

Schwerpunkt Immobilien-Spezialfonds

Private Property Management – immobile Vermögen immer im Visier

Auf dem Spezialfondsmarkt tummeln sich neben den großen Anbietern auch viele Einzelkämpfer und kleine Anbieter von Nischenprodukten. Der Autor stellt seinen eigenen, besonderen Weg vom Private Banking über das Private Property Management zum Immobilien-Spezialfonds dar. Sein inhaltlicher Schwerpunkt liegt dabei auf Wohn- und Geschäftshäusern. Und er betont, dass alle Serviceleistungen rund um die Immobilien bei seinem Angebot aus einer Hand kommen. Zudem soll die Lücke zwischen Private Banking und Property Management geschlossen werden, was von Banken kaum erwartet werden kann.

Red.

Immobilien nehmen laut statistischem Bundesamt mit einem Anteil von zirka 85 Prozent den größten Anteil am gesamten deutschen Anlagevermögen ein. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die globalen Finanzmärkte und die gesamte Weltwirtschaft haben auch Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt gehabt, allerdings in weitaus geringerem Ausmaß als befürchtet.

Stabiler Markt in Deutschland

Im Vergleich mit anderen Ländern, wie zum Beispiel Spanien, hat sich der deutsche Immobilienmarkt als resistent erwiesen. Beeinflusst durch die Staatsschuldenkrise im Euroraum und aus Sorge um den Werterhalt ihres Vermögens haben viele institutionelle Anleger, vermögende Privatpersonen sowie Family Offices vor Jahren damit begonnen, verstärkt in wertstabile Anlageformen mit einer Rendite deutlich über dem Inflationsniveau zu investieren. Kein Wunder also, dass sich Immobilien-

anlagen immer größerer Beliebtheit erfreuen.

Der „PPM-Immobilien-Spezialfonds 01“, der in klassische Wohnhäuser in guten Innenstadtlagen in Mittel- und Großstädten investiert, wurde Anfang 2014 gemeinsam mit der Hansainvest aufgelegt. Im Fokus stehen Objekte mit einem guten Entwicklungspotenzial. Bei der Standortauswahl werden die unterschiedlichsten Parameter zur Bewertung herangezogen. Dazu gehören etwa die Haushaltsprognose bis mindestens 2025, das aktuelle Mietniveau bei der Neuvermietung, die Mietentwicklung der letzten zehn Jahre und Prognosen in Bezug auf die nächsten Jahre sowie die aktuellen Kaufkraftniveaus.

Immobilien-Spezialfonds für Wohn- und Geschäftshäuser

Darüber hinaus wird sich noch angesehen, wie sich zum Beispiel die Bevölkerung, die Wirtschaftskraft und der Arbeitsmarkt sowie die Infrastruktur vor Ort entwickeln. In diesem Umfeld ist der deutsche Wohnungsmarkt ein zunehmend gesuchtes, stetig wachsendes Investitionssegment, das durch hohe Wertsicherheit und stabile Renditen geprägt ist. Zwar sind die Renditen für Investitionen in absoluten Toplagen auf unter drei Prozent gefallen, dennoch bieten ausgesuchte B-Standorte weiterhin hervorragende Anlagemöglichkeiten.

Investitionen an B-Standorten sind sehr interessant, wenn soziodemografische und ökonomische Kennziffern sowie die Infrastruktur stimmen. Auf

eine attraktive Relation zwischen Rendite und Wertsicherheit wird ebenfalls geachtet. Der Fonds richtet sich an Pensionskassen, Versicherungen, Versorgungswerke, vermögende Privatpersonen und Family Offices mit einem langfristig ausgerichteten Investitionsfokus.

Die Investitionsstrategien der meisten wohnorientierten Fondsanlagen sind zu 90 bis 100 Prozent auf eine Wohnnutzung ausgerichtet. Das klassische Wohn- und Geschäftshaus wird bei den Investoren aufgrund der „dualen“ Nutzung häufig vernachlässigt. Gerade in innerstädtischen Lagen sorgt dieser Haustyp jedoch für städtisches Flair, bringt eine Stadt zum Leben und ist mit einer attraktiven Rendite ausgestattet.

Alles aus einer Hand

Wie die Entwicklung des Wohnindex und der Inflation (Abbildung 2) zeigt, besteht ein starker Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Mieten und der Preise von Wohnimmobilien einerseits sowie der Inflation andererseits. Wohnimmobilien sind generell gegenüber anderen Immobilienarten besonders wertstabil und bieten einen guten Inflationsschutz.

Aus Compliance-Gründen erfolgen Asset und Property Management in verschiedenen Gesellschaften. Somit ist auf der einen Seite eine klare Aufgabentrennung gegeben, andererseits wird ein integriertes ganzheitliches Immobilienmanagement gewährleistet.

Das Alleinstellungsmerkmal der PPM-Gruppe ist das ganzheitliche Management von Wohnimmobilien. In der Kombination aus Asset- und Property-Management-Leistungen wird eine effiziente Bewirtschaftung des anvertrauten Immobilienvermögens sichergestellt.

Der Rundum-Service wird von vermögenden Privatkunden sehr geschätzt.

Der Autor



Thomas Adami

Geschäftsführender Gesellschafter,
PPM – Private Property Management
GmbH, Frankfurt am Main

Sie sind diesen exklusiven Service beim Private Banking gewohnt. Mit dem ganzheitlichen Immobilienmanagement hat sich die PPM-Gruppe als Komplettanbieter positioniert.

Eigenständige, spezialisierte Tochtergesellschaften übernehmen – eng miteinander verzahnt – die Steuerung, Betreuung und Verwaltung von Wohneigentumsanlagen, Miet- und Gewerbeimmobilien für eigene Kunden und externe Auftraggeber. Zum Rundum-Service gehören die Ankaufsberatung, das Property Management, die Vermietung, Facility- und Versicherungs-Services, Projektentwicklung, Bewertung, Asset Management und das Controlling mit einem auf die Anforderungen der Banken und Fonds zugeschnittenen Reporting.

Der Private-Property-Management-Ansatz

Im Bereich der liquiden Assetklassen wird meist auf die Unterstützung professioneller Vermögensverwalter zugegriffen. Dieser Ansatz wird übertragen auf das Management von Immobilienvermögen in den eigens aufgelegten Fonds und bei den Immobilienwerten der Kunden, wozu vermögende Privatpersonen und Family Offices genauso zählen wie institutionelle Anleger.

Bei der Assetklasse Immobilie werden die vielfältigen und mehrdimensionalen Ausprägungen zumeist von privaten vermögenden Anlegern häufig noch unterschätzt. Im Bereich der Finanzen weiß inzwischen jeder Interessierte, dass es im „Private Banking“ um vermögende Kunden geht, um einen besonderen Service für Personen mit einem „liquiden“ Vermögen, auf jeden Fall aber Menschen mit einem frei investierbaren Vermögen – viel Geld also. In Anlehnung an diesen besonderen Service aus dem Finanzbe-

Abbildung 1: Das PPM-Universum-Prinzip

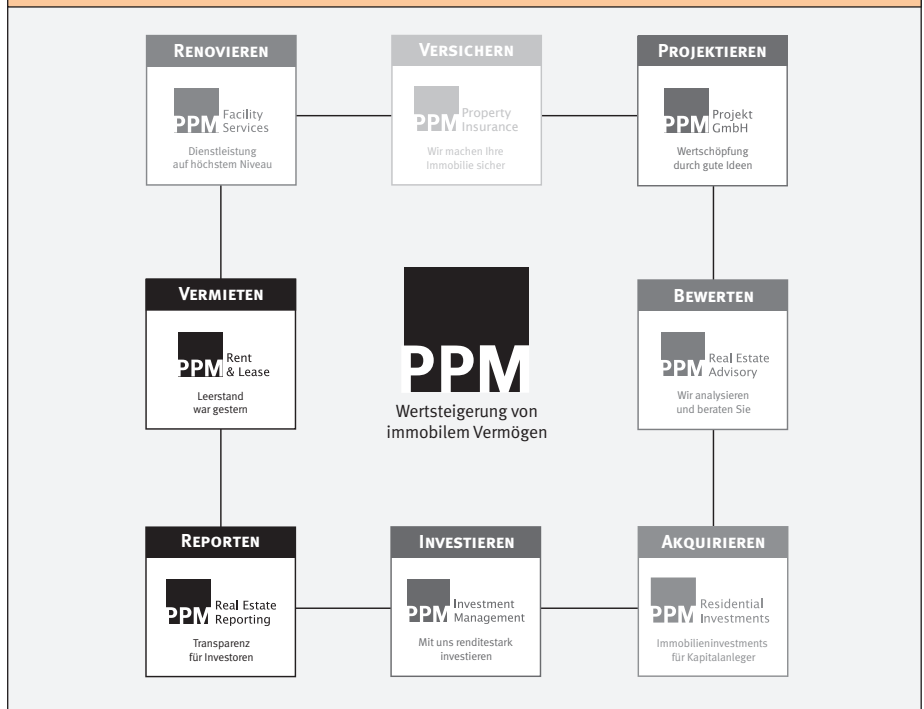
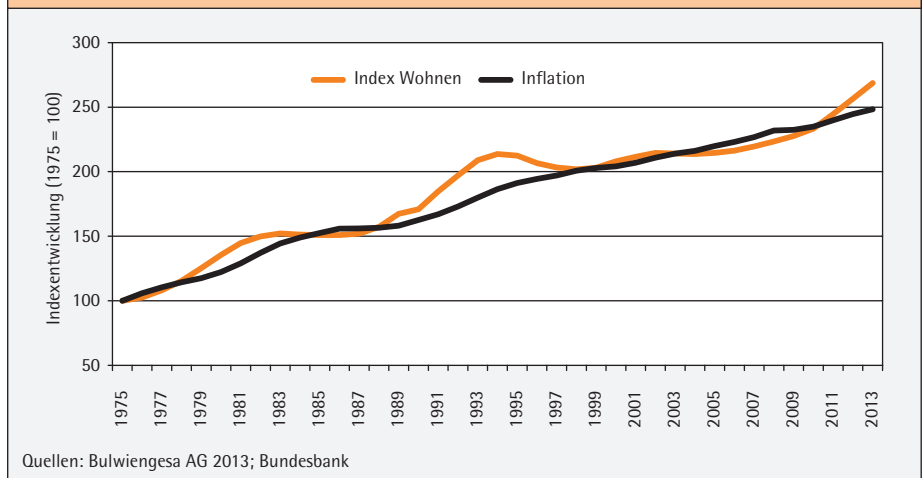


Abbildung 2: Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte (Preise und Mieten) in 49 westdeutschen Städten



reich wurde mit „Private Property Management“ die Marktlücke geschlossen, das nun auch in besonderem Maße Personen und institutionelle Kunden mit einem immobilien Vermögen berücksichtigt. Auch dieses gebundene Vermögen

– von Banken bislang nicht in ausreichendem Maße beachtet, weil zu aufwendig in der Bearbeitung – erfordert viel Vertrauen, persönlichen Kontakt und die Bereitschaft zu individuellen Lösungen.

Deutscher Immobilien-Spezialfonds mit Schwerpunkt auf klassischen Wohnhäusern mit Geschäften, wobei der Gewerbeanteil kleiner als 25 Prozent ist.

Name	„PPM-Immobilien-Spezialfonds 01“
Zielvolumen	200 Millionen Euro, davon 110 Millionen Euro Eigenkapital
Ausschüttung	Angestrebt ist eine jährliche Ausschüttung von durchschnittlich 4,5 Prozent auf die Laufzeit von zehn Jahren
Eigenkapitalabruf	Closing voraussichtlich August 2015
Fondsinitiator/Anlageberater	PPM – Investment Management GmbH, Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg

Professionelles Immobilienmanagement ist eine unabdingbare Voraussetzung für den Werterhalt und die Renditesteigerung der Objekte. Vor diesem Hintergrund wurde die ganzheitliche Betreuung in den Mittelpunkt gestellt. Mit diesem Leistungskonzept werden Ineffizienzen in der Immobilienbewirtschaftung vermieden und die Potenziale in den bewirtschafteten Beständen gehoben, auch zum Nutzen der Anleger in entsprechenden Spezialfonds.