Euro
eingeworbenes
Kommanditkapital inkl. Agio*

über 14.000
Zeichnungen*

Besonderheit Agio:

Neben der Nominaleinlage ist das Agio gewinnberechtigt und wird planmäßig verzinst und zurückerstattet*



Exemplarisch: Falkensee, Spandauer Straße

Angaben Stand: 29.02.2016

ZBI Zentral Boden Immobilien AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen

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

Das ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für eine Beteiligung an der genannten ZBI PROFESSIONAL FONDS - LINIE darstellt. Die in der Vergangenheit erzielten Erfolge stellen keine Garantie für die zukünftige Entwicklung einer künftigen Anlage dar. Eine ausführliche Darstellung von Beteiligungsangeboten einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie den entsprechenden wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen, sofern verfügbar, können in deutscher Sprache im Internet unter www.zbi-ag.de in der Rubrik „Immobilienfonds/Aktuelle Fonds“ abgerufen oder über die ZBI Vertriebs AG, Goethestraße 23, 91054 Erlangen angefordert werden.

*Weiterführende Informationen entnehmen Sie dem Performance Bericht 2014 der ZBI Gruppe u. a. auf den Seiten 13, 22 und 25.



Unser Erfolg gibt uns Recht!

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

** 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!

Als Tulpenzwiebeln zwei Häuser kosteten

Professor Frank Zschaler referierte beim BSI Summit über Wirtschaftskrisen seit dem Mittelalter

„Ethik und Nachhaltigkeit versus Renditemaximierung: Ein Widerspruch?“ Was sich liest wie eine Doktorarbeit, handelte Professor Frank Zschaler von der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt in einem 45-Minuten-Beitrag auf dem BSI-Summit ab. Dass sich die Parameter nicht widersprechen, sondern ergänzen, stellte er bereits nach wenigen Minuten klar: „Ohne Gewinnmaximierung wäre die Lösung sozialer und kultureller Aufgaben nicht möglich.“

Erfreulicherweise habe nach der Finanzkrise der Nachhaltigkeitsgedanke das Handeln der Akteure in der Wirtschaft, vor allem auch im Finanzsystem, viel stärker beeinflusst als in der Zeit davor. Investoren fragen verstärkt ethisch hochwertige und nachhaltige Anlagen an und finden ein stärkeres Angebot als früher. **Frank Zschaler** berichtete, dass ethische Standards zum Wettbewerbsvorteil geworden sind. „Die Zahl der Unternehmen nimmt relevant zu, die glaubwürdig Verantwortung in der globalen Wirtschaft wahrnehmen und damit einen Beitrag leisten zur Überwindung von Unterentwicklung und der Einhaltung fairer Standards“.

Diese Entwicklung sei neu. Zschaler referierte über Forschungsergebnisse, nach denen in allen vier Krisen seit den 70er-Jahren des 19. Jahrhunderts vergleichbare Ethik-Diskussionen geführt wurden. Offenbar hinterfragt sich eine Gesellschaft, nachdem sie in eine finanzielle Schieflage geraten ist. In vorherigen Finanzkrisen, die es durchaus gab, habe es kein Mitleid mit den Betroffenen gegeben. Zum Beispiel mit den Spekulanten, die bei der Tulpenkrise in den Niederlanden alles verloren hatten. Im 17. Jahrhundert wollte dort nahezu jeder mit Tulpenzwiebeln Geld verdienen. „Manche Leute verschuldeten sich und zahlten den Preis von zwei Stadthäusern für eine bestimmte Zwiebel“, berichtete Professor Zschaler. Im Februar 1637 platze die Tulpen-Blase und hinterließ viele Beteiligte schließlich in bittere Armut.

Selbst schuld waren in der allgemeinen Wahrnehmung auch die Spekulanten der ersten Krise der Neuzeit. Doch erstmals versuchten die Behörden mit Gesetzen und Erlassen anschließend, ähnliche Entwicklungen zu vermeiden. In den Jahren 1873 bis 1879 gründeten sich in Deutschland und Österreich massenhaft Aktiengesellschaften ohne seriöses Geschäftsmodell. Wie in der Dot-Com-Krise kauften die Anleger die Aktien zu Irrsinnsspreisen und verloren ihr Geld, als die Luftnummer kollabierte.



Karikatur zur Gründerkrise aus dem Kladderadatsch, 1873. Obwohl der Stall schon brennt, rennen die als Ziegen dargestellten Aktionäre hinein.

Bei der Weltwirtschaftskrise 1929 bis 1932 handelte es sich erstmals um eine Krise der Realwirtschaft durch Überproduktionen. Auch hier agierten die Beteiligten im Vorfeld völlig irrational. „Menschen verkauften Grundstücke, die es nicht gibt, in Städten, die es nicht gibt. Niemand hat das kontrolliert, alle haben das geglaubt.“

Im Vorfeld der Asienkrise wurden Investitionen in Aktien und Immobilien über Darlehen finanziert. Die Kurse und Immobilienpreise vervierfachten sich. Die Banken vergaben daraufhin weitere Darlehen mit den Aktien und Immobilien als Sicherheit, was wiederum zusätzliches Kapital in die Märkte schwemmte. Die Blase blähte sich auf – und platzte.

Ähnlich begann die Weltwirtschaftskrise 2007. In den USA beliehen die Banken wertlose Immobilien. Die Amerikaner konsumierten mit dem geliehenen Geld und konnten es nicht zurückzahlen, als die variablen Zinsen stiegen. Die Sicherheiten waren nichts wert, den Rest kennen wir. Im Zuge dieser Krise weist Zschaler den Ratingagenturen einen großen Teil der Verantwortung zu. Sie trügen ihren Teil der Schuld dafür, dass die Banken viel Geld für verbriefte Wertlosigkeiten zahlten.

Führt die jüngste Krise zu gesteigerter Vorsicht? Daran will der Professor aus Eichstätt nicht glauben. „Die nächste Krise kommt bestimmt“, ist er sich sicher. Es gebe kein kollektives Gedächtnis in Sachen Krisen. Wo sie ihren Anfang nimmt, vermag er nicht zu prognostizieren. Nicht in China, glaubt er. „Dort ist weiterhin gewaltiges Wachstumspotenzial vorhanden.“ □

Sonae Sierra

Erwartungen übertroffen

Der Shopping-Center-Spezialist **Sonae Sierra** hat im vergangenen Jahr einen Nettogewinn in Höhe von knapp 142 Millionen Euro erzielt. Damit wurden die Erwartungen deutlich übertroffen. Zum Vergleich: Im Jahr zuvor waren es 96 Millionen Euro. In den Centern zählte das Unternehmen 433 Millionen Besucher, die Umsätze der Mieter stiegen in Europa um 3,3 Prozent. Erfolge meldet Sonae Sierra auch beim Thema Nachhaltigkeit. So sank der Wasserverbrauch erneut (seit 2003 um 20 Prozent), der Energieverbrauch reduzierte sich ebenfalls (seit 2002 um 44 Prozent), und die Emission von Treibhausgasen nahm ebenfalls ab (seit 2005 um 82 Prozent).

HCI Gruppe

Schiffe übernommen

Mit zwei weiteren Investoren aus dem Aktionärskreis hat die **HCI Gruppe** insgesamt 13 Schiffe aus dem Kreditportfolio der **HSH Nordbank** übernommen. Es besteht aus Feeder-Schiffen mit einer Tragfähigkeit zwischen 800 und 1.800 Containern. Im Zuge der Portfolio-Transaktion wird die Finanzierung teilweise von der **Deutschen Bank** abgelöst. Die HCI Gruppe will künftig stärker als bisher Teile der Wertschöpfungskette des operativen Schiffsbetriebs übernehmen.

Terrorgefahr schreckt Touris ab

Investment Barometer belegt abgekühlte Stimmung an den Hotelmärkten

Die Stimmung am Hotelinvestmentmarkt hat sich im Frühjahr 2016 etwas eingetrübt – dennoch bleibt die Markteinschätzung auf einem hohen Niveau positiv. Bei den Trendfragen nach Renditen und Standorten zeichnen die Befragten ein differenziertes Bild. Dies ergab das „Investment Barometer Frühjahr 2016“ des Fachverlags **Hospitality Inside**.

„Die leicht abgekühlte Stimmung an den Hotelmärkten ist nach den Höhenflügen der vergangenen Jahre nicht verwunderlich“, kommentiert **Andreas Löcher**, Leiter Investment Management Hotel bei der **Union Investment Real Estate GmbH**, die Ergebnisse der aktuellen Umfrage. „Insbesondere die Anschläge in Europa und die Unwägbarkeiten und Risiken rund ums Mittelmeer haben für den Tourismus im vorigen halben Jahr neue Hürden aufgebaut.“ Das habe natürlich Auswirkungen auf die Erwartungen, insbesondere bezüglich der Hotelauslastung. So habe beispielsweise Brüssel zuletzt einen massiven Einbruch in der Hotelbelegung verzeichnet. Während freies Kapital in sichere Standorte ausweichen könne, sei es in Krisen-Regionen zunächst gefangen, und die Hotelbetreiber müssten versuchen, diese Herausforderungen zu meistern.

Die Umsatzerwartungen für die Branche sinken in der Umfrage um 5,7 Prozent, wobei dies immer noch bedeutet, dass 75 Prozent der Befragten weiterhin gute bis sehr gute Geschäfte für die Branche erwarten. Das gilt auch für die übrigen Einzelindizes: Die aktuelle Situation und die Erwartungen für das eigene Geschäft in den nächsten sechs Monaten beurteilten die Befragten optimistischer als für den gesamten Markt. Die Stimmung im Hinblick auf das Development neuer Hotels konsolidiert – nach dem starken Anstieg in der vergangenen Umfrage jetzt 8,5 Prozent niedriger. Gleichwohl schließen alle



London. Ein möglicher Brexit hat noch keine negativen Auswirkungen auf den Hotelmarkt.

Einzelindizes mit dem zweithöchsten Wert seit Beginn der Umfrage im Herbst 2013. Auch der Gesamtindex ist knapp unter der 4.000-er Marke der zweithöchste Stand seit Beginn der Umfrage.

Die Trendfrage, ob und in welche Richtung sich der Renditeabstand zwischen Gateway-Cities oder Sekundärstädten innerhalb Europas verändern wird, ergab ein differenziertes Bild. Ohnehin sei es eine derzeit heiß diskutierte Frage im Markt, an welchen Standorten Käufer am besten investieren sollen. Umso interessanter zu sehen, dass die Hälfte der Befragten keine Verschiebung zwischen den Segmenten erwartet, die andere Hälfte aber zu gleichen Teilen ein Schrumpfen beziehungsweise Anwachsen des Abstandes prognostiziert. Es gibt in beiden Segmenten offensichtlich noch Spielräume in beide Richtungen.

Bei der zweiten Trendfrage, welcher Spitzenstandort der „Outperformer 2016“ wird, entfielen die meisten Nennungen auf München und London, so Löcher: „An beiden Standorten sind und bleiben neue Hotelstandorte rar. In London hat die Gefahr eines Brexit bislang noch keine wesentliche Auswirkung auf den Hotelmarkt, und in München sucht noch immer eine Vielzahl von Hotelketten seit langer Zeit erfolglos nach ihrer ersten Opportunität.“ □

Manchmal ist es mehr als ein Keller...

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



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

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

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

MPC Capital

Studieren in Berlin

In Berlin entwickelt **MPC Capital** die fünfte Micro-Apartment-Anlage für seine Studentenwohnungs-Plattform **Staytoo**. In Kooperation mit der **HD Projektentwicklungs GmbH** entstehen auf einem 900 Quadratmeter großen Grundstück in Kreuzberg rund 150 Apartments für Studierende. Die Bruttogeschossfläche summiert sich auf 2.800 Quadratmeter. Die Fertigstellung ist für Herbst 2017 geplant.

Chorus

Windkraft in Hürth

Im Rhein-Erft-Kreis bei Köln hat die **Chorus Clean Energy AG** einen Windpark mit einer Gesamtleistung von 8,55 Megawatt gekauft. Der Windpark Hürth besteht aus drei Anlagen. Die Turbinen haben einen Rotordurchmesser von 103 Metern und eine Nabenhöhe von 98 Metern. Die garantierte Einspeisevergütung läuft bis zum Ende des Jahres 2036.

LaSalle Investment

Büros in Amsterdam

Im Auftrag eines Encore-plus-Fonds hat **LaSalle Investment** das „Eurocenter II“ in Amsterdam gekauft. Verkäufer war der **Stichting Philips Pensionsfonds**. Mieter der 11.000 Quadratmeter großen Fläche sind **JCDecaux, Pathe Teatres, Fontterra, Gemalto** und **Kawasaki Heavy Industries**.

Risikomischung über Blind Pool

Immobilien in Publikumsfonds weiterhin vorne - Spezialitäten holen auf

Die BaFin hat im vergangenen Jahr 31 Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum Vertrieb zugelassen.

Das sind sechs AIF mehr als im Jahr zuvor. Darüber hinaus hat die BaFin die jeweiligen Verkaufsprospekte für ebenfalls 31 Vermögensanlagen nach dem Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) gestattet. Das sind sieben Vermögensanlagen weniger als im Vorjahr. Zu diesen Ergebnissen kommt die **Feri Euro Rating Services AG** in ihrer Gesamtjahresanalyse zu geschlossenen Beteiligungen.

Das prospektierte Eigenkapital der neu zugelassenen Publikums-AIF und Vermögensanlagen beträgt jeweils 1,03 Milliarden Euro und 293 Millionen Euro. Das ist ein Rückgang um jeweils 14 Prozent und 32 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2014 wurde ein prospektiertes Eigenkapital von 1,2 Milliarden Euro bei Publikums-AIF und 432 Millionen Euro bei Vermögensanlagen nach VermAnlG erreicht.

Das Verhältnis risikogemischter Publikums-AIF zu nicht risikogemischten Publikums-AIF hat sich 2015 im Vorjahresvergleich nicht maßgeblich verändert: 22 von 31 im Jahr 2015 zugelassenen Publikums-AIF beziehungsweise 71 Prozent sind risikogemischt

gegenüber 68 Prozent im Vorjahr. Von den 22 risikogemischten Publikums-AIF sind 17 Blindpool-AIFs und fünf Real Asset AIFs. „Die Fondshäuser wollen weiterhin den normalen Privatanleger erreichen und gestalten die AIFs überwiegend als risikogemischt. Allerdings ist die Risikomischung in den meisten Fällen nur durch eine Blindpool-Konstruktion möglich“, kommentiert Geschäftsführer **Wolfgang Kubatzki**.

Unter den 2015 neu zugelassenen Publikums-AIF ist die Anzahl der Immobilien-AIF im Vorjahresvergleich von 15 auf 20 gestiegen. Das prospektierte Eigenkapital ist unterdessen um zehn Prozent gesunken. Mit einem Anteil von 64 Prozent am prospektierten Eigenkapital der neu zugelassenen Publikums-AIF stellen Immobilien nach wie vor die dominante Assetklasse dar. Auch im Vorjahr dominierten Immobilien mit einem Anteil von 62 Prozent. Flugzeuge hatten 2015 nur noch einen Anteil von knapp zwei Prozent gegenüber 21 Prozent im Vorjahr. Der Anteil der Spezialitäten hat sich jedoch von fünf Prozent im Jahr 2014 auf 20 Prozent im vergangenen Jahr erhöht, so dass die Spezialitäten als zweitstärkste Assetklasse das Angebot 2015 bestimmten.

Die 2015 neu zugelassenen Vermögensanlagen nach VermAnlG kommen insgesamt auf ein prospektiertes Fonds-

Prospektiertes EK und FV (Publikums-AIF)

Assetklasse	1. - 4. Quartal 2014*			1. - 4. Quartal 2015*			Veränderung	
	Anzahl	FV(in Mio. €)	EK (in Mio. €)	Anzahl	FV(in Mio. €)	EK (in Mio. €)	FV	EK
Immobilien AIF	15	1.258,0	740,5	20	978,6	664,4	-22%	-10%
New Energy AIF	2	83,6	54,7	2	32,1	32,1	-62%	-41%
Private Equity AIF	3	99,6	99,6	3	104,1	104,1	5%	5%
Flugzeuge AIF	3	534,8	249,8	1	30,7	17,5	-94%	-93%
Schiffe AIF	0	-	-	1	15,6	8,1	-	-
Spezialitäten AIF	2	61,1	57,8	4	213,9	205,0	250%	255%
Gesamt	25	2.037,1	1.202,4	31	1.374,9	1.031,2	-33%	-14%

Impressum

Redaktionsbüro
Markus Gotzi
Balkhausener Str. 5-7
50374 Erftstadt
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 - 901-263,
F.: 05243 - 901-263.

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert.de

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

Unsere Bankverbindung erhal-
ten Sie auf Anfrage.

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

**Aktuelle Anzeigen- und
Kooperationspartner:**

**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

Prospektiertes EK und FV (VermAnIG)

Assetklasse	1. - 4. Quartal 2014*			1. - 4. Quartal 2015*			Veränderung	
	Anzahl	FV (in Mio. €)	EK (in Mio. €)	Anzahl	FV (in Mio. €)	EK (in Mio. €)	FV	EK
Immobilien Vermögensanlagen	4	334,4	172,3	2	20,8	20,8	-94%	-88%
Schiffe Vermögensanlagen	0	-	-	0	0	0	-	-
Flugzeuge Vermögensanlagen	0	-	-	0	0	0	-	-
Private Equity Vermögensanlagen	0	-	-	0	0	0	-	-
New Energy Vermögensanlagen	28	492,4	142,0	27	536,81	253,42	9%	78%
Spezialitäten Vermögensanlagen	6	138,7	117,3	2	48,3	18,3	-65%	-84%
Gesamt	38	965,4	431,6	31	605,9	292,5	-37%	-32%

volumen von 606 Millionen Euro und verzeichnen damit einen Rückgang um 37 Prozent im Verhältnis zum Vorjahr.

Bei den Immobilien ist ein Rückgang des prospektierten Eigenkapitals um rund 90 Prozent zu verzeichnen. Das liegt daran, dass 2014 eine große Immobilien-Vermögensanlage mit einem prospektierten Eigenkapital von 132 Millionen US-Dollar auf den Markt gekommen ist, die alleine bereits 62 Prozent des prospektierten Eigenkapitals dieser Assetklasse auf sich vereinigte. Gemeint ist der US-Immobilienfonds von **TSO**. Eine starke Steigerung des prospektierten Eigenkapitals ist dafür in der Assetklasse New Energy zu verzeichnen.

Trotz annähernd gleicher Anzahl an Neuzulassungen kann hier ein Anstieg um 78 Prozent beobachtet werden. Dies ist auf die Neuzulassung einer einzelnen Vermögensanlage mit einem prospektierten Eigenkapital und einem Fondsvolumen von jeweils 105 Millionen Euro zurückzuführen. Bereinigt um diese großvolumige New Energy-Vermögensanlage entsprechen die New Energy-Zahlen für 2015 hinsichtlich des prospektierten Eigenkapitals und Fondsvolumens und der Zahl denen des Vorjahres. □

Mehrfamilienhäuser als Preistreiber

Index legt seit 2005 kontinuierlich zu

„Das erste Quartal 2016 ist weiterhin durch steigende Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien geprägt“, schreibt der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im Vorwort zu seinem aktuellen Immobilienpreis-index. Im Vergleich zum Vorjahr legte der Index um 5,8 Prozent auf 131,2 Punkte zu.

Als stärkster Treiber haben sich die Mehrfamilienhäuser erwiesen. Hier liegt das Plus im Vergleich zum Vorjahresquartal bei acht Prozent. Selbst genutztes Wohneigentum kommt auf 4,7 Prozent, Büroimmobilien legen um fünf Prozent zu, und bei Einzelhandelsimmobilien bleibt das Wachstum mit 1,5 Prozent überschaubar. □

Jahr	Gesamt	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2005	99,4	0,7
2006	102,5	3,1
2007	104,1	1,6
2008	105,2	1,1
2009	103,2	-1,9
2010	103,8	0,6
2011	106,6	2,7
2012	110,6	3,8
2013	115,2	4,2
2014	120,6	4,7
2015	126,6	5,0

INDEX: 2003 = 100