

### NEWS DIGEST

#### Top Stories – Seiten 1 und 2

##### US-Immobilienmärkte

Gastbeitrag: **Hillary oder Trump** – die US-Wirtschaft wächst weiter!

##### Sachwertinvestments

Richtiges Research ist der Schlüssel zum Erfolg.

##### Finanzdienstleistungen

Messebericht **DKM 2016**.

#### Produkte – Seite 3

##### Sachwertinvestments

18. **HEH-Flugzeugfonds** im Vertrieb.

**Solvium** bringt erste Vermögensanlage für professionelle Anleger.

##### Investmentfonds

**DNCA** erweitert europäische Aktienfondspalette.

**Columbia Threadneedle** lanciert Long/Short-Aktienfonds.

#### Unternehmen – Seiten 4 und 5

**Green City Energy**: Projektrechte in Italien gesichert.

**Wealthcap** kauft Immobilienportfolio.

**Allianz** tätigt Immobilieninvestment in Kalifornien.

**Real I.S.** verkauft Fondsimmoblie im Sydney Olympic Park.

**Buss Capital** kauft Container zurück.

##### Lagebericht

**Hannover Leasing Investment**

##### Leistungsbilanz

**Project Investment**

##### Karriere

Neue Aufgaben für **Christoph Seeger**, **Patrick Brinker**, **Dr. Martin Seibold**.

#### Märkte – Seite 6

##### Rentenmarkt

**Feri**: Regimewechsel am Rentenmarkt.

##### Edelmetalle

Rückgang beim Goldpreis erhöht Nachfrage, meint **World Gold Council**.

##### Immobilien Deutschland

**BNP Paribas Real Estate**: Logistikmarkt auf Rekordkurs.

**Dave-Marktreport**: B- und C-Städte verstärkt im Investorenfokus.

##### Immobilien Europa

Westeuropas Büromärkte mit sinkendem Investitionsvolumen, so **BNPPRE**.

#### Für Sie gelesen – Seite 7

**BNP Paribas Real Estate**: Investmentbedingungen entwickeln sich positiv - trotz Brexit.

Neuer Trend bei deutschen Anlegern, so analysiert **Dussmann Homes**: Ferienimmobilien in Kroatien.

Deutsche sind bei Geldanlage digital und international, so die **Quirin Bank**.

Immobilien-Crowdfunding in Deutschland nimmt laut **FAP** an Fahrt auf.

#### From the Desk – Seite 8

Unser Autor **André Wreth**, Geschäftsführer der Hamburger **Solvium Capital GmbH**, über die Kapitalanlage in Wechselkoffer.

### \*\*\* TOP STORIES

#### US-Immobilienmärkte

### Hillary oder Trump – die US-Wirtschaft wächst weiter!

Internationale Wirtschaftsweiser sind sich einig, dass es keinen Unterschied macht, ob Clinton oder Trump gewählt würden - die US-Wirtschaft wird weiter wachsen. Ich, der im Südosten der USA im Segment der Gewerbeimmobilien arbeitet, teile die Meinung großer Makler und Analysten, wie **CBRE** oder **Cushman Wakefield**: Es wird sich auch für deutsche Anleger in US-Immobilien nichts ändern. Die Nachfrage nach guten Gewerbeimmobilien steigt ebenso weiter, wie die Kaufpreise, denke ich.

Nun komme ich zu einem Phänomen: Ich kenne in den USA sehr viele deutsche Topmanager, die sich hier teilweise schon seit längerer Zeit angesiedelt haben. Egal, ob sie in New York, bei uns in Atlanta, in Dallas oder San Francisco leben, sie sind Anhänger von Donald Trump. Ein Großteil meiner Landsleute beteiligt sich sogar aktiv als Wahlhelfer. Man muss hierbei feststellen, dass dieses Verhalten sich mit dem Verhalten großer europäischer Unternehmen in den USA deckt. Diese Unternehmen unterstützen die Republikaner dadurch, dass sie ihre Mitarbeiter für die Republikaner spenden lassen. Der Spruch „anything but Clinton“ drückt aber nicht nur die Meinung europäischer Unternehmen, sondern



Foto: Autor

speziell die Meinung der US Mittelständler aus. Sie haben von Barack Obama während seiner Amtsperioden keinerlei Unterstützung erhalten. Obwohl unter Obama die US-Staatsschulden von 10,75 Billionen US-Dollar auf 19,75 Billionen US-Dollar angestiegen sind, hat hiervon die wichtigste Bevölkerungsschicht „der Mittelstand“ keine Vorteile gehabt. Im Gegenteil, der Mittelstand musste die von Obama eingeführte Steuererhöhung auf 39,6 Prozent voll zahlen oder in Kauf nehmen, während Multimillionäre hiervon überhaupt nicht getroffen wurden. Ein bekanntes Beispiel hierfür ist Donald Trump, der legale Möglichkeiten nutzt, um keine Steuern zahlen zu müssen. Die Trump-Befürworter erhoffen sich deshalb von seiner Wahl und



Foto: Unternehmen

Wolfgang J. Kunz

den versprochenen Steuersenkungen (persönliche Steuersätze von 39,6 Prozent auf 33 Prozent), aber vor allem Senkungen der Unternehmenssteuern von 35 Prozent auf 15 Prozent einen Wirtschaftsturbo. Man muss bei dem Steuerprogramm von Trump allerdings erwähnen, dass seine Vereinfachung des Steuersystems zu Steuerreduzierungen von 6,2 Billionen US-Dollar in der ersten Dekade seiner Amtszeit führen würde. Sowohl die US-Mittelschicht als auch europäische und deutsche Firmen, die vor allem bei uns im Südosten der USA ansässig sind, teilen die Meinung einiger Wirtschaftsweiser, dass diese verringerten Steuereinnahmen des Staatshaushaltes durch erhöhte Steuereinnahmen, hervorgerufen durch neue Investitionen und höhere Nachfrage führen würde.

Im Gegensatz hierzu will Hillary Clinton vor allem Vermögende höher besteuern. So sollen Einkommen über fünf Millionen US-Dollar vier Prozent Sondersteuer zahlen müssen. Sie will eine Minimumsteuer von 30 Prozent und eine Begrenzung von 28 Prozent für Steuerabzüge einführen. Angeblich will sie die höheren Steu-

ereinnahmen für die Infrastruktur verwenden. Die Steuern für den Mittelstand und Haushalte mit geringem Einkommen will sie nur vorsichtig reduzieren. Trotz ihrer aggressiven Steuererhöhungen würden sich die öffentlichen Einnahmen während der ersten Dekade ihrer Amtszeit nur um 1,4 Millionen US Dollar erhöhen.

Der Mittelstand wird unter einer Präsidentin Clinton weiterhin bei Neuinvestitionen sehr zurückhaltend sein. Aber auch unter einer Präsidentin Clinton würde die Wirtschaft weiter wachsen.

Am 26. Oktober 2016 sah es nach einer komfortablen Mehrheit für Hillary Clinton aus. Sogar die meist konservativen Staaten North Carolina, Georgia und Texas gehörten zu den Swing Staaten, wo die Wahrscheinlichkeit bestand, dass sie zu Clinton wechseln. Nachdem aber am 27. Oktober das FBI verkündete, erneut die Ermittlungen gegen Mrs. Clinton wegen ihrer E-Mail-Affäre aufnehmen zu müssen, ist wieder alles offen.

**Fazit:** Egal, wer die Präsidentenwahl gewinnt, der neue Präsident der Vereinigten Staaten hatte noch nie so wenig Befürworter wie aktuell. Keiner der Kandidaten wird von den Wählern wirklich geschätzt. ♦

### DFPA: JETZT KOSTENFREIE APP

Kapitalanlage-News für Finanzdienstleister.

Die beste Nachrichten-APP für die Finanz-, Kapitalanlage- und Investmentbranche.

Die DFPA-APP: unentgeltlich zum Download → [www.dfpa.info](http://www.dfpa.info)



## \*\*\* TOP STORIES

## Sachwertinvestments

## Richtiges Research der Schlüssel zum Erfolg

„Wir sind die Einzigen, die ein so strenges Research und eine solch ausgefallene Bedarfs- und Standortanalyse vorweisen können.“ Dieser Satz von **Thomas W. Roth**, Geschäftsführer Vorstand der **Immac Immobilienfonds GmbH Holding AG**, Hamburg, begründet eine der Stärken der Immac Unternehmensgruppe auf dem Markt der Sozialimmobilie, an denen sich Anleger beteiligen können. Roth sprach auf einer Pressekonferenz, die anlässlich des gerade veröffentlichten Performanceberichts der **HKA Hanseatischen Kapitalverwaltungs AG** in Hamburg stattfand.

Die HKA, besonders Immac, blicken auf ein erfolgreiches Jahr 2015 zurück und erwarten für 2016 eine Fortsetzung der bislang einwandfreien Leistungsbilanz. Misserfolge Fehlzanzeige. Von 122 Fondsobjekten (Investitionsvolumen knapp 1,3 Milliarden Euro der Publikumsfonds Immac und **Deutsche Fondsvermögen**) zeigen gerade neun

Gesellschaften Tendenzen, die unter der Prognose liegen. Die Gründe sind bei älteren Fonds lediglich die ehemalige Fremdmittelfinanzierung in Schweizer Franken oder die niedrige Inflationsrate, weshalb die Entwicklung der Pachten geringfügig niedriger ist als angenommen. Alle anderen Fonds haben sich wenigstens planmäßig entwickelt.

Vorgestellt wurde in der Konferenz ein „einmaliges“ (Immac) selber im Hause HKA entwickeltes Analysesystem zur Ausforschung des Marktes der Sozialimmobilie. Dieses Verfahren (FRAM Financial Risk Analysis Management) beschreibt HKA in der Leistungsbilanz so:

„Ein interdisziplinäres Team aus Kaufleuten, Technikern und Pflegefachleuten analysiert alle relevanten, marktspezifischen Parameter von der Beurteilung von Investitionen bis hin zur kontinuierlichen Verlaufskontrolle der Sozialimmobilie. Immac verfügt sowohl über fundierte Kenntnisse im Immobilienmarkt als auch

umfangreiche Erfahrungen und erstklassige Verbindungen in Bezug auf Planung, Bau und Betrieb von Sozialeinrichtungen. [...] FRAM prüft alle Marktparameter und wertet diese aus, sowohl bei der Investitionsentscheidung (Objektanalyse und -prüfung, Marktanalyse) als auch während der gesamten Vermietungsphase. Im Detail beinhaltet die Analyse:

- Daten zur wirtschaftlichen, technischen und qualitätsbezogenen Beurteilung der Investition in eine Sozialimmobilie
  - Daten zur Beurteilung des laufenden Betriebes sowie des Betreibers in der Vermietungsphase
  - Daten zum Objektmanagement während der Vermietungsphase“
- Vor allem zur Ermittlung „weißer Flächen“, also unterversorgter Standorte,



Thomas W. Roth

Foto: Unternehmen

dient FRAM. **Die Aussichten des Marktes Pflegeimmobilie verbessern sich stetig, allerdings werden die Anstrengungen im Einkauf geeigneter Immobilien immer größer.** Neben dem eigenen Research-Team nutzt die Gruppe Immobilien-Profis, die mithilfe, einen konstanten Zufluss von Anlagekandidaten sicherzustellen. Die

Deutsche Fondsvermögen checkt auch alternative Sachwert-Anlagemärkte. Solche Märkte sind der Hotelbereich und der Wohnungsbau. Ein Repräsentant von **Jones Lang LaSalle** stellte in einem Referat den Hotelmarkt als höchst attraktiven Markt vor. Hotels sind derzeit von Investoren weltweit heftig nachgefragt. Investoren erwarten Renditen von über sechs Prozent, diese allerdings sind so nicht mehr erfüllbar. (DJ) ♦ [www.immac.de](http://www.immac.de)

## Finanzdienstleistungen

## Messebericht DKM 2016: „Fintechs auf dem Vormarsch“

Vom 25. bis 27. Oktober fand in den Dortmunder Westfalenhallen die DKM, die der Veranstalter **bbg Betriebsberatungs GmbH** als „die Leitmesse für die Finanz- und Versicherungswirtschaft“ bezeichnet, statt. Zur 20. Auflage der Fachmesse kamen wieder mehr Aussteller.

In diesem Jahr verzeichnete die Messe nach Veranstalterangaben 297 Aussteller (Vorjahr: 284), darunter auch Unternehmen aus dem Bereich „Insurtech“, dem zum ersten Mal mit einem Themenpark und einem Kongress eine große Plattform gewidmet wurde. Es waren über

16.000 Teilnehmer vor Ort (Vorjahr: 17.100). Neben dem Überblick über die Unternehmen und Lösungen der Branche nahm der Weiterbildungsaspekt einen hohen Stellenwert ein: Insgesamt konnten sich die Fachbesucher in 19 Kongressen und 45 Workshops zu den Themen informieren, die für die Versicherungs- und Finanzbranche zurzeit relevant sind. Neu in das Weiterbildungsprogramm wurden in diesem Jahr die Kongresse „Ausschließlichkeit vs. Maklerschaft“, „Immobilienwirtschaft“, „Krankenversicherung“, „Insurtech“ sowie „Versicherungsberatung in Ban-

ken und Sparkassen“ aufgenommen. „Die DKM hat auch in ihrer 20. Auflage nichts an Strahlkraft verloren. Fachbesucher und Aussteller haben uns gleichermaßen bestätigt, dass die DKM für sie der wichtigste Termin des Jahres ist“, so das Fazit von Messechef **Dieter Knörrer**, Geschäftsführer der bbg Betriebsberatungs GmbH. **Karsten Allesch**, Geschäftsführer des Hamburger Maklerverbund **DEMV**, zeichnet ein gemischtes Bild des eigenen Messeauftritts: „Zum einen war die Organisation sehr professionell und der Ablauf erfolgte reibungslos. Die Frequenz an unserem Stand war insgesamt zufrieden-

stellend. Mehr als die Hälfte unserer Besucher sind jedoch bereits Verbundpartner bei uns. Von den Neukontakten sind einige sehr interessante Gesprächspartner dabei gewesen, jedoch haben wir auch viele weniger produktive Gespräche geführt. Der Altersdurchschnitt der Messebesucher ist aus unserer Wahrnehmung branchenübergreifend durchschnittlich.“

Weitere Einschätzungen zur DKM 2016 finden Sie in der nächsten Ausgabe von **EXXECNEWS**. Die DKM 2017 findet vom 24. bis 26. Oktober wieder in den Westfalenhallen statt. (JPW) ♦ [www.die-leitmesse.de](http://www.die-leitmesse.de)



## 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

**PRODUKTE**

**DNCA erweitert europäische Aktienfondspalette**

Die französische Fondsgesellschaft DNCA, eine Tochter des Vermögensverwalters Natixis, kündigt den Vertriebsstart eines neuen Aktienfonds an. Der am 24. Juni 2016 aufgelegte „DNCA Invest Archer Midcap Europe“ vervollständigt das Fondsangebot in der Kategorie „Europäische Aktien“, das bereits „DNCA Invest Value Europe“, „DNCA Invest Europe Growth“ und „DNCA Invest South Europe Opportunities“ umfasst. Der neue Fonds wird von **Don Fitzgerald** und **Isaac Chebar**, zwei Experten für europäische Aktien, anhand eines „Stock Picking“-Ansatzes gemanagt. Die Fondsmanager zielen auf europäische Unternehmen mit geringer und

mittlerer Kapitalisierung (europäischer Wirtschaftsraum und Schweiz), die gemäß ihrer Analyse mit einem Abschlag auf den Substanzwert gehandelt werden. Dabei stützen sie sich auf eine Fundamentalanalyse und zielen darauf ab, Unternehmen auszuwählen, die einen nachhaltigen Wettbewerbsvorteil und eine belastbare Kapitalallokation aufweisen und in denen die Interessen der Unternehmensleitung und der Aktionäre im Einklang zueinander stehen. Das Portfolio konzentriert sich auf 40 bis 65 Positionen, wobei der Anteil jeder Position ein Prozent bis vier Prozent des Portfolios ausmacht. (DFPA/JF) ♦

[www.dnca-investments.com](http://www.dnca-investments.com)

**Solvium bringt erste Vermögensanlage für professionelle Anleger**

Der Hamburger Anbieter von Direktinvestments **Solvium Capital** öffnet als erstes Unternehmen die Assetklasse Wechselkoffer (austauschbarer Ladungsträger, speziell für den LKW-Transport) für professionelle und institutionelle Investoren. Mit der Vermögensanlage „**Intermodal 17-01**“



Foto: Unternehmen

kaufen Anleger *Wechselkoffer*, die an Logistikunternehmen aus dem deutschsprachigen Raum vermietet sind. Anleger können das Produkt ab 205.000 Euro (Mindestabnahme 27 Wechselkoffer) erwerben. Bei einer Laufzeit von drei Jahren bietet das Angebot Auszahlungen von bis zu 14,2 Prozent jährlich, die monatlich ausgezahlt werden. Die IRR-Rendite beträgt bis zu 6,18 Prozent per annum. „Die Nachfrage nach einer Vermögensanlage aus unserem Haus, die auch den Vorgaben und Rahmenbedingungen institutioneller und professioneller Anleger entspricht, ist in den vergangenen Monaten deutlich gestiegen. Wir freuen uns, mit ‚Solvium Intermodal 17-01‘

*nun ein Produkt präsentieren zu können, das diesen Wünschen nachkommt und aufgrund der kurzen Laufzeit und den stabilen Cashflows im aktuellen Marktumfeld sehr attraktiv ist*“, so Geschäftsführer **André Wreth**. Und weiter: „Wir rechnen in den kommenden Monaten mit einem Platzierungsvolumen von sechs bis neun Millionen Euro in dieser Vermögensanlage.“

Verwaltet und vermietet werden die Wechselkoffer von Axis Intermodal Deutschland aus Köln. **Rund 80 Millionen Euro hat Axis in den vergangenen Jahren gemeinsam mit seinen Investoren durch Direktinvestments in den kontinuierlichen Ausbau der Flotte investiert.** Damit managt Axis fast 90 Prozent aller bisherigen Wechselkoffer-Direktinvestments in Deutschland. Auf die Marktaussichten im Detail geht Wreth in seinem **Gastbeitrag „From the Desk“** (siehe Seite 8) ein. (DFPA/JF) ♦

[www.solvium-capital.de](http://www.solvium-capital.de)

**Columbia Threadneedle lanciert Long/Short-Aktienfonds**

Der US-Vermögensverwalter **Columbia Threadneedle Investments** erweitert sein Fondsangebot für den deutschen Markt um den „**Threadneedle (Lux) Pan European Absolute Alpha**“. Der Absolute-Return-Fonds investiert in europäische Aktien und verfolgt dabei eine Long/Short-Strategie. Das Fondsportfolio verwalten **Paul Doyle** und **Fred Jeanmaire** von London aus. Sie streben unter allen Marktbedingungen eine positive Rendite an. Ihr Referenzindex ist der Drei-Monats-Euribor, den sie über einen Marktzyklus hinweg im Schnitt um sechs bis acht Prozentpunkte per annum übertreffen wollen. Der Anlageprozess sieht vor, die Renditen vor allem durch die Einzeiltitelwahl zu erzielen, welche auf

starken Überzeugungen und einem Bottom-up-Prozess basiert. Die Portfoliomanager gehen Long-Positionen in unterbewerteten Unternehmen mit starken Fundamentaldaten ein. Zudem bauen sie Short-Engagements in überbewerteten Unternehmen auf, deren Fundamentaldaten sich abschwächen. Sowohl Long- als auch Short-Positionen werden anhand des „Fünf-Kräfte-Modells“ von **Michael Porter** analysiert. Das Team für europäische Aktien bei Columbia Threadneedle nutzt diesen Ansatz seit 20 Jahren. Üblicherweise gehen die Portfoliomanager 40 bis 80 Long- und Short-Positionen ein, wobei sie auch Derivate einsetzen können. (DFPA/JF) ♦

[www.columbiathreadneedle.com](http://www.columbiathreadneedle.com)

**18. HEH-Flugzeugfonds im Vertrieb**

Die **Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft** hat den alternativen Investmentfonds (AIF) „HEH Madrid“ aufgelegt. Der Fonds investiert in ein Regionalflugzeug des Typs Bombardier CRJ 1000. Der Kaufpreis beträgt 26 Millionen US-Dollar, hierfür hat die Gesellschaft einen Betrag in Höhe von 23,177 Millionen Euro aufgewendet. Der abgeschlossene Leasingvertrag mit der Regionalfluggesellschaft **Iberia Regional/Air Nostrum** hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Zur Verwahrstelle wurde die **Cordes Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** bestellt. Das geplante Kommanditkapital des Flugzeugfonds beträgt 14,54 Millionen Euro. Anleger können sich ab 20.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio am AIF beteiligen. Die prospektierten Auszahlungen betragen anfänglich 7,5 Prozent per annum.

Nach Rückführung des Fremdkapitals ist ein Anstieg auf zwölf Prozent (2027) beziehungsweise 15 Prozent (2028 bis 2030) vorgesehen. Insgesamt sieht die Prognoserechnung Auszahlungen vor Steuern (inklusive Veräußerungserlös) in Höhe von 186 Prozent der Kommanditeinlage über die geplante Fondslaufzeit (bis 31. Dezember 2030) vor. Die HEH Flugzeugfondsserie wurde im Jahr 2008 von der HEH Hamburger EmissionsHaus gestartet. Bis zum Jahr 2014 wurden 16 Flugzeugfonds mit einem Kommanditkapital in Höhe von rund 140 Millionen Euro und einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 280 Millionen Euro aufgelegt und vertrieben. Im vergangenen Jahr wurde die Serie mit dem Flugzeugfonds 17 „**HEH Helsinki**“ fortgesetzt, dem ersten voll regulierten Geschlossenen Publikums-AIF der HEH. (DFPA/TH) ♦

[www.bh-asset.de](http://www.bh-asset.de), [www.heh-fonds.de](http://www.heh-fonds.de)

**GASTBEITRAG**

**EXXECNEWS-Autor Gerhard Ziegler, Vorstand und Gründer der FG FINANZ-SERVICE Aktiengesellschaft, Heilbronn, nimmt an dieser Stelle in unregelmäßiger Reihenfolge zu wichtigen Themen des modernen Kapitalanlagevertriebs Stellung. Heute:**



Foto: Unternehmen

**Finanzberatung in ratlosen Zeiten**

In Zeiten der anhaltenden Finanzkrise wird Geldanlage zu einem Roulette-spiel. Expertenwissen ist wertvoller denn je. Doch wo findet man eine zuverlässige und unabhängige Beratung in einer Zeit, da es jedem nur um den eigenen Vorteil zu gehen scheint?

**Die Hausbank als Anlageberater**

Nur etwa ein Fünftel aller Finanzgeschäfte werden über unabhängige Berater getätigt. Banken und Versicherungsgesellschaften beherrschen den Markt.

Aber ist der Weg zur Bank der Königsweg der Geldanlage? Ein institutionell gebundener Berater verkauft hauseigene Produkte. Hierbei liegt sein Augenmerk nicht auf der Qualität der Produkte oder einer optimal passenden Auswahl. Der Bankberater wählt hauseigene Produkte, um damit eigene Interessen zu bedienen: den Verdienst der Bank und eine bessere Stellung am Markt. Für seine Kunden bedeutet das in der Regel ein „Friss oder Stirb“-Szenario.

**Die beste Wahl: die Unabhängigkeits-erklärung der Produkte**

Wenn man Wert auf eine objektive Marktanalyse, ein breites Produktangebot und eine sachkundige Beratung legt, bleibt nur der Weg zu einem unabhängigen Finanzberater. Er analysiert die Gesamtsituation, dann vergleicht er die am Markt befindlichen Produkte und wählt das dem Kundenbedürfnis gemäße Angebot aus. Diese Form der unabhängigen Beratung wird naturgemäß immer seltener angeboten, denn sie ist anspruchsvoll und verlangt gut geschulte, flexible und fachlich kompetente Berater, die sich laufend auf dem allerneuesten Stand halten und aussagekräftige Marktanalysen erstellen, statt sich nur aus

dem eingeschränkten Portfolio eines Instituts zu bedienen.

„Der größte Vertrauensbeweis der Menschen liegt darin, dass sie sich voneinander beraten lassen.“ - Sir Francis Bacon.

**Wo finden Sie einen unabhängigen, vertrauenswürdigen Berater?**

Der sicherste Weg: Nutzen Sie den Erfahrungsschatz anderer Kunden. Suchen Sie sich ein beratendes Unternehmen wie die FG FINANZ-SERVICE, die seit über dreißig Jahren neutral und unabhängig im Bereich Finanz- und Vermögensberatung agiert. Unabhängigkeit und Neutralität garantieren einen unverstellten und objektiven Blick auf den Anlagemarkt. Salopp gesagt: Die FG FINANZ-SERVICE legt das Geld ihrer Kunden an, als wäre es ihr eigenes.

**Ungebunden, frei, objektiv und sachkundig**

In Zeiten, in denen minderwertige Geldanlagen in zunehmendem Maße Kapital vernichten, braucht unsere Wirtschaft dringend eine größere Anzahl neutraler Berater und Einrichtungen, die eine unabhängige Beratung fördern und unterstützen. Die Geschäftspartner der FG FINANZ-SERVICE arbeiten ohne einengende Vorgaben. Das garantiert eine breite Auswahl an unabhängig agierenden Finanzberatern, in deren Interesse es liegt, ihren Kunden exakt das zu vermitteln, was deren Bedürfnissen entspricht. Diese Form der unabhängigen Beratung ist das klassische Win-Win-Szenario. Eine objektive und passgenaue Beratung generiert zufriedene Kunden - und nur zufriedene Kunden kommen wieder.

[www.fg-finanz-service.de](http://www.fg-finanz-service.de)



## Lageberichte

Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) müssen nach § 38 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) i.V.m. §§ 340a ff. HGB ihren Jahresabschluss und Lagebericht über das abgelaufene Geschäftsjahr beim Bundesanzeiger zur Veröffentlichung einreichen. EXXECNEWS informiert über die veröffentlichten Berichte - in dieser Ausgabe über den von Hannover Leasing Investment.

## Hannover Leasing Investment setzt verstärkt auf institutionelle Anleger

Mit der Konzentration auf Immobilien- und Flugzeugfonds will die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) **Hannover Leasing (HL) Investment** ihren Marktanteil „innerhalb eines wahrscheinlich moderat wachsenden Gesamtmarktes“ weiter erhöhen. Dabei rücken institutionelle Anleger immer stärker in den Fokus der Gesellschaft. Grundlage dafür ist die im Jahr 2015 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilte Erlaubnis für die Erweiterung der KVG-Lizenz der HL Investment um allgemeine Offene inländische Spezial-AIF. Mit dieser Genehmigung können institutionellen Investoren maßgeschneiderte Lösungen angeboten werden. Das schreibt die Gesellschaft in ihrem im Oktober veröffentlichten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015. Im vergangenen Jahr platzierte HL Investment Eigenkapital in Höhe von 109 Millionen Euro. Damit wurde der Vorjahreswert (66 Millionen Euro) deutlich übertroffen. Das Ziel von 288 Millionen Euro im Retailvertrieb konnte mit 48 Millionen Euro ebenso wie das Ziel von 78 Millionen Euro im institutionellen Bereich mit 61 Millionen Euro jedoch nicht erreicht werden. Neue Assets wurden im Berichtsjahr 2015 nicht erworben (2014: 498 Millionen Euro). Damit verlief das Geschäftsjahr 2015 hinsichtlich des Vertriebs und des Einkaufs von interessanten Assets laut Lagebericht „nicht zufriedenstellend“. Für 2016 plant die Hannover Leasing Gruppe Assets in einem Volumen von 140 Millionen Euro im Retailbereich und von 350 Millionen Euro im institutionellen Geschäft zu erwerben, welches ausschließlich in der

HL Investment erzielt werden soll. Diesem Volumen liegen EK-Platzierungen von 50 Prozent zugrunde, wobei im institutionellen Geschäft der Investor letztlich die Fremdkapital- beziehungsweise Eigenkapitalquote festlegt. Für die Folgejahre ab 2017 geht die KVG sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Investoren von Steigerungen des zu vertreibenden Volumens aus. HL Investment hat in 2015 ein negatives operatives Ergebnis in Höhe von 8,6 Millionen Euro nach einem positiven operativen Ergebnis in 2014 von 3,6 Millionen Euro erwirtschaftet. Wesentlicher Grund für den Rückgang sind die niedrigen Provisionserträge aus dem Fondskonzeptionsgeschäft. Für 2016 rechnet die Gesellschaft mit einem „negativen, im mittleren einstelligen Millionenbetrag liegenden Jahresergebnis vor Ergebnisabführung“. HL Investment stellt im Lagebericht fest, dass die aus dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) resultierenden Vorteile in punkto Transparenz und Anlegerschutz noch nicht vollständig bei den privaten Investoren angekommen sind. Diesbezüglich würden die Vertriebspartner noch vor großen Herausforderungen stehen. Durch die unverändert deutlich zu geringe Nachfrage nach Sachwertprodukten im Bereich Retail zeichne sich eine Konsolidierung bei Initiatoren von Geschlossenen Fonds ab. Auch aufgrund der Umsetzung der aufsichtsrechtlichen Regularien werde sich die Anzahl der Anbieter weiterhin reduzieren. Eine stärkere Konzentration der Emissionshäuser auf Initiatoren mit institutionellem Gesellschafterhintergrund sei gegeben. (DFPA/TH) ♦ [www.hannover-leasing.de](http://www.hannover-leasing.de)

## Leistungsbilanzen

In der Regel veröffentlichen die Fondsinstitute einmal jährlich einen Überblick über ihre Managementleistungen. Die Mitglieder des bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. haben sich dafür einem einheitlichen Standard für ihre Performanceberichte unterworfen. Daneben hat die Leistungsbilanz in der Branche weiterhin Bedeutung. In dieser Ausgabe: Project-Gruppe.

## Fränkischer Kapitalanlagespezialist Project mit „stabilem Wachstum“

Die **Project-Gruppe**, ein Kapitalanlage- und Immobilienunternehmen mit Sitz in Bamberg, verzeichnet für das Geschäftsjahr 2015 ein gestiegenes Eigenkapitalvolumen und gestiegene Investorenzahlen. Die sieben in 2015 abgeschlossenen Immobilienentwicklungen erzielten eine Durchschnittsrendite von über zwölf Prozent pro Jahr auf das eingesetzte Kapital. Die Nachfrage nach stabilen Immobilieninvestitionen mit attraktiver Ausschüttung ist laut Unternehmensangabe im Niedrigzinsumfeld ungebrochen. Eine entsprechend positive Entwicklung könnten die rein eigenkapitalbasierten Project-Beteiligungsangebote verzeichnen: Das Eigenkapitalvolumen hat im Jahr 2015 insgesamt 497,9 Millionen Euro erreicht (Ende 2014: 409,2 Millionen Euro). Die Investorenzahl ist von 11.832 auf 13.904 mit Stand 31. Dezember 2015 angewachsen. Die Investoren sind über die Project-Immobilienfonds erst-rangig besicherte Eigentümer der aktuell über 70 Wohnbauprojekte, die in den deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Nürnberg, München, Düsseldorf sowie in der österreichischen Hauptstadt Wien von der Project-Immobilien-Gruppe errichtet werden. Bislang wurden zwei Fonds aufgelöst: Dabei erzielten die Anleger je nach Beitrittszeitpunkt beim „Project Fonds 5“ eine Rendite von bis zu 5,2 Prozent pro Jahr und beim „Project Fonds 6“

von bis zu 6,7 Prozent pro Jahr. Die von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierte Leistungsbilanz wurde vom unabhängigen Branchenexperten „kapitalmarkt intern“ einer Analyse unterzogen. Dort heißt es: „Die von Project auch in diesem Jahr wieder vorgelegte transparente Dokumentation einer erfolgreichen Leistungsbilanz ist das solide Fundament, auf dem Anleger und Vertriebspartner sich engagieren können“. Abgeschlossen wurden in 2015 die Objekte Finkenstraße 6 (Fürth), Gottfried-Kellerstraße (München), die Nürnberger Projekte Humboldtstraße 114-118 und Rollnerstraße 23-27 sowie die drei Berliner Immobilienentwicklungen Legiendamm 22, Volmerstraße 10 (zweiter Bauabschnitt) und Mecklenburgische Straße 94. Die Gesamtrendite aller 31 innerhalb der Project Immobilienentwicklungs-fonds abgeschlossenen Objekte liegt bei über zwölf Prozent pro Jahr nach Gewerbesteuer. „Für das Geschäftsjahr 2016 können wir aufgrund der wirtschaftlichen Indikatoren mit einem weiterhin erfolgreichen Wachstum in allen Unternehmensbereichen rechnen. Bis Jahresende gehen wir von einem Eigenkapitalstand von bis zu 690 Millionen Euro aus, der sich auf verstärkte Engagements von Privatanlegern, semi-professionellen sowie auch von institutionellen Investoren zurückführen lässt“, so **Wolfgang Dippold**, Gründer und Vorstand der **Project-Immobilien-Gruppe**. (DFPA/JF) ♦ [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de)



Leistungsbilanz Project-Gruppe

## Green City Energy: Projektrechte in Italien gesichert

Der Energiedienstleister **Green City Energy**, der seit 2013 im italienischen Markt aktiv ist, hat sich Projektrechte in Italien gesichert. Im Rahmen einer Zusammenarbeit mit dem italienischen Partner **EN&EN** sollen die 20 Kleinwasserkraftanlagen sowie ein größeres Wasserkraftwerk mit 13,4 Megawatt (MW) Leistung realisiert werden. Die Vorhaben haben unterschiedliche Planungsstände und sollen nach Erhalt der jeweiligen Baugenehmigungen errichtet werden. **Das Projektvolumen beträgt insgesamt rund 82 Millionen Euro.** „Durch die Partnerschaft mit EN&EN haben wir dauerhaft und auch über dieses Portfolio hinaus Zugriff auf attraktive Kraftwerksprojekte in unserem Kernmarkt Italien“, sagt **Jens Mühl-**

**haus**, Vorstand von Green City Energy. „Die Sicherung dieser Projektpipeline bedeutet für uns einen großen Schritt im Bereich Wasserkraft in Italien“, erläutert Mühlhaus. Italien ist der drittgrößte Wasserstromproduzent der Europäischen Union. Green City Energy verfolgt den risikostreuen Ansatz, in den drei Märkten Deutschland, Frankreich und Italien auf die drei Energieträger Sonne, Wind und Wasser zu setzen. Gemeinsam mit dem Projektpartner EN&EN hat Green City Energy bereits das Druckleitungskraftwerk Vallesina im Projekt „Kraftwerkspark II“ sowie das aktuell im Bau befindliche Wasserkraftwerk Cotalonga im „Kraftwerkspark III“ realisiert. (DFPA/MB) ♦ [www.greencity-energy.de](http://www.greencity-energy.de)

## Wealthcap kauft Immobilien von Savills

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft **Savills Fund Management** (vormals SEB Investment GmbH), eine Tochtergesellschaft des Asset Managers **Savills Investment Management**, hat einen Verkaufsvertrag für ein 17 Objekte umfassendes Immobilienportfolio unterzeichnet. **Der erzielte Verkaufspreis liegt bei rund 630 Millionen Euro.** Der Münchner Fondsinstitute **WealthCap** setzte sich als Käufer in einem strukturierten Bieterverfahren durch. Die Einbringung der Immobilien in einen bestehenden Fonds ist nicht vorgesehen, wie WealthCap auf Nachfrage von EXXECNEWS mitteilte. Zur Verwendung der Immobilien will sich die Gesellschaft zu gegebener Zeit äußern. Das Immobilienportfolio verfügt über

rund 256.000 Quadratmeter vermietbare Flächen und besteht ausschließlich aus Büroobjekten in den Ballungsräumen Deutschlands. Die Objekte verfügen über eine Vermietungsquote von rund 90 Prozent sowie einer durchschnittlichen Restmietvertragslaufzeit von rund fünf Jahren. Die Objekte stammen aus drei Offenen Immobilienfonds in Abwicklung. Zehn Immobilien gehören zum Portfolio des „**SEB ImmoInvest**“, sechs Objekte entfallen auf den „**SEB ImmoPortfolio Target Return Fund**“ und ein Bürohaus auf den „**SEB Global Property Fund**“. Für jeden Fonds konnte laut Unternehmensangabe in Summe ein attraktives Verkaufsergebnis erzielt werden. (DFPA/JF) ♦ [www.savillsim.de](http://www.savillsim.de)

## Allianz investiert in Kalifornien

Der Versicherungskonzern **Allianz** hat einen 45 Prozent Anteil an dem gemischt genutzten Campus Park Place erworben und damit laut Unternehmensangabe „eine der seltenen



Campus Park Place, Orange County, Kalifornien

Gelegenheiten“ genutzt, sich **an einer der erfolgreichsten Immobilien in Süd-Kalifornien zu beteiligen**. Die Transaktion wurde von der Allianz Real Estate of America für verschiedene Investoren der Allianz-Gruppe realisiert. Die Allianz tritt dabei in ein **Joint Venture mit LBA Realty und Principal Real Estate Investors ein**. Über das Investitionsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart. Der Campus Park Place ist ein gemischt genutztes Asset und umfasst rund 250.000 Quadratmeter Einzelhandels- und Büroflächen. Es bietet seinen Kunden außerdem eine Auswahl an Restaurants sowie Wohn-

flächen und ein Boutique-Hotel. Der von der Allianz erworbene Anteil bezieht sich auf sechs Objekte des Büro Campus,

die 3121 und 3333 Michelson Office Towers, sowie auf den Einzelhandelsbereich. Das Investment der Allianz umfasst damit insgesamt rund elf Gebäude mit rund 204.000 Quadratmetern. „Diese Transaktion ist das erste direkte Investment der Allianz in Kalifornien“, sagt **Christoph Donner**, CEO der Allianz Real Estate of America. „Die Akquisition ist ein Beispiel für unsere Bereitschaft, in nachhaltige Immobilien zu investieren, zusammen mit Eigentümern und Betreibern, die in ihren jeweiligen Märkten und Asset Klassen bestens aufgestellt sind.“ (DFPA/JF) ♦

[www.allianz.de](http://www.allianz.de)

## Real I.S. verkauft Fondsimmoblie in Australien

Der Assetmanager und Fondsdienstleister **Real I.S.** hat in Australien eine Büroimmobilie in Homebush Bay, einem Vorort von Sydney, an ein australisches Family Office verkauft. Das Objekt liegt im Sydney Olympic Park und wurde im Jahr 2008 für den **Bayernfonds „Australien 4“ erworben**. Das Fondsobjekt ist eine von drei nebeneinanderliegenden Immobilien, die der Mieter Commonwealth Bank of Australia angemietet hat. Das Gebäude verfügt über eine Mietfläche von rund 23.740 Quadratmetern. Hauptmieter mit circa 97 Prozent ist die Commonwealth Bank of Australia (CBA), der Mietvertrag läuft noch bis zum Jahr 2019. CBA hatte angekündigt, den Mietvertrag im Fondsobjekt sowie in den beiden Nachbargebäuden im Jahr 2019 nicht zu verlängern,

sodass voraussichtlich rund 34 Prozent der gesamten Büroflächen zur Neuvermietung anstehen. Die Real I.S. hatte unter anderem aus diesem Grund den Anlegern einen Verkauf empfohlen. Laut Unternehmensangabe bleibt für die Anleger trotz der bestehenden Anschlussvermietungssituation ein **Gesamtrückfluss auf Euro-Basis, je nach Zeitpunkt des Beitritts des Gesellschafters von bis zu 148 Prozent der Beteiligung ohne Agio**. Die Real I.S. ist seit 2005 in Australien aktiv und verfügt seit 2012 mit der Real I.S. Australia Pty Ltd. über eine Tochtergesellschaft in Australien. Das Unternehmen plant, die Australienfonds-Serie für private Anleger im Jahresverlauf 2017 fortzusetzen. (DFDPA/JF) ♦

[www.realisag.de](http://www.realisag.de)

## Buss Capital kauft Container zurück

Die Kauf-, Vermietungs- und Rückkaufverträge der im Jahr 2013 aufgelegten Direktinvestments **Buss Container 23, 24, 26 und 27** laufen im vierten Quartal 2016 ab. Der Vertragspartner **Buss Global Direct (U.K.)** wird deshalb „in Kürze“ die entsprechenden Container zurückkaufen. Das berichtet der Hamburger Anbieter von Sachwertanlagen **Buss Capital** in einem aktuellen Newsletter. Viele Anleger hätten sich dazu entschlossen, ihre Rückzahlungen erneut im Containermarkt anzulegen und in die Direktinvestments „**Buss Container 60 - Euro**“ und „**Buss Container 61 - US-Dollar**“ oder in den Publikums-AIF „**Buss Investment 1**“ investiert. Bei allen drei Investments liegt der Fokus auf Tankcontainern und nicht, wie bei den



Dr. Dirk Baldeweg

aufgelösten Direktinvestments, auf Standardcontainern. „Kern unserer Investitionsstrategie ist es, diese immer wieder an die vorherrschenden Marktbedingungen und -entwicklungen anzupassen. Die Containerpreise für Standardcontainer sind seit 2011 kontinuierlich gesunken und mit ihnen die Leasingraten. Deshalb sind wir in diesem Teilcontainermarkt seit Jahren nur selektiv tätig“, erläutert Buss-Capital-Geschäftsführer **Dr. Dirk Baldeweg**. Der Tankcontainermarkt bietet im Vergleich nach wie vor solide Mietrenditen. Wobei die Talsohle auf dem Standardcontainermarkt erreicht zu sein scheint. „Wir erwarten eine Bodenbildung auf dem aktuell niedrigen Niveau mit einer Stabilisierung im kommenden Jahr“, so Baldeweg weiter. (DFPA/TH) ♦

[www.buss-capital.de](http://www.buss-capital.de)

Das Dortmunder Emissionshaus Dr. Peters bestellt **Christoph Seeger** als neuen vertriebsverantwortlichen Geschäftsführer der Dr. Peters GmbH und Co. Emissionshaus KG. Seeger ist seit April 2014 Geschäftsführer der Dr. Peters Holding und verantwortet den Geschäftsausbau mit institutionellen Investoren. Seeger tritt die Nachfolge von Dr. Peter Lesniczak an, der das Unternehmen im freundschaftlichen Einvernehmen verlässt. ♦



Christoph Seeger



Patrick Brinker

**Patrick Brinker** verstärkt ab sofort die Geschäftsführung des Asset Managers Redos Institutional. Dort wird er vor allem das Neugeschäft verantworten. Das umfasst insbesondere den Ausbau des bestehenden Netzwerks aus institutionellen sowie semi-professionellen Investoren. Zuletzt war Brinker Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondsinvest GmbH, dem Vertriebsbereich der HTB-Gruppe in Bremen. Zuvor leitete er unter anderem den Vertrieb eines Hamburger Initiators und war für eine deutsche Großbank tätig. ♦

Bei der Nürnberger Lebensversicherung AG und der Nürnberger Allgemeine Versicherungs-AG wird ein neuer Vorstandsbereich eingerichtet. In diesen Bereich Informatik und Betriebsorganisation tritt ab dem 1. November 2016 **Dr. Martin Seibold** als Vorstandsmitglied ein. Seibold war zuvor unter anderem bei der Allianz für die digitale Transformation zuständig. ♦



Dr. Martin Seibold

## GASTBEITRAG

**EXXECNEWS - Autor Bernd Neitzel ist geschäftsführender Gesellschafter von Neitzel und Cie.**



„Nutzen Sie den Steuervorteil Ihrer § 6 Abs. 10 EStG Rücklage durch Investition in nachhaltige deutsche Energieerzeugungsanlagen!“

Beim Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften aus dem Betriebsvermögen werden in der Regel stille Reserven aufgedeckt. Dadurch fallen entsprechende Gewinne an. Diese sind voll zu versteuern, sofern sie nicht nach § 6b EStG unmittelbar in geeignete Kapitalanlagen reinvestiert werden. Alternativ kann eine entsprechende Rücklage gebildet werden. In diesem Fall muss eine Reinvestition erfolgen. Hierdurch ergeben sich Möglichkeiten, die Steuerlast zu vermindern und in die Zukunft zu verlegen.

Häufig werden diese Reinvestitionen durch den Erwerb von Immobilien und -beteiligungen getätigt. Angesichts der Sorgen um die Zukunft des Immobilienmarktes, stellt sich die Frage nach Alternativen.

Unter der Voraussetzung, dass die Gewinne nicht aus der Veräußerung von Grund und Boden, Gebäuden oder Binnenschiffen stammen (§ 6b Abs. 3 EStG), sondern aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften entstanden sind (§ 6b Abs. 10 EStG), bieten gewerblich geprägte Gesellschaften, die in ihrem Gesamthandsvermögen abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter halten, diese Alternative.

Für die Übertragung der Rücklage auf das Reinvestitionsgut ist darauf zu achten, dass die Veräußerung des Geschäftsanteils zeitlich vor der Investition in abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter erfolgte. Der Erwerb einer Kapitalbeteiligung vermittelt dem einzelnen Kommanditisten einen ideellen Anteil an den im Gesamthandsvermögen befindlichen Wirtschaftsgütern. Optimalerweise geschieht das durch Erwerb des Mitunternehmeranteils an einem Blindpool, bei dem die Wirtschaftsgüter erst nach seinem Beitritt erworben werden.

Beträgt der Gewinn aus der Veräußerung maximal 500.000 Euro pro Wirtschaftsjahr und Steuerpflichtigen, sind davon maximal 300.000 Euro (60 Prozent) steuerpflichtig; die verbleibenden 40 Prozent (max. 200.000 Euro) können steuerfrei vereinnahmt werden. Dies gilt, wenn sich die Wirtschaftsgüter zum Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen im Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen befunden haben.

Bei einer Vermögensanlage mit einer angenommenen Gesamtinvestition von 50 Mio. Euro, dass zu 60 Prozent (30 Millionen Euro) aus Bankdarlehen und zu 40 Prozent (20 Millionen Euro) aus Eigenkapital finanziert wird, bedeutet dass für einen Anleger, der EUR 100.000 investiert, dass er mit 0,5 Prozent (250.000 Euro) am Gesamtinvestitionsvolumen beteiligt ist. Diesen Betrag kann er steuerlich geltend machen.

Die Vermögensanlage „Zukunftsenergie Deutschland 4“ von NEITZEL & CIE. wurde als gewerblich geprägte GmbH & Co. KG konzipiert. Sie hält in ihrem Gesamthandsvermögen Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke als abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter. Die Anleger sind Kommanditisten (Mitunternehmer) der GmbH & Co. KG. Nach verbindlicher Aussage der Finanzbehörde erfüllt die Vermögensanlage, inkl. der ersten Investition in eine Photovoltaik-Dachanlage, die Anforderung nach § 6b Abs. 10 EStG. Ausführliche Informationen sowie Zahlenbeispiele auf Produktbasis stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

[www.neitzel-cie.de](http://www.neitzel-cie.de)

## Rentenmarkt

## Anzeichen für Regimewechsel

Die Europäische Zentralbank hat zuletzt keine Anpassungen beim Leitzins vorgenommen. Dennoch verspricht die weitere Entwicklung an den Rentenmärkten Spannung, so die Einschätzung der Investmentgesellschaft **Feri**. Befürchtungen, der globale Zinstrend könnte drehen, würden konkreter. **So werde der Anstieg der Ölpreise zu höheren Inflationsraten führen, was speziell die USA und Europa betrafe.** Zudem hätten die großen Notenbanken diskret kommuniziert, dass ihre Möglichkeiten zur Belebung des wirtschaftlichen Wachstums allmählich erschöpft seien und die Politik mehr Verantwortung übernehmen müsse. Somit dürfte auch der Einsatz fiskalpolitischer Instrumente wieder verstärkt ins Blickfeld rücken. In seiner extremsten Ausprägung wäre dies der Abwurf von „Helikoptergeld“, wie dies in Japan bereits ansatzweise praktiziert wird, so die Feri-Gruppe. **Ein ganz neues Risiko für die Rentenmärkte bestehe jedoch in veränderten geldpolitischen Zielen.** So haben die Notenbanken in Japan - seit kurzem auch in den USA - angekündigt, künftig bewusst ein „Inflation Overshooting“ zuzulassen. Dies bedeute, dass im Zuge der aktuellen „Deflationsbekämpfung um jeden Preis“ die Inflation auch deutlich höher als zwei Prozent steigen darf. Diese neue Strategie schein an den Rentenmärkten bisher noch nicht richtig angekommen zu sein.



Dr. Heinz-Werner Rapp

Foto: Unternehmens

„Am Markt hat sich das Denkmuster einer deflationären Welt verfestigt, in der die großen Notenbanken zu anhaltenden Niedrigzinsen gezwungen sind. Die Möglichkeit eines Regimewechsels, hin zu mehr Inflation, wird kaum in Betracht gezogen. Dieser blinde Fleck der Rentenmärkte ist gefährlich“, sagt **Dr. Heinz-Werner Rapp**, Vorstand und Chefstrategie der Feri-Gruppe. **Investoren seien gut beraten, einen Anstieg der Inflation und damit eine deutlichere Zinswende fest im Blick zu behalten.** Jüngste Signale der US-Notenbank deuteten relativ klar auf einen Zinsschritt im Dezember hin. „Sollten sich die Parameter weiter in Richtung höherer Inflationsraten verschieben, wovon wir bei Feri derzeit ausgehen, werden Investoren, die nur auf ein deflationäres Umfeld gesetzt haben, auf dem falschen Fuß erwischt. Schon ein gradueller Anstieg der Inflationserwartung könnte dann für heftige Korrekturen sorgen, da der Markt mehrheitlich falsch positioniert ist“, so Rapp weiter. **Speziell die globalen Rentenmärkte wären die Hauptverlierer eines solchen Regimewechsels. Hingegen dürften Gold, Öl und andere inflationssensitive Anlageklassen - darunter auch bestimmte Aktiensektoren - zu den Gewinnern zählen.** Investoren sollten sich rechtzeitig mit diesem Szenario auseinandersetzen. Bei Feri habe man die Anlagequote in Staatsanleihen zuletzt deutlich reduziert. (DFPA/JF) ♦ [www.feri.de](http://www.feri.de)

## Immobilien Deutschland

## Logistikmarkt auf Rekordkurs

Mit einem Flächenumsatz von 5,26 Millionen Quadratmetern wurde ein neuer Rekord auf dem deutschen Logistikmarkt für die ersten drei Quartale 2016 aufgestellt. Gleichzeitig wurde erstmals bereits nach neun Monaten die Fünf-Millionen-Quadratmeter-Marke übertroffen. **Das Vorjahresergebnis konnte um 14 Prozent gesteigert werden.** Dies ergibt eine Analyse des internationalen Immobilienberaters BNP Paribas Real Estate (BNPPRE). „Verglichen mit dem langjährigen Durchschnitt liegt das Resultat sogar gut 38 Prozent höher. Das Erreichen der neuen Bestmarke wurde auch dadurch ermöglicht, dass der Eigennutzeranteil auf fast 50 Prozent gestiegen ist, wodurch das an vielen Standorten weiterhin zu geringe Angebot an verfügbaren, modernen Mietflächen teilweise kompensiert wurde“, sagt **Christopher Raabe**, Head of Industrial Letting bei BNPPRE. In den wichtigsten Logistikmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München) summiert sich der Flächenumsatz auf knapp 1,86 Millionen Quadratmeter und liegt auf

dem Niveau des Vorjahres. **Besonders dynamisch zeigte sich die Marktentwicklung außerhalb der großen Standorte, wo das Vorjahresergebnis mit gut 3,4 Millionen Quadratmetern um 29 Prozent gesteigert und ein neues Allzeithoch erzielt wurde.** Gleichzeitig konnte erstmals die Drei-Millionen-Quadratmeter-Schwelle überschritten werden. „Der in den letzten Jahren zu beobachtende Bedeutungszuwachs von Logistikimmobilien hat sich weiter beschleunigt und die Nachfrage kontinuierlich steigen lassen. Aus heutiger Sicht spricht alles dafür, dass sich dies auch im letzten Quartal nicht ändern wird. Da das Angebot an modernen Bestandsflächen weiterhin begrenzt ist, werden viele Unternehmen auf Projektentwicklungen zurückgreifen müssen, um ihren Flächenbedarf umsetzen zu können. Der Neubauanteil wird demzufolge hoch bleiben. Für das Gesamtjahr zeichnet sich bereits heute ein neuer Umsatzrekord ab, der erstmalig die Sechsmillionen-Quadratmeter-Schwelle übertreffen wird“, fasst Raabe die Aussichten zusammen. (DFPA/JF) ♦ [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

## Edelmetalle

## Rückgang beim Goldpreis erhöht Nachfrage

Der Goldpreis ist während der Sommermonate um rund sieben Prozent zurückgegangen, wobei der jüngste Rückgang durch Verkäufe basierend auf technischen Analysen, die taktische Re-Positionierung in Derivatemärkten und einem Nationalfeiertag in China noch verstärkt wurde, so die Investmentgesellschaft **Baker Steel Capital Managers**. Ein neuer Forschungsbericht des World Gold Council (WGC) analysiert die möglichen Auswirkungen der jüngsten Goldpreiskorrektur auf die Nachfrage nach physischem Gold, einschließlich Goldbarren, Münzen und Schmuck. **Der WGC kommt zu dem Schluss, dass der Preisrückgang vermutlich als eine gute Kaufgelegenheit für Nachfrager von Schmuck, Münzen und Goldbarren, als auch für langfristige Investoren in Gold angesehen werden kann.** Die Autoren merken an, dass viele Konsumenten auf einen Goldpreisrückgang zum Markteintritt gewartet haben. Man habe ein ähnliches Konsumentenverhalten im dritten Quartal 2015 beobachten kön-

nen, als ein ebenfalls siebenprozentiger Rückgang des Goldpreises einen starken Anstieg der Nachfrage nach physischem Gold auslöste. Darüber hinaus falle der jüngste Goldpreisrückgang mit anstehenden indischen Festivals und der Hochzeitssaison zusammen. **Dies sei in der Regel eine Periode erhöhten Goldkaufs und starker Konsumnachfrage.** Die insgesamt robuste Nachfrage nach physischem Gold untermauere den Markt auf einer kontinuierlichen Basis. Die Volumina in Gold-gedeckten ETF seien weiterhin überdurchschnittlich hoch und Zentralbanken weltweit blieben Netto-Käufer von Gold. **Darüber hinaus unterstütze das längerfristige makroökonomische Umfeld den Goldpreis.** Die negative Zinspolitik in Europa, in Japan und anderen entwickelten Märkten werde bis auf weiteres anhalten, während die geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten zusätzliche Treiber für die Nachfrage nach Gold darstellen würden. (DFPA/JF) ♦ [www.bakersteelcap.com](http://www.bakersteelcap.com)

## Immobilien Deutschland

## B- und C-Städte verstärkt im Investorenfokus

Der aktuelle Marktreport des **Deutschen Anlage- und Immobilien Verbunds** (Dave) beleuchtet die sechs A- und zehn B-/C-Städte Berlin, Bonn, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Duisburg, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Kiel, Leipzig, München, Münster, Nürnberg und Stuttgart. Die Analyse fokussiert sich auf die für Investoren wichtigen Fakten wie Mieten für Wohn- und Gewerbeflächen, Büro-Leerstandsquoten sowie Kaufpreisvervielfältiger für Investmentimmobilien. **Peter Schürer**, Geschäftsführer von Dave: „Aufgrund der Produktnot bei gleichzeitig hoher Nachfrage und den damit verbundenen Preissteigerungen wird es in A-Städten immer schwieriger, lukrative Vermögensanlagen zu finden. Deswegen lohnt sich zunehmend der Blick auf B- und C-Städte. Diese weisen oft eine unbeachtete Performance auf.“ **Dave weist allerdings darauf hin, dass auch in B- und C-Städten das Angebot**

**an geeigneten Immobilien zurückgeht.** Axel Quester, Dave-Partner in Duisburg: „In B-Städten dominieren deswegen jetzt sehr häufig Revitalisierungen. Das geringe Angebot an geeigneten Immobilien ist demnach Treiber für Revitalisierungen im Bestand.“ **Gleichzeitig drängen bundesweit verstärkt Assetklassen in den Fokus, so etwa Fachmarktzentren, Spezialimmobilien für studentisches Wohnen, Mikroapartments und Logistikimmobilien.** Sven Keussen, Dave-Partner in München: „Aufgrund dessen wurde bereits 2015 und auch dieses Jahr vermehrt in gemischte Portfolien investiert, in denen sich vereinzelt auch Immobilien befinden, an denen die Käufer aufgrund der Lage oder Immobilienklasse kein Interesse haben. Dieser ‚Beifang‘ bietet gute Chancen, wenn man sich mit dem Produkt professionell auseinandersetzt, um es wertschöpfend zu entwickeln.“ (DFPA/JF) ♦ [www.dave-net.de](http://www.dave-net.de)

## Immobilien Westeuropa

## Büromärkte verzeichnen sinkendes Investitionsvolumen

Nach dem Rekordjahr 2015 fiel das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2016 mit knapp 99 Milliarden Euro etwas moderater aus. Verantwortlich dafür ist ein Rückgang in Großbritannien auf 28,5 Milliarden Euro (minus 36 Prozent gegenüber dem Vorjahr). **Auch in Deutschland konnte der Vorjahresumsatz mit 18,4 Milliarden Euro (minus 24 Prozent) nicht wieder erreicht werden, wofür in erster Linie weniger große Portfoliotransaktionen verantwortlich sind.** In Frankreich ging das Investitionsvolumen um drei Pro-

zent auf 9,7 Milliarden Euro zurück. Das meldet der internationale Immobilienberater BNP Paribas Real Estate (BNPPRE). Insgesamt ist der Beitrag Großbritanniens, Frankreichs und Deutschlands, der seit 2007 durchschnittlich bei circa 63 Prozent des gesamten Investitionsvolumens in Europa liegt, in den ersten sechs Monaten des Jahres auf 58 Prozent zurückgegangen. **Davon konnten andere Märkte profitieren,** beispielsweise die Niederlande, Belgien und andere nordische Staaten. (DFPA/JF) ♦ [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

## Deutsche sind bei Geldanlage digitaler und internationaler als US-Amerikaner



Das Interesse am Thema Geldanlage ist in Deutschland und in den USA ähnlich hoch. Fast die Hälfte der Bevölkerung ab 18 Jahren zeigt sich daran sehr oder eher interessiert (43 Prozent Deutschland/46 Prozent USA). Je höher das Einkommen, desto stärker wächst in beiden Ländern das Interesse. **Aber auffallend mehr Deutsche als US-Amerikaner haben kein Problem damit, außerhalb des eigenen Landes bei einem Anbieter Geld anzulegen (Deutschland 23 Prozent, USA 14 Prozent).** Fast dreimal so viele Deutsche (15 Prozent) wie Amerikaner (sechs Prozent) haben das auch schon getan. Gleich viele, rund jeder vierte Befragte in beiden Ländern, hat über das Internet schon mindestens einmal eine Geldanlage abgeschlossen. Das hat eine repräsentative Analyse in Deutschland und den USA durch die Quirin Bank ergeben. **Karl Matthäus Schmidt**, Vorstandsvorsitzender der Quirin Bank: „Die Deutschen sind viel aufgeschlossener beim Einsatz von Computern.“ Fast doppelt so viele Deutsche wie Amerikaner (51 Prozent zu 26 Prozent) glauben, dass ohne Unterstützung durch Computer die Auswahl guter Geldanlagen nicht mehr gelingt. In den USA sind 30 Prozent vom Gegenteil überzeugt. Ein weiteres Ergebnis: „Die Deutschen haben ein mehr als doppelt so großes Misstrauen gegenüber Beratern und Vermögensverwaltern wie die US-Amerikaner“, fasst Schmidt zusammen. Fast sechs von zehn Erwachsenen in Deutschland (57 Prozent) hegen demnach „grundsätzliches Misstrauen gegenüber Beratern, die Geldanlagen empfehlen“. Fast doppelt so viele Deutsche wie US-Amerikaner sind der Meinung, dass „gute Geldanlage-Ergebnisse nur die teuren Verwalter schaffen, die etwa einen großen Stab an Leuten hinter sich haben“ (Deutschland: 27 Pro-

zent/USA: 15 Prozent). Ähnlich viele Deutsche wie Amerikaner halten das Internet für eine gute Hilfe bei der internationalen Geldanlage (43 Prozent in Deutschland und 42 Prozent in den USA). Allerdings fühlen sich die Deutschen seltener gestresst, wenn sie ihre Geldanlage in Eigenregie betreiben (48 Prozent zu 36 Prozent). Doch sie gehen dabei auch geringere Risiken ein: Mehr als jeder dritte Deutsche (36 Prozent) gibt an, grundsätzlich keine börsennotierten Wertpapiere zu kaufen. In den USA sagt das nur etwa jeder vierte Befragte (27 Prozent). (DFPA/JF) ♦

[www.quirinbank.de](http://www.quirinbank.de)

## Trend bei deutschen Anlegern: Ferienimmobilien in Kroatien



Die Anziehungskraft von Kroatien ist stärker denn je und zieht immer mehr kaufkräftige Urlauber an. „Gerade die Region Istrien hat sich zum Hotspot des Landes entwickelt. Das ruft zunehmend deutsche Investoren auf den Plan, die dort in Ferienimmobilien investieren. Denn: Mit den steigenden Touristenzahlen steigt der Wert von Ferienimmobilien“, sagt **Andreas Dussmann**, Geschäftsführer des Projektentwicklers Dussmann Homes, der in Kroatien aktiv ist. **Seit dem Eintritt Kroatiens in die Europäische Union im Jahr 2013 gehe es mit den Touristenzahlen kontinuierlich bergauf, gerade in den Regionen Istrien, Dubrovnik, Hvar und der Kvarner Bucht. Laut dem kroatischen Tourismusministerium rechnet die Branche für 2016 mit einem neuen Rekordjahr.** Um 9,5 Prozent sollen die Urlauberzahlen im laufenden Jahr steigen. Das färbt nach den Worten Dussmanns auf die Wertsteigerung von Ferienimmobilien ab. Pro Jahr liege diese aktuell bei rund zehn Prozent. „Trotz der seit Jahren zunehmend steigenden Preise: Im Gegensatz zu beliebten Mittelmeerlandern wie Spanien oder Italien ist das Preis-Leistungs-Verhältnis beim Kauf einer Premium-Ferienimmobilie noch immer unschlagbar. Bei Luxusferienimmobilien in Toplagen liegen die Quadratmeterpreise aktuell zwischen 3.000 und 5.000 Euro. Zum Vergleich: Auf Mallorca zahlt ein Investor zwischen 5.000 und 10.000 Euro. Zugleich steigt der Wert in Istrien Jahr für Jahr. Die Investition wird damit schnell zu einer rentablen Anlage“, sagt Dussmann. **Gerade Investoren aus dem deutschsprachigen Raum hätten dies erkannt. „Seit 2014 wächst die Nachfrage aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. Dabei suchen die Anleger gezielt nach Objekten mitten in der Natur, aber mit Anschluss an Orte wie Motovun, Rovinj oder Opatija und an das Meer.“** Dass sich die aktuelle Entwicklung mittelfristig ändern könnte, glaubt Dussmann nicht. „Hochwertige Produkte und Dienstleistungen sowie die ursprünglich bellene Natur ziehen

*Touristen aus der ganzen Welt an. Istrien ist mittlerweile weit über die Landesgrenzen hinaus als die Schweiz Kroatiens bekannt. Und die Gegend um Rovinj gilt weltweit als Saint Tropez der Adria. Die Zahlen sprechen für sich: Wir erleben gerade erst den Anfang des Aufschwungs.“* (DFPA/MB) ♦ [www.dussmannhomes.com](http://www.dussmannhomes.com)

## Investmentbedingungen entwickeln sich positiv - trotz Brexit



Eine Umfrage unter führenden Investoren hat ergeben, dass sich die Bedingungen für Immobilieninvestments auf den drei wichtigsten europäischen Märkten Großbritannien, Deutschland und Frankreich trotz größerer politischer und wirtschaftlicher Ungewissheiten im Jahr 2017 weiterhin positiv entwickeln werden. **Laut des aktuell veröffentlichten Real Estate Confidence Index (RECI) des internationalen Immobilienberaters BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) gehen 70 Prozent der im dritten Quartal 2016 auf diesen Märkten aktiven Investoren davon aus, dass die Bedingungen in den nächsten zwölf Monaten unverändert bleiben, allerdings bei nachlassender Dynamik.** Nach dem Stimmungseinbruch im zweiten Quartal aufgrund der Reaktion britischer Investoren auf den Brexit verzeichnet BNPPRE nun eine deutliche Stimmungsaufhellung. „Die Mehrheit der Investoren ist der Überzeugung, dass sich die Situation auf dem britischen Investmentmarkt im Jahr 2017 entweder verbessert oder unverändert bleibt, was auf eine anhaltend positive, wenn auch etwas langsamere, Marktentwicklung in Großbritannien hindeutet“, sagt **Simon Williams**, Head of UK Investment bei BNPPRE. „London gehört weiterhin zu den aktivsten Märkten weltweit, wobei die gesamtwirtschaftliche Situation für Investoren weiterhin ausgesprochen vorteilhaft für den Erwerb von Immobilien ist.“ Auch die Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien sei ungebrochen hoch: „Die Mehrheit der Investoren ist sich bewusst, dass der harte Wettbewerb zu einem anhaltenden Renditedruck führt und ist bereit, diese Entwicklung für Berlin, wo in den nächsten Jahren mit hohen Mietsteigerungen zu rechnen ist“, sagt **Sven Stricker**, Geschäftsführer und Bereichsleiter Investment bei BNPPRE Deutschland. Auch französische Fonds und Versicherungsgruppen verzeichnen hohe Kapitalzuflüsse und investieren in großem Stil. „Die Nachfrage von internationalen Investoren, insbesondere aus Nordamerika und Asien, ist groß, was auf das aktuelle Niedrigzinsumfeld zurückzuführen ist. Schließlich sorgt die Konjunkturerholung in Frankreich für eine äußerst positive Entwicklung auf dem Bürovermietungsmarkt, wo sich der Flächenumsatz fast auf Re-

*kordniveau bewegt“, so Olivier Ambrosiali*, Head of Investment bei BNPPRE. (DFPA/JF) ♦ [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

## Immobilien-Crowdinvesting in Deutschland nimmt laut FAP an Fahrt auf



Crowdinvesting ermöglicht die Teilhabe an konkreten Immobilienprojekten mit Beträgen ab zehn Euro. Diese Form der Investition ist noch recht neu in Deutschland, nimmt aber zu. Von den seit 2012 insgesamt 47 berücksichtigten Deals wurden allein 60 Prozent in 2016 realisiert. Diese Ergebnisse liefert der Report „Real Estate Crowdinvesting“ der Beratungsgesellschaft **Flatow Advisory Partners (FAP)**. Im Jahr 2015 wurde auf insgesamt acht Plattformen eine Gesamtsumme von 22,7 Millionen Euro für 16 Immobilienprojekte eingesammelt. Davon entfielen 17,5 Millionen Euro (77 Prozent) auf drei Plattformen. **Im laufenden Jahr 2016 konnten bislang sieben Plattformen erfolgreich Investitionsphasen über insgesamt 19,1 Millionen Euro für 28 Immobilienprojekte abschließen.** Davon entfielen 15,3 Millionen Euro (80 Prozent) auf drei Plattformen. Laut Studie betrug das Crowdkapitalvolumen pro Immobilie durchschnittlich rund 600.000 Euro. **Für das Gesamtjahr 2016 prognostiziert FAP ein Kapitalvolumen in Höhe von insgesamt rund 28 Millionen Euro, womit Immobilienprojekte mit einem Marktvolumen von rund 335 Millionen Euro mitfinanziert werden.** Crowdinvesting-Plattformen fokussieren sich bisher auf die Immobilien-Assetklasse Wohnen. **Vermehrt werden nun auch die Assetklassen Büro, Retail, Logistik, Pflege, Studenten- und Mikro-Appartements ins Auge gefasst.** **Jörg Scheidler**, Managing Director bei FAP, sagt: „Als junges, rasch wachsendes Marktsegment ist Crowdinvesting hochspannend. Es ist eine neue Anlageform, die sich weiter entwickeln und als eigenständiger Markt herauskristalisieren wird.“ **Tim Bütdecke**, Gründer von der Crowdinvesting-Plattform Exporo, sagt: „Unsere Vision ist es, den professionellen Immobilienmarkt für jedermann zu öffnen. Es ist nicht plausibel, warum nur Großinvestoren oder vermögende Menschen den lukrativen Immobilienfinanzierungsmarkt beherrschen sollten. Unsere Erfolgsstory gibt uns recht und wir freuen uns auf die Zukunft.“ Auch **Mark Heydenreich**, Geschäftsführer der **Fortis Wohnwert Group**, ein Immobilienunternehmen, das bereits vier Immobilienprojekte mit Crowdinvesting umgesetzt hat, erwartet eine deutliche Zunahme dieser Anlageform in den kommenden Jahren: „Auch wir sind fest davon überzeugt, dass die Immobilien- und Finanzwirtschaft immer digitaler wird und antizipieren diese Entwicklung.“ (DFPA/JF) ♦ [www.fap-finance.com](http://www.fap-finance.com)

## IMPRESSUM

Verantwortlich i.S.d. HH Pressegesetzes:  
EXXECNEWS Verlags GmbH  
Alsterdorfer Str. 245, 22297 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40/ 50 79 67 60  
Fax: +49 (0)40/ 50 79 67 62  
E-Mail: [redaktion@exxecnews.de](mailto:redaktion@exxecnews.de)

Herausgeber: Dr. Dieter E. Jansen (DJ)

Verantwortlich für diese Ausgabe:

Jan Peter Wolkenhauer (JPW)

Redaktion: Melanie Bobrich (MB), Juliane Fiedler (JF), Thomas Hünecke (TH), Axel Zimmermann (AZ)

Autoren: Wolfgang J. Kunz, Bernd Neitzel, André Wreth, Gerhard Ziegler

Chef v. Dienst: Axel Zimmermann

Anzeigen: Carolin-Louise Sartori-Filor

E-Mail: [anzeigen@exxecnews.de](mailto:anzeigen@exxecnews.de)

Grafik & Reinzeichnung: Jaana Desimeier,

Ines Fengler, Silveria Grotkopf

Layout/Design: deVico, Hamburg

Preis: 2,50 €. Nächste Ausgabe: 21. November 2016

Hinweis: Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Verfassers und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

© EXXECNEWS sind sämtliche Rechte vorbehalten. Nachdruck, Übernahme in elektronische Medien oder auf Internetseiten - auch auszugsweise - nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Gültige Anzeigenpreise vom 01.01.2016

## Sachwertinvestments

## Wechselkoffer – die Transportbehälter des Onlinehandels

Wenn ein Versandhändler wie Amazon oder Otto innerhalb von 24 Stunden eine Bestellung ausliefert, dann wurde das Paket fast immer in einem Wechselkoffer transportiert. Die Logistikbranche liebt diese effizienten Transportaufsätze für Lkw, weil man sie beispielsweise beim Lager oder Depot einfach an die Rampe stellen kann. Lkw und Fahrer können einen anderen Wechselkoffer aufnehmen und gleich weiterfahren. Im Umschlaglager wird der Wechselkoffer geleert und die Pakete werden in die Kleintransporter umgeladen, die dann in die Stadt und auf die Dörfer fahren, um die Pakete an die Empfänger auszuliefern. Jeder Lkw mit Anhänger transportiert im Schnitt mit zwei Wechselkoffern 1.400 Pakete.

Die Branche der Paketzusteller hat auch im letzten Jahr wieder beeindruckende Zahlen vorgelegt. Um leicht über zehn Prozent stiegen die Auslieferungen an Verbraucher von 2014 auf 2015, zuvor waren es sieben Prozent von 2013 auf 2014. Diese Entwicklung scheint auch für die nächsten Jahre unaufhaltsam: Die Branche rechnet bis 2020 mit einem Wachstum von rund 30 Prozent. Anleger können von diesem Boom profitieren, denn die Logistiker benötigen immer mehr Wechselkoffer für den schnellen und günstigen Transport – hier bietet Leasing einen einfachen und bewährten Finanzierungsweg.

## Wechselkoffer senken die Transportkosten

Wechselkoffer sind eine deutsche Erfindung, und das hängt mit den beliebten Europaletten zusammen. Die nämlich passen ohne Platzverluste auf die Grund-



Foto: Unternehmen

André Wreth

Geschäftsführer der Solvium Capital GmbH,  
Hamburg  
andre.wreth@solvium-capital.de

fläche der Transportbehälter, während Container mit ihren US-Maßen dafür ungeeignet sind, da zu viel Raum ungenutzt bleibt. Außerdem werden Wechselkoffer nur an Land eingesetzt und nicht gestapelt, sind also weder Salzwasser noch übermäßigen Belastungen ausgesetzt und haben somit mittlerweile Nutzungsdauern von mehr als 20 Jahren. Hinten befindet sich meistens ein leicht zu öffnendes Rolltor statt schwerer Klapptüren. Von außen sehen sie Containern ähnlich, haben aber außer dem ersten optischen Eindruck so gut wie nichts gemeinsam: Einsatzgebiete und Märkte unterscheiden sich wesentlich. Fährt man an einem Wechselkoffer vorbei, kann man die während des Transports hochgeklappten vier Stützbeine erkennen, die sich an der Laderampe ausklappen lassen. Der Lkw senkt sich um wenige Zentimeter ab, lässt den Wechselkoffer stehen und nimmt gleich den nächsten auf. Die teuren Zugmaschinen werden optimal ausgelastet, die Fahrer haben keine Wartezeiten – kein Wunder, dass die Logistikbranche diese Kisten liebt!

## Der Onlinehandel treibt das Wachstum der Paketzusteller

Die Branche der Paketdienste (KEP-Branche) legt seit Jahren beeindruckende Wachstumszahlen vor. Die Menge an verschickten Paketen wuchs bei DHL, DPD, Hermes, UPS und anderen von 2014 auf 2015 um 170 Millionen Pakete. Täglich werden in Deutschland im Durchschnitt acht Millionen Pakete ausgeliefert, in der Weihnachtszeit sind es über elf Millionen. Die Transportbehälter, unter anderem die Wechselkoffer, nehmen eine wichtige Stellung in der Logistikkette ein: Sie dienen als Schutz, als Behältnis, aber auch als rollendes und stehendes Lager. Der Einsatzbereich von Wechselkoffern ist dabei auf die wohlhabenden Länder Mitteleuropas konzentriert. Deutschland, Österreich, die Schweiz und die Benelux-Länder machen nach Expertenschätzungen über 90 Prozent des gesamteuropäischen Einsatzbereiches aus. Ohne Wechselkoffer wären Paketsendungen in Deutschland deutlich teurer und um einiges langsamer.

Die großen Logistiker haben zwar eigene Wechselkoffer, aber einen Teil mieten sie immer langfristiger an. Damit schonen sie ihr Eigenkapital und verbessern Bilanzkennziffern. Zudem können sie flexibler auf zusätzliche Nachfrage reagieren. Marktführer in Europa für die Vermietung von Wechselkoffern ist die Axis Intermodal Deutschland GmbH mit Hauptsitz in Köln, gegründet 1995. Axis managt als Vermieterin fast 90 Prozent aller bisherigen Wechselkoffer-Direktinvestments in Deutschland. Die Flotte von rund 13.000 Einhei-

ten soll in den kommenden Jahren weiter kräftig ausgebaut werden. Axis ist exklusiver Partnerin der Solvium Capital.

## Wechselkoffer als Vermögensanlage im Euroraum

Solvium bietet seit Jahren Direktinvestments in Wechselkoffer an; seit diesem Jahr in Form von Vermögensanlagen nach den Anforderungen des Vermögensanlagengesetzes gemäß Kleinanlegerschutzgesetz mit einem ausführlichen Prospekt. Anleger werden direkt Eigentümer eines anbonitätsstarke Logistiker vermieten, bestimmbarer Wechselkoffers, und dies zu einem überschaubaren Einstiegsbetrag ab rund 7.500 Euro. Aktuelle Angebote zahlen Mieten zwischen 12 und 14 Prozent jährlich an Kunden aus, die aus einer IRR-Rendite um die fünf Prozent und frühzeitiger Kapitalrückzahlung bestehen. Die Produktlaufzeit richtet sich meistens nach der Dauer des entsprechenden Mietvertrages, in der Regel fünf Jahre. Onlinehandel und Paketbranche werden auch in den nächsten Jahren weiter wachsen – ein gutes Investitionsumfeld für unternehmerische Anleger. ♦

## Das ist Solvium Capital:

Die Solvium Capital GmbH ist ein Anbieter von Direktinvestments in Ausrüstungsgegenständen wie beispielsweise Tank- und Standardcontainer oder Wechselkoffer. Das 2011 gegründete Unternehmen mit Sitz in Hamburg beschäftigt mehr als 25 Mitarbeiter und hat für Privatanleger und institutionelle Investoren bislang über 100 Millionen Euro Anlegerkapital in über 35 Direktinvestments investiert.  
[www.solvium-capital.de](http://www.solvium-capital.de)

500 tagesaktuelle Branchen-News für Finanzdienstleister veröffentlicht DFPA jeden Monat.

Können Sie es sich leisten,  
eine davon nicht zu kennen?

DEUTSCHE FINANZ  
**DFPA**  
PRESSE AGENTUR

[www.dfpa.info](http://www.dfpa.info)

## SO PROFITIERT IHR UNTERNEHMEN VON DER DFPA:

Wir machen Ihr Unternehmen und Ihre Angebote in der Branche weiter bekannt

Der DFPA-Nachrichtenservice für die Finanz-, Kapitalanlage- und Investmentbranche veröffentlicht laufend aktuelle Fach-Informationen zur privaten und institutionellen Kapitalanlage - über Märkte und Recht bis hin zu Produkten und Akteuren.

Nutzen Sie diese wichtige Informationsquelle der Finanzdienstleister, um Ihr Unternehmen, Ihr Produkt oder Ihr Angebot bekannter zu machen. Mit Bannern und Advertorials auf [dfpa.info](http://dfpa.info), im täglichen DFPA-Newsletter oder in der neuen App.

