



Mein Geld
ANLEGERMAGAZIN

05 | 2018
NOVEMBER | DEZEMBER
24. JAHRGANG

ETF
NEWS

AB SEITE 46

**Guided Content
Multi-Asset**

mit
antea
BRW Invest
Oddo BHF AM
First Private

Seite 26



**10 Jahre
First Private Wealth**

Im Interview:
Richard Zellmann,
First Private Investment
Management KAG mbH

Seite 42

**Sachwertanlagen-
Spezial**

Interessante Alternativen
für Anleger in der aktuellen
Marktlage

Seite 94

D 4,50 € | A 5,10 €
CH 6,90 CHF | LUX 5,30 €



IM FOKUS

**UNTERNEHMEN IN FAMILIENBESITZ –
AUF DAUER ERFOLGREICHER**

SEITE 6

IM INTERVIEW MIT MEIN GELD:
WOLFGANG ZINN, GS&P GROSSBÖTZL, SCHMITZ & PARTNER

Im November 2018: Mein Geld
Wachstums-Gewinnspiel
ab Seite 150

BVT

Chancen im Zweitmarkt – kaufen, wenn andere verkaufen



Der Zweitmarkt-Publikumsfonds der BVT nutzt die Investitionsvorteile am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienbeteiligungen und investiert breit gestreut über verschiedene Initiatoren, Objektstandorte, Nutzungsarten, Mieter und Laufzeiten.

Bei steigenden Preisen und fallenden Renditen für Immobilieninvestitionen am Erstmarkt sind Fonds mit Zweitmarktanteilen eine interessante Alternative. Neben den zum Teil signifikanten Preisvorteilen profitieren Anleger insbesondere auch von Transparenzvorteilen. Dies begründet sich hauptsächlich darin, dass die Emissionen der jeweiligen Zielfonds

Der IFK Zweitmarktportfolio Fonds im Überblick

- ✓ *Investition in ein kompetent betreutes Portfolio von auf dem Zweitmarkt erworbenen Immobilienbeteiligungen*
- ✓ *Zielfondsportfolio umfasst bereits über 30 unterschiedliche Investments², verteilt auf zwei Spezial-AIFs*
- ✓ *Geschlossener Publikums-AIF nach dem KAGB*
- ✓ *187 Prozent prognostizierte Gesamtausschüttung bis zum Jahr 2031 (Kapitalrückzahlung und Erträge im Basis-Szenario, vor Steuern)³*
- ✓ *Beteiligungsmöglichkeit ab 2 000 Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabebauschlag*

bereits einige Jahre zuvor erfolgt sind, und damit mehr Informationen über die von den Zielfonds gehaltenen Immobilien vorliegen. So lassen sich die Finanzierungsmodalitäten, Vermietbarkeit sowie Qualität von Standort und Asset-Management über Jahre hinweg analysieren – und bilden eine Grundlage für realistische Einkaufs- und Verkaufspreise. Die Unsicherheit einer Investition sinkt damit auf dem Zweitmarkt tendenziell mit steigendem „Alter“ der Beteiligung. Zusätzlich risikodämpfend wirkt die in aller Regel bereits fortgeschrittene Tilgung einer regelmäßig vorhandenen Fremdfinanzierung der Immobilien. Und da am Zweitmarkt meist Anteile

Breite Streuung nach Standorten und Nutzungsarten

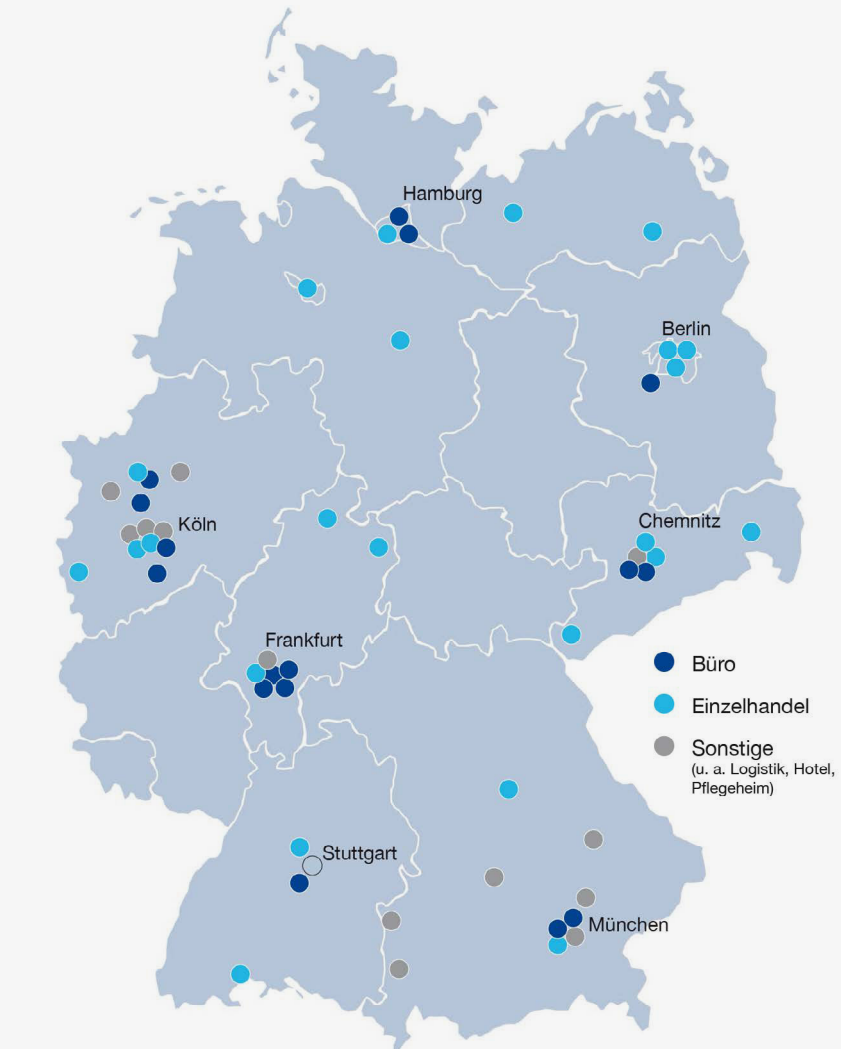
an bereits „älteren“ geschlossenen Immobilienfonds gehandelt werden, können im Vergleich zu Neuemissionen die nicht-wertbildenden Kostenfaktoren entfallen.

BREIT DIVERSIFIZIERT AM ZWEITMARKT INVESTIEREN

Professionellen und semiprofessionellen Anlegern bietet die BVT bisher bereits über zwei Spezial-AIFs einen Zugang zu Zweitmarktinvestitionen in Immobilienbeteiligungen. In den „IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG“ (IFK Zweitmarktportfolio Fonds) können nun auch Privatanleger investieren und mit nur einer einzigen Sachwertbeteiligung an den Renditechancen eines breit diversifizierten Zweitmarktportfolios partizipieren. Der IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds investiert hierzu über zwei Spezial-AIFs¹, die bereits über 30 Investitionen in Zielfonds² getätigt haben, breit gestreut nach Standorten und Nutzungsarten.

BVT ALS ERFAHRENER ASSET MANAGER

BVT verfügt über mehr als 40 Jahre Immobilienerfahrung. Dem Einkauf der Immobilienbeteiligungen gehen jeweils detaillierte, tiefgreifende Analysen über einen längeren Zeitraum voraus, darüber hinaus profitiert der Fonds von einer Dritt-Expertise seitens eines externen Fondsanalysten.



▲ Darüber hinaus umfasst das Portfolio weitere Beteiligungen mit Objekten im Ausland: Belgien (1), Luxemburg (3), Neuseeland (2), Polen (2)

Der hohe Diversifizierungsgrad des kompetent betreuten Zweitmarktportfolios reduziert das Risiko eines signifikanten Kapitalverlustes und bildet gleichzeitig die Basis für ein Investment mit nachhaltig überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeitsperspektive.

KONTAKT

BVT Unternehmensgruppe
Leopoldstraße 7, 80802 München
Tel.: 089 / 381 65-0
Fax: 089 / 381 65-201
interesse@bvt.de
www.bvt.de

Hinweise Der Anleger geht mit einer Beteiligung am IFK Zweitmarktportfolio Fonds eine unternehmerische Beteiligung mit langfristiger Bindung ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt im Verkaufsprospekt, in den wesentlichen Anlegerinformationen und den Jahresberichten. Diese Dokumente (in deutscher Sprache) sind kostenlos elektronisch und in Papierform erhältlich bei der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München, www.derigo.de. Die Anteile am IFK Zweitmarktportfolio Fonds weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. 1 | Alternative Investmentfonds für professionelle und semi-professionelle Anleger 2 | Aktivierte Beteiligungen per 01.09.2018 3 | Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung einer Beteiligung.

ZBI GRUPPE (ZBI PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH)

Projektentwicklungen und Bauträgermaßnahmen

Die Projektentwicklung der ZBI umfasst städtebauliche Entwicklungs- und wohnwirtschaftliche Projektentwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Neubau und Revitalisierung.

Der Bereich Projektentwicklung der ZBI Gruppe umfasst ein Volumen von rund 550 Millionen Euro mit ca. 3 000 Wohn- und Gewerbeeinheiten an bundesweit zehn Standorten. Regionale Schwerpunkte der Projektentwicklungstätigkeiten sind Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Wiesbaden, Hamburg, Stuttgart sowie Erlangen, Nürnberg und Fürth. Im Fokus des Entwicklungs-

bereichs stehen die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. In guten Lagen und zentrumsnahen Gebieten entstehen so reine wohn- und gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeobjekte in der Größe von 21 Einheiten (ca. 1 800 m² Wohn- / Nutzfläche) bis zu mehr als 350 Einheiten (ca. 27 600 m² Wohn- / Nutzfläche). Darüber hin-

aus werden Quartiersentwicklungen mit einem Volumen von bis zu 1 250 Einheiten (ca. 110 000 m² Wohn- / Nutzfläche) betreut.

Als Beispiele für die Projektentwicklungskompetenz können die beiden Einzelvertriebsprojekte in Frankfurt am Main sowie in Leinfelden-Echterdingen (Raum Stuttgart) benannt werden.

„Das Plieninger“
Wohnen in der Metropolregion Stuttgart



In der Metropolregion Stuttgart, in Leinfelden-Echterdingen, entsteht ein sechsgeschossiges Wohn- und Gewerbeobjekt mit dem Projektnamen „Das Plieninger“. Der Neubau mit qualitativ guten Eigentumswohnungen befindet sich im Ortskern von Echterdingen, in zentraler, verkehrsgünstiger Lage und wird voraussichtlich Ende 2019 fertig gestellt.

Neben 75 Wohnungen werden 3 Gewerbeeinheiten, 82 Tiefgaragenstellplätze und zehn Außenstellplätze zum Verkauf angeboten. Die Wohnungen sind überwiegend teilmöbliert. Dank der attraktiven Objektlage im Süden Stuttgarts wird eine nachhaltige Vermietbarkeit als gegeben angesehen. Die Wohnungen eignen sich daher insbesondere auch für Kapitalanleger.

"Urban Central"
in der Frankfurter Innenstadt



Eine weitere Projektentwicklung wird derzeit unter dem Namen "Urban Central" in der Frankfurter Innenstadt realisiert. Das "Urban Central" stellt die Vorteile eines modernen Neubaus mit hoher Ausstattungsqualität in Aussicht. Dank einer umfangreichen Kernsanierung des historischen Hauses mit denkmalgeschützter Fassade profitieren Investoren von einer effektiven Flächennutzung und einer energieeffizienten Objektqualität gemäß KfW-70-Standard. Der besondere Reiz der Immobilie mit ihren 80 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten ergibt sich aus der zentralen Objektlage inmitten der pulsierenden Mainmetropole. Nur wenige Gehminuten zum internationalen Bankenviertel, dem naheliegenden Museumsufer sowie dem Hauptbahnhof entfernt, verspricht das "Urban Central" eine perfekte Anbindung, zum Beispiel an das dynamische Frankfurter Stadtleben. Die Fertigstellung ist für Frühjahr/Sommer 2020 vorgesehen.

Werthaltige Investments: Partizipieren Sie an der Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt



Fondsobjekt ZBI Professional 11, Leipzig, Mariannenstraße

Investieren Sie in die Vermögensklasse Wohnimmobilien

Im aktuellen Niedrigzinsumfeld suchen Anleger nach verlässlichen Investitionsmöglichkeiten mit guten Renditeaussichten. Zu diesen gehört als klassische Sachwertanlage die vergleichsweise wertbeständige Wohnimmobilie. Als Spezialist für deutsche Wohnimmobilien konzipiert die ZBI Gruppe seit 2002 erfolgreich Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Unsere 390 Mitarbeiter an bundesweit 16 Standorten legen den Grundstein für die nachhaltigen Renditen und den langfristigen Investitionserfolg unserer Fondsprodukte. Aktuell verwaltet die ZBI insgesamt 18 eigene Immobilienfonds mit einem gezeichneten Kapital von rd. 2,2 Mrd. Euro.

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Henkestraße 10
91054 Erlangen

www.zbi-ag.de

Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 14 31

E-Mail: service@zbi-ag.de

Partner von  Union
Investment

Dies ist eine unverbindliche Information, die keine Anlageberatung oder Anlagevermittlung für eine Beteiligung an den durch die ZBI Gruppe aufgelegten Fonds darstellt. Weitere Informationen können über die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen angefordert oder der Webseite unter www.zbi-kvg.de entnommen werden.



HEH GRUPPE

Erfolgreiches Sicherheitskonzept mit Quartalsauszahlungen

Mein Geld im Interview mit GUNNAR DITTMANN, Vorstandsvorsitzender der HEH AG.

Die HEH Hamburger EmissionsHaus AG (HEH) hat sich in den letzten 10 Jahren als erfolgreicher Anbieter von Regionalflugzeugfonds etabliert. Die HEH betreibt eine lizenzierte Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Asset-Klassen Flugzeuge, Immobilien, Erneuerbare Energien und Private Equity. Bisher wurden 22 Flugzeugfonds platziert. Zur Philosophie der HEH gehören die partnerschaftliche Zusammenarbeit sowie der Weitblick bei der Konzeption. Dies gilt für die Projektakquisition ebenso wie für die Finanzierung, den Vertrieb der Beteiligungsangebote und last but not least für die transparente Zusammenarbeit mit den Kapitalanlegern der HEH Fonds. Die Kundenzufriedenheit zeigt sich in der sehr hohen Mehrfachzeichnerquote durch Bestandskunden der HEH, die in den letzten Jahren immer rund 50 Prozent des jeweiligen Fondskapitals ausmachte.

Wie liegen Sie im Plan mit Ihren Flugzeugbeteiligungen der letzten Jahre?

GUNNAR DITTMANN: Die HEH Flugzeugfonds zeichnen sich durch eine hervorragende Leistungsbilanz aus. Durch die sorgfältige Auswahl der Investitionsobjekte – kombiniert mit einem mehrfach ausgezeichneten Sicherheitskonzept – konnten sämtliche HEH Flugzeugfonds ihre geplanten

Ergebnisse erreichen. Alle Fonds zahlen prognosegemäß aus und leisten vereinbarungsgemäß ihren Kapitaldienst. Bei uns steht immer das Anlegerinteresse im Mittelpunkt und nicht der eigene Umsatz, obwohl dies langfristig miteinander korrelieren wird. Nach unserer Philosophie garantieren nur zufriedene Anleger langfristig Umsätze.

Wie ist die Platzierung des Flugzeugfonds HEH Bilbao gelaufen?

GUNNAR DITTMANN: Die Platzierung unseres 22. Regionalflugzeugfonds, der HEH Bilbao, ist wieder sehr erfolgreich verlaufen. In nur 10 Wochen haben wir das Eigenkapital in Höhe von 14,5 Millionen Euro bei 440 Kapitalanlegern eingeworben. Erneut konnten wir, wie schon bei den letzten 10 Fonds der HEH, eine Mehrfachzeichnerquote von über 50 Prozent erzielen. Wir sind auf diesen Vertrauensbeweis unserer Anleger sehr stolz.

Warum glauben Sie, dass das Segment der Flugzeugfonds langfristig seine Berechtigung auf dem Markt haben wird?

GUNNAR DITTMANN: Die Grundlage für einen langfristigen Erfolg liegt in der positiven Marktprognose der Assetklasse Flugzeugfonds für die Zukunft, die von Experten erwartet wird. Hier zeichnet sich gerade der

Regionalverkehr besonders aus. In den vergangenen Jahrzehnten war er das wachstumsstärkste Marktsegment im Luftverkehr. Seit 1971 liegt die jährliche Steigerung des Passagieraufkommens in diesem Segment bei über 10 Prozent pro Jahr. Zum Vergleich: Bei Linienfluggesellschaften lag das Wachstum bei rund 4 Prozent p.a. Der Regionalflugzeugmarkt wird gemäß Prognosen über die kommenden 20 Jahre weiter deutlich wachsen, wobei die Entwicklung innerhalb dieses Marktes je nach Sitzplatzkapazität stark variieren wird. Da die Einsparung von Betriebskosten bei steigendem Passagieraufkommen heute ein ausschlaggebender Faktor bei der Kaufentscheidung ist, geht der Trend zu größeren und treibstoffsparenden Regionalflugzeugen. Die HEH investiert schon seit 2008 in Regionalflugzeuge und erwartet für die eigenen Anleger auf Basis der positiven Marktaussichten für diese Assetklasse einen Beteiligungserfolg.

Was planen Sie für das Jahr 2019?

GUNNAR DITTMANN: Wir arbeiten gerade an mehreren Projekten im Flugzeugsegment und gehen davon aus, dass wir unseren Anlegern und Vertriebspartnern zwei neue HEH Flugzeugfonds im Jahr 2019 anbieten können.

VIELEN DANK FÜR DAS GESPRÄCH.

ÖKORENTA

Kapitalanleger als Stromproduzenten: Da geht noch mehr!



Wer bei Sachwert-Beteiligungen an das Thema Erneuerbare Energien als sinnvolle Beimischung denkt, dem wurden besonders in den letzten Wochen viele Argumente geliefert. Für Stromproduzenten werden die ökonomischen Rahmenbedingungen immer attraktiver und der Jahrhundertsommer mit tropischer Hitze hat uns aktuell die Frage des Klimawandels deutlich vor Augen geführt. Ein Engagement in regenerative Energien lohnt sich für private wie für professionelle Investoren doppelt: als renditestarke Geldanlage und als aktiver Beitrag zum Klimaschutz.

Bereits seit Jahren setzen professionelle Investoren mit Milliardensummen auf grüne Stromerzeugung. Aus gutem Grund, denn die Renditerwartungen und die Freiheit von der Entwicklung der Kapitalmärkte machen das Segment attraktiv. Zunehmende Unabhängigkeit von Subventionen und gute Zukunftsprognosen führen dazu, dass neue Projekte am Markt



JÖRG BUSBOOM

Geschäftsführer der ÖKORENTA GmbH, verantwortet den Vertrieb und die Öffentlichkeitsarbeit im Unternehmen.

schnell veräußert sind. Für Privatanleger eignen sich vor allem Fondsbeteiligungen, da sie mit überschaubarem Budget Zugang zu interessanten Energieparks verschaffen. Besonders interessant sind Portfoliofonds, die zahlreiche Beteiligungen bündeln und das Risiko für den Anleger verringern.

GUTE RAHMENBEDINGUNGEN – WACHSENDE MÄRKTE

Stromerzeugung ist einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige weltweit. Strom ist Basis für wirtschaftliches Wachstum, Komfort und Lebensqualität. Während der globale Bedarf steigt, schrumpfen die fossilen Ressourcen. Erneuerbare Energien sind daher weltweit gegenüber den traditionellen Energien auf der Überholspur. In den vergangenen zehn Jahren ist ihr Anteil an der Stromerzeugung von 17,7 Prozent auf 24,3 Prozent gewachsen. In Deutschland tragen die Erneuerbaren Energien mit 36,2 Prozent zum Stromsektor bei. Das heißt, jede dritte Kilowattstunde stammt inzwischen aus regenerativen Quellen. Volkswirtschaftlich werden die Erneuerbaren Energien damit ein immer bedeutenderer Wirtschaftssektor. Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 16,2 Milliarden Euro in Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien investiert,

das sind rund 7 Prozent mehr als im Vorjahr. Von der Wertschöpfung, die solche Investitionen auslösen, profitieren neben den Anlagenproduzenten auch viele kleine und mittelständische Zuliefererbetriebe. 2017 zählte die Branche über 300 000 Beschäftigte in Deutschland. Zum Vergleich: Im Braunkohlesektor waren es rund 21 000 Menschen.

STROMPREIS AN BÖRSE IN LEIPZIG GESTIEGEN

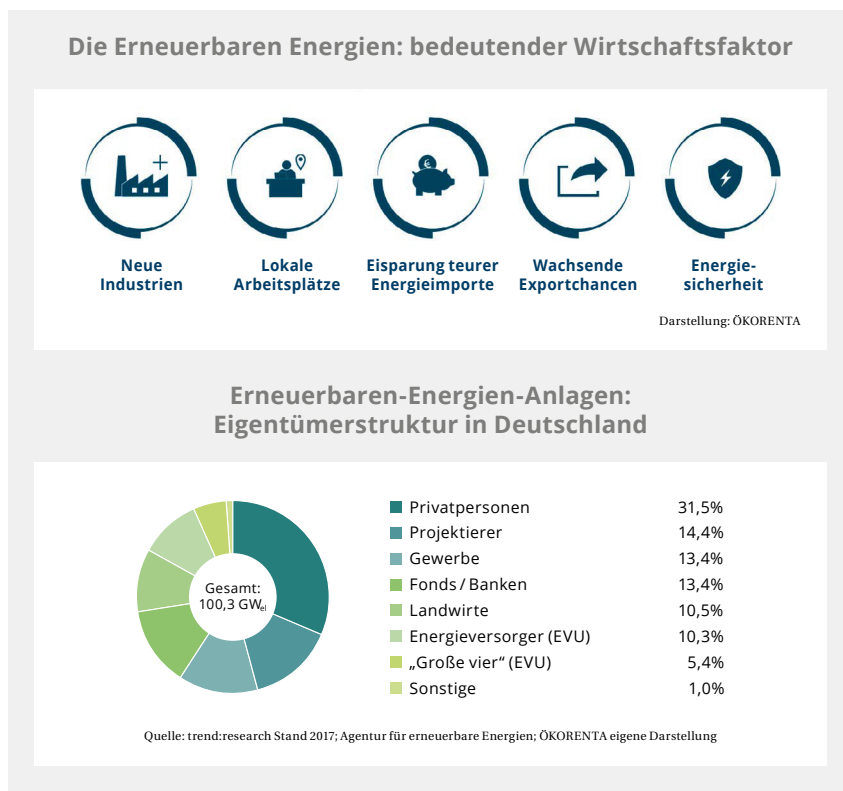
Stromproduzenten verfügen über eine Ware, die zu immer höheren Kursen gehandelt wird. An der Strombörse EEX in Leipzig ist seit Juni 2018 ein kräftiger Anstieg der Strompreise zu beobachten. Auf Jahressicht hat sich seit Januar der Strompreis für Grundlaststrom am deutschen Spotmarkt fast verdoppelt. Diese Marktbedingungen führen dazu, dass der Betrieb von Windanlagen wirtschaftlich auch ohne Subventionen rentabel ist.

PREIS FÜR VERSCHMUTZUNGS-RECHTE HAT SICH VERVIERFACHT

Energie- und Industrieunternehmen, deren Prozesse CO₂-intensiv sind, haben kostspielige Zeiten vor sich. Die Preise für CO₂-Zertifikate, mit denen Unternehmen das Recht auf den Ausstoß einer Tonne des Treibhausgas Kohlenstoffdioxid erwerben können, haben ein Rekordniveau erreicht und sich innerhalb eines Jahres vervierfacht.

ZUGANG FÜR PRIVATE ANLEGER DURCH ALTERNATIVE INVESTMENTFONDS (AIF)

Geschlossene Publikumsfonds ermöglichen privaten Anlegern einen aus unserer Sicht sinnvollen Zugang zu diesem attraktiven Markt. In der Struktur als Alternative Investmentfonds (AIF) erfüllen sie alle gesetzlichen Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches zum Anlegerschutz und unterliegen der Prüfung durch die Bundesanstalt für



Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

WARUM NUR EINE ENERGIE-PARK-BETEILIGUNG, WENN MAN VIELE HABEN KANN?

Risikodiversifiziert und damit besonders stabil sind Portfoliofonds, die in zahlreiche Energieparks gleichzeitig investieren. Sie bündeln Beteiligungen an Wind- und Solarkraftwerken, die an Standorten über ganz Deutschland verstreut sind. Im Norden nutzen sie das stärkere Windaufkommen, im Süden die vermehrten Sonnenstunden. Im Gegensatz zu Einzelinvestitionen sind die Risiken gut diversifiziert. Die ÖKORENTA-Portfoliofonds bündeln Investitionen in 20 bis 30 Beteiligungen an verschiedenen Energieparks. Nach Erfahrung der ÖKORENTA sind Ertragsschwankungen oder Mindererträge verkraftbar und haben – anders als bei Einzelprojekten – kaum Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Gesamterfolg.

ANBIETER MIT UMFASSENDER KOMPETENZ

Die ÖKORENTA setzt mit ihren Portfoliofonds seit 2005 auf die Entwicklung der Erneuerbaren Energien und hat viele Anleger davon profitieren lassen. Mit ihrer zwanzigjährigen Unternehmensgeschichte verfügt sie über viel Erfahrung und eine umfangreiche Expertise. Wie solide sich die ÖKORENTA-Portfoliofonds entwickeln, dokumentieren jährlich veröffentlichte Performance-Berichte und die soliden Renditen. Insgesamt wurden in Summe bis heute rund 47 Millionen Euro Auszahlungen an die Anleger geleistet.



Aktuell ist ein neuer Portfoliofonds im Markt gestartet. Der ÖKORENTA Erneuerbare Energien 10 setzt die bewährte Serie fort. Interessierte Anleger folgen einfach dem QR-Code oder gehen auf www.oekorenta.de

PROREAL DEUTSCHLAND

Wohnraum schaffen und von Marktchancen profitieren: ProReal Deutschland



Institutionelle Investoren haben Projektentwicklungen mit ihren guten Ertragschancen bei kurzen Investitionszeiträumen seit langem als attraktive Anlageklasse für sich entdeckt. Auch für Privatanleger besteht inzwischen die Möglichkeit, in diesen Teil der Wertschöpfungskette des Immobilienmarktes zu investieren. Die ONE GROUP schließt Finanzierungslücken bei Neubauvorhaben und offeriert Investoren einen interessanten Immobilien-Kurzläufer, der gleichzeitig Projektentwickler unterstützt, Wohnraum fördert und Rendite verspricht.

Der deutsche Immobilienmarkt ist bei Investoren ausgesprochen gefragt. Vor allem in Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München zeigt sich die Nachfrage nach Wohnraum weit über dem aktuellen Angebot. Die Preise passen sich dem Trend an und erreichen immer neue Höchststände. Dieses Markt- und Preisumfeld wird von der ONE GROUP für einen intelligenten Investitionsansatz genutzt: Anlegern wird die Möglichkeit eingeräumt, über die ProReal Deutschland-Serie gleichzeitig mehreren Neubauvorhaben finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen. Das Emissionshaus fördert mit den Anlegergeldern die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Gleichzeitig

bedient man die steigende Nachfrage nach alternativen Finanzierungsmitteln, die von Projektentwicklern dringend benötigt werden.

FINANZIERUNGSLÜCKE WIRD DURCH ONE GROUP GESCHLOSSEN

Trotz niedrigen Zinsumfeldes benötigen Projektentwickler vermehrt zusätzliche Gelder, da sie gerade bei der Finanzierung kapitalintensiver Wohnungsbauvorhaben oftmals die notwendigen Eigenmittel nicht vollständig erbringen können. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn mehrere Bauvorhaben parallel initiiert werden. Darüber hinaus sorgen eine begrenzte Eigenkapitalausstattung und regulatorische Anforderungen dafür, dass sich Kreditinstitute restriktiv bei der Vergabe von Projektfinanzierungen zeigen. In Folge führt dies bei vielen Bauvorhaben zu einer Finanzierungslücke, die unter anderem mit den Geldern aus der ProReal Deutschland-Serie geschlossen werden kann.

Ein Großteil institutioneller Investoren ist bereits in „Kreditfonds“ engagiert bzw. will das Investitionsvolumen ausweiten. Die ONE GROUP konzentriert sich seit 2012 ausschließlich auf Investmentmöglichkeiten für Pri-

vatanleger. Sie vergibt die Mittel der Anleger als Finanzierungsalternative an mehrere Bauvorhaben in deutschen Großstädten. Als Tochterunternehmen der ISARIA Wohnbau AG besitzt die ONE GROUP direkten Zugang zu einer attraktiven Projektpipeline.

EINE ALTERNATIVE ZUR KLASSISCHEN IMMOBILIENINVESTITION

Der Unterschied zum gängigen Muster, bei dem eine Immobilie gekauft und über viele Jahre gehalten und verwaltet wird, ist offensichtlich. Anleger profitieren mit der Anlagealternative der ONE GROUP vom gegenwärtigen Markt- und Preisumfeld und der kurzfristigen Finanzierungslücke. Und dies bei attraktiven Renditechancen und ohne wiederkehrende Instandhaltungskosten oder das Vermietungsrisiko.

Die ONE GROUP beweist über ihre lückenlose Leistungsbilanz, dass der Investitionsansatz seit Jahren erfolgreich umgesetzt wird. Drei der sechs aufgelegten Investmentvehikel wurden bereits plangemäß zurückgezahlt.

Im wahrsten Sinne des Wortes auf starke Partner bauen.

Mehr Infos unter: www.onegroup.ag

DAS INVESTITIONSPORTFOLIO DER ISARIA WOHNBAU AG



rund
2,5 Mrd. €
Verkaufsvolumen



ein stetig
wachsendes
Investitionsportfolio

Aktuelle Projekte der ISARIA Wohnbau AG*

Anzahl geplanter Wohneinheiten (WE) zzgl. weiterer geplanter (gewerblicher) Flächen | Verkaufsvolumen**

Abgeschlossene Investments***



**TÜBINGER STRASSE
MÜNCHEN-SENDLING**

192 WE + Gewerbe | EUR 136 Mio.



**SOUTH ONE
MÜNCHEN-OBERSENDLING**

300 WE | -



**PAPIERFABRIK
DACHAU**

950 WE + Gewerbe | EUR 639 Mio.



**ELSENHEIMERSTRASSE
MÜNCHEN-WESTEND**

350 WE



**HANSASTRASSE
MÜNCHEN-SENDLING**

70 WE + Gewerbe | EUR 50 Mio.



**GUSTAV-HEINEMANN-RING
MÜNCHEN**

80 WE | EUR 38 Mio.



**PREUSSENSTRASSE
MÜNCHEN**

250 WE + Gewerbe | -



**NIDO
MÜNCHEN-KARLSFELD**

566 WE



**KAPSTADTRING
HAMBURG-WINTERHUDE**

143 WE | EUR 35 Mio.



**HEGENCENTER
HAMBURG-RAHLSTEDT**

110 WE + Gewerbe | EUR 67 Mio.



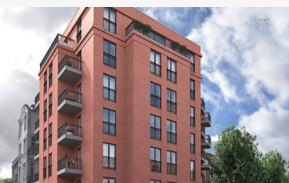
**ACHTER DE WEIDEN
HAMBURG-SCHENEFELD**

in Entwicklung



**FRIEDENSALLE 29
HAMBURG-OTTENSEN**

20 WE



**GRAUMANNSWEG
HAMBURG-HOHENFELDE**

27 WE + Gewerbe | EUR 9 Mio.



**FIRNHABER STRASSE
AUGSBURG**

500 WE | -



**ROSENSTEINSTRASSE
STUTT GART**

650 WE + Gewerbe | EUR 242 Mio.



**DROSSELGÄRTEN
HAMBURG-BARMBEK**

8 WE

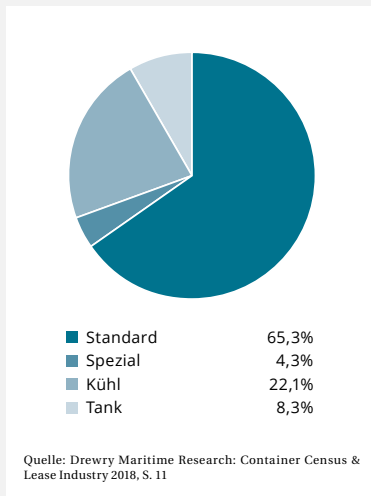
* Aktuelle Projekte der ISARIA Wohnbau AG. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland Investments noch nicht fest (Blindpool). | ** geplante Angaben zum derzeitigen Stand *** Rückführung des Kapitals inklusive Zins zzgl. ggf. zusätzlicher Gewinnbeteiligung. Die jeweiligen Exits sind unabhängig vom Zeitpunkt des vollständigen Abverkaufs der Wohneinheiten. | Sämtliche dargestellten Illustrationen und Bilder sind unverbindlich. Quellen: DIAMALTPARK, MEYERSCHMITZMORKRAMER RHEIN GmbH; Tübinger Straße, Hansastrasse, Meili, Peter GmbH München; Kapstadtring, Mövius Mörker Architekten; HegenCenter, GibbinsArchitektenBDA-twentyfourpixel; Firnhaber Straße, Fotograf Ulrich Wagner Augsburg; Rosensteinstraße, ISARIA/Blocher Partner, Stand 08/2018; Rest, ISARIA Wohnbau AG, Fotolia

BUSSCAPITAL

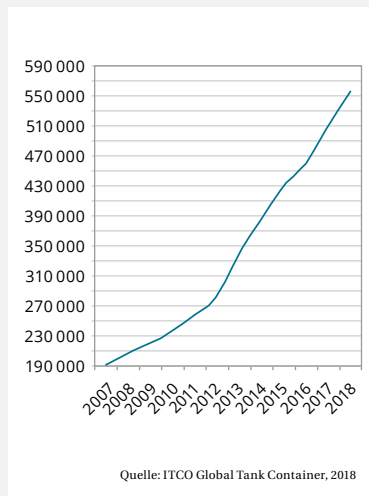
Container ist nicht gleich Container

Die stetig wachsende Nachfrage und eine Rendite vor Fremdfinanzierung machen Tankcontainer zu interessanten Investitionsobjekten

AUFTEILUNG DER WELTCONTAINERFLOTTE NACH CEU



ENTWICKLUNG TANKCONTAINER IN STÜCKZAHLEN



unter zehn Prozent pro Jahr. Der jährliche Wertverlust eines neuen Standardcontainers liegt bei ca. vier Prozent pro Jahr, sodass die erzielbare Rendite unter sechs Prozent liegt. Anders sieht es in Segmenten mit geringerem Volumen aus, wie zum Beispiel Tankcontainer. Sehr günstige Fremdfinanzierungen sind hier nicht verfügbar, sodass die Renditen entsprechend höher sind. Tankcontainer erzielen mindestens die gleichen Mietrenditen wie Standardcontainer, haben aber aufgrund ihrer viel längeren Einsatzzeit einen Wertverlust von unter drei Prozent pro Jahr.

TANKCONTAINER – DIE ALL-ROUNDER FÜR FLÜSSIGGÜTER

Standard-Tankcontainer werden vornehmlich zum Transport von Flüssigkeiten wie Säften, Spirituosen, Ölen oder Chemikalien genutzt. Aufgrund ihrer soliden Bauweise und ihres hohen Edelstahlanteils haben diese eine besonders lange Lebensdauer von über 20 Jahren. An der Gesamtcontainerflotte haben Tankcontainer mittlerweile einen Anteil von gut acht Prozent (siehe Grafik). Gemessen an der Stückzahl ist die Tankcontainerflotte seit 2007 im Schnitt um rund zehn Prozent pro Jahr gewachsen. Neben der steigenden Nachfrage ist für Investoren auch der nach wie vor vergleichsweise günstige Kaufpreis von Tankcontainern interessant. Laut der Leasinggesellschaft Raffles Lease kostete ein Standard-Tankcontainer ab Fabrik im ersten Halbjahr 2018 im Schnitt 14 750 US-Dollar zzgl. Positionierungskosten und lag damit rund 50 Prozent unter dem Zehn-Jahres-Schnitt.

UNTERSCHIEDLICHE RENDITEN JE NACH MARKTSEGMENT

Die Renditen für die verschiedenen Containertypen unterscheiden sich erheblich. Je größer das Volumen eines Segments ist, desto niedriger ist im Grundsatz die erzielbare Rendite. Denn volumenstarke Märkte wie insbesondere der Standardcontainermarkt können auf dem amerikanischen Kapitalmarkt zu extrem günstigen Konditionen fremdfinanziert werden. Da die Wettbewerbsintensität hoch ist, müssen die Leasinggesellschaften die Vorteile in der Fremdfinanzierung weitgehend an ihre Kunden weiterreichen. So liegen die für neue Standardcontainer erzielbaren Mietrenditen nach Managementgebühren für Containerleasinggesellschaften

Container haben sich seit ihrer Erfindung Ende der 1950er Jahre stetig weiterentwickelt: Mittlerweile stehen für die unterschiedlichsten Güterarten die passenden Stahlboxen zur Verfügung. Ende 2017 umfasste die Weltcontainerflotte rund 50 Millionen CEU*. Damit ist sie gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Prozent gewachsen. Nach Containersegmenten teilt sie sich wie folgt auf:

Dank wachsender Weltwirtschaft steigt auch die Nachfrage nach Containern. Diese wird vor allem am weltweiten Containerumschlag gemessen. Laut dem Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik (ISL) wuchs dieser im Jahr 2017 voraussichtlich um 6,4 Prozent und damit um 3,7 Prozentpunkte stärker als im Jahr zuvor.

IMMOBILIENPREISE

Die abgesagte Blase

Angesichts weiter steigender Kaufpreise für Wohnungen und Häuser stellen mehr und mehr Menschen in Deutschland die Frage, ob hierzulande eine ähnliche Immobilienblase droht wie vor zehn Jahren in den USA und Spanien? Wichtige Blasenindikatoren sprechen eine eindeutige Sprache dagegen.

Kaum Eigenkapital, hohe Kredite zu variablen Zinsen, geringe Tilgung: Das war der Cocktail, mit dem sich die USA und Spanien vor rund zehn Jahren eine Immobilienblase geschaffen haben. Insbesondere in den USA wurden (bis zu 57 Prozent in der Spitze 2006) Darlehen mit variablen Zinssätzen an einkommensschwache Kreditnehmer vergeben. Als dann die Zinsen stiegen, konnten Millionen Haushalte ihre Raten nicht mehr bedienen. Häufig dienten zudem voll finanzierte Objekte durch ihren »imaginären freien Ver-

mögenswert« (Differenz zwischen Verkehrswert und Hypothekendarlehen) als Sicherheit für weitere Darlehen, Häuser und Anschaffungen. Nachdem die Immobilienpreise massiv fielen, verlangten die Kreditgeber eine Nachbesicherung oder die Rückzahlung der ungesicherten Darlehensmittel mit sehr kurzen Fristigkeiten – ein giftiger Cocktail: Millionen Menschen in den USA waren gezwungen ihr Haus zu verkaufen oder es wurde zwangsversteigert. Das wiederum ließ die Preise immer weiter ins Bodenlose fallen – und die Blase platze in der Folge auch in anderen Ländern mit ähnlich schwacher Kreditvergabe-Policy. Um derartige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, beobachten Researchspezialisten die Preisentwicklung weltweit seit Jahren sehr genau, darunter auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin). Auf Basis von OECD-Daten haben die Ökonomen für insgesamt 20 Länder untersucht, wie sich die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Dabei fanden sie anhand des Verhältnisses von Kaufpreisen zu Mieten Hinweise auf ein teilweise spekulatives Anlageverhalten. Beispielsweise sind gemäß DIW Spekulationsblasen im Vereinigten Königreich, in Portugal und in Schweden wahrscheinlich.

Seit dem Jahr 2010 sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Verhältnis zu den Mieten in Deutschland um 20 Prozent stärker gestiegen, was als Signal für eine Überbewertung gelten könnte. Um die Wahrscheinlichkeit einer



▲ **OTTMAR HEINEN** Vorstand PROJECT Beteiligungen AG

Preisblase genauer einschätzen zu können, haben die Ökonomen des DIW in einer zusätzlichen Untersuchung verschiedene weitere Indikatoren untersucht, die die Wahrscheinlichkeit einer Spekulationsblase anzeigen. Dazu zählen die Verschuldung des privaten Sektors und der öffentlichen Hand, der langfristige Zins, das Bevölkerungswachstum, das Wirtschaftswachstum und die allgemeine Preisentwicklung. Für Deutschland machen lediglich die sehr niedrigen Zinsen und das vergleichsweise hohe Bevölkerungswachstum, das sich in Zukunft jedoch wieder abschwächen dürfte, eine partielle Überbewertung möglich. »Insbesondere die vergleichsweise geringe private Verschuldung hierzulande und die solide Finanzierung von Immobilienkäufen sprechen unter dem Strich gegen eine spekulativ getriebene Fehlentwicklung im gesamten Land«, resümiert das DIW. Und Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum, ergänzt

Hauptverantwortlicher Preistreiber der vergangenen Jahre ist vor allem die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum in den deutschen Metropolregionen, die zudem von einer ausgesprochen hohen Zuwanderung profitieren.

OTTMAR HEINEN





▲ **PROF. DR. GÜNTER VORNHOLZ**

Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School Bochum

nach einer Analyse zur Erschwinglichkeit von Wohneigentum: »Insgesamt ist es trotz der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Preise für die Haushalte noch nie so günstig, Wohneigentum zu erwerben.«

SOLIDE FINANZIERUNG

Auch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) kommt in einem

aktuellen Gutachten zu dem Ergebnis, dass die wesentlichen Indikatoren gegen eine Blasenentwicklung in Deutschland sprechen: So liegt etwa die Fremdkapitalquote stabil bei 80 Prozent und die Tilgungsrate ist sogar gestiegen. »Von 2003 bis 2017 ist das Volumen der Immobilienkredite in Deutschland um insgesamt 28 Prozent gewachsen – in Spanien dagegen um 120 Prozent«, argumentieren die Kölner Wissenschaftler.

Wenn sich demnach also keine Blase abzeichnet, worauf sind dann die steigenden Kauf- und Mietpreise zurückzuführen? »Hauptverantwortlicher Preistreiber der vergangenen Jahre ist vor allem die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum in den deutschen Metropolregionen, die zudem von einer ausgesprochen hohen Zuwanderung profitieren. Dementsprechend intensiv wird die Nachfrage befeuert, was die Preise treibt. Überlagert wird diese Entwicklung vom anhaltenden

Niedrigzinsniveau, das den Erwerb von Wohneigentum begünstigt«, bestätigt Ottmar Heinen, Vorstand beim Kapitalanlage- und Immobilienspezialisten PROJECT Investment. Das Unternehmen mit Hauptsitz im fränkischen Bamberg gehört mit rund drei Milliarden Euro Immobilienentwicklungsvolumen zu den Top 10 Entwicklern und Abverkäufern auf dem deutschen Markt und legt stichhaltige Zahlen vor: Von den rund 380 000 pro Jahr benötigten Wohnungen, die das IW Köln ermittelt hat, wurden gemäß Statistischem Bundesamt nur 284 800 Wohnungen in 2017 fertiggestellt – rund 100 000 Wohnungen pro Jahr zu wenig, um den massivem Bedarf in den Metropolregionen zu decken. Gleichzeitig sanken im vergangenen Jahr die Baugenehmigungszahlen um 7,3 Prozent auf 384 100 Wohnungen. Damit wurden 27 300 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als im Jahr 2016. »Der Preisanstieg ist auf eine annähernd 15 Jahre währende

	Deutschland	Vereinigtes Königreich	USA	Schweden	
Realer langfristiger Zinssatz (je niedriger, desto höher die Blasengefahr auf dem Immobilienmarkt)	●	●	●	●	Gefahr, dass eine Immobilienpreisblase entsteht, ist ● hoch ● mittel ● gering
Wirtschaftswachstum (je kräftiger, desto höher die Blasengefahr)	●	●	●	●	
Bevölkerungswachstum (je kräftiger, desto höher die Blasengefahr)	●	●	●	●	
Verhältnis von Kreditvergabe und Bruttoinlandsprodukt (je größer, desto höher die Blasengefahr)	●	●	●	●	
Verhältnis von Hypothekenkrediten und Bruttoinlandsprodukt (je größer, desto höher die Blasengefahr)	●	●	●	●	
Verhältnis von Staatsverschuldung und Bruttoinlandsprodukt (je geringer, desto höher die Blasengefahr)	●	●	●	●	

Quelle: DIW Berlin

▲ In Deutschland indizieren vier von sechs Blasenindikatoren eine überwiegend geringe Wahrscheinlichkeit für eine Spekulationsblase



Der Preisanstieg ist auf eine annähernd 15 Jahre währende zu geringe Neubautätigkeit zurückzuführen.

PROF. DR. GÜNTER VORNHOLZ



zu geringe Neubautätigkeit zurückzuführen«, so Professor Vornholz. Der jährliche Bedarf an Wohnraum ist durch die Bautätigkeit aktuell nur teilweise gedeckt. Zusätzlich bleibt der Nachholbedarf aus den Versäumnissen vergangener Jahre weiterhin bestehen.

HOHE BBAUKOSTEN UND LANGSAME GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Auch hinsichtlich der Geschwindigkeit bei der Erteilung von Baugenehmigungen gibt es nach wie vor teilweise erheblichen Optimierungsbedarf. »Vor allem München und Wien bilden mit rund zwölf Monaten das größte Nadelöhr innerhalb der sieben A-Städte Deutschlands. Hamburg und Frankfurt liegen bei circa sieben bis acht Monaten, Nürnberg bei etwa sechs Monaten. Mit vier bis fünf Monaten gehört Berlin zu den schnellsten Genehmigungsverfahren«, bestätigt Heinen. Wenn man sich die gestiegenen Kosten für eine Immobilienentwicklung bzw. einen Hauptgrund für die noch immer zu geringe Bautätigkeit anschaut, dann liegt dieser vor allem auch in den bautechnischen Auflagen, die in Deutschland vorzufinden sind. Solange dadurch weder der Ersatz, noch der bestehende

Grundbedarf geschaffen werden können und die Kreditvergabepolitik der deutschen Banken und Sparkassen weiterhin konservativ fortgesetzt wird, werden die Kaufpreise weiter anziehen, ohne dass diese Entwicklung auf eine sich aufblähende Blase zurückzuführen ist.

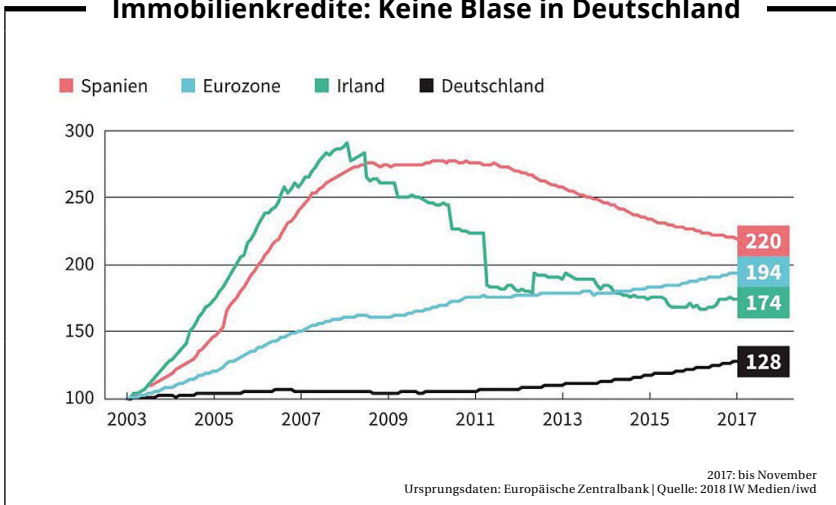
DIE FREMDKAPITALQUOTE gibt an, wie viel Prozent der Immobilienkosten über Kredit finanziert werden. In Deutschland betrug diese Quote Ende 2017 durchschnittlich 80 Prozent – und war damit genauso hoch wie zu Beginn der Finanzkrise 2009. Das heißt: Heute wie damals haben die Hauskäufer im Schnitt rund 20 Prozent Eigenkapital – das gilt als solide Finanzierung.

DIE TILGUNGSRATE, also jener Prozentsatz vom Darlehen, der zum Schuldenabbau eingesetzt wird, hat sich von 2009 bis 2017 auf 3 Prozent verdoppelt. Die Bürger nutzen die Niedrigzinsen also vor allem dazu, ihre Kredite schneller zu tilgen.

DIE LAUFZEIT der Darlehen spielt insofern eine Rolle, als kurze Laufzeiten die Gefahr bergen, bei der Anschlussfinanzierung höhere Zinsen zahlen zu müssen. In Deutschland aber dominieren lange Laufzeiten: Mehr als 40 Prozent der Darlehen haben eine Zinsbindung von über zehn Jahren – damit sind die Haushalte vor kurzfristigen Zinsänderungen geschützt.

DAS KREDITVOLUMEN ist für die Stabilität der Immobilienmärkte besonders wichtig. Anders als in Spanien und Irland, wo die Kreditbestände vor der Finanzkrise geradezu explodierten, sind sie in Deutschland nur langsam gestiegen (siehe Grafik).

Immobilienkredite: Keine Blase in Deutschland



▲ KREDITE FÜR DIE FINANZIERUNG VON WOHNIMMOBILIEN – Januar 2003 = 100