



Aktuelles

Stresstest bestanden - Überdurchschnittlich stabiler Fonds für sicherheitsorientierte Anleger

Anleger des **FHH Immobilien 10 – Stadtquartier Freiburg** können mit einer anfänglichen Auszahlung in Höhe von jährlich 5,25 % rechnen. Dieser Prognose liegt eine komplexe Kalkulation zu Grunde, die auf möglichst wahrscheinlichen Annahmen basiert. Wie sich die Gesamtauszahlung ändert, wenn die angenommenen Parameter nicht wie kalkuliert eintreten, das zeigen Sensitivitäts- oder Stabilitätsanalysen. Einem solchen „Stresstest“ hat das Analysehaus Dextro Group Germany den **FHH Immobilien 10 – Stadtquartier Freiburg** unterzogen. Die Analysten variierten die Fondsannahmen zu Inflation, Instandhaltungskosten, Nachvermietung und Miethöhe sowie Verkaufsszenario und Verkaufsfaktor. Es zeigt sich, dass der Fonds selbst bei schwieriger Nachvermietung, niedrigeren Mieten, sinkender Inflation und höheren Instandhaltungskosten noch eine Gesamtauszahlung von 159 % und eine Rendite von knapp 4 % erzielt. Im-Best-Case-Szenario beträgt die kumulierte Auszahlung über 200 % und die Rendite rund 7 %. Das Risiko der Konkurrenz vor Ort sehen die Analysten durch die günstige Lage und das diversifizierte Mietflächenportfolio relativiert. Da der Fonds auf negative mikro- und auch makroökonomische Einflüsse überdurchschnittlich stabil reagiert, bewertet Dextro diesen als „sicherheitsorientiert“.

Seit dem Vertriebsstart des **FHH Immobilien 10 – Stadtquartier Freiburg** können sich Anleger mit einer Mindestzeichnungssumme von EUR 10.000,- zuzüglich Agio an dem zentral gelegenen energieeffizienten Wohn- und Einzelhandelsensemble beteiligen. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wurde die letzte bürokratische Hürde für die Fertigstellung bis Anfang 2013 genommen. Vor wenigen Wochen erfolgte die Grundsteinlegung für die 25.000 m² Wohn- und Einzelhandelsflächen mit Parkhaus im Freiburger Westen zwischen Stadtzentrum, Universitätsklinikum, Fraunhofer Institut, Universität und Seepark.



Von links: Hans-Peter Unmüßig, Geschäftsführer Unmüßig Baurärgesellschaft Baden mbH; Angelika Kunath, Geschäftsführerin Fondshaus Hamburg; Dr. Dieter Salomon, Oberbürgermeister Freiburg

Freiburg – ein wachstumsstarker Standort

Die Universitätsstadt Freiburg ist mit 222.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Baden-Württembergs. Mehrere Hochschulen, Schulen und Akademien sorgen dafür, dass Freiburg gemessen am Durchschnittsalter der jüngste Stadtkreis Baden-Württembergs ist. Aus einer Umfrage im Rahmen des „Urban Audit“-Projekts der EU geht hervor, dass 98% der Freiburger mit ihrem Wohnort zufrieden sind. Diese hohe Lebensqualität zusammen mit der Bedeutung Freiburgs als Technologie- und Wirtschaftsstandort förderte maßgeblich den Bevölkerungszuwachs des Stadtkreises – knapp 10% von 1999 bis 2009. Am städtischen Wohnungsmarkt können die Neubautätigkeiten der vergangenen Jahre die steigenden Haushaltszahlen nicht mehr auffangen und auch bei Einzelhandelsflächen übersteigt die Nachfrage das Angebot. Die Zentralitätskennziffer, die die Sogwirkung des Freiburger Einzelhandels auf die



Kaufkraft des Umlands beschreibt, liegt mit 143 Punkten deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100. Dem Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle zufolge wirkt sich diese Anziehungskraft des Einzelhandels positiv auf die Mietpreisentwicklung aus.

Quellen: Stadt Freiburg, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, L-Bank, Comfort, Jones Lang LaSalle



Palais Theising, Berlin

Projektentwicklungen funktionieren – Hohe Exit-Ergebnisse ermöglichen Auszahlungen und Reinvestitionen

Die Anleger haben den Projektentwicklungsfonds **FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland** – nicht zuletzt dank der Leistung des Vertriebs – gut angenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass das Fondskonzept funkti-

oniert. Fondshaus Hamburg plant für September 2011 einen Nachfolgerfonds. Auf ihre Einlagen von insgesamt EUR 23,8 Mio. erhielten die Anleger des **FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland** Ende Januar dieses Jahres Auszahlungen in Höhe von 3,25%. Sie profitierten damit von den ersten Exit-Ergebnissen, die deutlich über der Prognose von 16% liegen. Objektrenditen von 23,7% beziehungsweise 23,0% brachten die beiden Projekte Deutsche Börse und Bundesbeschaffungsamt. Das im Frankfurter Büroprojekt „Triton“ gebundene Kapital rentiert voraussichtlich mit 18%. Vermutlich im Juni und Dezember 2012 wird das in die Projekte Berlin-Brandenburg-Airport-Center, Eastgate in Frankfurt am Main und Westarkaden in Freiburg investierte Kapital in den Fonds zurückgeführt. Nach Auszahlung der Investitionsgewinne an die Anleger reinvestiert der Fonds das Investitionskapital. Derzeit in Prüfung sind der Neubau eines Wohnensembles in Berlin-Mitte sowie eine Wohnanlage in Hamburg.

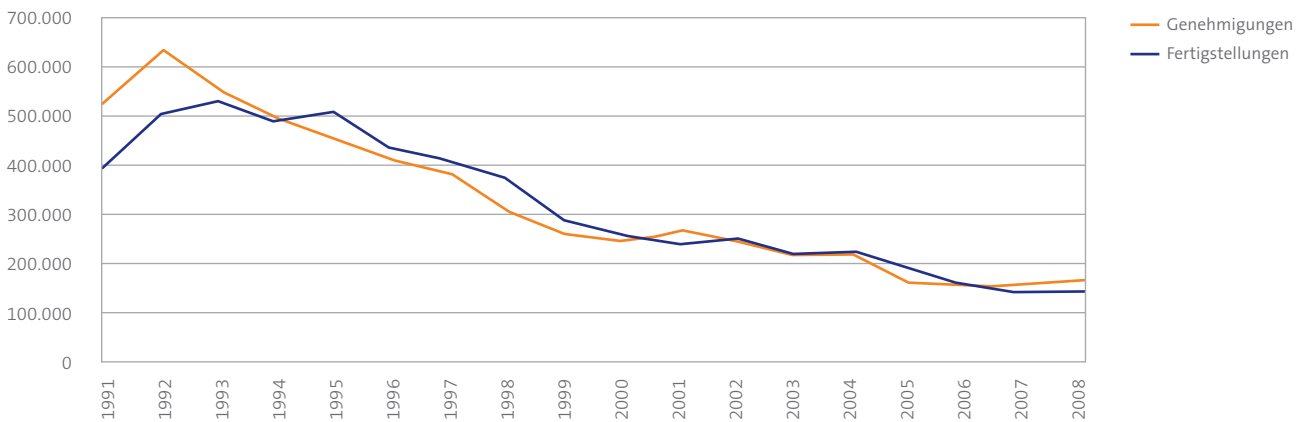
Anhaltender Angebotsengpass verteuert Wohnraum weiter

Nach Jahren der Stagnation steigen in Deutschland Wohnungsmieten und -kaufpreise. Die DZ Bank prognostiziert für 2011 Steigerungen um 3 – 4%. Diesen liegen laut dem Wohnungsmarktexperten im Rat der Immobilienweisen, Harald Simons vom Researchinstitut empirica, „gesunde“ Fundamentaldaten zugrunde. So ließ die steigende Zahl an Privathaushalten die Wohnraumnachfrage in den vergangenen Jahren steigen und noch für weitere 20 Jahre werde dies den Bevölkerungsrückgang überkompensieren. Demgegenüber ist angebotsseitig seit vielen Jahren ein Fertigstellungsrückgang zu verzeichnen und der Puffer durch Wohnungsüberschüsse sei in zunehmend mehr Regionen ausgeschöpft. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen werde auch 2011 nicht deutlich zunehmen. Insbesondere in Süddeutschland finde wegen einer sehr restriktiven Baulandausweitung und Neubauauflagen keine ausreichende Angebotsausweitung statt, die den Preisanstieg begrenzen könnte. Simons erwartet weiter steigende Angebotsmieten – teils deutlich stärker als 2010. Die Kaufpreise würden zunächst die Entwicklung der Mieten aus den Jahren 2009 und 2010 nachholen.

Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2011 des Rates der Immobilienweisen

WOHNUNGSBAU AUF TIEFSTAND

GENEHMIGUNGEN UND FERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN NEU ERRICHTETEN WOHNGBÄUDEN



Quelle: Statistisches Bundesamt