

Hafenpost

Informationen für Buss-Capital-Investoren

Deutsche Immobilien sind Anlegers Liebling

Die neuen Branchenzahlen belegen: Anleger mögen es heimisch. Mit gutem Grund: Experten zufolge ist der deutsche Immobilienmarkt stabil. Und abseits der Immobilienhochburgen finden sich noch echte Schätze

Befragten sind sich einig, dass der deutsche Immobilienmarkt die Euro-Krise am besten bewältigen kann. Jeder zweite ist sogar der Ansicht, dass er gestärkt daraus hervorgehen wird.

„Deutschland als sicherer Hafen“

Manfred Binsfeld, Leiter Immobilien-Research im Analysehaus Feri, bestätigt: „Deutschland gilt bei Investoren noch als sicherer Hafen“. Feri analysierte (Fortsetzung auf Seite 2)

Deutsche Immobilien waren im letzten Jahr wieder die beliebteste Anlageklasse, wie der Verband Geschlossene Fonds (VGF) im Februar verkündete. Fast 5,6 Milliarden Euro investierten deutsche Anleger über geschlossene Fonds in deutsche Immobilien. Das entsprach rund 40 Prozent des gesamten Beteiligungsmarkts – und im Vergleich zum Vorjahr einem dicken Plus von 38 Prozent.

Diese Einschätzung vertreten auch die 167 Immobilieninvestoren aus Deutschland, Frankreich und Großbritannien, die Union Investment unlängst für seine Investitionsklimastudie befragt hat. Alle

Markt auch in Krisenzeiten stabil

Peter Kallmeyer, Immobilienexperte in der Geschäftsführung von Buss Capital, erläutert die Vorzüge heimischer Gebäude: „Der deutsche Immobilienmarkt passt perfekt zum Sicherheitsbedürfnis der Anleger. Er hat sich selbst in Krisenzeiten als vergleichsweise stabil erwiesen. Robuste wirtschaftliche Rahmenbedingungen, sinkende Leerstände und insgesamt stabile Spitzenmieten bieten Aussicht auf attraktive Renditen.“



Attraktive Renditen in „zweiten Städten“: Zurzeit sind Immobilieninvestitionen abseits der klassischen Standorte besonders attraktiv. Im Bild: die aktuelle Buss-Fondsimmobilie in Dortmund.

Staat in Dortmund

Immobilien: Der neue Buss-Immobilienfonds investiert in ein zentral gelegenes Gebäude in Dortmund. Vermietet ist es an das Jobcenter. >> Seite 2

Stark im Geschäft

Container: Die Hafenpost stellt die neuesten Zahlen der Containervermieter vor. Und erläutert, was einen guten Containerfonds ausmacht. >> Seite 3

Start in Stade

Aus der Buss-Welt: Die Schiffe können kommen: Ab April öffnet das neue Buss-Terminal in Stade seine Pforten. Was dort umgeschlagen wird: >> Seite 4

In Kürze

Containerfonds bis April erhältlich

Die aktuellen Global-Containerfonds Nummer 10 und 11 sind weiter erhältlich. Anleger können sie voraussichtlich noch bis Mitte April zeichnen. Diejenigen Anleger, die den Fonds bereits im letzten Jahr beigetreten sind, konnten sich im Januar über die ersten plangemäßen zeitanteiligen Auszahlungen freuen. Die nächsten Auszahlungen finden Anfang April statt.

Weitere Containerverkäufe in Vorbereitung

Buss Capital plant den Verkauf eines weiteren Containerportfolio. Die Vorbereitungen für die Veräußerung der gemeinsamen Flotte der Global-Fonds 2 und 3 laufen bereits. Die Fondsmanager in Singapur sind optimistisch, die Container in der zweiten Jahreshälfte 2012 veräußern zu können – und dabei voraussichtlich ein mindestens plangemäßes Ergebnis für die Fonds zu erzielen.

Buss Capital erstmals in den Top-Ten

„Eigentlich wollen wir uns nicht an Preisen messen, sondern uns durch gute Fonds empfehlen. Aber so ein Award freut einen dann doch“, sagte Marc Nagel Anfang Dezember letzten Jahres. Da hielt der Buss-Capital-Vertriebschef gerade die jüngste Auszeichnung in den Händen, die Buss Capital im letzten Jahr mit nach Hause nehmen durfte: Den Preis für das „beste Emissionshaus im Segment geschlossene alternative Investments“, den das Analysehaus Scope jährlich vergibt. Nur wenige Wochen später durfte Nagel sich erneut freuen. Auf dem Jahrestreffen des Branchenverbands VGF landete Buss Capital mit 154 Millionen Euro platziertem Eigenkapital auf Platz sieben der deutschen Fondshäuser. Nach der zweitägigen Veranstaltung resümierte Nagel: „Die Top-Ten-Platzierung sorgt schon für Aufmerksamkeit. Wir konnten viele gute Gespräche führen.“

das Potenzial von 25 europäischen Metropolen. Das Ergebnis: 17 der untersuchten Standorte stufte das Analysehaus mit „fair“ ein, darunter auch mehrere deutsche. Und auch für die kommenden fünf Jahre beurteilt Feri die Mietentwicklung in den Immobilienmetropolen grundsätzlich optimistisch.

Kleinere Städte mit Potenzial

Es müssen allerdings nicht immer nur die großen Städte sein, die für Anleger lukrativ sind, meint Buss-Capital-Geschäftsführer Kallmeyer. „Besonders abseits der deutschen Immobilienhochburgen finden sich zurzeit echte Schätze.“ Das belegt auch der Index von Bulwien Gesa, der Mieten und Preise für Wohn- und Gewer-

beimmobilien zusammenfasst. In den vergangenen Jahren ist er in den sogenannten zweiten Städten um 20 Prozent gestiegen. In den ersten Städten legten Mieten und Preise im selben Zeitraum nur um zwölf Prozent zu – bei deutlich höheren Schwankungen.

„Wichtig ist, dass die Immobilie zum Standort passt – vor allem für die weitere Vermietung oder den Verkauf. Deshalb suchen wir in kleineren Büromärkten auch nach kleineren Objekten. Und wir sind wieder fündig geworden: diesmal in Dortmund. Der Königshof verfügt über genau die richtige Größe für die Stadt“, sagt Kallmeyer – und kaufte das Gebäude für einen neuen Buss-Fonds. Mehr dazu im folgenden Artikel.

Amtliche Rendite mit staatlichem Mieter

Der neue Buss-Immobilienfonds investiert in ein Bürogebäude im Zentrum von Dortmund

Die einen verbinden sie immer noch mit Schwerindustrie, für die anderen steht sie für erfolgreichen Fußball. Die Westfalenmetropole Dortmund hat aber viel mehr zu bieten. Denn dank innovativer Standortpolitik zieht die achtgrößte deutsche Stadt immer mehr Zukunftsbranchen an.

Nachfrage nach Büros steigt

Ein Grund dafür, warum das Buss-Immobilienteam sie für seinen aktuellen Fonds ausgewählt hat. „Dortmund ist zu einem gefragten Technologiestandort mit Wachstumspotenzial aufgestiegen. Ein weiterer Pluspunkt: Die Stadt ist regional und überregional sehr gut angebunden“, sagt Geschäftsführer Peter Kallmeyer. Das macht sich auch auf dem Büromarkt bemerkbar. Die Nachfrage nach modernen Gebäuden in guter Lage steigt. Wie

zum Beispiel nach dem Königshof, der aktuellen Fondsimmobilie. Der Büroneubau befindet sich mitten im Dortmunder Zentrum, nur 200 Meter vom Hauptbahnhof entfernt.

Jobcenter als langfristiger Mieter

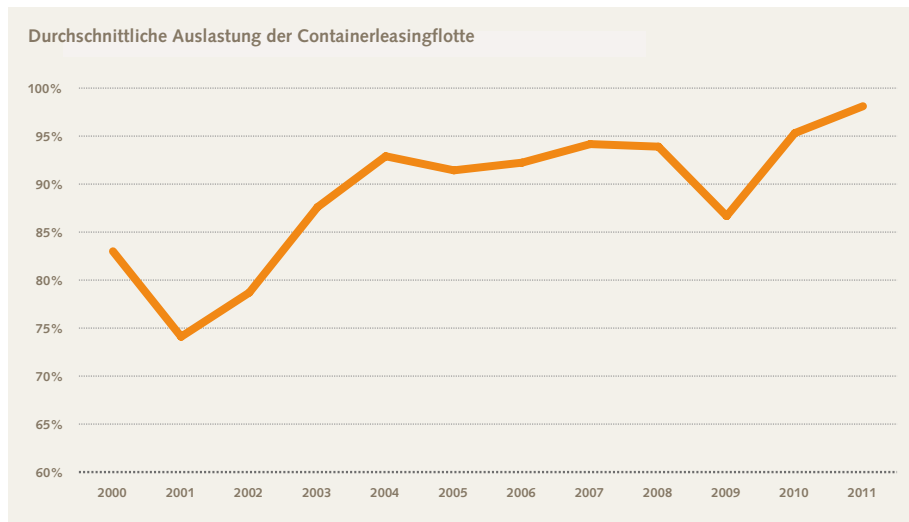
Ein weiterer Pluspunkt für Fondsanleger: der staatliche Mieter. Das Jobcenter Dortmund hat lange nach einer zentral gelegenen Immobilie gesucht, die groß genug ist, um darin drei der bislang vier Standorte zusammenzufassen. Er mietet das Gebäude für elf Jahre an: Für den Fonds besteht so langfristige Planungssicherheit.

Analystenurteile: gut bis sehr gut

Die Rahmenbedingungen haben auch die Fonds-Analysten Scope und TKL.Fonds sowie das Branchenmagazin Fonds & Co. überzeugt. Sie geben dem Fonds ein „gut“ und zweimal „sehr gut“. Für TKL.Fonds ist er sogar der aktuell beste Deutschland-Immobilienfonds am Markt. Kein Wunder, dass nach wenigen Wochen bereits rund die Hälfte des Emissionskapitals platziert ist.

Die Containervermieter glänzen

Containerleasing liegt weiterhin im Trend. Die Reeder mieten lieber als selbst Container zu kaufen. Das belegen die aktuellen Zahlen der Containervermieter



Die Auslastungsraten der Containervermieter befinden sich seit Mitte 2010 auf hohem Niveau. Auch für 2012 rechnen die Leasinggesellschaften mit überdurchschnittlich guten Zahlen. Quelle: Quartalsberichte von CAI, Seacube, TAL und Textainer, 02/2012

97,3 – 98,3 – 98,3 – 98,5. Was klingt wie UKW-Frequenzen sind die Auslastungsraten der vier börsennotierten Containervermieter im Jahr 2011. CAI, Seacube, Textainer und TAL konnten sich über ein sehr gutes Geschäftsjahr freuen. Denn obwohl Auslastung und Mietraten zum Jahresende saisonbedingt leicht nachgaben, stimmt der Ausblick optimistisch: Der Trend geht weiterhin zum Leasing.

Hohe Auslastung auch für 2012 erwartet

So sagt zum Beispiel TAL-Chef Brian M. Sondey: „Wir erwarten, dass die meisten unserer Kunden weiter zögern werden, große Mengen an neuen Containern selbst zu kaufen.“ Victor Garcia von CAI stimmt dem zu: „Die Reedereien werden auch im kommenden Jahr nur begrenzte Budgets für Containerkäufe haben.“ Die Auslastung der Leasingflotten bleibe deshalb voraussichtlich auch 2012 hoch, sind sich die Containervermieter einig.

„Wir rechnen jede Box einzeln durch“

Das Containerleasing ist ein wenig volatiler Markt. Um so wichtiger ist es, Fonds konservativ zu kalkulieren. Dr. Dirk Baldeweg erläutert, worauf es dabei ankommt – und kündigt neue Fonds an

Dr. Dirk Baldeweg: „Verglichen mit anderen maritimen Märkten ist das Containerleasing vergleichsweise schwankungsarm. Das hat für uns den Vorteil, dass wir unsere Fonds auf Grundlage von verlässlichen Zahlen kalkulieren können.“

Viele Details müssen beachtet werden

Trotzdem sind viele Details wichtig, wenn wir Container für einen Fonds einkaufen. Welcher Containertyp? Wie alt ist die Box? Wer vermietet den Container wie lange an wen? Auf Grundlage dieser Daten rechnen wir dann das gesamte Leben jedes einzel-



Dr. Dirk Baldeweg, 41, leitet bei Buss Capital die Sparte Container und Transport. Als geschäftsführender Gesellschafter ist er selbst an dem Fondshaus beteiligt.

nen Containers durch – bis zu dem Zeitpunkt, an dem er voraussichtlich aus dem Seeverkehr ausscheidet und in den sogenannten Zweitmarkt verkauft wird. Dabei legen wir immer die langfristigen Durchschnittswerte zugrunde, wie zum Bei-

spiel 825 US-Dollar für ausgediente Container – obwohl man dafür aktuell sogar 1.000 Dollar bekommt. Anders gesagt: Wir kalkulieren nicht mit Spitzenwerten, die im vergleichsweise ausgeglichenen Containerleasing die Ausnahme sind.

Neue Fonds bündeln das Know-how

All dieses Know-how bündeln wir in zwei neuen Fonds, die demnächst auf den Markt kommen. Unser eigenes Vertrauen in den Markt und die Fonds werden wir mit einer substanziellen eigenen Beteiligung zeigen – und uns über unsere Tochter für einen guten Teil der Rückflüsse an den Fonds verbürgen. Es gilt das Prinzip: Erst wenn die Anleger mindestens die geplanten Rückflüsse erhalten haben, verdienen wir als Fondshaus nennenswert.“

Aus der Buss-Welt

Logistikimmobilie vergoldet

Ressourcen schonen steht hoch im Kurs – auch bei Ixocon, dem Logistikimmobilienspezialisten von Buss. Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zeichnete unlängst eine Ixocon-Logistikanlage in Winsen (Luhe) mit dem Gold-Zertifikat aus. Ixocon hatte die Immobilie im Jahr 2010 für den bekannten Outdoor-Möbelhersteller Dedon errichtet. Für den Bau der Logistikanlage wurden ausschließlich schadstoffarme Materialien verwendet.

Ungewöhnliches Neujahrsvest

Es war ein etwas anderer Start ins neue Jahr: 65 Mitarbeiter nahmen am ersten Januar um Punkt null Uhr ihre neue Tätigkeit im Duisburger Hafen auf. Sie sorgen dafür, dass im Werkschaf der Hüttenwerke Krupp-Mannesmann alles läuft wie geschmiert. Standortleiter Ehrenfried Reemer zeigte sich erfreut: „Während der Einarbeitungszeit der letzten zwei Monate ist es uns gelungen, eine leistungsfähige Mannschaft aufzubauen, die eine reibungslose Fortsetzung des bisherigen Hafenumschlags sicherstellt.“ Der Betrieb des Werkschafens ist eine Kooperation von Buss Ports und der Imperial-Reederei.

Impressum

Buss Capital GmbH & Co. KG
Am Sandtorkai 48
20457 Hamburg

Telefon: 040 3198-1600
Fax: 040 3198-1648

E-Mail: info@buss-capital.de
Internet: www.buss-capital.de

V.i.S.d.P.: Ulf Schönheim,
Leiter Unternehmenskommunikation

Rechtlicher Hinweis:

Maßgeblich für eine Vermögensanlage in Buss-Capital-Fonds sind ausschließlich die jeweiligen Verkaufsprospekte.

Start in Stades Hafen

Endlich geht es los: Ab April können am neuen Mehrzweck-Terminal in Stade die ersten Schiffe festmachen. Dann hat Buss den Hafen an der Unterelbe endgültig aus dem Dornröschenschlaf geweckt

Sommer 2005. Zwei Buss-Geschäftsführer schippern auf einer Barkasse die Elbe hinunter. Weil es im Hamburger Hafen immer enger wird, suchen sie in der Nähe nach einem neuen Standort. Und werden in einer anderen alten Hansestadt fündig: in Stade.

Bisher ein kleiner Industrie-Versorgerhafen

Einen kleinen Hafen gibt es dort im Stadtteil Bützfleth bereits. Er versorgt ein Chemiewerk und eine Aluminiumoxid-Hütte mit Rohstoffen. Der Hafen liegt ideal an der Unterelbe, nur wenige Kilometer von Hamburg entfernt. Bereits im Jahr drauf sind die ersten Verträge geschlossen.

Zahlreiche Verzögerungen

Was bei Buss zu diesem Zeitpunkt aber noch niemand ahnt: Bis zum Start des neuen Terminals sollte noch viel Wasser die Elbe hinabfließen. Immer wieder verzögern genehmigungsrechtliche Probleme das Projekt. Im April wird es nun endlich so weit sein: Dann können die ersten Schiffe an der Kaikante festmachen.

Buss Ports hat für den Hafen nicht nur Schüttgüter wie Bauxit, Sand oder Gips im Blick. Die Hafenexperten wollen in Stade auch höherwertige Ladung umschlagen: „Material für Airbus etwa, das bislang vom Hamburger Hafen gebracht wird, könnte künftig vielleicht teils auch über Stade kommen. Denkbar wäre das auch für Baumaterial zum Autobahnbau in der Region“, sagt Buss-Ports-Geschäftsführer Michael Berger. Und Gruppen-Geschäftsführer Heinrich Ahlers ergänzt: „Mit dem neuen Terminal wird ein erster Schritt getan, um den Seehafen Stade in einen vielseitigen, leistungsfähigen Hafen- und Logistikstandort in der Metropolregion Hamburg zu entwickeln.“

Kaimauer auf einen Kilometer verlängerbar

„Die neue Hafenanlage könnte auf eine Kailänge von bis zu einem Kilometer ausgebaut werden. Das geht allerdings nur mit enger Einbindung der Bevölkerung“, sagt Buss-Manager Berger. Denn: „Den Stader Hafen kann man nur gemeinsam mit den Stadern entwickeln.“



210 Meter Kaikante – ausbaubar auf bis zu einen Kilometer: das Buss-Terminal in Stade