

DER FONDS Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 268 | 31. KW | 05.08.2016 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: „Project-Metropolen 16“ kommt mit erweiterter Standort-Palette	2
Crowd-Check: Zinsland sammelt Mini-Einsätze für Kurzläufer	7
Hotelfonds: Bettenburgen bei institutionellen Investoren sehr beliebt	10
Personalia	15
Immobilienmärkte Asiens: Reisereportage: Closed Shop für Ausländer	16
Allianz Real Estate: Größte Entwicklung seit Rockefeller	17
Bürovermietungen: Nutzer weichen ins Umland aus	19
In Kürze	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Sommerzeit – Ferienzeit. Passend zur Urlaubs-Hochsaison ist das Thema Hotelinvestments Schwerpunkt dieser Ausgabe. Zahlreiche Anbieter kaufen Bestandsobjekte und Projektentwicklungen sowohl für Publikumsfonds als auch für institutionelle Großanleger. In der Regel konzentrieren sie sich dabei auf Investition in Businesshotels.

Das ist auch besser so. Zwar können in wirtschaftlich angespannten Zeiten die Belegungsquoten von Geschäftshotels ebenfalls in den Keller rauschen – das hat die jüngste Krise belegt – doch erholen sich die Businesshäuser in der Regel relativ schnell wieder. Das kann bei Touristenhotels durchaus länger dauern. Ob die Bettenburgen zum Beispiel an der türkischen Küste den Einbruch der Gästezahlen überleben, scheint fraglich. Oder die Hotels in Tunesien. Oder in Ägypten.

Aber Wirtschaftlichkeit scheint in diesem Sommer rund um den Globus grundsätzlich keine große Rolle zu spielen. Die Briten verbrennen mit ihrem angekündigten Brexit ungezählte Milliarden, **Standard & Poor's** stuft die Türkei zwei Wochen nach dem gescheiterten Militärputsch und seinen undemokratischen Folgen als „Hochrisikoland“ ein, und ein möglicher US-Präsident **Donald Trump** dürfte für die internationale Weltwirtschaft auch nichts Gutes bedeuten.

Wie kann solch ein Mann in einem doch eigentlich aufgeklärten Land so viele Anhänger haben? Wissenschaftler haben herausgefunden, dass 97 Prozent seiner Aussagen Lügen sind. Er beleidigt Frauen, Behinderte, Angehörige von im Krieg gefallenen Soldaten und hat trotzdem – oder vielleicht deshalb - seine zweifelhaften Fans. Immerhin wenden sich inzwischen prominente Parteifreunde von ihm ab.

Politik ist vielerorts offenbar nur noch Show und Scheinheiligkeit. Und leider finden ihre Hauptpersonen ein dankbares Publikum. Wie hirnlose Zombies folgen Millionen Menschen bigotten Selbstdarstellern und „Führungspersönlichkeiten“, die wir eigentlich überwunden glaubten.

Viel Spaß beim Lesen!



Dr. Peters

Hotel erweitert

Das Dortmunder Emissionshaus **Dr. Peters** hat ein Bauprojekt im Seebad Grömitz zum Abschluss gebracht. Gemeinsam mit weiteren Investoren hat der Initiator das Golf & Sporthotel Carat umfassend erweitert. Die Gesamtinvestitionssumme beläuft sich auf 25 Millionen Euro. Zusätzlich wurden 118 Apartments, vier Ladeneinheiten, 80 Tiefgaragenstellplätze und ein Wellnessbereich mit Schwimmbad errichtet. Das Hotel befindet sich seit 1986 im vollständigen Besitz der Dr. Peters Group. Sie hat es unter dem Namen „DS-Fonds Nr. 18“ Anlegern zugänglich gemacht. Seitdem erwirtschaftet der Fonds Renditen und konnte das Hotel zusätzlich kontinuierlich modernisieren.

Commerz Real

Hotelentwicklung

In Frankfurt hat **Commerz Real** eine Projektentwicklung für den offenen Immobilienfonds Hausinvest gekauft. Im Stadtteil Ostend nahe der EZB-Zentrale entsteht ein Drei-Sterne-Hotel der Marke **Novum Style**. Nach seiner Fertigstellung im ersten Halbjahr 2020 wird das Hotel über knapp 180 Hotelzimmer und mehr als 40 Stellplätze verfügen. Der Mietvertrag mit dem Betreiber hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Verkäufer ist das Frankfurter Projektentwicklungsunternehmen **Adolf Lupp**.



Keine Experimente. Fondsinitiator Project Invest aus Bamberg macht, was er am besten kann: Er legt einen weiteren Projektentwicklungsfonds auf, der in den Neubau und die Sanierung von Wohnungen investiert. Und dennoch ist der Fonds „Metropoliten 16“ anders als seine Vorgänger.

Markt: „Gewohnt wird immer“, trommelt Project in den Verkaufsunterlagen seines aktuellen Angebots für Investitionen in Wohnimmobilien. Dabei scheint das gar nicht nötig. Die Nachfrage ist weiterhin gewaltig. Doch der Wohnungsmarkt muss differenziert betrachtet werden. In angesagten Metropolen zahlen Käufer inzwischen das 30-fache der Jahresmiete und mehr in besten Lagen. Sinken die Mieten und Preise, machen Investoren auf Dauer Miese. Entscheiden sie sich für eine Wohnung abseits der Top-Ten, kann das Investment ebenfalls in die Hose gehen. Denn sinken die Preise im oberen Segment, werden auch Objekte in zweiter oder dritter Reihe wieder billiger.

Konzept: Project verfolgt eine eigene Strategie. Das Unternehmen fokussiert sich auf Wohnungsentwicklungen

Fonds-Check

Wohnungsfonds mit erweiterter Standort-Palette

Project bringt Entwicklungsmodell „Metropoliten 16“

an den teuersten und gefragtesten Standorten und bietet seinen Kunden die Beteiligung daran schon zu Beginn der Wertentwicklungs-Phase an. Der aktuelle Fonds erweitert die Palette seiner potenziellen Standorte im Vergleich zu den Vorgängern deutlich. Er plant den Bau von Wohnungen in Nürnberg, München, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und erstmals auch im Ausland, in Wien.

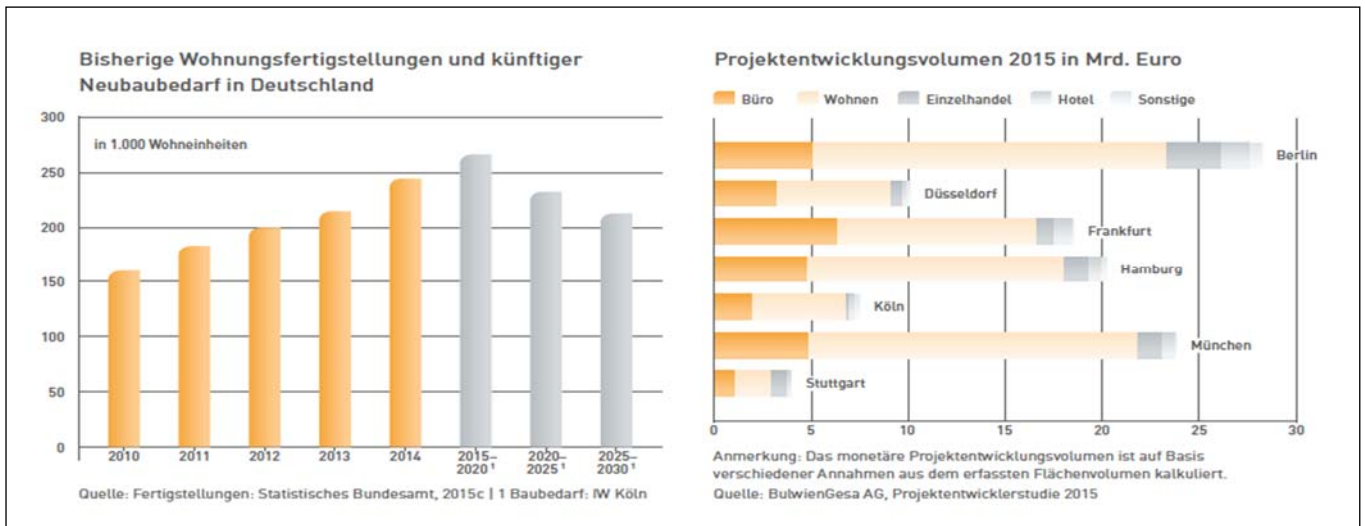
Zeitpunkt: Mit den Project-Fonds steigen die Anleger zum Ende der Planungsphase ein, aber vor dem Beginn der Neubau- oder Sanierungsarbeiten. Dadurch ersparen sie sich Risiken wie Standortauswahl, Grundstückssicherung und Vorplanung. Gleichzeitig ist der Zeitpunkt früh genug, um von den Chancen einer Projektentwicklung zu profitieren.

Kalkulation: Da die Project-Fonds traditionell ausschließlich mit Eigenkapital ihrer Kunden arbeiten, umgehen sie das Fremdkapital-Risiko. Bei den aktuell niedrigen Zinsen, wäre ein FK-Hebel mit höheren Erträgen als Folge zwar erheblich. Project nimmt jedoch für sich in Anspruch, auch ohne zinsgünstige Darlehen auskömmliche Ren-

reiten zu erzielen. Project stellt seinen Anlegern eine Rendite von sechs Prozent auf Fondsebene in Aussicht. Läuft es besser als geplant, profitiert der Initiator von weiteren Überschüssen und bekommt 20 Prozent davon.

Exit: An diesem Punkt geht Project ebenfalls einen eigenen Weg. Auch wenn der Portfolioverkauf an einen Großinvestor vor allem in diesen Zeiten starker

Nachfrage die bequemere Art des Exits darstellen würde, hält der Initiator am Einzelverkauf an Eigentümer und kleinere Kapitalanleger fest. Dabei geht er das Risiko ein, nicht alle Wohnungen in der geplanten Zeit und zum kalkulierten Preis verkaufen zu können. Bislang ging die Rechnung jedoch stets auf. Auf Objektebene erwirtschafteten die Wohnungsprojekte Renditen zwischen neun und 16 Prozent.



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

WealthCap

Kaufhof verlängert

Die UniCredit-Tochter **WealthCap** hat den Mietvertrag in der Galerie **Kaufhof** um 12,5 Jahre verlängert. Das Kaufhaus in der Kölner Innenstadt ist Fondsobjekt im HFS Deutschland 16. Die Mietfläche ist 38.000 Quadratmeter groß. Die teilweise denkmalgeschützten Flächen werden in moderne Großraumbüros umgewandelt. An den Investitionen für die Modernisierungsmaßnahmen beteiligte sich der Mieter mit einem Drittel der Kosten. Der HFS 16 investiert insgesamt fünf Immobilien.

Anbieter: Mit Fonds für private Kapitalanleger, semiprofessionelle Investoren und Institutionelle hat Project rund 500 Millionen Euro Eigenkapital platziert und 3.000 Wohn- und Gewerbeinheiten errichtet. Daran beteiligten sich rund 14.000 Anleger und erzielten im Schnitt eine Objektrendite von zwölf Prozent bezogen auf ihr eingesetztes Kapital.

Kosten: Zu Beginn der Laufzeit fallen fünf Prozent Agio und zehn Prozent weitere Kosten an. Dazu jährlich rund 0,75 Prozent des Nettoinventarwertes. Das ist angemessen für einen Fonds, der laufende Managementaufgaben erfordert, und deutlich weniger als bei den Vorgängermodellen.

Steuern: Anders als bei den meisten Immobilienfonds erzielen Anleger keine Einkünfte aus Vermietung und Ver-

pachtung, sondern aus Gewerbebetrieb. Die steuerliche Struktur ergibt sich aus der besonderen Fondskonstruktion. Die Laufzeit soll Ende 2025 enden. Realistisch ist die Rückführung des Kapitals bereits ab Januar 2022.

Historie: In der Leistungsbilanz weisen die Fonds relativ lange negative handelsrechtliche Ergebnisse im Verhältnis zu den laufenden Kosten aus. Project erklärt dies mit der besonderen Fondskonstruktion im Vergleich zu Angeboten mit Bestandsimmobilien. Außerdem betont der Initiator, dass die Fonds über stille Reserven verfügen, die aus bilanzrechtlichen Gründen nicht ausgewiesen werden dürfen, jedoch von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt werden. Auf Grund des Konzeptes, das Re-Investitionen vorsieht, entstehen kontinuierlich neue stille Reserven, auch wenn weitere Projekte abge-

ZBI - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

ZBI PROFESSIONAL FONDS - nachhaltiges Erfolgskonzept auf ganzer LINIE

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!

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)

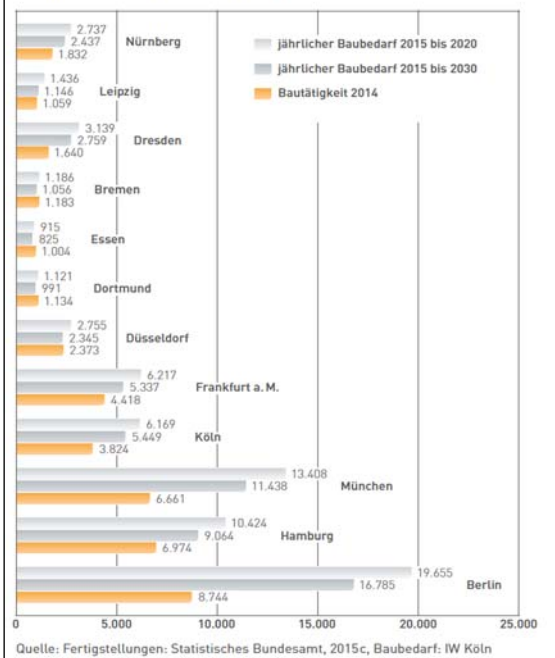
Weitere Informationen unter
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder
www.publity-performance.de



AZ Produkt IPR 93x270 M-0111-31 - publity Performance GmbH, Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig

publity

Vergleich von Bautätigkeit 2014 und Baubedarf



schlossen und verkauft werden. Somit könne erst nach Ablauf des jeweiligen Fonds die tatsächliche Rendite für die Anleger ermittelt und nachvollzogen werden. Project kündigt an, dass sich die Darstellung bei Fonds nach dem KAGB durch die Berechnung des NAV ändern wird, so dass positive Entwicklungen früher sichtbar werden.

Meiner Meinung nach... Alternative zum Kauf einer Eigentumswohnung. Anleger verteilen ihren Einsatz ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio auf Wohnungsprojekten in mehreren deutschen Metropolen und Wien und profitieren somit von einer Risikostreuung. Der Fonds investiert in Projektentwicklungen. Entsprechend hoch sind die in Aussicht gestellten Renditen. Die damit verbundenen Wagnisse kann niemand komplett ausschalten, doch für das Konzept spricht die Leistungsbilanz des Anbieters – auch wenn die Darstellung teilweise erklärungsbedürftig ist. Lange negative Ergebnisse erklärt Project mit stillen Reserven, die nicht ausgewiesen werden dürfen. Fakt ist: Bislang konnte der Anbieter alle Wohnungen rechtzeitig an Einzelkäufer verkaufen und seinen Anlegern relativ hohe Renditen ausweisen. □

Von Robert Fanderl

Mini-Einsatz für Kurzläufer

Zinsland sammelt Tickets ab 500 Euro für Finanzierung von Eigentumswohnungen im Rheinland

Die Crowdfunding-Plattform Zinsland wurde bereits im Jahr 2014 gegründet. Sie ist hinter Exporo die Nummer zwei im deutschen Markt der Crowd-Immobilienkredite. Bisher wurden neun Projekte über Crowd-Darlehen mitfinanziert und so ein Kapital von 4,5 Millionen Euro vermittelt.

Mit dem aktuellen Angebot investieren Anleger in den Neubau von 36 Eigentumswohnungen. Die „Tecklenburg Projektgesellschaft Tönisvorst Kirchplatz GmbH“ aus Straelen begibt zur Finanzierung dieses Wohnbauprojekts ein Nachrangdarlehen mit einer festen Laufzeit bis zum 8. Juli 2017. Der Zinssatz beträgt jährlich sieben Prozent. Zinszahlung und Darlehenstilgung erfolgen endfällig am Ende der Laufzeit. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 500 Euro, ein Agio wird nicht erhoben.

Projekt: Das Projekt „Ahl Scholl“ befindet sich im Zentrum von Tönisvorst, einem Ort mit rund 30.000 Einwohnern westlich von Krefeld. Es sollen

36 Eigentumswohnungen in drei Häusern, eine Gewerbeeinheit sowie 45 Tiefgaragenstellplätze und 16 oberirdische Stellplätze gebaut werden. Die Umsetzung des Projektes hat bereits begonnen: das Grundstück ist angekauft, der Rohbau bereits erstellt. Zwischenzeitlich sind 21 der 36 Wohnungen verkauft.

Projektentwickler: Das Immobilienprojekt wird von der bereits im Jahr 1878 gegründeten **Tecklenburg GmbH** geplant und umgesetzt. Tecklenburg ist ein mittelständisches Familienunternehmen aus Nordrhein-Westfalen mit rund 100 Mitarbeitern. Der regionale Fokus liegt im Raum Düsseldorf und den umliegenden Zentren. In den Jahren 2009 bis 2014 wurden 24 Projekte mit einem Volumen von 74 Millionen Euro realisiert. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 weist ein Eigenkapital von rund fünf Millionen Euro und Verbindlichkeiten von knapp 23 Millionen Euro auf.



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Der Wohnimmobilienfonds für Deutschland:

PROJECT Metropolen 16

- Laufzeitende: 31.12.2025
- Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Wien
- Gewinnunabhängige Entnahmen: 4 und 6 % p.a. wählbar
- Einmalanlage ab 10.000 Euro plus 5 % Ausgabeaufschlag

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

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

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

Patrizia

400-Mio-Mandat

Von der **Bayerischen Versorgungskammer** hat die **Patrizia Immobilien AG** als Investment Manager ein Mandat über 400 Millionen Euro erhalten. Für einen Fonds der BBK wird Patrizia ein europaweites Portfolio aus Wohnimmobilien aufbauen. Geplant sind Investments sowohl in bestehende Gebäude als auch in Neubauprojekte vor allem in den Niederlanden und in Nordeuropa. Bereits im März hat Patrizia ein großes Portfolio aus 1.275 Wohnungen in Holland gekauft.

Finanzierung: Für das Bauprojekt ist ein Gesamtaufwand von 10,3 Millionen Euro vorgesehen. Die Finanzierung sieht einen Eigenkapitalbeitrag des Projektentwicklers in Höhe von nur 0,2 Millionen Euro, eine Crowdfinanzierung von 0,8 Millionen Euro sowie bereits vereinnahmte Kaufpreiszahlungen von 2,7 Millionen Euro vor. Die restlichen Kosten in Höhe von 6,6 Millionen Euro werden über Fremdkapital finanziert. Der erwartete Projekterlös liegt bei knapp 11,6 Millionen Euro. Auf dieser Basis errechnet sich ein Projektgewinn von knapp 1,3 Millionen Euro beziehungsweise eine Marge von gut zwölf Prozent.

Risiken: Der Erfolg einer solchen Projektentwicklung ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Dabei sind insbesondere Planungsfehler, unplanmäßige Kostensteigerungen, Bauzeit-

verzögerungen, Abweichungen beim realisierbaren Verkaufspreis und 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, wenn ihre Geltendmachung einen Grund für ein Insolvenzverfahren herbeiführen würde. Darüber hinaus werden im Falle einer Insolvenz zuerst die Ansprüche der nicht nachrangigen Gläubiger bedient, bevor die Ansprüche der Anleger berücksichtigt werden können.

Risikobegrenzung: Es gibt eine selbstschuldnerische Bürgschaft des geschäftsführenden Gesellschafters **Hermann Tecklenburg** zur Absicherung der Crowd-Darlehen. Diese Bürgschaft ist aber nicht Bestandteil der

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

Doric

Biogas ins Netz

Ein von **Doric** gemanagter Bioenergiepark in Mecklenburg Vorpommern hat eine Leitung zur Einspeisung von Biogas in eine Aufbereitungsanlage in Betrieb genommen. Das in den 40 Fermentern des Parks erzeugte überschüssige Biogas wird nach Veredelung in das Netz eingespeist. Hierdurch generiert der Fonds zusätzliche Erlöse. Sieben Tage die Woche können rund um die Uhr bis zu 1.600 Kubikmeter pro Stunde transportiert werden. Insgesamt wurden 2,5 Kilometer Rohrleitungen verlegt.

Vertragsunterlagen. Neben der Frage nach der Werthaltigkeit der Bürgschaft ist damit unklar, ob die Anleger im Fall der Fälle wirklich Befriedigung aus der Bürgschaft erlangen können.

Kosten: Die Tecklenburg Projektgesellschaft Tönisvorst Kirchplatz GmbH zahlt an **Zinsland** für die Vorstellung des Projektes auf der Plattform ein einmaliges Honorar in Höhe von 2,5 Prozent, für die laufende Betreuung der Anleger jährlich ein Prozent und für die Abwicklung der Darlehensrückzahlung 0,5 Prozent. Bei einer Laufzeit von zwölf Monaten also insgesamt vier Prozent. Bemessungsgrundlage ist jeweils der Gesamtdarlehensbetrag.

Gewinn-Szenario: Läuft alles wie geplant, erhalten die Anleger am Ende der überschaubaren Laufzeit von zwölf Monaten Zinsen in Höhe von sieben

Prozent. Die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen stellen für einen Privatanleger Einkünfte aus Kapitalvermögen dar, die im Jahr des Zuflusses zu versteuern sind. Die Abgeltungsteuer wird dabei von der Projektgesellschaft einbehalten und an das zuständige Finanzamt abgeführt.

Meiner Meinung nach... Das Projekt ist schon vergleichsweise weit fortgeschritten. Dementsprechend fällt die Laufzeit des Crowd-Immobilienkreditens mit zwölf Monaten auch vergleichsweise kurz aus. Der in Aussicht gestellte Zins ist für diese Laufzeit hingegen eher hoch. Kritisch zu sehen sind der hohe Verschuldungsgrad der Projektgesellschaft und der geringe Eigenkapitaleinsatz der Projektgesellschaft. Zur Risikobegrenzung gibt es eine Bürgschaft, deren Werthaltigkeit aber nur schwer beurteilt werden kann. □

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.





Größter Hotelpool an der Ostküste der USA: Das Biltmore in Miami. Hotels sind bei Fondsanbietern gefragt. Kein Geschäft ohne Risiken, wie die Entwicklungen zum Beispiel in der Türkei zeigen.

Bettenburgen bei Fondsanlegern gefragt

Transaktionsvolumen bei Hotels steigt - Investoren bevorzugen Business-Häuser

Das Hotel-Business ist nicht ohne Risiken – das belegt der Sommer 2016. In der Türkei zum Beispiel bleiben viele Betten leer. Das Tourismusministerium meldete im Juni ein Minus von 40 Prozent. Angst vor Anschläge und Erdogans eigenwillige Politik schrecken westliche Urlauber ab. Gleichzeitig bleiben Gäste aus Russland aus. Trotzdem boomt es auf dem Transfermarkt für Hotels, wobei die Investoren in der Hauptsache auf Business-Häuser setzen und sich damit zum großen Teil unabhängig machen vom Urlaubsgeschäft.

Zu den aktuellsten Transaktionen zählt ein Forward-Deal von **Union Investment**. Das Unternehmen der Volks- und Raiffeisenbanken erwarb das **Holiday Inn Hotel City Nord** in Hamburg. Verkäuferin und Entwicklerin ist die Hamburger **TAS-Unternehmensgruppe**. Ende Mai hat die **Deka Immobilien GmbH** den Kauf von zwei Hotels der Marken Holiday Inn und Holiday Inn Express in München beurkundet. Entwicklerin und Verkäuferin hier ist die **Munich Hotel Invest GmbH**.

Im gesamten ersten Halbjahr summiert sich das Transaktionsvolumen alleine auf dem deutschen Hotelmarkt auf rund zwei Milliarden Euro - ein Plus von 35 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahr.

reszeitraum. Wobei das Rekordvolumen in der Hauptsache auf einem Deal basiert: Dem Verkauf des **Interhotel** Portfolios. „Der Rückgang der Einzeltransaktionen ist aber keineswegs einer Abkühlung des Investoreninteresses geschuldet, sondern beruht auf dem Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot“, sagt **Sheima Salloum**, Hotel-Investment-Chefin bei **Jones Lang LaSalle Germany**. „Die Auswahl ist begrenzt, insbesondere Trophy Objekte sind rar.“

Der Rekordtransfer auf dem deutschen Hotelmarkt fand im vergangenen Jahr statt. Im September 2015 verkaufte die **E&P Real Estate** das **Sofitel Bayerpost** in München an die Sparkassen-Tochter **Deka**. Für den institutionellen Spezialfonds „Westinvest Target Select Hotel“ der Deka war die Investition mit 180 Millionen Euro jedoch zu groß. Das Hotel ist nun Bestandteil des Portfolios im offenen Publikumsfonds **Deka-Immobilien Europa**. Dabei sind Hotels an deutschen Standorten auch bei Großanlegern gefragt. Jones Lang LaSalle hat 2015 ein Transaktionsvolumen von 4,4 Milliarden Euro ermittelt, was ein Plus von 46 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Und zu den Käufern zählten häufig spezielle Hotelfonds für Versicherer, Versorgungswerke, Pensionskassen und andere vermögende Kapitalanleger.



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

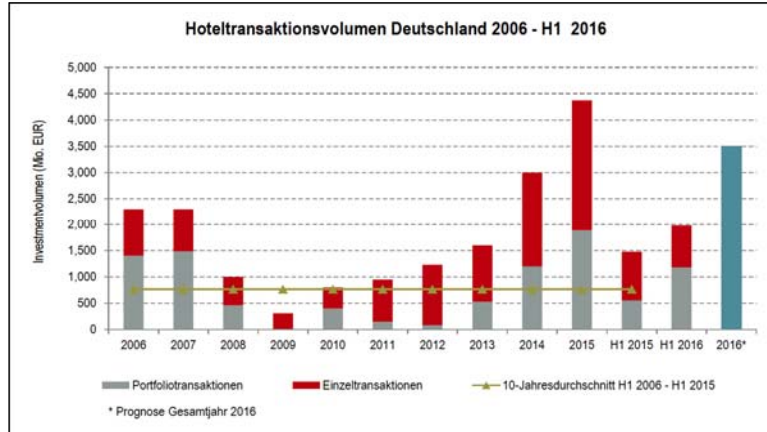


bouwfonds
investment management

MIG Fonds

Neues Konzept

Mit neuem Konzept startet die **HMW Emissionshaus AG** den Vertrieb ihres neuen **MIG Fonds 14**. Anleger verteilen dabei ihren Einsatz auf fünf Capital Calls mit jeweils mindestens 2.500 Euro. Der Fonds will Eigenkapital in Höhe von 70 Millionen Euro akquirieren und damit ein Portfolio aus acht bis zwölf Unternehmen finanzieren. Neu ist auch die Kostenstruktur. Sie fallen nicht zu Beginn der Laufzeit, sondern in Abhängigkeit der Capital Calls an. Das gilt auch für die Vermittlerprovisionen.



Das erste Halbjahr 2016 war umsatzstärker als der Vergleichszeitraum 2015. Dennoch rechnet Jones Lang LaSalle auf Grund des begrenzten Angebots insgesamt mit einem schwächeren Jahr auf dem deutschen Hotelmarkt.

Alleine Union Investment hat im vergangenen Jahr 500 Millionen Euro für Hotels ausgegeben und führt seine Investitionsstrategie 2016 fort. In Berlin kaufte das Unternehmen Ende Februar für den Spezialfonds „DEFO Immobilienfonds 1“ ein Vier-Sterne-Haus der spanischen

Hotelmarke **Meiá**. Vergleichbare Hotels wie das Holiday Inn in Warschau, das Konferenzhotel Andels's in Berlin und das Godfrey Hotel in Boston bringt Union Investment ebenfalls in offenen Immobilienfonds entweder für Privatanleger oder für Großinvestoren unter. Budget- und Economy-Hotels der Marken **Motel-One**, **Holiday Express** und **Hampton by Hilton** fasst Union Investment darüber hinaus in einem speziellen Hotelfonds mit dem Namen „Ull Hotel Nr. 1“ für institutionelle Großanleger zusammen. Die Investo-



SACHWERTE. SEIT 1976.

Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements sowie bei Energie- und Umweltprojekten bietet Investoren attraktive Sachwertbeteiligungen:



Immobilien Deutschland

Beteiligung an diversifizierten Immobilienportfolios • Mezzanine-Kapital für geprüfte Projektentwicklungen (Co-Investments)



Immobilien USA

Beteiligung an der Entwicklung und Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen in den USA



Windenergieprojekte

Beteiligung an der Entwicklung und am Repowering von Windenergieanlagen

Exporo

Erstes Gewerbeobjekt

Exporo startet erstmals ein Crowdinvestment für ein Gewerbeobjekt. Anleger finanzieren über Tickets ab 500 Euro ein Logistikzentrum in Hamburg-Eidelstedt und sollen eine Verzinsung von fünf Prozent erhalten. Dabei handelt es sich um die Refinanzierung eines Projektes, das einer Objektgesellschaft der **LHI Leasing** aus Pullach gehört. Die Immobilie ist 3.700 Quadratmeter groß und verfügt über Außenflächen von weiteren 5.000 Quadratmetern. Mieter ist **Hermes Logistik**.

ren bei diesem Vehikel standen von Beginn an fest. Neben Pensionskassen und Banken haben sich auch kirchliche Versorgungswerke beteiligt.

Für Hoteltransaktionen ist bei Union Investment **Andreas Löcher** verantwortlich. „Wir kaufen die Budgethäuser zu Bruttoanfangsrenditen zwischen 5,75 Prozent und 6,25 Prozent“, berichtet er. Bei der Auswahl kommen nicht nur Bestandsobjekte in Frage, sondern auch Projektentwicklungen und Forward-Deals. „Sonst können wir solche Renditen nicht mehr darstellen.“

Die Preise quer durch alle Klassifizierungen haben deutlich angezogen. Und trotzdem bleibt die Nachfrage auf hohem Niveau. „Die aktuell robuste wirtschaftliche Lage, die aller Voraussicht nach anhaltenden Niedrigzinsen in Europa und die stabile Entwicklung der Leistungsergebnisse von Hotelbetrieben

durch weitere Zunahme der touristischen Nachfrage in Deutschland sorgen für ein positives Investitionsklima“, kommentiert **Ursula Kriegl**, Head of Hotel & Hospitality Group von Jones Lang LaSalle. „Kapital ist genügend vorhanden, die Immobilie insgesamt eine begehrte Anlage, und das Hotel im Portfolio vieler Investoren eine gesetzte Assetklasse“.

Die Nachfrage will bedient werden. Bei der **Commerz Real** liegt die Zulassung der BaFin für den „Commerz Real Institutional Hotel Fund“ als offener Spezialfonds bereits vor. „Wir stellen bei unseren institutionellen Investoren einen Trend zur Spezialisierung fest“, berichtet **Christian Hanke**, Bereichsleiter Produktentwicklung und Vertrieb. Er weiß, dass die professionellen Investoren Wert legen auf Expertise. Commerz Real hat zu diesem Zweck ausgewiesene Fachleute ans Unternehmen gebun-

FÜR STARKE PARTNERSCHAFTEN



... leading in social investments



Mit der Erfahrung von mehr als 17 Jahren und Investitionen in über 120 Immobilien in Deutschland und Österreich ist IMMAC marktführender Investor für Sozialimmobilien.

Mit einem Investitionsvolumen von über € 1,1 Mrd. in Pflegeheime, betreutes Wohnen und Kliniken ist IMMAC Ihr Spezialist im Segment Health care. Die ersten Publikums-AIF sind in Kooperation mit der Schwestergesellschaft HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG bereits erfolgreich platziert. Weitere AIF befinden sich derzeit in der Konzeption.

Sprechen Sie uns gern an.

IMMAC Immobilienfonds GmbH

ABC-Straße 19 · 20354 Hamburg, Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0

Telefax: +49 40.34 99 40-21

E-Mail: info@IMMAC.de

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

www.IMMAC.de

den. Als Bereichsleiter Hospitality ist **Dirk Schuldes** für den neuen Hotelfonds verantwortlich. Zuvor hat er knapp 20 Jahre lang bei der **Euro-Hypo** Hotels auf der Fremdkapitalseite finanziert.

Bei Commerz Real stellt er ein gemischtes Portfolio quer durch alle Sterne zusammen: „Von Budget bis Luxus wird alles dabei sein.“ Bei den Standorten finden sich natürlich die Top-Sieben wieder, aber auch Städte wie Augsburg, Nürnberg und Mannheim. Doch Standort und Lage sind nicht die einzigen Kriterien, die Schuldes Team überprüft.

„Der Betreibervertrag ist der Knackpunkt bei jeder Hoteltransaktion“, berichtet er. Das Investmentgesetz verbietet Managementverträge, bei denen der Investor abhängig ist von der Ertragslage des Betreibers. Pachtverträge dagegen stellen regelmäßige Einnahmen weitgehend unbeeinflusst von der Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Hotels sicher – bis die Schmerzgrenze erreicht ist.

Peter Ebertz, Hotelexperte bei der Kölner **Art Invest Real Estate**, spricht daher von Scheinsicherheit. „Auch die beste Adresse redet bei fünf Jahren anhaltendem Minus über die Miete“. Art Invest verfolgt mit seinem Hotelfonds eine Strategie, die sich an der grundsätzlichen Philosophie des Unternehmens orientiert. „Wir haben uns auf arbeitsintensive Objekte spezialisiert“, erklärt Geschäftsführer **Rüdiger von Stengel**. „Manage to Core“ ist der internationale Fachbegriff dafür und definiert den Fondsnamen „Hotel-MTC Nr. 1“.

Doch auch solche Objekte sind kaum noch zu bekommen. Als die offenen Immobilienfonds vor einigen Jahren notgedrungen verkaufen mussten, war das Angebot groß und günstig. „Damals hat sich kaum jemand für Hotels zum Beispiel mit kurzen Restlaufzeiten interessiert.“ Inzwischen muss auch Art Invest teilweise schon als Entwickler in die Projekte einsteigen, um die angestrebten Renditen zu erzielen.

Der Anlegerkreis für den ersten Fonds steht längst fest und soll auch nicht erweitert werden. Im Laufe





**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.

Wechsel Dich

Als Reaktion auf die Übernahme der **Feri Euro Rating Services** durch die **Scope Corporation** hat **Helmut Knepel** sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender zum 31. Juli niedergelegt. Knepel war fast 30 Jahre lang in prägenden Funktionen für Feri tätig. Als Berater wird er das Unternehmen weiterhin unterstützen.

Friedrich Müller hat sich zum 30. Juni aus der Geschäftsführung der **Conti Holding** zurückgezogen. Im Jahr 1979 hat Müller mit **Franz Wagner, Karl Beck, Franz Fraundienst** und **Gerhard Ragaller** die **Conti Reederei** gegründet, die aus der damaligen **Cosima Reederei** hervorging. Bereits zum 1. Januar ist **Shaun Harbinson** zum Geschäftsführer der Holding bestellt worden. Unterstützt wird er durch **Nikolaus Ukert**, der zum Prokuristen ernannt wurde.

Incita Invest

Neues Emissionshaus

Ein neues Emissionshaus versucht sich auf dem Markt geschlossener Fonds. Die **Incita Invest GmbH** will sich auf kleinere und mittlere Volumina spezialisieren und professionelle Anleger ansprechen. Geschäftsführer ist **Markus Walter**. Er war zuletzt bei der **Hansainvest** als Fondsmanager Immobilien tätig. Weiterer Geschäftsführer ist **Meysam Zarei**, der zuvor Entwickler von Mikroapartments war.

des Jahres will Art Invest daher ein weiteres Angebot bringen. Dabei setzt das Unternehmen, ähnlich wie Union Investment, auf Budget-Häuser. „Die Hotels benötigen wenig Personal und sind daher in der Regel sehr auskömmlich“, sagt Ebertz. So würde ein Hotel der **B&B-Kette** nur drei Mitarbeiter plus externe Reinigungskräfte beschäftigen. „Das Kölner Pullman, ein Luxus-Objekt in unserem bestehenden Fonds, kommt dagegen bei 250 Zimmern auf rund 170 Mitarbeiter.“

Internos Global Investors sucht ebenfalls Hotels der Kategorie Value-Add, also mit Wertsteigerungspotenzial. „Institutionelle Investoren beschreiten in der Niedrigzinsphase neue Wege bei ihren Investments, was uns erlaubt, das gesamte Spektrum von Hotelinvestitionen europaweit abzudecken, sofern das Rendite-Risiko-Profil attraktiv bleibt“, sagt **Jochen Schäfer-Suren**, Geschäftsführer und verantwortlicher Internos-Partner für den Bereich Hotel & Leisure. Als Club Deal strukturiert, haben sich auch hier die Anleger bereits vor der Investitionsphase gefunden.

Einen globaleren Ansatz wählt **Invesco Real Estate**. Von London aus verwaltet **Lisa Neubüser** die beiden ausplatzierten Hotelfonds nach Luxemburger Recht und bereitet mit ihrem Team ein drittes Angebot vor. Es hat, wie seine Vorgänger, Vier-Sterne-Häuser in zentralen Lagen, an Flughäfen und Kongresszentren im Fokus. Aber auch Invesco muss derzeit vor allem das Beschaffungsproblem lösen, so Neubüser. „In der momentanen Marktlage mit starker Nachfrage und hohen Preisen ist es schwierig, Seed-Investments warm zu halten.“

Ebenfalls ein Luxemburger Vehikel ist der „Keystone Hospitality Fund“. Er richtet sich an semiprofessionelle Investoren und institutionelle Anleger gleichermaßen. Zeichner können sich ab einer Million Euro beteiligen. Das erste Closing ist jedoch erst nach dem Sommer geplant. Dabei sollen dann 100 Millionen Euro zusammenkommen,

die der Fonds nicht nur in Businesshäuser, sondern auch in Touristikhôtels investieren will, wie **Heinz Wehrle** aus dem Verwaltungsrat des Fonds berichtet: „Entscheidend ist, dass die Hotels eine Bruttoanfangsrendite von mindestens sechs Prozent erwirtschaften“. □

Dieser Artikel von Fondsbrief-Chefredakteur **Markus Gotzi** erschien leicht gekürzt bereits in der Zeitschrift „Die Immobilie“

Bouwfonds kauft Wohnungen in Polen

Investment für offenen Fonds

Bouwfonds Investment Management (Bouwfonds IM) hat für den offenen „Bouwfonds European Residential Fund“ eine Wohnprojektentwicklung in Warschau von **Matexi Polen** gekauft.

Das Objekt mit einer Nutzfläche von rund 10.000 Quadratmetern liegt in der ‚Pereca Street‘ im Warschauer Stadtzentrum. Die Immobilie ist rund fünf Minuten zu Fuß entfernt von der Metrostation ‚Rondo ONZ‘ am Rand des zentralen Geschäftsviertels.

Die Immobilie befindet sich derzeit noch im Bau und wird 193 Wohneinheiten neben einer Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss umfassen. Der „Bouwfonds European Residential Funds“ investiert europaweit in Wohnimmobilien. □



Wohngebäude in Warschau. Bouwfonds hat das Objekt für einen offenen Fonds gekauft.



Mangelnde Expertise und Professionalität

Ausländer kommen nur unter Schwierigkeiten in asiatische Immobilienmärkte

Singapur. Immobilienwirtschaftlich befindet sich der Stadtstaat am Rande einer Rezession. Dennoch werden in Kürze weitere Wolkenkratzer fertig gestellt.

Von André Eberhard, Chefredakteur Der Immobilienbrief

Die asiatischen Immobilienmärkte sind weit weg. Informationen dringen oft nur aus zweiter Hand zu uns. Daher besuchte eine Delegation des Alumni-Vereins der EBZ Business School Bochum die Immobilienmärkte in China und Singapur persönlich, um sich vor Ort von der dortigen Situation und dem Hype um chinesische Investoren zu überzeugen. Das Fazit vorab: Die Märkte sind nur halb so heiß, wie sie hier gekocht werden. Auch mangelt es vor allem in China noch vielfach an Professionalität und Expertise. Das heißt allerdings nicht, dass ein Investments sich dort nicht auch lohnen kann, solange das persönliche Rendite-Risiko-Profil mit der Assetallokation übereinstimmt.

Temperaturen um die 40 Grad und Luftfeuchtigkeit, die jede Art von Stoff sofort am Körper kleben lässt. Wer als Westeuropäer im Sommer in Asien unterwegs ist, der wird vor allem mit tropischem Klima konfrontiert und dem ständigen Wechsel aus klimatisierten Räumen, zügigen U-Bahnen und der Hitze, sobald man sich unter freiem Himmel bewegt. Das einzig beruhigende: auch Asiaten schwitzen.

Wer den Weg als Investor nach Asien sucht, der wird wohl am ehesten über Singapur den Markt betreten. Das Land knapp oberhalb des Äquators ist bekannt für die Marina Bay Sands, das zweitgrößte Riesenrad der Welt, den Singapur Flyer, der über einen geschlossenen

Fonds auch für deutsche Anleger zugänglich war, und der heute leider mehr durch negative Schlagzeilen auffällt, die Formel 1 Rennstrecke sowie seine niedrige Kriminalität und Sauberkeit. Immobilienwirtschaftlich befindet sich Singapur derzeit am Rande einer Rezession.

Singapur hat vor allem ein Einwohnerproblem. Mit einer Geburtenrate von 1,2 Kindern pro Frau hat die Stadt eine der geringsten Geburtenraten der Welt. Gleichzeitig will der Staat wachsen. Derzeit leben rund 5,7 Millionen Menschen in der Stadt. Zu wenig für die eigenen Ansprüche. Erst vor ein paar Jahren hat Singapur die Einwohnerzahl innerhalb von nur zwei Jahren um eine Million Menschen steigern können. Daher ist es wenig verwunderlich, dass heute 40 Prozent der Einwohner aus dem Ausland kommen. Gleichzeitig ist Leben in der lebendigen Stadt ausgesprochen teuer. Eine 90 Quadratmeter Wohnung kostet schnell mal eine Million Euro. Das können sich nur wenige leisten.

Gleichzeitig ist auch der Büromarkt unter Druck. Die Stadt verfügt über deutlich mehr Angebot als Nachfrage. Der Staat hat daher die Bauprogramme für die neuaufgeschütteten Flächen erstmal auf Eis gelegt, da in diesem Jahr noch weitere Wolkenkratzer fertiggestellt werden. 2016 soll der Preisverfall zwischen fünf und zehn Prozent liegen bei gleichzeitig Renditen von vier bis fünf Prozent. Ähnlich wie in China sagt auch in Singapur der Staat, wo es langgeht.

Allianz Real Estate

Größte Entwicklung in New York

Die **Allianz Real Estate** hat einen Anteil von 44 Prozent am 10 Hudson Yards Tower auf der Westside von Manhattan akquiriert. Die Büroimmobilie steht nun im Eigentum der Allianz, **Related Companies, Oxford Properties Group** und weiteren institutionellen Anlegern. Hudson Yards wird Manhattans Westside verändern. Es ist die größte Projektentwicklung in New York City seit dem Bau des Rockefeller Centers in den 30-er Jahren, und es ist die größte private Immobilienentwicklung in der US amerikanischen Geschichte. Geplant ist eine gemischte Nutzung mit mehr als 1,6 Millionen Quadratmetern (17 Millionen Square Feet) an Gewerbe- und Wohnfläche. Dazu gehören über 100 Läden, Restaurants, rund 4.000 Wohnungen, eine Fläche für kulturelle Veranstaltungen, rund 57.000 Quadratmeter an öffentlichen Flächen und eine Schule für 750 Schüler. Jährlich werden mehr als 24 Millionen Besucher erwartet.

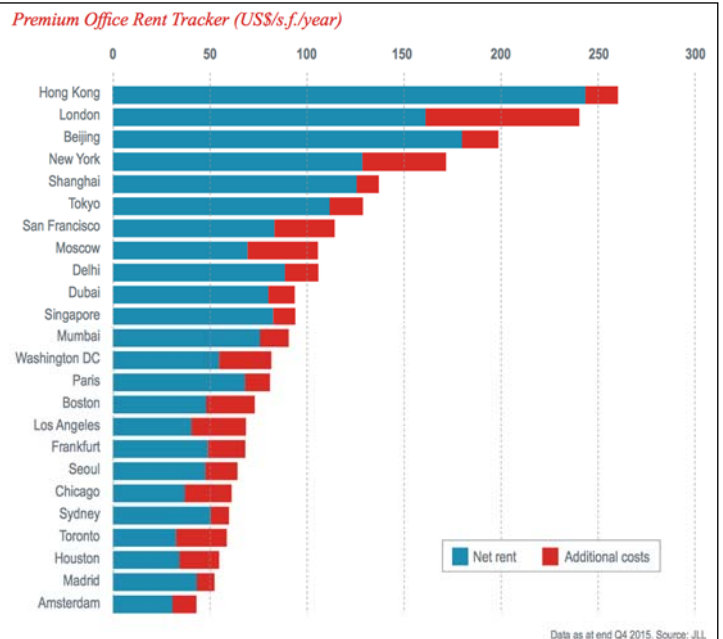


10 Hudson Yards Tower

Ausländer kommen hier nur schwer in den Markt, denn Spekulationen sollen vermieden werden. Dazu hat sich der Staat unter anderem die **ABSD** ausgedacht. Die **Additional Buyers Stamp Duty** soll das rasche Wachstum des Marktes eindämmen und ist eine Steuer auf Wohnimmobilien, die beim Erwerb zu entrichten ist. Die Höhe der Steuer hängt dabei von der Nationalität der Käufer ab.

Wer etwas mehr Risiko im Portfolio braucht, für den kann auch ein Investment in China eine Alternative sein. Einwohnerprobleme gibt es hier nicht. So leben in Shanghai, dem Finanz- und Wirtschaftszentrum, rund 25 Millionen Menschen. In 90 Autominuten erreicht man sogar 75 Millionen Einwohner. Professionelles Immobiliengeschäft gibt es allerdings erst seit rund zwölf Jahren.

Seitdem entwickelt sich vor allem der tertiäre Sektor, und das Wachstum der Bürogebäude hat sich beschleunigt. 2004 kamen auch die ersten ausländischen Investoren nach Shanghai, um



Drei mal Asien unter den Top Five der weltweit teuersten Bürostandorte für Mieter. Investoren aus der Region bleiben hier weitgehend unter

am Immobilienboom der Stadt teilzuhaben. Diese zogen sich allerdings durch die **Lehmann-Krise** wieder zurück. Seitdem haben hier Chinesen die Oberhand. Das Investmentgeschäft ist trotzdem noch rudimentär. So gab es in den vergangenen 20 Jahren nur 15 große Deals mit lediglich fünf Objekten, die jeweils dreimal gedreht wurden. Wer dabei Büro kaufen will, muss in Shanghai lange suchen. Und trotzdem zeige der Markt, so **Jim Yip**, Investment & Advisory Services Director bei **DTZ Cushman & Wakefield** in Shanghai, mehr Deals als Peking. □

The most expensive office locations (US\$/s.f./year)



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

Nutzer weichen ins Umland aus

Büro-Nachfrage wird durch mangelndes Angebot begrenzt - höchstes Umsatzwachstum in Berlin



Köln-Deutz. Neben der Messe entsteht die neue Zentrale der **Zurich-Versicherung**. Sie mietet hier rund 60.000 Quadratme-

Die deutschen Büro-Vermietungsmärkte haben ein starkes erstes Halbjahr erlebt. Die Nutzer-nachfrage ist aufgrund guter konjunktureller Rah-mendaten hoch. Neben Expansionen sind vor al-lem Flächenoptimierungen ein weiterer Umzugs-grund. In einigen Märkten wird jedoch der Flä-chenumsatz durch Angebotsmangel gehemmt. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 ist der Bü-roflächenumsatz in den deutschen Big-Sven-Märkten um neun Prozent auf 1,8 Millionen Quad-ratmeter gestiegen. Der Fünf-Jahresschnitt der jeweils ersten Halbjahre wurde um 17 Prozent übertroffen. Dennoch präsentieren sich die Märk-te differenziert.

Verzeichneten Berlin und Frankfurt im ersten Quartal erhebliche Umsatzzuwächse jenseits der 50 Prozent-Marke, so präsentierten sich im zweiten Halbjahr München und Köln als Wachstumsmärkte. In diesen vier Städten liegt der Umsatz im Vergleich zum Vor-jahreszeitraum zwischen rund 22 und 25 Prozent hö-her. Mit deutlichem Abstand entfällt dabei das höchs-te Umsatzvolumen auf Berlin mit fast 450.000 Quad-ratmetern. Rückgänge beim Flächenumsatz weisen Hamburg (minus sechs Prozent), Düsseldorf (minus 14 Prozent) und Stuttgart (minus 30 Prozent) auf.

Im Halbjahr gab es insgesamt zwölf Großabschlüsse mit 10.000 Quadratmetern und mehr. Die Anmietung der **Zurich Versicherung** in Köln sticht mit rund 60.000 Quadratmetern daraus hervor. Unter den Big-Seven-Märkten war das der größte Deal seit 2010 (damals EZB in Frankfurt). „Die Umsatzprognose für das Gesamtjahr 2016 haben wir auf 3,5 Millionen Quadratmeter angehoben – das läge rund vier Pro-zent unter dem außergewöhnlich hohen Wert von 2015, aber 13 Prozent über dem Zehn-Jahres-Schnitt“, so **Timo Tschammler**, Member of the Ma-nagement Board **JLL Germany**. „In Anbetracht eines traditionell stärkeren zweiten Halbjahres an den Ver-

mietungsmärkten sehen wir optimistisch auf den rest-lichen Verlauf des Jahres. Inwiefern sich die Brexit-Entscheidung auf Frankfurt und möglicherweise wei-tere Büromärkte auswirken wird, bleibt abzuwarten. Sollten die Unsicherheiten und schlechtere Erwartun-gen über einen längeren Zeitraum die Oberhand ge-winnen, ist nicht ausgeschlossen, dass die Unterneh-men Standortentscheidungen aufschieben.“

Die kumulierte Leerstandsquote notiert nun bei 6,1 Prozent, 0,2 Prozentpunkte weniger im Vergleich zum Vorjahr. Das ist der niedrigste Stand innerhalb der vergangenen zehn Jahre. Außer in Frankfurt hat sich der Leerstand in allen Märkten reduziert. Frank-furt verzeichnet als einziger Markt einen Anstieg von 50.000 Quadratmeter, zurückzuführen auf spekulati-ve Fertigstellungen zwischen April und Ende Juni. Bis Jahresende kommen aber kaum weitere unver-mietete Flächen auf den Frankfurter Markt.

Stuttgart verzeichnet weiterhin die niedrigste Leer-standsquote mit 4,3 Prozent und Frankfurt die höchs-te mit 9,3 Prozent. In vielen Märkten markieren die aktuellen Werte die langfristigen Minima. In München wurde seit 2002 erstmals wieder die Fünf-Prozent-Marke unterschritten.

„Bereits im Vorquartal haben wir berichtet, dass Nut-zer immer häufiger vor der Notwendigkeit stehen, ihre Suchradien über die Topsteilmärkte oder ihre je-weiligen angestammten Teilmärkte hinaus auszudeh-nen“, so **Helge Scheunemann**, Head of Research **JLL Germany**. Nun zeige sich sowohl bei den Anfra-gen und Flächenprüfungen als auch bei den Ab-schlüssen insbesondere von Großnutzern, dass Bü-roimmobilien abseits der Toplagen sondiert werden. In München falle der Blick der Nutzer wieder in Rich-tung Umland, in Berlin rücke er bis zum S-Bahn-Ring, und in Hamburg sei die City Süd ein begehrter Back-Office-Standort. □

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 - 901-268,
F.: 05243 - 901-268.

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert.de

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

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

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

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

Bouwfonds Investment Management
BVT Unternehmensgruppe
Commerz Real AG
DNL Real Invest AG
Dr. Peters Group
Fairvesta AG
HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG
IMMAC Immobilienfonds AG
Project Gruppe
publity AG
Real I.S. AG
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

In Kürze

Dr. Peters

Leasingvertrag verlängert

Die **Dr. Peters Group** hat den Leasingvertrag für eine **Boeing 777** erneut vorzeitig verlängert. Der Leasingvertrag umfasst damit eine Laufzeit von insgesamt 18 Jahren. Die Boeing 777-200LR aus dem „DS-Rendite-Fonds Nr. 122“ wird ab November 2019 zu einer monatlichen Leasingrate in Höhe von rund 684.000 US-Dollar bis 2025 bei **Emirates** in Betrieb sein. Damit ist der Cashflow bis 2025 gesichert. Ein Veräußerungserlös nach Rücklieferung fließt nach Abzug der Kosten nun komplett den Anlegern zu, da die Maschine im Jahr 2022 abbezahlt sein wird. Die Kosten für eine Neuvermarktung des Flugzeugs entfallen damit ebenfalls.

Commerz Real

Verkauf in Helsinki



erworbene Büroimmobilie „Lintulahti Office Building“ wieder verkauft. Die in der Innenstadt von Helsinki gelegene Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von 11.000 Quadratmetern ist zu mehr als 90 Prozent an Nutzer der öffentlichen Hand und dem Dienstleistungssektor vermietet. Käufer ist das finnische Immobilienunternehmen **Anttiloppi**. Der Verkauf ist Teil einer geographischen Umschichtung innerhalb des Fondsportfolios.

Patrizia

Dicke Spende

Der 4. Patrizia Charity Golf-Cup zugunsten der **Patrizia Kinderhaus Stiftung** hat in die-

sem Jahr die Rekord-Spendensumme von 155.000 Euro eingespielt. Alleine beim letzten Turnier in Olching bei München kamen 68.000 Euro zusammen. Prominente Teilnehmer waren unter anderem Ex-Skispringer **Dieter Thoma** und Moderatorin **Sissy De Mas**. Als Förderer dabei waren außerdem die Unternehmen **Ernst & Young**, **Funk Gruppe GmbH**, **Hauck & Aufhäuser**, **Immopac International**, **Intralinks**, **ODDO Seydler Bank**, **Prangenberg & Zaum**, **Schwaba** und die **Semtrac Consulting AG**. Mit dem Geld finanziert die Stiftung einen Schulneubau, der in Kooperation mit der **Deutschen Welthungerhilfe** im Herbst dieses Jahres in Kenia beginnt.

Paribus

Drei weitere Fonds übernommen

Paribus Capital hat drei weitere Immobilienfonds übernommen, die in Eindhoven, Utrecht und Berlin investiert sind. Das ursprüngliche Investitionsvolumen beläuft sich auf 151 Millionen Euro. Insgesamt summiert sich das Volumen der Fonds unter Paribus-Verwaltung auf rund 2,5 Milliarden Euro. Alleine in den Niederlanden verwaltet Paribus inzwischen 17 Immobilien und hat dort in den vergangenen zwei Jahren rund 25.000 Quadratmeter neu vermietet.

International Campus

Studieren in Hamburg

In Hamburg Mitte hat **International Campus** drei bebaute Grundstücke erworben und will dort vier Wohnhäuser für Studierende und Young Professionals mit insgesamt rund 1.300 Apartments bauen. Die Grundstücke sind insgesamt 10.600 Quadratmeter groß und stammen aus dem **Haspa**-Portfolio, das im Jahr 2014 von einem Joint Venture aus der Hamburger **Becken-Gruppe** und **Castlelake** gekauft wurde. Das Gesamtvolumen liegt bei mehr als 200 Millionen Euro. Den Ankauf der Objekte finanziert die **HSH Nordbank**.