Informationsmaterial erhalten Sie bei allen
Volksbanken und Raiffeisenbanken,
Spar- und Darlehnskassen,
Spar- und Kreditbanken,
Sparda-Banken,
PSD Banken,
Banken für Kirche, Caritas und Diakonie
und bei den genossenschaftlichen Banken
BBBank eG, Karlsruhe;
Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG, Düsseldorf;
DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main;
EDEKABANK AG, Hamburg,
und bei
Union Investment Privatfonds GmbH,
Weißfrauenstraße 7,
60311 Frankfurt am Main.

In Luxemburg erhalten Sie oben genannte Unterlagen bei
DZ PRIVATBANK S. A.
sowie bei
Union Investment Luxembourg S. A.,
308, route d'Esch, L-1471 Luxemburg.

Rechtliche Hinweise

Bitte lesen Sie die Verkaufsprospekte und die Basisinformationsblätter der Fonds, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Darin finden Sie ausführliche produktspezifische Informationen, insbesondere zu den Anlagezielen, den Anlagegrundsätzen, zu Chancen zu Risiken sowie Erläuterungen zum Risikoprofil der Fonds. Diese Dokumente sowie die Anlagebedingungen und die Jahres- und Halbjahresberichte bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf der Fonds. Sie sind kostenlos in deutscher Sprache erhältlich über den Kundenservice der Union Investment Service Bank AG oder auf www.union-investment.de/downloads. Weitere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte der Fonds UniImmo: Deutschland, UniImmo: Europa sowie UniImmo: Global finden Sie auf www.union-investment.de/nachhaltige-fonds. Fondsanteile können jetzt erworben werden. Bitte beachten Sie, dass die Ausgabe von Anteilen im Rahmen der Zuflusssteuerung jederzeit eingestellt werden kann und Kaufaufträge unter Umständen nicht mehr ausgeführt werden können. Informationen zum Status der Zuflusssteuerung der einzelnen Fonds finden Sie im jeweiligen Fondsportrait unter www.union-investment.de > Fonds & Depots. Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte in deutscher Sprache und weitere Informationen zu Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung erhalten Sie auf www.unioninvestment.de/beschwerde. Union Investment Real Estate GmbH sowie die ZBI Fondsmanagement GmbH können jederzeit beschließen, Vorkehrungen, die sie gegebenenfalls für den Vertrieb von Anteilen eines Fonds und/oder Anteilklassen eines Fonds in einem anderen Mitgliedstaat als ihrem Herkunftsmitgliedstaat getroffen haben, wieder aufzuheben.

Die Inhalte dieses Marketingmaterials stellen keine Handlungsempfehlung dar, sie ersetzen weder die individuelle Anlageberatung durch die Bank noch den fachkundigen steuerlichen oder rechtlichen Rat. Dieses Dokument wurde von Union Investment Real Estate GmbH sowie der ZBI Fondsmanagement GmbH mit Sorgfalt entworfen und hergestellt, dennoch übernehmen Union Investment sowie ZBI keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.

Stand aller Informationen, Darstellungen und Erläuterungen: **1. Juli 2023**, soweit nicht anders angegeben.

Aus Geld Zukunft machen

Ihre Kontaktmöglichkeiten

Union Investment Service Bank AG
Weißfrauenstraße 7
60311 Frankfurt am Main
Telefon 069 58998-6060
Telefax 069 58998-9000
www.union-investment.de

Union Investment

Einblick

2023

Ein Stück vom großen Ganzen

Offene Immobilienfonds – ein solides Fundament für Ihr Vermögen

Union Investment

56
Jahre im Markt[1]

493
Gewerbeimmobilien weltweit[2]

26
Ländermärkte

57,00 %
Auslandsimmobilien-vermögen

21.945
Hotelzimmer

4.242
Geschäfte
(Retail und Gastro)

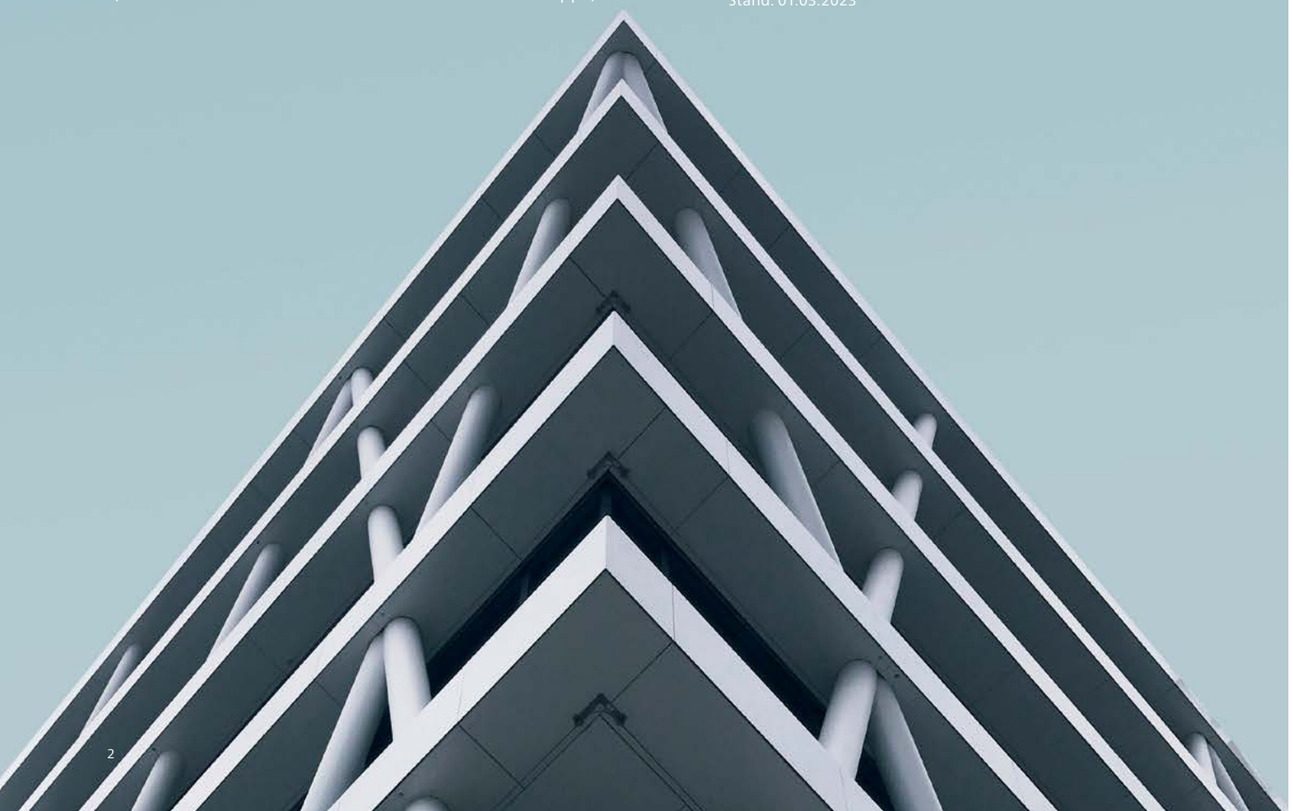
94,3 %
vermietete Gewerbe-fläche[3]

6.668.386 m²
Büro- und Logistikfläche[4]

52.099
Wohneinheiten
(Mieteinheiten inklusive Zentral Boden Immobilien Gruppe)

[1] Auflegung UniImmo: Deutschland zum 01.07.1966.
[2] Exklusive separate Grundstücke; exklusive Mehrfachbelegung von Grundstücken mit mehr als einer Hotelmarke.
[3] Anteilige Vermietungsquote nach Ertrag für alle aktiv gemanagten Immobilien.
[4] Nutzfläche exklusive separater Grundstücke.

Stand: 01.03.2023



4 **Vorwort**

5 **Warum Offene Immobilien-fonds?**

6 **Wie machen wir das?**
So wird aus Offenen Immobilien-fonds eine zukunftsfähige Geld-anlage

8 **Die Welt unserer Offenen Immobilienfonds**

10 **Fondsmanagement von UniImmo: Deutschland**
Interview mit Thomas Röhrs

12 **Ein Weltkulturerbe stellt sich vor**
Das Chilehaus in Hamburg

16 **Shootingstar Niederlande**
Hey, Nederlands!

19 **Gut zu wissen**
Kaufen und verkaufen von Fonds

20 **Fondsmanagement von UniImmo: Europa**
Interview mit Axel Kleinefenn

22 **So grün wohnt die Umweltbehörde**
Nachhaltig in jeder Beziehung

24 **Fondsmanagement von UniImmo: Global**
Interview mit Broer Kalow

26 **Eine Ikone in bester Lage**
Converse, Boston

30 **Fondsmanagement von UniImmo: Wohnen ZBI**
Interview mit Sarah Dral

32 **Max auf Wohnungssuche in Berlin**

34 **Der Weg zum Ziel**
Das Investmentmanagement

36 **Einer für alle: der Asset-Manager**

38 **Neue Einkaufswelten**
Blick hinter die Kulissen

40 **Glossar**
Grundbegriffe der Immobilien-fonds – einfach erklärt

42 **Offene Worte für Offene Immobilienfonds**
Chancen und Risiken

Dr. Michael Bütter,
Vorsitzender der Geschäftsführung
Union Investment Real Estate GmbH

Liebe Leserinnen und Leser,

die Idee eines Offenen Immobilienfonds ist einfach. Mit dem eingezahlten Geld der Anleger wird eine Vielzahl von Immobilien gekauft. Als Anleger sichern Sie sich so ein Stück vom Ganzen und können von Mieterträgen und Wertsteigerungen der in den Fonds gehaltenen Immobilien profitieren.

Wir handeln vorausschauend. Das heißt, Immobilien werden mit Weitblick gekauft, verkauft, kontinuierlich gepflegt und vermietet.

Das alles gelingt uns, weil wir in unsere Mitarbeiter investieren. Weil wir mit eigenen Teams und Kooperationspartnern in den Zielmärkten präsent sind. Und weil wir dabei alle Arbeitsabläufe permanent vereinfachen und optimieren.

Auf den folgenden Seiten geben wir Ihnen einen Einblick in unsere Arbeit und unsere Offenen Immobilienfonds. Es freut uns, wenn Sie mit Union Investment Ihr Geld in Immobilien anlegen. Vieles spricht für eine gemeinsame erfolgreiche Zukunft.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr

Michael Bütter

Die Offenen Immobilienfonds von Union Investment

Seit mehr als 50 Jahren geben wir Anlegern unser Produktversprechen: eine attraktive Vermögensanlage. Im Auftrag unserer Anleger halten wir die Balance zwischen Vorsicht und Risiko und setzen auf eine breite Streuung in unseren Fonds. Sowohl geografisch als auch bei den unterschiedlichen Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik und Wohnen. Für unsere hohe Kompetenz im Objekt- und Mietermanagement werden wir regelmäßig von Experten und Ratings mit Bestnoten ausgezeichnet.

Ideal für Einsteiger

Mit einem Sparplan oder einer Einmalanlage erwerben Sie bereits mit kleinen Beträgen Anteile an einem unserer breit aufgestellten Immobilienfonds. Schon ab 25,– Euro können Sie investieren.

Solides Fundament

Eine Immobilie dient als solides Fundament des Vermögens und zeichnet sich im Allgemeinen durch Wertbeständigkeit aus. Gewerbeimmobilien können darüber hinaus einen Inflationsschutz bieten, da die Mieten in der Regel automatisch an den jeweiligen aktuellen Preisindex angepasst werden. Kontinuierliche Nachfrage nach Mietraum ist bei der Investitionsentscheidung für Wohnimmobilien ausschlaggebend.

Bequem Geld anlegen

Mit uns investieren Sie in attraktive Immobilien, müssen sich aber nicht mit dem Verwaltungsaufwand eines Immobiliendirektbesitzes beschäftigen. Auch alltägliche Probleme wie Anfragen der Mieter, Renovierungsarbeiten oder ein Heizungsausfall lassen Sie kalt. All das steuern unsere erfahrenen Experten.

Stabiler Baustein beim Vermögensaufbau

Im Vergleich zu anderen Geldanlagen sind Immobilien weniger schwankungsanfällig. Immobilien an guten Standorten mit ausgewogenen Mieterstrukturen sorgen für kontinuierliche Mieterträge. Eine gesunde Mischung von gewerblichen Nutzungsarten oder eine Mischung aus Wohnimmobilien an unterschiedlichen Standorten sowie eine große Anzahl von Mietern können das Risiko der Fonds reduzieren.

Gute Chance bei langfristiger Haltedauer

Geld in Immobilien sollte tendenziell mittel- und langfristig angelegt werden. Auch der Gesetzgeber ist auf der Seite der Anleger. Er hat Regelungen getroffen, die einer stabilen Zahlungsfähigkeit Offener Immobilienfonds dienen, und unterstreicht so den langfristigen Charakter dieser Anlageform. Generell sollten Anleger jedoch bereit sein, Risiken wie etwa das Risiko von Kursschwankungen in Kauf zu nehmen.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

So wird aus Offenen Immobilienfonds eine zukunftsfähige Geldanlage

Hunderte von Objekten, Tausende von Mietern und über eine Million Privatanleger – damit Offene Immobilienfonds leistungsfähig bleiben, arbeiten im Hintergrund viele erfahrene Experten mit Weitblick.

Lernen Sie unsere Fonds kennen, ihre Strategien und die Ideen der Fondsmanager, die mit den Investmentmanagern und Asset-Managern eng zusammenarbeiten. Denn komplexe Aufgaben können nur miteinander gelöst werden. Besonders bei Offenen Immobilienfonds. In welche Immobilien wird investiert? Wie wird die Verwaltung und Bewirtschaftung einzelner Immobilien gesteuert? Wie werden die Mieter betreut? Wie wird der Bestand gepflegt? All das sind Fragen, die wir Ihnen beantworten.

Wo bewegt sich auf der Welt was in Sachen Immobilien?

Vier verschiedene Fonds, mit unterschiedlichen Strategien.

UniImmo: Deutschland, der erste Immobilienfonds von Union Investment, startete 1966. Ziel ist es, dass Anleger ihr Geld in erstklassigen Immobilien in Deutschland anlegen. Zum Beispiel in Berlin, Hamburg oder München. Darüber hinaus nehmen unsere Experten aber auch ergänzend interessante Objekte aus dem restlichen Europa in den Fonds auf. Um das Risiko zu verringern, wird das in den Immobilienfonds angelegte Geld auf Objekte mit sehr unterschiedlichen Nutzungsarten gestreut. So investiert UniImmo: Deutschland in Bürogebäude, Einzelhandelsobjekte und Hotels, aber auch in Logistikimmobilien und europäische Wohnquartiere.

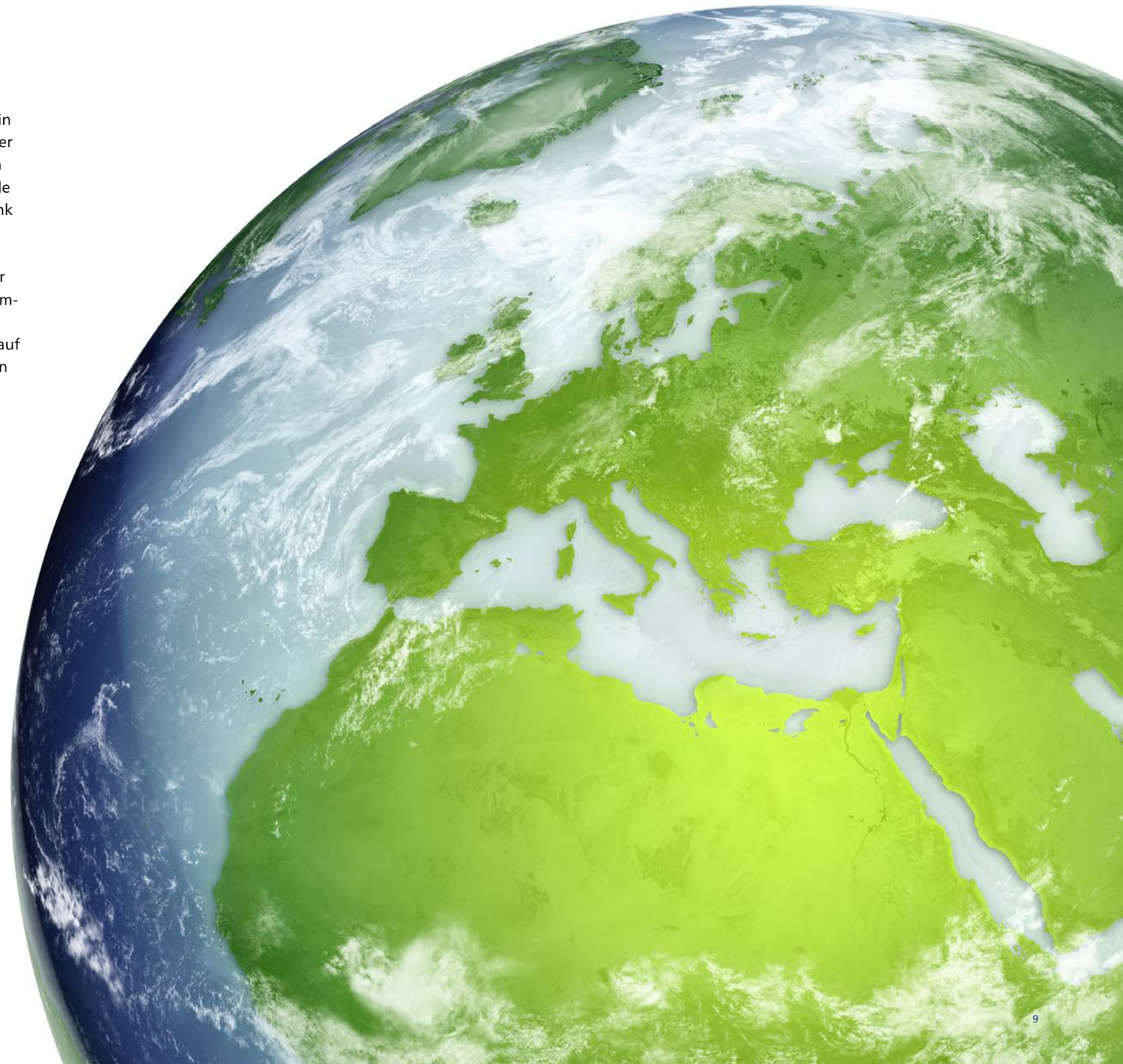
UniImmo: Europa investiert in europäischen und außereuropäischen Metropolen mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Objekten in Europa. Die Schwankungen der Mieterträge sind vergleichsweise gering, da in Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten wie Büros und Gebäude des Einzelhandels oder Wohnquartiere in europäischen Städten, aber auch Hotels und Logistik investiert wird.

UniImmo: Global eignet sich vor allem für diejenigen, die ein mäßiges Risiko eingehen möchten. Mit dem flexibelsten unserer Immobilienfonds profitieren Anleger in besonderer Weise von der Dynamik der globalen Immobilienmärkte. Es wird vor allem in den Regionen Amerika und Asien/Pazifik, aber auch in Europa investiert. Im Vergleich zu vielen anderen Immobilienfonds bevorzugt er kleinere Immobilien. Die Folge: Diese Immobilien lassen sich häufig schneller kaufen und verkaufen. Unsere Experten können so zeitnah auf weltweite Entwicklungen am Immobilienmarkt reagieren. Mit dieser Geldanlage können Anleger so von den Mieterträgen, aber auch von möglichen Wertsteigerungen der Immobilie profitieren. Um das Risiko breit zu streuen, wird in Gebäude wie zum Beispiel Büros, Hotels, aber auch Einzelhandelsobjekte und Logistik investiert.

UniImmo: Wohnen ZBI ist der jüngste Spross aus der Familie der Immobilienfonds. Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin hoch. Insbesondere Wohngebiete mit gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, soziale Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind gefragt. Hier setzt der Wohnimmobilienfonds an. UniImmo: Wohnen ZBI investiert in Wohnimmobilien an zukunftsfähigen Standorten mit stabilem Wohnungsmarkt in Deutschland, Österreich und den Niederlanden.

Wo immer Sie investieren wollen, in Deutschland, in Europa, global oder gezielt in Wohnimmobilien, Union Investment hat die für Sie passende Lösung. Lassen Sie sich in Ihrer Bank beraten.

Auf den nächsten Seiten lassen wir unsere Fondsmanager zu Wort kommen. So können Sie sich aus erster Hand ein Bild davon machen, worauf sie bei der Auswahl der Immobilien achten.



Immer den Blick nach vorn:
Das Fondsmanagement

Thomas Röhrs,
Leiter Fondsmanagement UniImmo: Deutschland

„Die wichtigste Aufgabe eines Fondsmanagers ist es, vorausschauend zu handeln.“

Die deutschen und europäischen Immobilienmärkte sind vielfältig und verändern sich ständig. Einen Immobilienfonds wie UniImmo: Deutschland in einem solchen Umfeld zu steuern und weiterzuentwickeln, stellt das Fondsmanagement kontinuierlich vor vielfältige Herausforderungen: Chancen und Risiken des Immobilienbestands müssen bewertet, das Zusammenspiel der vielen einzigartigen Objekte des Fonds überprüft und die Liquiditätsanlagen gesteuert werden. Auch die Finanzierungsquoten und Währungsrisiken werden permanent überwacht.

Einblick: Herr Röhrs, Sie als Fondsmanager haben immer den Blick aufs große Ganze. Müssen Sie da nicht auch die Entwicklungen bei den verschiedenen Nutzungsarten wie Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik und Wohnimmobilien in Europa genau verfolgen?

Thomas Röhrs: Ja, tatsächlich muss man sein Augenmerk auf die verschiedenen Nutzungsarten legen. Doch das ist nur ein Teilaspekt. Wir müssen als Fondsmanager auch die verschiedenen Länder und Regionen im Blick behalten. Denn ein Fonds wie UniImmo: Deutschland investiert in den gesamten europäischen Wirtschaftsraum. Der Schwerpunkt liegt natürlich auf Deutschland. Die wichtigste Aufgabe eines Fondsmanagers ist es jedoch, vorausschauend zu handeln. Wir müssen die konjunkturellen Bewegungen der Immobilienmärkte möglichst renditestabilisierend und -fördernd für die Anleger nutzen. Also geht der Blick nicht nur nach rechts und links, sondern vor allem langfristig nach vorn.

Einblick: Nun gibt es niemanden, der die Zukunft vorhersehen kann. Was heißt „vorausschauend zu handeln“ genau?

Thomas Röhrs: Wir möchten mit unseren Einschätzungen, die auf Daten und Wissen von Experten basieren, Chancen und Risiken vorausschauend managen, um die langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Da geht es zum Beispiel darum, Leerstände in den Immobilien zu vermeiden und die Immobilienflächen dauerhaft zu möglichst guten Konditionen zu vermieten. Darüber hinaus prüfen wir fortlaufend neue Investitionsmöglichkeiten. Immobilien, die für einen Erwerb infrage kommen, müssen uns in zentralen Punkten wie Qualität, Lage, Preis und ihrem langfristigen Potenzial überzeugen. Je höher die Nachfrage nach Immobilien ist, desto höher sind auch die Ankaufspreise für Bestandsimmobilien, fertiggestellte Neubauten und laufende oder geplante Projektentwicklungen. Bei allen Möglichkeiten gilt es, Chancen und Risiken eines Ankaufs genau zu analysieren. Ein genau kalkuliertes Risiko geht der Fonds zum Beispiel dann ein, wenn er eine Immobilie im Status der Projektentwicklung erwirbt. Das heißt: Die Immobilie ist noch gar nicht fertig gebaut. Gleichzeitig kann der frühzeitige Ankauf aber vielfach die zu erwartende Rendite begünstigen.

Einblick: Können Sie uns konkrete Beispiele dafür geben?

Thomas Röhrs: Wir sind aktuell an zwei bedeutenden Neubauprojekten in Deutschland beteiligt: einem rund 100 Meter hohen Bürohochhaus als Teil der Entwicklung des Quartiers FOUR in Frankfurt am Main und dem Hauptgebäude des Neuen Kanzlerplatzes in Bonn.

Der Büroturm in Frankfurt entsteht mitten im Bankenviertel der Stadt und ist damit auch bei vielen Unternehmen ein entsprechend stark nachgefragter Standort. Projektentwicklungen können aber auch dazu genutzt werden, Bestandsgebäude zu erweitern. Das haben wir beispielsweise mit dem StadtQuartier Riem Arcaden in München getan. Nachdem wir das Quartier bereits einige Jahre im Bestand gehalten hatten, haben wir es ausgebaut und dabei den Nutzungsmix am Standort weiter gestärkt.

Einblick: Sie sagten, dass Sie mit UniImmo: Deutschland auch in Europa investiert sind.

Thomas Röhrs: Genau. Das gehört auch zum Agieren mit Weitblick. Wir streuen damit das Risiko, sind also von der Entwicklung nur eines Landes unabhängiger. In Paris hat der Fonds 2017 mit dem Gebäudekomplex Grand Central

am Pariser Bahnhof Saint-Lazare ein großes Objekt mit besonderer Lage erworben. Auch hier wieder im Status der Projektentwicklung. Hauptaugenmerk ist dabei die Lage, direkt am meistfrequentierten Regionalbahnhof von Paris. Und auch hier vereinen wir verschiedene Nutzungsarten wie Einzelhandel und Büro. Bereits mit Fertigstellung waren Ende 2019 alle Flächen an diesem besonderen Standort vermietet.

Einblick: Risikobegrenzung – wie macht man das?

Thomas Röhrs: Ganz so einfach, wie sich das anhört, ist es nicht. Aber wir schauen sehr genau hin, wie sich das Risiko einerseits begrenzen lässt, sich andererseits aber auch Erfolge entwickeln können. Denn auch in Zeiten von Corona lassen sich Top-Objekte mit erstklassiger Gebäude- und Lagequalität handeln. Ein gutes Beispiel ist der Erwerb des Ericus-Contors in Hamburg 2020. Das moderne Gebäude war zum Zeitpunkt des Kaufs nahezu voll vermietet. Die Hauptmieter aus der Schifffahrtsbranche sind eng mit der Stadt verbunden. Mit diesem Ankauf haben wir den Hamburg-Anteil gestärkt und die Vielfalt der Unternehmensbranchen erweitert.

So profitieren wir auf vernünftige Weise von der hohen Mietpreisdynamik an begehrten Standorten und sorgen für maßvolles Wachstum im Fondsbestand.

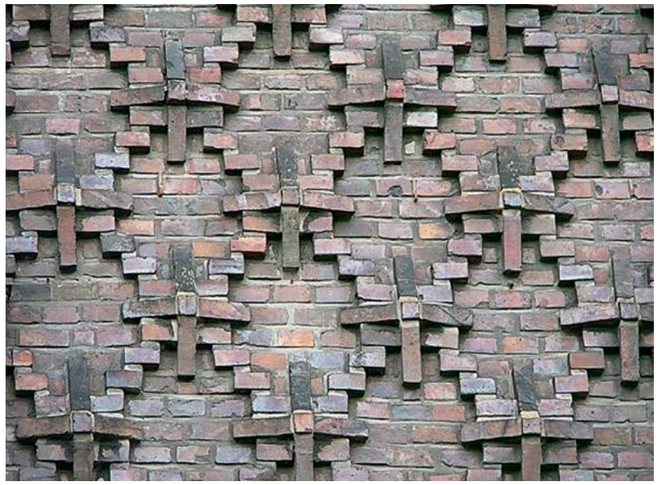
Zurück zum Inhaltsverzeichnis

„Mein Name: Chilehaus. Geboren: 1924. Mein Vater: der Bauherr Henry Brarens Sloman.“

Immobiliengeschichte – eine Erzählung vom Chilehaus über den Lauf seines Lebens.

Ich wurde als Kontorhaus 1924 in Hamburg geboren. Vor allem Nichthamburger werden sich fragen, was ein Kontorhaus überhaupt ist. Damit bezeichnete man damals Mietbürohäuser, die vor allem für hafen- und schifffahrtsorientierte Unternehmen gebaut wurden.

Unter unseren Dächern mieteten sich große Handelshäuser und Reedereien ein. Aber auch viele kleine Unternehmen. Wie Architekten- und Ingenieurbüros, Anwaltskanzleien, Industrievertretungen und Praxen.



Detail des Chilehauses. © Wikipedia Commons, Foto: Wolfgang Meinhart

C H I L E H A U S
UNESCO Weltkulturerbe

Es war in der damaligen Zeit nicht ungewöhnlich, dass eine große Firma ein Kontorhaus für sich selbst nutzte und, wenn noch Platz frei war, diese Räume untervermietete. Deshalb haben unsere Väter und deren Architekten die Kontorhäuser sehr flexibel gestaltet. Und diese flexible Aufteilung ließ sich am besten in Skelettbauweise bewerkstelligen.

Vielleicht habe ich es dieser Flexibilität zu verdanken, dass ich mich auch heute noch als Freigeist für ein Leben voller Veränderung sehe.

Obwohl ich als Klinkerbau schnell als kleinkariert dastehen könnte. Das bin ich ganz und gar nicht, dennoch liebe ich Details und Zahlen. Schließlich bin ich den Hamburger Kaufleuten eng verbunden. Wundern Sie sich also nicht, wenn ich weiß, dass ich aus 4,8 Millionen Ziegelsteinen erbaut wurde.

Da wir gerade bei Zahlen sind, könnte Sie auch meine innere Größe interessieren. Heute biete ich 35.000 Quadratmeter an Mietfläche. Erfreulicherweise sind über 95 Prozent davon vermietet.

Wenn Sie mich aus der Höhe via Google Earth betrachten, werden Sie erkennen, dass mein länglich laufender Grundriss mit dem spitz zulaufenden Bug auf der einen Seite und der breiten Front auf der anderen Seite nichts anderes verkörpert als ein großes Schiff. Aus gutem Grund.

Mein Vater Henry Brarens Sloman verließ Hamburg nach seiner Schlosserlehre mit einem Schiff und setzte nach Chile über. Dort machte er sich mit einer Salpeterfabrik selbstständig und erwirtschaftete damit im Laufe seines Lebens ein Vermögen. Nach 22 Jahren kehrte er als reicher Mann nach Hamburg zurück.

Er beschloss, seiner Heimatstadt etwas Gutes zu tun, und ließ mich vom Architekten Fritz Höger planen und bauen. Dass ich dann Chilehaus getauft wurde, liegt nahe.

Der Grundriss als Passagierschiff ist gleichermaßen Hommage an Hamburg wie Symbol für seine Weltoffenheit.

Als Immobilie sehe ich mich von jeher anders als viele andere. Denn viele Immobilien werden alt und bauen ab. Ich hatte da auch meine gemischten Gefühle, als ich 1983 unter Denkmalschutz gestellt wurde. War es das für mich? Gehöre ich nun endgültig zum alten Eisen? Mitnichten.

4,8 Millionen Ziegelsteine

In meinem Erdgeschoss pulsiert das Leben. Es gibt dort zahlreiche schöne Geschäfte und gute gastronomische Angebote. Damit werden Arbeit und Leben perfekt verbunden. Die insgesamt 2.800 Fenster sorgen auch in meinen Büroräumen für jede Menge Durchblick und Weitblick. Die lichtdurchfluteten Räume können individuell eingeteilt und optimal genutzt werden.

Es sollte alles viel besser werden. Immer wieder wurde ich von innen aufgemöbelt, um mich in Form zu halten. Dann kam das Jahr 1993. Da erwarb mich Union Investment.

Ich hatte von Anfang an das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein. Denn genau wie ich steht auch Union Investment für Internationalität. Die Fondsmanager, Investmentmanager, Asset-Manager und wie sie alle heißen steuern meine Zukunft mit Weitsicht. Und sie wissen genau: Je moderner mein Innenleben, desto besser ist dies für die Zukunft.

Deshalb werde ich von Union Investment liebevoll gepflegt. So erleben meine zehn Stockwerke immer wieder wahre Frischzellenkuren, die mich jung halten. Das passt zu mir. Denn aufgrund meiner geschwungenen Fassade wirke ich, so sagt man, trotz meiner Größe leicht und anmutig – und die Steine der künstlerisch ausgefeilten Klinkerfassade funkeln je nach Wetter in einem anderen Licht. Auch nachts soll ich besonders eindrucksvoll sein. Hell illuminiert, majestätisch strahlend.

Seit Freitag, dem 3. Juli 2015, bin ich offiziell ein Stück Weltkultur. Zusammen mit dem Kontorhausviertel und der Speicherstadt gehöre ich seitdem zum Weltkulturerbe der UNESCO.

Wenn Sie das nächste Mal zu Besuch in Hamburg sind, schauen Sie doch einfach mal rein. Ich freue mich darauf. Und mit dem Offenen Immobilienfonds UniImmo: Deutschland können Sie sogar ein Stück von mir besitzen und am Weltkulturerbe teilhaben.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Hey, Nederlands!

Die Niederlande zählen seit 2017 zu begehrtesten europäischen Immobilienmärkten. Und das zu Recht: Sie sind die fünftstärkste Volkswirtschaft der Eurozone, haben eines der höchsten Bruttoinlandsprodukte pro Kopf und die niedrigsten Arbeitslosenquoten des Kontinents – und auch in Sachen Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit macht den Niederländern so leicht keiner was vor.

Union Investment ist schon seit Langem von den Niederlanden und ihrem wirtschaftlichen Potenzial überzeugt – und hat seit 2009 ein beachtliches Portfolio an erstklassigen Bürogebäuden erworben. Daneben treibt Union Investment verschiedene Projektentwicklungen in den Bereichen Hotel und Logistik voran.

Viele überzeugende Argumente sprechen für das Land

Neben den harten wirtschaftlichen Zahlen überzeugt das Land aber auch mit weichen Faktoren: In den von der OECD im Better-Life-Index zusammengefassten Bereichen liegen die Niederlande immer deutlich über dem Durchschnitt – egal, ob es dabei um Einkommen, Beschäftigung, Wohnen, Bildung, subjektives Wohlbefinden, Sicherheit und Gesundheit geht. Und bei der Work-Life-Balance – einem wichtigen Punkt, wenn es um die Rekrutierung von Fachkräften geht – belegt das Land sogar den Spitzenplatz. Ein Grund hierfür liegt Nale Lehmann-Willenbrock, Professorin an der Universität Hamburg, zufolge in der weitverbreiteten Teilzeitarbeit: „Im europäischen Vergleich sind die Niederlande Spitzenreiter in der Teilzeitarbeit. Arbeitnehmer haben grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf Teilzeit und häufig auch die Möglichkeit, flexibel im Homeoffice zu arbeiten. Diese Flexibilität erhöht den persönlichen Gestaltungsspielraum bei der Arbeit und bietet die Möglichkeit, Anforderungen im Job und im Privatleben gleichermaßen gerecht zu werden. Dadurch steigt die Arbeitszufriedenheit."

Gesunde Immobilien rechnen sich

Auch im Bereich der Nachhaltigkeit gehen die Niederlande mit gutem Beispiel voran. So setzt das Land insbesondere im Sektor Bau und Projektentwicklung neue Maßstäbe – mit dem Ziel, der künftigen Knappheit von Land, Rohstoffen, Energie, Natur und sauberer Luft entgegenzuwirken. Eine Methode, um dieses Ziel zu erreichen, ist die sogenannte Cradle-to-Cradle-Methode. Damit ist gemeint, dass alle Materialien in Stoffkreisläufen immer wieder genutzt werden können, also kein unnützer Abfall anfällt, sondern nur nützliche Rohstoffe. Erste Gebäude wurden bereits nach diesem Grundsatz gebaut und auch bei Ausschreibungen werden Lieferanten bevorzugt, die ein überzeugendes Rücknahmekonzept anbieten können. Kein Wunder also, dass eines der nachhaltigsten Gebäude der Welt im Süden von Amsterdam steht: The Edge.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Wachstumsschub für Amsterdam

A propos Amsterdam, die Stadt ist eine der dynamischsten in Europa – und auch Union Investment ist vom Potenzial dieser Stadt überzeugt: Am Nordufer des Flusses IJ, gegenüber vom Hauptbahnhof, entwickelt Union Investment für rund 460 Millionen Euro ein gemischt genutztes Immobilienensemble, die Y-Towers. Im Mittelpunkt steht ein neues Maritim Congress Hotel, das das zweitgrößte Kongresshotel der Stadt sein wird.

Das Besondere an den Y-Towers ist neben der innerstädtischen Wasserlage auch die Möglichkeit, den Stadtteil Overhoeks maßgeblich zu prägen und so einen wesentlichen Beitrag zur Revitalisierung eines ganzen Stadtviertels zu leisten – etwas, das bei Union Investment Tradition hat.

Das Ensemble besteht aus zwei Türmen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt etwa 106.000 Quadratmetern. Das 110 Meter hohe Maritim Congress Hotel mit 579 Zimmern und 33 Geschossen wird das höchste Gebäude im Amsterdamer Norden sein. Daneben entsteht ein Wohnturm mit einer Höhe von 101 Metern und insgesamt 174 Wohnungen sowie einem „Extended Stay"-Hotel mit 120 Serviced Apartments. Die Y-Towers bieten einen spektakulären Blick auf das Kanalnetz aus dem 17. Jahrhundert und verfügen über eine direkte Fährverbindung zum Hauptbahnhof.

Geschichtsträchtige Lage

Jahrhundertelang war das nördliche Ufer so etwas wie der Hinterhof Amsterdams und wurde noch zu Rembrandts Zeiten von ehrbaren Bürgern gemieden. Und das blieb so, bis 1876 der Nordseekanal gebaut wurde, der Amsterdam mit dem offenen Meer verband. In den folgenden Jahrzehnten entstand an dem Kanal eine Schiffswerft. Im Laufe des 20. Jahrhunderts siedelten sich weitere Unternehmen aus der Kabelindustrie, dem Maschinenbau und der Petrochemie hier an und das Gebiet entwickelte sich bis in die 1980er Jahre zu einem florierenden Industriestandort. Einige der heruntergekommenen Fabriken wurden zu Beginn des neuen Jahrtausends wiederbelebt.

Und als 2012 das Filmmuseum EYE direkt am Flussufer sein neues und einzigartiges Gebäude bezog, schlossen die Stadt und ihre Bewohner das lange vernachlässigte Gebiet endgültig in ihr Herz. Hinter dem Filmmuseum erheben sich heute Luxuswohnanlagen, die zusammen mit dem A'Dam (dem ehemaligen Shell-Forschungszentrum) und zukünftig auch mit den Y-Towers eine vielschichtige urbane Skyline bilden.

Attraktiver Logistikstandort

Auch auf einem anderen Feld zählen die Niederlande zur Spitze: Aufgrund ihrer günstigen Lage und den erstklassigen Luft- und Seehäfen haben sie sich zu einem der wichtigsten Distributionszentren Europas entwickelt.

Ein weiterer Grund, warum die Niederlande für Union Investment ein wichtiger Immobilienmarkt sind, denn: Logistikimmobilien sind eine bedeutende Nutzungsart der Offenen Immobilienfonds. Und es besteht großes Wachstumspotenzial – mittelfristig soll Logistikanteil in den Fonds weiter wachsen. In den Niederlanden wurde daher zuletzt das sogenannte Stellar-Portfolio erworben. Es hat eine Gesamtmietfläche von rund 83.000 Quadratmetern und besteht aus drei Projektentwicklungen in Utrecht, Wijchen und Aalsmeer, alles etablierte Logistik-Standorte: Aalsmeer liegt in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Schiphol; Utrecht ist eine bekannte E-Commerce-Drehscheibe und Wijchen einer der vier am schnellsten wachsenden Logistik-Standorte in den Niederlanden.

Kaufen und verkaufen von Fondsanteilen

Wer in Sachwerte investiert, baut bei seiner Geldanlage klar auf Sicherheit. Um diesem Sicherheitsbedürfnis der Anleger Rechnung zu tragen, wurden gesetzliche Mindesthalte- und Rückgabefristen eingeführt. Sie erlauben den Offenen Immobilienfonds eine bessere Liquiditätssteuerung.

Was bedeutet das für Sie, wenn Sie heute Anteile erwerben?

Der übliche Weg, Anteile an Offenen Immobilienfonds zu kaufen, führt über Ihre Bank. In einem Beratungsgespräch, in dem die Möglichkeit des Erwerbs von Anteilen geklärt wird, werden Sie vor allem auch über Chancen und Risiken gleichermaßen aufgeklärt. Nach Erwerb der Fondsanteile gilt für diese eine Haltedauer von 24 Monaten.

Bereits nach 12 Monaten kann eine sogenannte unwiderrufliche Rückgabeerklärung abgegeben werden. Mit ihr beginnt die 12-monatige Rückgabefrist, an deren Ende Ihre Anteile veräußert werden. Das heißt, Sie können frühestens nach Ablauf der 24-monatigen Haltedauer über Ihr Kapital verfügen. Diese Rückgaberegelung stärkt den Anlegerschutz. Denn die Liquiditätssteuerung für den Fonds wird so sehr viel planbarer. Gleichzeitig unterstreicht diese Fristenregelung des Gesetzgebers den langfristigen Charakter einer Anlage in Sachwerte.

Warum unterliegen die Offenen Immobilienfonds einer Zuflusssteuerung?

Offene Immobilienfonds von Union Investment sind eine äußerst begehrte Anlageform, da sie intelligent in Sachwerte investieren und attraktive Renditechancen bieten. So trifft oft eine sehr hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot.

Würde man das Angebot nicht begrenzen, hätten die Fonds eine zu hohe Liquidität. Deshalb sammeln die Offenen Immobilienfonds nur so viel Geld ein, wie sie langfristig und mit guter Perspektive anlegen können. Die Zuflusssteuerung ist also für Anleger von Vorteil.

Qualität ist der entscheidende Erfolgsfaktor

Seit März 2021 managt Axel Kleinefenn den Fonds UniImmo: Europa. Der Einstieg fiel ihm leicht: Bereits von 2002 bis 2009 arbeitete er unter anderem als Research-Analyst und später als Spezialist für Fondsanalyse und Portfoliomanagement bei Union Investment.

Einblick: Welche Rolle spielt die Steuerungsaufgabe bei einem Fonds in zweistelliger Milliardenhöhe?

Axel Kleinefenn: Das Fondsmanagement hat eine führende Rolle in den Entscheidungsprozessen. Als zentrale Einheit agieren wir mit allen Abteilungen des Hauses. Unsere Steuerungsaufgabe wird in der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien deutlich und zeigt sich bereits beim Ankauf. Alle zwei Wochen, anlassbezogen sogar öfter, diskutieren wir im Haus über neue Möglichkeiten, in Immobilien zu investieren. Wir beurteilen dabei auch, ob die Investmentmöglichkeiten nachhaltig sind und geeignet sind, das Portfolio zu ergänzen.

Einblick: Projektentwicklungen binden Liquidität, wie steuern Sie diese?

Axel Kleinefenn: Die Liquiditätssteuerung ist ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld im Fondsmanagement. Die Mittelzuflüsse, die uns durch die Ausgabe neuer Fondsanteile zukommen, werden geplant und gezielt gesteuert. Unser Anspruch ist es immer, diese neuen Gelder zügig im Rahmen der Ankaufsplanung in Immobilien zu investieren. Denn gerade in der Niedrigzinsphase müssen wir die Verzinsung der freien Mittel kritisch im Blick behalten.

Einblick: Wenn Sie zwischen einer Projektentwicklung und einer Bestandsimmobilie entscheiden müssten …

Axel Kleinefenn: Der Fokus liegt beim Ankauf auf bereits fertiggestellten Immobilien, die ab dem ersten Tag solide Mieterträge erwirtschaften und somit direkt die Rendite des Offenen Immobilienfonds beeinflussen. Demgegenüber ermöglicht uns der Einstieg in die Projektentwicklungsphase einer Immobilie die Sicherung attraktiver Neubauten zu einem frühen Zeitpunkt und zu in der Regel günstigeren Kaufpreisen. Der Renditevorteil rechtfertigt in solchen Fällen eine höhere Liquiditätsbindung im Fonds und einen verzögerten Liquiditätsabfluss in Raten. Außerdem haben wir durch das frühe Engagement einen größeren Zugang zu attraktiven Immobilien. Beide Investitionen leisten solide Beiträge zum Gesamtportfolio.

Einblick: Verfolgen Sie auch eine Nachhaltigkeitsstrategie?

Axel Kleinefenn: Ja, die verfolgen wir auch. Durch den Kauf von Projekten können wir die Nachhaltigkeit des Fonds optimal steuern. In der Gebäudekonzeption legen wir Standards an, die bei vielen Bestandsimmobilien in den Märkten in dieser Qualität noch nicht gegeben sind: Gebäudezertifizierung, hohe Flexibilität der Flächennutzung für viele zukünftige Mieter sowie langfristig niedriger Energieverbrauch.

Einblick: Was genau bedeutet für Sie „grüne Gebäude“?

Axel Kleinefenn: Nachhaltigkeit von Gebäuden ist unabdingbar für die Zukunftsfähigkeit eines breit aufgestellten Offenen Immobilienfonds. Viele unserer Objekte verfügen bereits heute über Nachhaltigkeitsauszeichnungen. Aber das Nachhaltigkeitslabel allein ist nicht entscheidend. Unser langfristiger Anspruch ist es etwa, die Energiebilanz eines Gebäudes digital zu messen, zu verstehen und nachhaltig zu verbessern. Nur mit energetisch nachhaltigen und wettbewerbsfähigen Gebäuden können wir auch unsere Mieter dauerhaft überzeugen und den wachsenden klimatischen Herausforderungen schon heute auch ökonomisch Rechnung tragen. Das Urban Environment House in Helsinki ist ein Beispiel dafür, welche Möglichkeiten es gibt über Projektentwicklungen in Immobilien zu investieren.

Axel Kleinefenn,
Leiter Fondsmanagement UniImmo: Europa

Einblick: Qualität scheint ein wichtiges Kriterium bei den Anlageentscheidungen zu sein.

Axel Kleinefenn: Ja, unsere strikte Qualitätsorientierung ist einer der Erfolgsfaktoren für unsere Fonds. Gerade die europäischen Immobilienmärkte sind in sich so vielfältig, dass wir im Fondsmanagement unsere Anlageschwerpunkte hier vorausschauend den Marktverläufen und den daraus resultierenden Marktchancen anpassen können – ohne dabei Abstriche an der Immobilien- und Lagequalität zu machen.

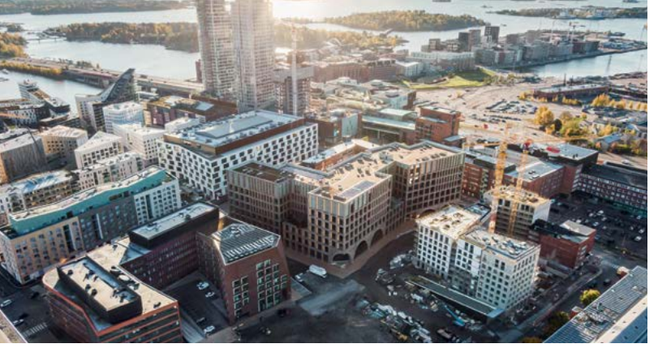
Einblick: Wie wichtig ist Erfahrung?

Axel Kleinefenn: Ziemlich. Aber wir sind ja auch erfahrene Risikomanager, halten Kurs und bleiben unserem erfolgreichen Investment-Stil treu: Zuverlässigkeit und Kontinuität. Mit unseren starken Partnern verfolgen wir gemeinsam das Ziel, unser Produktversprechen auch in den nächsten Jahren einzulösen.

Einblick: Welche Märkte sind in Europa derzeit besonders interessant?

Axel Kleinefenn: Es gibt eine Reihe von europäischen Ländern, die wir als besonders stabil erachten: Deutschland, die Benelux-Staaten und Frankreich. In den nordischen Ländern, vor allem in Schweden und Finnland, sehen wir gerade in der jetzigen Marktphase spannende Möglichkeiten. Und trotz Brexit bietet London weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten. Auch Irland haben wir im Blick. In der Hauptstadt Dublin ist der Markt wachstumsstark und dynamisch.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis



Nachhaltig in jeder Beziehung

Nachhaltigkeit ist definiert als der Einklang aus Ökonomie, Ökologie und Sozialem. Was bedeutet das für die langfristig orientierte Immobilienwirtschaft? Es ist mehr als ökologisch durchdachtes Bauen. Standortentwicklung, effiziente Bauweisen, ressourcenschonende Materialien und Verkehrsanbindung spielen eine wichtige Rolle.

Das Urban Environment House in Helsinki zeigt, was Nachhaltigkeit konkret bedeutet: Das Bürogebäude verbraucht nicht nur wenig Energie, sondern erzeugt auch selbst Strom und ist zudem auf den Klimawandel vorbereitet.

Union Investment baut auf Nachhaltigkeit

Das Urban Environment House ist ein großes Bürogebäude mit rund 27.500 Quadratmetern Mietfläche, das zum Offenen Immobilienfonds UniImmo: Europa gehört. Erworben hat Union Investment das Gebäude 2018, als es noch im Bau war; fertiggestellt wurde es im September 2020. Mieter ist die Stadt Helsinki, die darin ihre Umweltbehörde mit rund 1.500 Mitarbeitern untergebracht hat.

Für Union Investment ist das Urban Environment House das wohl nachhaltigste Gebäude, das die Gesellschaft bisher erworben hat. Das ist nicht zuletzt der hohen Energieeffizienz zu verdanken. Das Urban Environment House ist nämlich das, was die EU-Gebäuderichtlinie ein Nahezu-Null-Energie-Gebäude oder auch Niedrigstenergiegebäude nennt. Das bedeutet, dass es einen äußerst geringen Energieverbrauch hat, der zudem im Wesentlichen durch erneuerbare Energien gedeckt wird. Damit leistet es für den Fonds, den Mieter sowie für die Gesellschaft einen Beitrag, um das 2015 von der Pariser Klimakonferenz proklamierte Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 zu erreichen.

Ermöglicht wird dies durch eine gute Isolation des Gebäudes und durch ein System der Wärmerückgewinnung. Dabei wird die Wärme, die das Gebäude mit der Raumluft verlässt, erneut dem Heizsystem zugeführt. Isolation und Wärmerückgewinnung sind, wie das für die Planung verantwortliche Architekturbüro Lahdelma & Mahlamäki Architects erläutert, im kalten finnischen Klima entscheidende Faktoren, um den Energieverbrauch zu minimieren. Doch auch in Finnland scheint – zumindest im Sommer – nicht selten die Sonne. Deren Kraft nutzt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die vor Ort Strom erzeugt.

Doch die Planer haben noch weiter gedacht: Neben der Nutzung von Sonnenenergie haben sie auch den stetig steigenden Temperaturen in Finnland Rechnung getragen: Die Fenster sind mit Schutzfolien überzogen und auf der Südseite werden bei Sonnenschein automatisch Markisen ausgefahren – einfache, aber effektive Methoden, um das Gebäude vor Sonneneinstrahlung und damit Aufheizung zu schützen.

Ressourcenschonende Baumaterialien

Wichtig für die Nachhaltigkeit ist aber nicht nur der Energieverbrauch im laufenden Betrieb, sondern auch der schonende Umgang mit Ressourcen beim Bau des Gebäudes. Bei der Auswahl der Baumaterialien berücksichtigten die Verantwortlichen deshalb die Anforderungen der Kreislaufwirtschaft.

So verbauten sie beispielsweise Hohlbodenplatten, die nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip zertifiziert sind. Dieses Prinzip (wörtlich übersetzt: von der Wiege zur Wiege) bedeutet, dass Materialien verwendet werden, die sich nach ihrer Nutzung wiederverwerten lassen, ohne dass dabei Müll anfällt.

So grün wohnt die Umweltbehörde

Auch die Standortwahl ist nachhaltig

Dass die Verantwortlichen schon ganz von Anfang an auf Nachhaltigkeit achteten, unterstreicht die Wahl des Standorts. Das Urban Environment House ist nämlich Teil des neuen, nach ökologischen Maßgaben konzipierten Stadtteils Kalasatama, der in einem ehemaligen Hafen- und Industrieareal entsteht. Für den Bau der Büro- und Wohnhäuser musste also kein Boden neu versiegelt werden und auch Tiere und Pflanzen profitieren: Das begrünte Dach bietet auf einer Fläche von 5.000 Quadratmetern Bienen und anderen Insekten einen Lebensraum. Dieses mit Sträuchern, Stauden und Gräsern bepflanzte Dach hat zudem den Vorteil, dass Regenwasser versickern kann und nicht in die Kanalisation abgeleitet werden muss.

An die Zukunft gedacht

Vorausschauend wurden auch die Herausforderungen eines fortschreitenden Klimawandels bedacht: Selbst für den Fall, dass sich der Meeresspiegel um drei Meter erhöhen sollte, bleibt das Gebäude unbeschädigt – dank einem bis zu 120 Zentimeter dicken Betonfundament, das durch Pfähle im Boden verankert ist und so verhindert, dass das Gebäude angehoben wird. Außerdem ist das Fundament bis zu einer Höhe von drei Metern wasserdicht.

Was aber hilft der höchste Nachhaltigkeitsstandard eines Gebäudes, wenn seine Nutzer alle mit dem Pkw anreisen? Das passiert beim Urban Environment House nicht. Parkplätze wurden bewusst gestrichen. Im Gebäude stehen für die 1.500 Beschäftigten daher nur 75 Autostellplätze, dafür aber 590 Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Weil der nächste U-Bahnhof lediglich 300 Meter entfernt ist, lässt sich das Urban Environment House auch bestens mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

Berücksichtigt haben die Planer zudem zukünftige Umnutzungsmöglichkeiten. Falls also eines Tages die Umweltbehörde von Helsinki ausziehen sollte, lässt sich das Urban Environment House ohne großen Aufwand für drei unterschiedliche Mieter herrichten. Auch die Anordnung der Büroräume ist variabel, weil die Wände verschoben werden können.

Die hohe Nachhaltigkeit des Gebäudes lässt sich Union Investment übrigens durch eine unabhängige Instanz bestätigen: Angestrebt ist ein BREEAM-Zertifikat*.

* BREEAM ist ein aus Großbritannien stammendes Bewertungssystem, das die Nachhaltigkeit von Gebäuden anhand zahlreicher Faktoren – vom Energieverbrauch über das Wassermanagement bis hin zur Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel – unter die Lupe nimmt.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

„Gute Anlageideen sind grenzenlos – wir investieren in und außerhalb Europas.“

Broer Kalow,
Leiter Fondmanagement UniImmo: Global

Seit Oktober 2020 leitet Broer Kalow das Fondsmanagement von UniImmo: Global. Im Interview erzählt er, wie sein Team die Immobilienmärkte auf der ganzen Welt im Auge behält und worauf bei Investitionen geachtet wird.

Einblick: Der Fonds UniImmo: Global legt seinen Fokus auf die internationalen Immobilienmärkte. Welche Schwerpunkte setzen Sie in diesen Märkten?

Broer Kalow: Der Fonds hat die Möglichkeit, seine Immobilienbestände geografisch breit zu streuen, und tut dies auch. In der derzeitigen Marktphase legen wir einen klaren Schwerpunkt auf Europa. Unser Ankaufspektrum wird ergänzt durch die USA, den wichtigsten Immobilienmarkt der Welt, und den asiatisch-pazifischen Raum. Hier haben wir vor allem Japan, Australien, aber auch Südkorea und Neuseeland im Blick.

Einblick: Immobilienmärkte sind stark umworben. Attraktive und nachhaltige Immobilien sind rar. Was machen Sie in dieser Marktlage anders als andere?

Broer Kalow: Zunächst einmal haben wir die Möglichkeit, in alle relevanten gewerblichen Nutzungsarten von Immobilien zu investieren. Traditionell bestehen die Kernportfolien zu einem großen Teil aus Büroimmobilien. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat der Fonds vermehrt in Einzelhandels- und Hotelimmobilien investiert. Beide Nutzungsarten haben zum Fondswachstum beigetragen.

Eine ähnliche Wachstumsphase sehen wir nun auch für Logistikimmobilien in Europa. Daher haben wir diese Säule gezielt gestärkt. Unsere Aufgabe ist es, für die Fonds zur richtigen Zeit die richtigen Schwerpunkte zu setzen. Derzeit zeichnen sich auch Investitionschancen in der Nutzungsart europäisches Wohnen ab. Hier schauen wir insbesondere auf größere Quartierentwicklungen, die meist Arbeiten, Freizeit und Wohnen verbinden. Alle europäischen Hauptstädte entwickeln neue Quartiere, um dem Wohnflächenbedarf gerecht zu werden. Oft sind es ehemalige Industrieareale, die zu ihrem Entstehungszeitpunkt außerhalb der Städte lagen – Jahrzehnte danach sich aber im Kern einer Hauptstadt befinden.

Zu jedem Zeitpunkt setzen wir auf Qualität bei der Lage und Nachhaltigkeit bei der Gebäudequalität, um so die Immobilien auszuwählen, die ein zukunftsfähiges Potenzial aufweisen.

Wir verfolgen die Zyklen auf den globalen Immobilienmärkten sehr genau und leiten daraus frühzeitig unsere Handlungsstrategie ab. Dieses vorausschauende Agieren ist unsere besondere Stärke, an der wir auch in herausfordernden Marktphasen konsequent festhalten.

Einblick: Sind Erfahrungen aus Europa weltweit einsetzbar?

Broer Kalow: Ja. Im Prinzip versuchen wir in unterschiedlichen Regionen präsent zu sein und dort genau wie in Europa in verschiedene Nutzungsarten zu investieren. Das gilt für die Niederlande wie für Australien, beides Länder in

Fondsmanagement UniImmo: Global

deren Metropolen wir uns stark engagieren. Sydney ist der führende Büro- und Geschäftsstandort in Australien. Aber auch in weniger bekannten Märkten wie Brisbane sind wir präsent. Durch die Diversifizierung streuen wir breit: Standort, Nutzungsart, Größe und Alter der Immobilie, Branchen- und Mietermix, Laufzeit der Mietverträge. Das müssen wir tun, da sich die Märkte in den verschiedenen Ländern unterschiedlich bewegen. Während der eine auf seinen Höhepunkt zustrebt und sich dort gute Verkaufschancen ergeben, hat ein anderer gerade erst die Talsohle überwunden und bietet entsprechende Einstiegsmöglichkeiten. Nach diesen Prinzipien entscheiden wir. Global wie lokal.

Einblick: Viele Objekte sind schon länger als zehn Jahre Bestandteil des Fonds, inwiefern beeinflusst das steigende Gebäudealter deren Wettbewerbsfähigkeit?

Broer Kalow: Beim Ankauf wurde bereits immer auf die sehr gute Lage sowie eine hohe Qualität geachtet – aber auch Immobilien müssen sich immer wieder an die sich verändernden Bedingungen anpassen.

In normalen wie auch in herausfordernden Marktphasen halten wir es für essenziell, in die Werthaltigkeit der Objekte zu investieren. Beispiele hierfür sind unsere Investitionen in ein Objekt in Dallas, USA. Hier wurden die sogenannten Allgemeinflächen modernisiert, also alle Flächen, die ebenso von Mietern und Besuchern der Büroimmobilie genutzt werden. Die Empfangshalle, die Aufzugsvorräume, aber auch die Sanitärräume. Ein anderes Beispiel ist das Shoppingcenter in Mersin. 2020 wurde die niedrige Besucherfrequenz aufgrund der Corona-Schutzmaßnahmen genutzt, um die Aufenthaltsbereiche, weite Teile der Passagen und Restaurantbereiche auf einen modernen zeitgemäßen Stand zu bringen. Hohe Besucherströme von üblicherweise mehr als 60.000 Personen pro Tag beanspruchen ein Center über die Jahre immens. Wie bei einem Auto, das jeden Tag im Einsatz ist, war es notwendig das Center nach zehn Jahren aufzupolieren, um den Besuchern auch für die nächste Dekade die gewohnt hohe Aufenthaltsqualität zu bieten, die das Objekt zu dem erfolgreichsten Center in der Region macht.

Aber neben den kosmetischen Aspekten, die man auf den ersten Blick bemerkt, ist es auch wichtig, unter der Haube, also in die haustechnischen Anlagen wie Kühlung, Heizung und die technische Steuerung, zu investieren, um die Objekte energetisch effizient und auf dem neuesten Stand zu halten.

Einblick: Maßnahmen wie energetische Verbesserungen oder Verbrauchsdatenmonitoring zahlen auf das Thema Nachhaltigkeit ein und grüne Gebäude werden überall besprochen, welche Besonderheiten gibt es auf internationaler Ebene?

Broer Kalow: Grundsätzlich gelten unsere hohen Anforderungen an unseren weltweiten Bestand, und zwar sowohl an die Nachhaltigkeit von Gebäuden im Ankauf als auch an unsere „Manage to green“-Strategie.

Unsere Mieter sind auch in den Märkten in Übersee im Wesentlichen große internationale Unternehmen und gerade für diese spielt Nachhaltigkeit mittlerweile eine wichtige Rolle bei der Standortentscheidung. Diese Nutzer schätzen daher den hohen Standard unserer Gebäude, seien es grüner Strom und intelligente Verbrauchsdatenmessung oder ganz konkrete Vorteile für die Mitarbeiter, wie elektrische Ladesäulen im Objekt Menlo Park im Silicon Valley in Kalifornien oder Fahrradstellplätze und Duschen wie in der bekannten australischen Metropole Sydney oder im Stadtstaat Singapur. Unser weltweites Engagement führt dazu, dass wir beim Thema Nachhaltigkeit über den Tellerrand blicken und uns für unser europäisches Portfolio die ein oder andere Neuerung von anderen Kontinenten abschauen. Auch bei diesem Thema lohnt es sich also global zu denken, schließlich macht der Klimawandel nicht an Ländergrenzen halt.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Die Lage: eine der besten in Boston
Das Gebäude: eine Ikone
Der Hauptmieter: eine Kultmarke

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Immobilienerwerb in Boston: So wird ein Schuh draus

Um eine bestehende Immobilie zu erwerben und sie zukunftsfähig zu entwickeln, sollte einiges beherzigt werden. Ein besonderes Augenmerk gilt der Lage. Wo steht das Gebäude und wie wird sich die Umgebung in der Zukunft verändern?

Weiterhin sollte das Gebäude genau unter die Lupe genommen werden. In welchem Zustand befindet es sich, welche Entwicklungsmöglichkeiten bieten sich? Dann schaut man, vereinfacht gesagt, auf die Klingelschilder. Wer bewohnt das Gebäude, wer ist also derzeit Mieter?

2016 stieg Union Investment in den Büromarkt von Boston ein. UniImmo: Global erwarb ein unter amerikanischem Denkmalschutz stehendes Gebäude direkt am Wasser. Die Adresse: 1 Lovejoy Wharf. Das Objekt war 1907 als Hafengebäude errichtet worden.

Erster Mieter war das Unternehmen Submarine Signal Company, das Navigationshilfen und Gefahrenwarnsysteme für U-Boote entwickelte und herstellte: Glocken für Landstationen, Bojen und Feuerschiffe sowie Spezialmikrofone zur Tonerkennung von U-Booten.

Heute taucht auf dem Gebäude ein Schriftzug auf, den fast jedes Kind und jeder Teenager kennt. Die Immobilie ist Hauptsitz der Kult- und Lifestylemarke Converse, die 1908 gegründet wurde.

Die denkmalgeschützte Immobilie wurde zwischen 2013 und 2015 aufwendig renoviert. Im Rahmen des Umbaus wurden zwei weitere Etagen auf das Gebäude gesetzt. Von hier aus hat man einen atemberaubenden Blick über einen der wichtigsten Häfen an der Ostküste der Vereinigten Staaten.

Die Lage könnte nicht besser sein

Das Gebäude liegt in direkter Nachbarschaft zum Freedom Trail. Der Standort North Station, der sich an den zentralen Geschäftsbezirk Bostons anschließt, gehört zu den dynamischsten der Region Boston. Hier siedeln sich junge Unternehmen und Start-ups an.

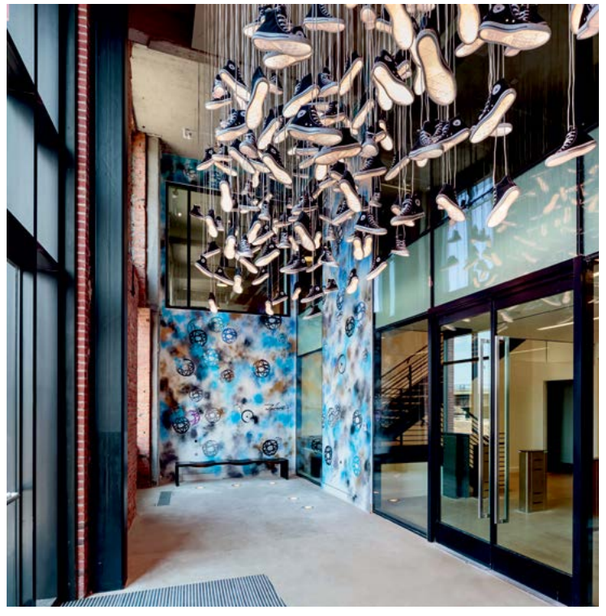
1 Lovejoy Wharf liegt ideal, mit einer direkten U-Bahn-Anbindung und einem Zubringer zur Interstate 93. Zahlreiche Restaurants, Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten machen den ohnehin schönen Standort zu einer der begehrtesten Büroadressen. In der Nachbarschaft sind weitere moderne Infrastrukturprojekte geplant, da die North Washington Street Bridge neu konstruiert und den Standort noch weiter beleben und aufwerten wird.

Der Immobilienmarkt von Boston zeichnet sich durch stabile Renditen und die Aussicht auf weiter steigende Mieten aus. Die bonitätsstarke Kultmarke Converse, ein Tochterunternehmen von Nike, ist Hauptmieter des Gebäudes.

Der elfstöckige Bau ist mit Büro- und Einzelhandelsflächen ausgestattet. Trotz seiner heutigen Nutzung durch ein einziges Unternehmen bietet er ausreichend Flexibilität für eine zukünftige Nachnutzung mit kleinflächigeren Vermietungsstrukturen.

Kurz: Das Objekt mit dem besonderen Charme eines Gebäudes aus den frühen Jahren des 20. Jahrhunderts sieht nicht nur umwerfend schön aus, sondern bietet auch ausgezeichnete Perspektiven für die Zukunft.

Der denkmalgeschützte Firmensitz der Kultmarke wurde unter strengen Auflagen aufwendig modernisiert. Zwei neue Etagen krönen heute mit dem Schriftzug Converse das Gebäude direkt an einem der wichtigsten Häfen der Ostküste der USA.



Zurück zum Inhaltsverzeichnis

„Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum ist ungebrochen hoch“

Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland, Österreich und den Niederlanden ist ungebrochen hoch. Investitionen in Mietwohnungen sind daher attraktiv. Ohne eigenen Aufwand kann man mit einem Offenen Wohnimmobilienfonds in eine Vielzahl von Mietwohnungen investieren. Wie das Fondsmanagement Wohnimmobilien zu einer soliden Geldanlage für Anleger macht, erläutert Fondsmanagerin Sarah Dral.

Einblick: Frau Dral, Sie sind Fondsmanagerin für den Immobilienfonds UniImmo: Wohnen ZBI. Welche Strategie verfolgt der Fonds?

Sarah Dral: UniImmo: Wohnen ZBI investiert in Wohnimmobilien an zukunftsfähigen Standorten mit einem stabilen Wohnungsmarkt in Deutschland, Österreich und den Niederlanden. Hier sind wir insbesondere in den Metropolregionen gut aufgestellt. Unser Schwerpunkt liegt dabei auf Bestandsimmobilien unterschiedlichster Epochen sowie einer Reihe von neuen Projektentwicklungen, um auch verstärkt moderne Wohnquartiere im Fonds abzubilden.

Fertiggestelltes Neubauprojekt in Altbach

Solide Wohnanlage in Erfurt

Egal, wann die Immobilie erbaut wurde – ihre Vorzüge sind entscheidend. Unsere Mieter schätzen beispielsweise kurze Wege für die täglichen Erledigungen, da ihnen so mehr Zeit zur Erholung und für die persönlichen Vorlieben bleibt. Daher sind eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Sport- und Freizeitangebote im direkten Umfeld für uns ausschlaggebende Kriterien.

Einblick: Welche Vorteile bieten Neubauprojekte?

Sarah Dral: Bei Neubauprojekten handelt es sich um Immobilien, die sich zum Ankaufszeitpunkt in der Planungs- oder bereits in der Bauphase befinden. Aufgrund des früheren Einstiegszeitpunkts bietet sich uns so eine attraktive Möglichkeit, höhere Renditechancen zu erzielen. Zudem tragen Wohnprojekte zu einer Verbesserung der vorherrschenden Wohnungsknappheit bei. Da besonders moderner und qualitativ hochwertiger Wohnraum bei Mietern gefragt ist, können nach Abschluss eines Neubauprojekts auch höhere Mieterträge erzielt werden. Generell ist eine breite Aufstellung nach verschiedenen Kriterien wie Gebäudealter, Regionalität, aber auch nach unterschiedlichen Konzepten, die von modernen Wohnquartieren über traditionelle Wohnhäuser, klassische Wohn- und Geschäftshäuser in zentralen Innenstadtlagen bis hin zu großen, weitflächigen Wohnanlagen reichen, vorteilhaft. Damit reduzieren wir das Risiko für die Anleger und steigern die Ertragschancen.

In Sachen Neubauprojekte haben wir unsere Fachkompetenz stark ausgebaut. Das Ergebnis zeigt sich im vermehrten Erwerb von Projektentwicklungen seit 2020. Bis Anfang 2023 konnten davon bereits acht Wohnobjekte fertiggestellt werden. Diese bieten neuen Wohnraum für rund 1.300 Haushalte.

Einblick: Neben Projektentwicklungen erwähnten Sie auch Bestandsimmobilien. Welches Entwicklungspotenzial sehen Sie in den Beständen im Fonds?

Sarah Dral: Die Immobilien im Fonds sollen den Anlegern stabile Mieteinnahmen liefern und langfristige Wertsteigerungsperspektiven aufweisen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass sie den sich über die Zeit verändernden Ansprüchen der Mieter gerecht werden. Um dies zu gewährleisten, prüfen wir vor jedem Ankauf sowie in der späteren Bewirtschaftung, ob die Qualität der Wohnfläche durch gezielte Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen erhöht werden kann. Damit wollen wir eine durchweg hohe Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie auf dem Markt sicherstellen.

Einblick: Könnten Sie uns bitte ein paar Beispiele für solche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nennen?

Sarah Dral: Ja, sehr gern. Dachsanierungen, neue Fenster, die Neugestaltung von Treppenhäusern oder auch energetische Sanierungen sind Beispiele der zahlreichen Möglichkeiten. Zudem hängen solche Maßnahmen in der Regel mit den Ansprüchen unserer Mieter an dem jeweiligen Standort der Immobilie zusammen. So sind in manchen Orten beispielsweise Einbauküchen unabdingbar, während man in anderen Orten hingegen mit modernisierten Bädern punkten kann. In Randgebieten größerer Städte wird häufig viel Wert auf Balkone mit einem beruhigenden Blick ins Grüne gelegt. Durch die breite Aufstellung des Fonds kennen unsere Spezialisten die lokalen Märkte und können daher gezielt auf die jeweiligen Zielgruppen eingehen.

Sarah Dral,
Fondsmanagement
UniImmo: Wohnen ZBI

Einblick: Finden Sie weiterhin attraktive Ankaufsmöglichkeiten?

Sarah Dral: Auch wenn sich das Marktumfeld verändert hat, sehen wir auch heute attraktive Ankaufsmöglichkeiten für den Fonds, insbesondere im Bereich der Neubauprojekte. Als Eigenkapital-starker Investor sehen wir derzeit für uns auch einen Marktvorteil. Grundsätzlich gilt es bei der Vielzahl der Angebote, die Spreu vom Weizen zu trennen. Dank unserer langjährigen Erfahrung konnten wir diesbezüglich eine hohe Expertise aufbauen, die vom Ankauf bis zur Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im In- und zuletzt mit dem österreichischen und niederländischen Markt auch Ausland reicht.

Einblick: Vielen Dank, Frau Dral.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Max auf Wohnungssuche in Berlin

Mein Name ist Max. Nach meinem Studium der Antiken Kulturen an der Uni Münster kann es endlich mit dem Berufsleben losgehen. Meine erste Arbeitsstelle wird das Pergamonmuseum sein. Damit war klar: Ich brauche eine Wohnung in Berlin. Berlin kenne ich von Besuchen bei Freunden. Von ihnen wusste ich schon: Die Wohnungssuche würde nicht einfach sein. Doch als echte Kölner Frohnatur war ich optimistisch.

Schnell merkte ich, dass ich meinen Optimismus auch brauchen würde. Denn meine Suche erwies sich als ziemliche Herausforderung. Bis ich auf drei Wohnungen stieß, die alle im Immobilienfonds UniImmo: Wohnen ZBI enthalten sind. Die drei Angebote hatten, was ich mir vorstellte: eine gemütliche Wohnung, in deren Nähe ich Tennis spielen, joggen und schwimmen kann. Denn Sport brauche ich wie ein Museum seine Besucher.

Wecker gestellt und um 5:33 Uhr mit dem ICE ab nach Berlin. Vom Hauptbahnhof ging es mit dreimal umsteigen in 50 Minuten zum ersten Besichtigungsort. Grün, grüner, Glienicke, dachte ich spontan.

Ich erreichte das Wohnquartier. Ringsum Bäume und Wiesen. Ein Paradies für Jogger. Eine Frau mit Kinderwagen kam mir entgegen, wohl vom zugehörigen Spielplatz des Wohnquartiers, auf dem einige Kinder lachend herumsprangen. Wie in meiner Kindheit, erinnerte ich mich. Ich entdeckte eine Kita und eine Schule in unmittelbarer Nähe. Und einen Biomarkt.

10:00 Uhr, Glienicke

Die erste Wohnung liegt am ruhigen Nordrand Berlins.

Das war mir wichtig. Sehr gut, auch ein Tennisclub liegt in Radnähe, wie ich an einem Schild ablesen konnte. Denn ein eigenes Auto will ich mir nicht leisten. Passt also alles, dachte ich. Die Wohnung begeisterte mich noch mehr. Echte Holzböden, weiße Bäder und ein schöner Balkon. Der Mietpreis war der Hammer! Nur 8,40 Euro pro Quadratmeter. Aber: die 100 Minuten Fahrtzeit am Tag mit den Öffentlichen? Das waren fast zwei Stunden, die mir für meinen Sport fehlen würden. Trotzdem, Glienicke merkte ich mir, falls ich mal eine Familie gründe.

Die nächste Besichtigung führte mich nach Schöneberg, in die Maaßenstraße mit dem weltberühmten Regenbogenkiez. Hier pulsiert das Leben. Ein Stadtteil mit Vielfalt und Toleranz, genau das liebe ich an Schöneberg. Ob das auch die Wohnung widerspiegeln würde?
Im Treppenhaus traf ich die Hausmeisterin. Sie trank gerade eine Tasse Tee, die ihr eine Mieterin als Dankeschön für das Wechseln einer Glühbirne gebracht hatte. „Ah, der Max“, begrüßte sie mich herzlich, „die Hausverwalterin wartet schon auf dich. Sie zeigt dir die Wohnung.“

In der 3-Zimmer-Wohnung mit 100 Quadratmetern im sechsten Obergeschoss gefielen mir die große Wohnküche und die hohen Decken sofort. Eine lockere Atmosphäre mit viel Bewegungsfreiraum. Auch die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse: super!

So perfekt die Wohnung wirkte, ich war mir nicht ganz sicher. Brauche ich wirklich so viel Platz? Und offen gestanden, 100 Quadratmeter wollen erst mal eingerichtet sein. Bei einer kleineren Wohnung kann ich den ein oder anderen Euro Miete sparen und ich kann sie leichter auf Vordermann halten. Genau so eine Wohnung habe ich ja noch in petto, dachte ich mir. Also, nichts wie hin!

Ich schnappte mir ein Leihfahrrad und radelte über die Spreeinsel am Berliner Dom und meiner zukünftigen Arbeitsstelle vorbei zur Pauline-Staegemann-Straße 2–6.

Wow!, war mein erster Eindruck. Eine topmoderne Wohnimmobilie im Königstadt Quartier. Stimmt, das Haus

13:00 Uhr, Berlin, Maaßenstraße

Hier pulsiert das Leben. Schöneberg ist international bekannt für seinen Regenbogenkiez.

16:00 Uhr, Berlin, Pauline-Staegemann-Straße

Unweit vom Alexanderplatz sticht das markante Wohn- und Geschäftshaus in Friedrichshain heraus. Hier leben die jungen Berliner. Das Durchschnittsalter liegt bei 37 Jahren.

wurde erst 2020 fertiggestellt, hatte ich gelesen. Und was für eine Wohnung! Eichenparkettböden, Fußbodenheizung, Regendusche und eine hochwertige Einbauküche mit großem Kühlschrank. Und der Balkon erst, einfach super! Vor meinem geistigen Auge sah ich mich bereits mit Kollegen und Freunden den Sonnenuntergang genießen. Ein weiterer wichtiger Punkt war der barrierefreie Zugang. Denn eine gute Freundin von mir ist leider an den Rollstuhl gebunden.

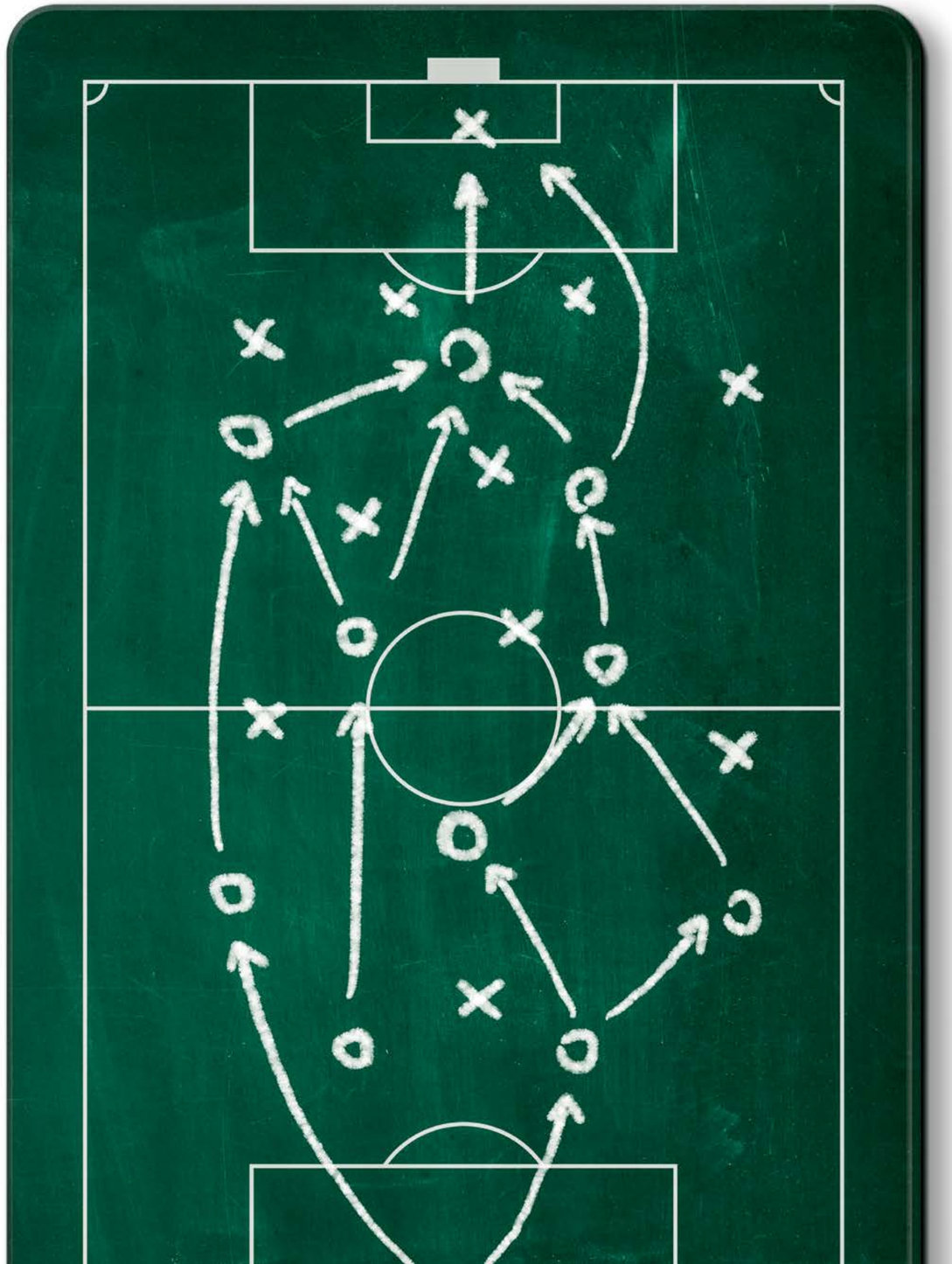
Im Kopf ging ich die Lage durch. Zur Arbeit sind es neun Minuten mit dem Fahrrad. Ein Schwimmbad liegt in der Nähe, Tennisclub und der Volkspark zum Joggen vor der Nase – ja, passt! Mit rund 21,00 Euro pro Quadratmeter liegt die 2-Zimmer-Wohnung mit rund 42 Quadratmetern in meinem Budget und durch die modernen Standards halten sich die Nebenkosten im Rahmen. Top.

Dann ging alles unglaublich fix. Wenige Tage später konnte ich den Mietvertrag digital unterschreiben. Eine Frage hatte ich noch zur Wohnung und nach einem kurzem Telefonat mit der freundlichen Mitarbeiterin der Wohnungsverwaltung der ZBI Gruppe war alles geklärt. Ein hilfreicher Service, schnelle Schlüsselübergabe, was will man mehr? Berlin, ich komme!

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Mit der richtigen Taktik zum Ziel:
Das Investmentmanagement

Hand in Hand mit dem Fondsmanagement arbeitet das Investmentmanagement, um die Fonds mit neuen, aussichtsreichen Objekten zu verstärken. Um die Transaktion zu tätigen, ist ein geschicktes Vorgehen gefragt. Mit eigenen Teams für Deutschland, Europa, USA und Asien. Sie suchen vor Ort nach neuen Ideen und Wegen, um ans Ziel zu kommen. Das Investmentmanagement entwickelt deshalb die jeweils passende Erwerbsstrategie und realisiert die Käufe und Verkäufe.



Alleingang: Die gängigste Variante bei Offenen Immobilienfonds ist der Kauf der Immobilie (Asset Deal). Dabei erwirbt Union Investment die Immobilie samt dazugehörigem Grundstück direkt und muss in den meisten Ländern eine Grunderwerbsteuer entrichten. Auch ein Verkauf kann in dieser Form durchgeführt werden.

Zusammenspiel: Immobilien können auch indirekt durch Anteilserwerb an einer Immobiliengesellschaft gekauft werden. Das Zusammenspiel erfolgt im Rahmen eines sogenannten Share Deals, der rechtlich den Kauf eines Unternehmens darstellt und steuerlich vorteilhaft sein kann.

Dieser Anteilserwerb lohnt sich oft nur bei großen Investitionen. Denn die Anforderungen eines Share Deals an den Käufer sind sehr hoch, da er die Risiken der Gesellschaft übernimmt. Dementsprechend ist eine sehr umfangreiche rechtliche und steuerliche Risikoprüfung notwendig.

Kombinationsspiel: Bei großen Investitionsvolumina organisieren sich die Partner in einem Joint Venture. Das ist die hohe Kunst der Kombination. Dabei entwickeln meist zwei oder mehr Partner gemeinsam eine Projektidee, teilen sich die Aufgaben wie Ankaufsgespräch, Risikoprüfung oder Kaufabwicklung und sind meist gleichberechtigt am Projekt beteiligt.

Offensivspiel: Ein verstärkter Trend ist der Erwerb der Immobilie während der Entwicklungs- und Bauphase, auch Forward Deal genannt. Dies ist ein offensives Vorgehen.

In Zeiten niedriger Zinsen sind Immobilien besonders begehrt und der Markt für Bestandsobjekte ist umkämpft. Daher kaufen sich Investoren auch gern während der Projektentwicklungsphase in eine Immobilie ein und bezahlen entweder in Raten, je nach Bauabschnitt oder bei Fertigstellung.

Der Investor übernimmt damit je nach Vertragsgestaltung verschiedene Risikokomponenten (wie zum Beispiel die Vermietung), kann aber dadurch zu deutlich günstigeren Konditionen kaufen, als wenn er ein fertiggestelltes und voll vermietetes Objekt erwerben würde.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Das Asset-Management kümmert sich um die Objekte: Das ist das A und O im Immobilienfonds

Die Hauptaufgabe der Asset-Manager ist die Vermietung der Objekte. Sie sorgen für die Auslastung der Immobilie durch zahlungskräftige Mieter. Darüber hinaus erarbeiten die Asset-Manager Konzepte zur Bestandspflege der Objekte. Das können Umbauten sein oder die Renovierungswünsche der Mieter.

Ein beeindruckendes Beispiel für erfolgreiches Asset-Management ist das Grand Central Saint-Lazare in Paris. Im Januar 2017 kaufte Union Investment die Projektentwicklung von der Carlyle Group. Nur wenige Monate später und damit noch weit vor der Fertigstellung der Immobilie mit 23.700 Quadratmeter Mietfläche im Oktober 2019 hatte das Asset-Management bereits 80 Prozent der Flächen mit einer Laufzeit von zwölf Jahren vermietet. Pernod Ricard, der zweitgrößte Spirituosenkonzern der Welt, reservierte sich rund 18.000 Quadratmeter Bürofläche. Ebenfalls vor Fertigstellung mietete sich kurz darauf auch der französische Versicherungskonzern Apicil ein und schloss einen Vertrag von über 1.700 Quadratmeter Bürofläche.

Das Objekt direkt am Pariser Bahnhof Saint-Lazare mit den Adressen 17 Rue d'Amsterdam und 43–51 Rue de Londres ist eines der modernsten und am besten vernetzten Büro- und Dienstleistungszentren in der Île-de-France. Erst vor Kurzem wurde die digitale Infrastruktur des Gebäudes mit dem Label Wired Score Gold ausgezeichnet. Zudem hat es zwei Nachhaltigkeitszertifikate erhalten: HQE „Excellent" und BREEAM „Sehr gut". Der Entwurf für das Gebäude, das zu einem neuen Pariser Wahrzeichen werden kann, stammt vom Architekturbüro Ferrier Marchetti Studio.

Leben und Arbeiten lassen sich durch die Mischung verschiedener Nutzungsarten hier bestens miteinander verbinden. Neben den 23.700 Quadratmetern, die für Büros, Dienstleistungen und Handel genutzt werden können, verfügt das Grand Central Saint-Lazare über drei Lobbys, drei Restaurants, einen Concierge-Service und ein Auditorium mit 134 Sitzplätzen. Es hat zudem 2.000 Quadratmeter Terrassenflächen sowie eine urbane Promenade. Eines der Highlights sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen auf dem Dach des Gebäudes. Auf 800 Quadratmetern wachsen einheimische Pflanzen und essbare Blumen. Abgesehen von den eigenen Bienenvölkern finden hier auch andere Insekten und Vögel Unterschlupf. So trägt das Dach des Grand Central im Herzen von Paris zur städtischen Biodiversität bei.

Inzwischen ist das Gebäude zu 100 Prozent vermietet. Spendesk sicherte sich nur wenige Tage nach Fertigstellung die restlichen knapp 2.500 Quadratmeter. Das französische Fintech hat seinen Hauptsitz hier eingerichtet. Die zunächst für sechs Jahre angemietete Fläche erstreckt sich vom zweiten bis zum fünften Stock des Flügels an der Rue de Londres und hat einen eigenen Zugang zur Dachterrasse. Der Vertrag umfasst außerdem einen Teil der öffentlichen Bereiche und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss des Grand Central, darunter ein Restaurant und eine Bar in der Lobby.

Diese Referenzimmobilie im Herzen von Paris ist nur eine der vielen Erfolgsgeschichten, die vom Asset-Management geschrieben werden.

Grand Central Saint-Lazare

Gute Aussichten für exzellente Mietflächen

© L' AUTRE IMAGE
Foto Paris

Neben der Vermietung wird die Revitalisierung und Modernisierung bestehender Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen in gefragten Lagen zu einer immer wichtigeren Aufgabe des Asset-Managements.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Blick hinter die Kulissen

Das Alexa in Berlin zeigt eindrucksvoll, wie man die Einkaufswelt neu erfindet.

Fondsmanagement, Investmentmanagement und Asset-Manager müssen mit Weitblick gerade vorhandene Objekte wertsteigernd entwickeln. Beispielhaft für das Zusammenspiel von Union Investment und dem Center-Manager vor Ort ist die Modernisierung der Shoppingmall Alexa am Berliner Alexanderplatz.

Berlin ist der Tourismusmagnet in Deutschland. Das US-amerikanische Time Magazine nannte die Stadt kürzlich „Europe's Capital of Cool". Und einer der Anziehungspunkte Berlins ist das Alexa, Deutschlands angesagtestes Einkaufszentrum.

Jedes Jahr empfängt das Alexa mehr als 16 Millionen Besucher aus aller Welt. Das ist eine der Erfolgsgeschichten, die nur Berlin schreiben kann. Wer die Stadt kennt, der weiß: Am Alexanderplatz steppt und brummt der Berliner Bär. Wie im Alexa. Denn das Haus ist weit mehr als ein Einkaufszentrum. Regelmäßig gibt es Events mit Weltstars wie David Beckham oder Rihanna.

Im Alexa sind Mode-Labels und Shops aus aller Welt zu Hause. Und genauso international sind die Besucher. Fast jeder dritte ist ein Tourist.

Mit Top-Centern wie dem Alexa haben wir eine außerordentlich gute Immobilie im Portfolio, mit der auch herausfordernde Situationen gut gemeistert werden sollten. Einzelhändler mit innovativen Konzepten, die über den Tellerrand schauen, werden zukünftig zentrale Lagen bevorzugen. Erfolgreiche Konzepte werden expandieren und die Gelegenheit nutzen wollen, ihren Platz in nachgefragten Shoppingcentern zu sichern.

Das Alexa ist mit 185 Geschäften und Restaurants die Shopping-Adresse Berlins. Dennoch, für die Fondsmanager und Center-Manager ist das kein Grund für Stillstand. Im Gegenteil. Gemeinsam erfanden sie das Alexa 2017 neu – zur Feier des zehnjährigen Jubiläums.

Das Alexa wandelte sich zur Mall mit Themenwelten

Die Planung wurde 2018 umgesetzt. Im Erdgeschoss konzentriert sich der Bereich junge Mode konzeptionell mit Marken wie H&M, Vero Moda, Jack & Jones, Tally Weijl, Hunkemöller oder auch Onygo und Vans.

Der sogenannte Food Court, der aus einer bunten Vielfalt von kleinen Shops und Restaurants besteht, wurde erweitert, da gerade dieser Bereich äußerst beliebt ist und stark frequentiert wird. Neben einem deutlich bereicherten gastronomischen Angebot wurden 250 zusätzliche Sitzplätze im Food-Bereich geschaffen.

Eine eigene Themenwelt mit Schwerpunkt auf höherwertige Mode wurde im ersten Obergeschoss des Centers gebildet. Sie umfasst Marken wie Marc O'Polo, Wellensteyn, Tommy Hilfiger und Levi's. Im zweiten Obergeschoss gibt man sich sportlich: Hauptmieter ist Intersport. Im Rahmen von Umbauarbeiten hat Intersport seine Shopfläche im Alexa auf rund 1.300 Quadratmeter deutlich vergrößert und dort unter Einsatz verschiedener digitaler Technologien sein Future-Store-Konzept umgesetzt.

Ergänzt wird die Sportwelt durch die outdoor-orientierte Marke Blue Tomato sowie durch weitere, bereits im Alexa etablierte Marken wie Runners Point, The North Face, Schöffel-Lowa, Billabong und Quiksilver.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Abgeltungsteuer

Seit dem 1. Januar 2009 unterliegen Kapitalerträge im Privatvermögen der Abgeltungsteuer. Die Abgeltungsteuer ist eine Pauschalsteuer, das heißt, alle Kapitaleinkünfte werden pauschal mit 25 Prozent zuzüglich 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer versteuert. Die Steuer wird direkt von der depotführenden Stelle, in Ausnahmefällen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, an das Finanzamt abgeführt. Anleger müssen diese Einkünfte deshalb grundsätzlich nicht mehr in ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung angeben.

Anlageerfolg

Der Anlageerfolg setzt sich im Wesentlichen aus dem Überschuss aus

der Bewirtschaftung von Immobilien, der Wertveränderung der Fondsimmobilien, der Verzinsung oder der Wertveränderung der Liquiditätsanlagen zusammen.

Ausschüttung

Offene Immobilienfonds schütten ihre ordentlichen Erträge regelmäßig aus. Die Fonds haben unterschiedli-

che Ausschüttungstermine. Zur Auszahlung kommen im Wesentlichen die ordentlichen Erträge, dies sind die von den Immobilien und Liquiditätsanlagen erwirtschafteten Einnahmen abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Mieteinahmen (Steuern und die zur Kostendeckung verwendeten Erträge sind davon schon abgezogen), gegebenenfalls Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien sowie Zinsen aus den Liquiditätsanlagen.

Bewertungsverfahren

Für die Bewertung der Liegenschaften sind bei Offenen Immobilienfonds externe unabhängige Immobiliensachverständige verantwortlich. Die Bewertung folgt den strengen Regeln eines anerkannten und im Gesetz und in Verord-

nungen verankerten Verfahrens, dem Ertragswertverfahren. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ertragswertverfahren

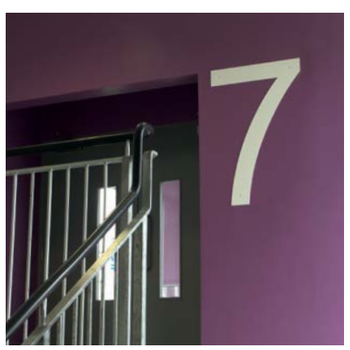
Grundlage der Bewertung bildet das Ertragswertverfahren. Dieses Verfahren basiert auf den marktüblich erzielbaren Mieterträgen. Als wichtigste Vergleichsparameter werden die Vertragsmieten und die aktuell erzielbaren Marktmieten für Immobilienobjekte in vergleichbaren Lagen und Qualitäten herangezogen. Zudem beziehen die Experten die Nutzungsdauer der Immobilie,

Grundbegriffe der Immobilienfonds – einfach erklärt

die notwendigen laufenden Bewirtschaftungskosten, aktuelle Leerstände, derzeitige Bodenwerte sowie künftige Markt- und Standortentwicklungen in ihre Bewertung ein.

Freibetrag Immobilienfonds

Der Freibetrag gilt für den Verkauf von Anteilen eines Immobilienfonds, die vor dem 21. Juli 2013 erworben wurden. Der Freibetrag muss keine Rückgabefristen berücksichtigen. Er beträgt 30.000,– Euro pro Kalenderhalbjahr und gilt pro Anleger und Fonds.



Immobilienrendite

Errechnet sich auf Basis der Erträge aus den Immobilien nach Bewertung und Darlehensaufnahme bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr.

Nachhaltiges Investieren

Nachhaltige Immobilien-Investments haben die langfristige Wertentwicklung eines Objekts im Blick und folgen damit klaren wirtschaftlichen Kriterien. Gleichzeitig bemisst sich Nach-

haltigkeit auch nach den Vorteilen für Umwelt und Gesellschaft. Wenn alle drei Komponenten zusammenkommen, profitieren vor allem die Mieter von einer nachhaltig gestalteten Immobilie. Nachhaltigkeit ist ein Vermietungskriterium, das zu attraktiven Mietverträgen und damit zu Erträgen für den Anleger führt. Ein wesentlicher Teil der Immobilien in unseren Fonds wurden bereits mit nationalen oder internationalen Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet.

Performance

Die Performance (engl. für Leistung) ist der gebräuchlichste Kennwert im Zusammenhang mit der Wertentwicklung von Investmentfonds. Die Performance ist im Regelfall eine rückblickende Kennzahl, die keine direkten Schlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zulässt. Die Performanceberechnung erfolgt in der Regel brancheneinheitlich auf Euro-Basis gemäß der BVI-Methode, das heißt, die Wertentwicklung berechnet sich auf Basis von Rücknahmepreisen unter Berücksichtigung der vollständigen Wiederanlage aller zwischenzeitlichen Ausschüttungen zum jeweiligen Rücknahmepreis. Mit dieser Methode wird eine Vergleichbarkeit zwischen einzelnen Fonds ermöglicht.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis

Chancen und Risiken bei Offenen Immobilienfonds

Mit Offenen Immobilienfonds investieren Sie in Sachwerte, die Chancen auf kontinuierliche Mieterträge bieten und als langfristige Investition angelegt sind.

Doch es gibt auch Risiken, die wir offen ansprechen. Und die Sie kennen sollten. Deshalb empfehlen wir Ihnen, die folgenden Aspekte in eine Anlageentscheidung einfließen zu lassen.

- Durch die breite Streuung der Investitionen der Fonds UniImmo: Deutschland, UniImmo: Europa, UniImmo: Global und UniImmo: Wohnen ZBI auf unterschiedliche Objekte ergibt sich eine attraktive Mischung der Nutzungsarten, Mieterstrukturen und Mietvertragslaufzeiten. Damit sind die Fonds grundsätzlich auch in herausfordernden Marktphasen gut aufgestellt und können zielsicher durch ein schwieriges Marktumfeld gelenkt werden. Dennoch können sich die Offenen Immobilienfonds nicht von der jeweiligen volkswirtschaftlichen Entwicklung der Standorte abkoppeln, an denen sie anlegen, sodass sie mit Zeitverzögerung sowohl auf negative als auch auf positive Entwicklungen reagieren
- Die Entwicklung der Fonds hängt nicht nur von der Kompetenz des Managements, sondern auch entscheidend von der Entwicklung an den Märkten ab. Unvorhergesehene Ereignisse an den Immobilien- und Kapitalmärkten haben daher auch Einfluss auf die Entwicklung der Fonds und somit mögliche Wertschwankungen zur Folge. Ziel des Fondsmanagements ist es, langfristig attraktive Erträge für die Anleger zu erwirtschaften

Die allgemeinen Risiken von Offenen Immobilienfonds

- Marktbedingte Kurs- und Ertragsschwankungen sowie Bonitätsrisiken einzelner Emittenten/Vertragspartner
- Risiken einer Immobilienanlage (zum Beispiel Vermietungsquote, Bewertung, Mietausfall)
- Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall sowie Möglichkeit eingeschränkter Handelbarkeit von Vermögensgegenständen, die zu erhöhten Wertschwankungen führen kann
- Abweichung der Anlagepolitik von individuellen Nachhaltigkeitsvorstellungen

Spezielle Risiken einzelner Fonds

UniImmo: Deutschland
- Erhöhte Wertschwankungen durch Konzentration auf bestimmte Länder und Regionen

UniImmo: Europa
- Erhöhte Wertschwankungen durch Konzentration auf bestimmte Länder und Regionen
- Erhöhte Kursschwankungen und Verluste beziehungsweise Ausfälle bei Anlagen in Schwellen- beziehungsweise Entwicklungsländern (zum Beispiel aufgrund politischer und rechtlicher Risiken)

UniImmo: Global
- Erhöhte Kursschwankungen und Verluste beziehungsweise Ausfälle bei Anlagen in Schwellen- beziehungsweise Entwicklungsländern (zum Beispiel aufgrund politischer und rechtlicher Risiken)
- Wechselkursschwankungen
- Erhöhte Wertschwankungen aufgrund des Einsatzes bestimmter Techniken (zum Beispiel Kreditaufnahme zur Immobilienfinanzierung)

UniImmo: Wohnen ZBI
- Erhöhte Wertschwankungen durch Konzentration auf bestimmte Länder und Regionen