

CAPITAL BAY: HOCH INVESTIERTER WOHNIMMOBILIENFONDS

Wohnimmobilien: bei institutionellen Anlegern ebenso heiß begehrt wie bei privaten Investoren. Allein in der ersten Hälfte dieses Jahres wechselten laut Savills Wohnimmobilien für rund 6 Mrd. Euro den Eigentümer, ein Plus von rund 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Trotz der stark gestiegenen Immobilienpreise in Deutschland können in Zeiten des Niedrigzinsumfeldes immer noch vergleichsweise attraktive Renditen und stabile Cashflows generiert werden. Die Rahmenbedingungen sind hervorragend: Die Zahl der Erwerbstätigen steigt, der IWF erwartet ein Wirtschaftswachstum von 1,7 Prozent für 2017 und der Wohnraumbedarf in den deutschen Metropolregionen wird sich auch langfristig nicht verringern. Deutschland ist ein Einwanderungsland, die Menschen zieht es in die Ballungsräume, die Zahl der Haushalte steigt. Fazit: Deutschland bleibt für Wohninvestments ein interessanter und sicherer Anlagort. Doch das Angebot ist rar: Gerade in den Top-7-Städten sind Core-Objekte kaum mehr auf dem Markt und falls doch, dann oft zu schwindelerregend hohen Preisen. So können in Frankfurt und Hamburg Wohnimmobilien mittlerweile mehr als das 30-Fache der Jahresmiete kosten.

Das Immobilien-Investmenthaus Capital Bay legt aus diesem Grund seinen Investmentfokus nicht nur auf A-Städte, sondern bewusst auch auf Objekte



Zwei Objekte aus dem Spezialfonds „CB Wohnimmobilien Deutschland“: hier eine denkmalgeschützte Immobilie mit acht Wohn- und einer Gewerbeeinheit in der Fürtner Innenstadt ...

abseits der Metropolregionen - hier vor allem auf prosperierende B- und C-Städte in ganz Deutschland mit einem hohen Sicherheitsprofil.

Wichtig bei jedem Immobilieninvestment ist die Einschätzung von Angebot und Nachfrage. Neben historischen Kennzahlen haben auch Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung, die Kaufkraft, die Arbeitslosenquote, den Leerstand oder das Mietniveau - um nur einige zu nennen - einen entscheidenden Einfluss auf die Kaufpreisermittlung. All diese Da-

ten fließen bei der Objektanalyse mit ein.

Für die zügige Investition des anvertrauten Kapitals gerade im aktuell sehr engen Markt setzt Capital Bay auf einen IT-gestützten standardisierten Prozess, der es ermöglicht, bundesweit eine hohe Anzahl von Projekten an einem Tag zu prüfen. Das Investment-Haus greift dabei auf das vom Unternehmensgründer George Salden mitentwickelte Softwarepaket „21st“ zurück, das bei der Analyse von potenziellen Investitionsmöglich-



... und eine Liegenschaft in Hannover Herrenhausen mit rund 60 Wohneinheiten.

keiten sowohl den Mikrozyklus der jeweiligen Immobilie als auch den Makrozyklus des Marktes im Zeitablauf betrachtet. Auf diese Weise findet Capital Bay immer ausreichend attraktive Portfolios. Konzipiert Capital Bay ein neues Produkt, können die als strategiekonform identifizierten Objekte direkt bei Auflage in das Produkt einfließen.

CB Wohnimmobilien Deutschland - voll investierter Spezialfonds für institutionelle Anleger

Auch der neue Spezialfonds „CB Wohnimmobilien Deutschland“ von Capital Bay investiert ebenda: in Objekte in deutschen Metropolregionen und nachhaltig wachsenden Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern sowie einem entsprechend geeigneten sozioökonomischen Profil. Die Objekte befinden sich in innerstädtischen Stadtteillagen mit guter Verkehrsanbindung und Nahversorgungssituation. „Wir kaufen vor allem Bestandsimmobilien, deren Cashflow langfristig gesichert ist und haben so einen stabilen, breit investierten Wohnimmobilienfonds mit einem Core-Plus-Risiko-Profil in Höhe von rund 260 Mio. Euro aufgebaut“, erklärt Markus Holzer, Managing Director der CB Fund Manage-

ment GmbH.

Das bereits angebundene Immobilienportfolio bestätigt die verfolgte Strategie. Im Portfolio befinden sich rund 1.900 Wohneinheiten in den nachhaltigen Wachstumsstädten Hannover, Dresden, Fürth, Erfurt, Lübeck, Kiel und Nürnberg. Die Wohnimmobilien liegen innenstadtnah und im bezahlbaren Mietpreisbereich. Gerade in den Wachstumsstädten deckt der Wohnungsneubau bei weitem nicht den Bedarf und findet aufgrund der hohen Entwicklungs- und Baukosten zudem schwerpunktmäßig im gehobenen Miet- und Kaufpreissegment statt. Die Nachfrage nach Wohnungen mit bezahlbarer Miete übersteigt also auch zukünftig das Angebot deutlich.

Die kalkulierten Mieten liegen rund 20 Prozent unter dem aktuellen Marktniveau. Im Verkauf wurden durchschnittlich zwei Faktoren gegenüber dem Ankaufsfaktor abgezogen - eher unüblich in der Branche, die sonst den Verkaufsfaktor mit dem Einkaufsfaktor gleichsetzt. Torsten Doyen, Managing Director CB Capital Management GmbH: „Unsere Ziel-IRR von ca. 4,6 Prozent ist damit außerordentlich valide und würde auch Marktkorrekturen widerstehen.“

ANSPRECHPARTNER

zur Auflage von Labelfonds im Bereich Real Assets bei der HANSAINVEST



Ralph Petersdorff
Leiter Sales & Relationship
Management Real Assets
Telefon + 49 40 300 57-33 28
ralph.petersdorff@hansainvest.de



Oliver Grimm
Sales & Relationship
Management Real Assets
Telefon + 49 40 300 57-28 09
oliver.grimm@hansainvest.de



Simone Köhler
Sales & Relationship
Management Real Assets
Telefon + 49 40 300 57-60 74
simone.koehler@hansainvest.de



Kathrin Paap
Sales & Relationship
Management Real Assets
Telefon + 49 40 300 57-60 99
kathrin.paap@hansainvest.de



Marina Pohlmann
Sales & Relationship
Management Real Assets
Telefon + 49 40 30057-60 63
marina.pohlmann@hansainvest.de

CAPITAL BAY

Capital Bay konzipiert, realisiert und managt Immobilieninvestments. Der eigentümergeführter Asset Manager deckt die gesamte Leistungspalette eines Immobilieninvestments ab. Zu den Kunden gehören institutionelle wie auch (semi-)professionelle Investoren. Das Unternehmen investiert ausschließlich in Deutschland. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro verwaltet Capital Bay bundesweit ein Vermögen von rund 1,3 Mrd. Euro und eine Gesamtfläche von über 1 Mio. Quadratmetern. Rund 80 Mitarbeiter arbeiten an den Standorten Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Lübeck und Leipzig.