

REAL ASSETS

IMMOBILIEN DEUTSCHLAND

ÜBER 40 JAHRE KOMPETENZ UND ERFAHRUNG
Marktzugang, Akquisition, Strukturierung,
Finanzierung, Asset Management





„Seit mehr als 40 Jahren investiert die KGAL erfolgreich in Immobilien. Solide Substanz, optimierte Finanzierungsstrukturen und zuverlässiges Asset Management sind dabei die wichtigsten Schlüssel zum Erfolg und Garantie für eine langfristig positive Performance.“
Dieter Weiß, Geschäftsführung KGAL

Lieber Leser,

bedeutendstes Element der KGAL-Aktivitäten ist seit jeher die Immobilie, mit der sich die KGAL schon mehr als 40 Jahre befasst. Als Urform des Realkapitals gewinnt die Immobilie heutzutage noch zusätzliche Wertschätzung. Denn auch aus dem Blickwinkel der Kapitalanleger gehört die Zukunft nicht mehr den ausgereizten synthetischen Finanzprodukten der letzten Jahre, sondern klar strukturierten Investments in Assets mit Nachhaltigkeit und Ertragskonstanz. Gefragt sind sichere Engagements mit verlässlichen und nachvollziehbaren Beteiligungskonzepten. Sicherheit geht vor Renditeoptimierung.

Strategischer Ausgangspunkt im KGAL-Geschäftsfeld Deutschland-Immobilien („Domestic Real Estate“) ist ein fundierter Marktzugang im Vorfeld der Akquisition geeigneter Objekte. Dazu gehört neben der Präsenz eigener Spezialisten vor Ort auch die stetige Durchleuchtung der wichtigsten Immobilienmärkte auf der Basis langjährig gewachsener Kontaktnetzwerke mit Bestandshaltern, Maklern, Projektentwicklern und anderen Multiplikatoren. Im Einklang mit den vielfältigen Interessen privater, gewerblicher und institutioneller Investoren werden dann geeignete Immobilien erworben. Und nach der Struk-

turierung optimierter Fondskonzeptionen sowie der Platzierung der Beteiligungsangebote gilt schließlich das Hauptaugenmerk einem konsequenten aktiven Asset Management. Erst eine ambitionierte und individuelle Betreuung des Immobilienvermögens stellt dessen Werterhalt sicher und eröffnet im Einzelfall gar Chancen auf Wertsteigerungen.

In der Historie der KGAL wurden bereits viele tausend Immobilien in Einzel- oder Portfolio-Transaktionen strukturiert und finanziert. Dabei kamen unterschiedlichste Modellformen wie etwa Publikumsfonds, Spezialfonds, Private Placements und andere strukturierte Finanzierungslösungen zum Einsatz. Zum 31.12.2010 verzeichnete die KGAL ein verwaltetes Gesamtinvestitionsvolumen von rund 10,5 Mrd. Euro allein im Immobilienbereich (In- und Ausland). Insgesamt hat die KGAL bisher weit über 20 Mrd. Euro in Immobilien investiert.

Letzten Endes entscheidet immer die Qualität des Managements darüber, ob attraktive Assets während der ganzen Laufzeit eines Fonds mindestens die prognostizierte Rendite erreichen. Das Niveau unse-

Zweifaches Doppel-A-Rating der KGAL als Initiator



„Initiator mit sehr hoher Qualität“

Feri gibt der KGAL ein im Markt herausragendes Rating AA und kommt zum Fazit: „Mehr als 40 Jahre Erfahrung in marktführender Position, ausgezeichnete Diversifikation an Assetklassen und hervorragende Wertigkeit der angebotenen Produktpalette. Zudem weist die KGAL als Initiator eine hohe Flexibilität auf, die es erlaubt, auf signifikante Änderungen des Marktes gut und schnell zu reagieren.“



„Sehr hohe Qualität“

Scope bescheinigt der KGAL „einen hervorragenden Ruf als Initiator“. Begründet wird das Ergebnis u. a. mit der „hohen Konzeptionsqualität“ und „hervorragenden Aufstellung des Fonds- und Objektmanagements“ mit „überdurchschnittlicher Inhouse-Kompetenz“. Das Risk Management wird als „maßstabsetzend im Branchenvergleich“ gesehen. Die breite Produktpalette in relativ gering korrelierten Anlagebereichen lässt den Schluss zu, dass die „außerordentlich stabile wirtschaftliche Situation der KGAL“ auch im derzeit schwierigen wirtschaftlichen Umfeld erhalten bleibt.

res Managements ist aktuell durch zwei erstklassige Ratings der führenden Analysehäuser bestätigt worden. Feri gibt der KGAL ein AA-Gesamtrating und bescheinigt der KGAL, ein „Initiator mit sehr hoher Qualität“ zu sein. Scope vergibt ebenfalls das Rating AA für „sehr gute Qualität“, wobei die Expertise des Asset-Bereichs Immobilien mit AA+ bewertet wird.

Nach den Turbulenzen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise haben für Deutschland wieder bessere Zeiten begonnen. Die Wirtschaft ist gut aufgestellt und wächst dynamisch. Auch die Immobilienmärkte haben sich vor allem in bevorzugten Ballungsräumen wieder spürbar belebt. Wir sind bereit für eine positive Zukunft und freuen uns, Ihnen auf den nächsten Seiten unsere Expertise und Markterfahrung im Kerngeschäftsfeld Immobilien aufzuzeigen.

Mit bestem Gruß

Dieter Weiß
Geschäftsführung KGAL



Eisbach Offices, München; Büro

Büro-Immobilien – Sicherheit und Rendite

Ob ein Büro-Investment langfristig erfolgreich verläuft, hängt von vielen Aspekten ab. Galt noch in jüngster Vergangenheit „Lage, Lage, Lage“ als wichtigste Regel bei der Beurteilung von Immobilien, so rücken heutzutage auch Objekt, „Story“ und vor allem Mieter zusätzlich in den Fokus.

Vorbei sind die Zeiten, da viele Büroobjekte ohne kritische Due Diligence und vorschnell zu überhöhten Preisen erworben wurden. Zurück auf dem Pfad der Normalität und Vernunft, liegen nun wieder Investitionen mit ausgeprägter Sicherheit und realistischem Risiko-Rendite-Profil im Trend.

Bei allen Unwägbarkeiten der Märkte können Weitsicht und Besonnenheit in der Auswahl von Büroimmobilien entscheidende Schlüssel zu einem langfristig tragfähigen Sicherheitsnetz sein.

Core-Objekte stehen zurzeit im Fokus der Investoren. Die KGAL konzentriert sich seit Jahren gezielt auf funktionale, hochwertige innerstädtische Bürogebäude und Geschäftshäuser. Auf der Basis bonitätsstarker Ankermieter – ob Single oder Multi Tenant – sind dabei vor allem Objekte mit Wertsteigerungspotenzial und stabilen inflationsgeschützten Cashflows gefragt.

Als Anlageformen bietet die KGAL jedem Anleger das passende Produkt:

- geschlossene Fonds für Privatanleger (Publikumsfonds)
- Spezialfonds für institutionelle Investoren
- Private Placements für kapitalstarke Einzelanleger.

All diese optimierten Fonds-Varianten basieren auf einer jahrzehntelangen Konzeptionserfahrung sowie umfassender Immobilien-Expertise. Und unser sorgfältiges Asset Management durch ein hoch qualifiziertes Team sichert die Werthaltigkeit des Immobilienvermögens – zum Vorteil des Investors.

Suchprofil „Office“

Art der Immobilie

- Funktionale Büroobjekte mit Multi- oder Single-Tenant-Nutzung
- Mischnutzung (Handel, Wohnen) möglich
- Ausreichend PKW-Stellplätze
- Gute Drittverwendungsfähigkeit

Standorte

- Top-7-Standorte fokussiert, zudem Bonn, Bremen, Essen, Hannover, Wiesbaden
- Weitere B-Städte bei hoher Objekt-Attraktivität möglich
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Gute Nahversorgungssituation im unmittelbaren Umfeld

Mieterbonität

- Namhaftes Unternehmen als Hauptmieter
- Gute bis sehr gute Bonität

Vermietungssituation

- Langfristige Mietverträge mit einer Laufzeit von durchschnittlich mindestens 5 Jahren
- Vermietungsstand mindestens 75%
- Marktübliche Indexierung bzw. Wertsicherungsklauseln

Objektzustand

- Neubauten (Bestand oder Projekte)
- Neuwertige Objekte (Baujahre ab 2000 bevorzugt)
- Ältere Objekte in revitalisiertem Zustand

Kaufpreis

- Asset- oder Share-Deal, Forward-Deal-Strukturen möglich
- Kaufpreisvolumen pro Objekt ab EUR 20 Mio.

Safety first!

Die Asset-Klasse Office Deutschland wird auf Jahre hinaus für Investoren attraktiv bleiben. Dies gilt vor allem dann, wenn es Fondsiniciatoren wie der KGAL gelingt, bei qualitativ hochrangigen Büroimmobilien durch marktkonforme Indexierungen oder Wertsicherungsklauseln ein zusätzliches Plus an Sicherheit und Rendite zu gewährleisten.



Büro-Immobilien in Leipzig, Stuttgart, Essen und Bremen (v.o.n.u.)



Hackerhöfe, München; Wohnen

Wohnimmobilien – Core und Core+ im Fokus

Jahrzehntlang galten Wohnimmobilien als langweilig und phantasielos für Investoren. Doch die Situation hat sich grundlegend geändert. Deutsche Wohnimmobilien haben die Blasenbildung an vielen anderen Immobilienmärkten nicht mitgemacht und sind nun wieder – auch für viele institutionelle Investoren – von nachhaltigem Interesse. Diese neue Attraktivität von „Residential“ speist sich aus zwei elementaren Entwicklungen: Trotz Finanz- und Wirtschaftskrise blieben inländische Wohnungen im Wert weitgehend stabil und damit von der Zyklizität anderer Märkte und Objektarten verschont. Gleichzeitig versprechen Wohnungen langfristig konstante Cashflows – insbesondere dann, wenn die Wohnanlagen durch professionelles Asset Management in gutem Zustand gehalten werden. Die KGAL, die schon seit 1999 für zahlreiche Wohnungsbestände bundesweit diverse Fonds- und Leasing-Strukturen verwirklichte, hat diesen Trend frühzeitig erkannt. So wurde bereits 2007 mit dem Wohnungsfonds „KGAL/HI Wohnen Core 2“ ein Immobilien-Spezialfonds (Sondervermögen einer KAG) mit sicherheitsorientier-

ter Ausrichtung gegründet. Der Fonds richtet sich ausschließlich an institutionelle Investoren, also z. B. Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke. Als Core-Investment mit geringer Volatilität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial kann eine Beteiligung an solchen Fonds gerade für diese Anlegergruppe eine ideale Portfolioergänzung bedeuten. Zudem erfüllen Wohnimmobilien-Spezialfonds deren Nachfrage nach indirekten Beteiligungen für die „Immobilienquote“ im jeweiligen Sicherungsvermögen.

Für Privatinvestoren sind dagegen Wohnungs-Publikumsfonds eine geeignete Anlageplattform. Neben der eigenen Immobilie zur Selbstnutzung gelten solche Beteiligungsmodelle für viele als zweites zentrales Vehikel der Vermögensanlage und auch der Altersvorsorge. Zwar sind bei Wohnfonds keine Top-Renditen zu erzielen, dafür ist aber ein hohes Maß an Sicherheit gegeben. Vor allem dann, wenn zuvor bei der Auswahl der Fondsobjekte alle Register einer strategisch fundierten und systematischen Due Diligence gezogen wurden.

Suchprofil „KGAL/HI Wohnen Core 2“

Art der Immobilien

- Wohnimmobilien mit mind. 20 Wohneinheiten je Objekt
- Bestandsobjekte und Projektentwicklungen
(Fertigstellung spätestens 2012)

Standorte

- München, Stuttgart, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Köln/Bonn und Hamburg
- Gute Verkehrs-Anbindung und Infrastruktur

Objektqualität

- Moderne Grundrisse und Zuschnitte
- Langfristig vermietbare Wohnungsgrößen
- Ausreichend PKW-Stellplätze
- Objekte mit Aufzug bei mehr als 3 Etagen
- Nach Rücksprache: Erbbaurecht

Objektzustand

- Baujahre ab 2000 bevorzugt – ab 1970 möglich
- Instandhaltungstau dem Alter entsprechend möglich, ebenso Refurbishment

Kaufpreise

- Kaufpreislösung pro Objekt zwischen EUR 8 und 50 Mio.



Wagrierweg, Moorflagen in Hamburg-Niendorf; Wohnen

Wirtschaftliche Rahmendaten „KGAL/HI Wohnen Core 2“

Fondsart	Spezialfonds
Investitionsvolumen	EUR 370 Mio.
Eigenkapital	mind. 55 % des Investitionsvolumens
Fremdkapital	max. 45 % des Investitionsvolumens

Real Estate Portfolio Management

Wohnungsbestände müssen aber nicht zwingend Gegenstand von Fondsprodukten sein. Die KGAL unterstützt Eigentümer und Bestandhalter umfangreicher Wohnungs-Portfolios auch bei deren Umstrukturierung oder einer Ausgliederung.

Durch bilanzielle, rechtliche und steuerliche Optimierung kann ein flexibleres Bestandsmanagement und eine Verbesserung der Finanzierung erreicht werden. Darüber hinaus ermöglicht und vereinfacht die KGAL so eine spätere Vermarktung von (Teil-)Portfolios.



Allianz Arena, München

Structured Finance – Kreativität und Flexibilität

Außerhalb des Fondsbereichs nimmt die KGAL auch bei komplexen Asset-bezogenen Finanzierungskonzepten eine bedeutende Rolle ein. Hier kommt vor allem ihr Expertenwissen zu Bilanz-, Steuer- und Vertragsfragen sowie zur Finanzierungstechnik zum Tragen. Die Konzepte sind dabei so individuell wie die Anforderungen der Kunden und reichen von Leasingmodellen über andere bilanzneutrale Finanzierungsstrukturen bis hin zu individuellen Beteiligungsmodellen. Genauso kompetent bietet das nach Spezialgebieten differenzierte KGAL-Netzwerk Dienstleistungen an, die den Bedarf nach professioneller Betreuung abdecken.

Die hohe Marktreputation der KGAL resultiert aus den Erfahrungen mit zahlreichen Kunden aus unterschiedlichsten Branchen und dem öffentlichen Sektor. Wengleich einzelne Structured-Finance-Segmente – wie etwa das klassische Immobilien-Leasing – in ihrer Marktbedeutung rückläufig sind, so gibt es dennoch weiterhin vielseitige Ansätze.

Die KGAL konzentriert sich dabei im wesentlichen auf kreative und flexible Lösungen für Big-Ticket-Assets. Mit hohem Qualitätsstandard legen wir unseren Fokus vor allem auf

- Financial Advisory and Engineering
- Leasingfonds und weitere Beteiligungsmodelle
- Real Estate Portfolio Management
- Finanzierungsleasing
- IFRS-/US-GAAP-Modelle



Lufthansa Aviation Center, Büro; Frankfurt/M.



Peek & Cloppenburg, Retail; Köln



Bürogebäude Telekom; Bonn



Maritim Hotel; Düsseldorf

Know-how und Erfahrung bei strukturierten Finanzierungen

Was wir bieten

- Advisory- und Arranger-Funktionen
- Finanzierungstechnische Strategien
- Bilanzierungslösungen
- Gesellschaftsrechtliche (Um-)Strukturierungen
- Steuerliche Optimierungen
- Kaufmännische Verwaltung von Objekt- und Beteiligungsgesellschaften

Wovon unsere Kunden profitieren

- Exzellentes Strukturierungs-Know-how
- Anerkannte Expertise in Bilanz-, Steuer- und Vertragsfragen
- Vertriebsstruktur mit hervorragenden Kundenkontakten und regionalen Netzwerken
- Langjährige Erfahrung in der Administration von Objekt- und Beteiligungsgesellschaften
- Hohe Marktreputation



Telekom-Center, Büro; München

Marktprognosen – Büromarkt im Aufwind, Stabilität bei Wohnen, Structured Finance heterogen

Die schwerste Rezession in der Geschichte der Bundesrepublik hat zeitweise auch das Klima auf einigen inländischen Immobilienmärkten negativ beeinflusst. Doch die Nachfrage nach deutschen Core-Immobilien ist längst wieder voller Dynamik und mit dem notwendigen Eigenkapital lassen sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus auch attraktive Ausschüttungsrenditen erzielen. Einen Schatten auf die insgesamt positive Marktsituation könnten in den nächsten Jahren allenfalls neue Regelwerke wie etwa Basel III, Solvency II und AIFM werfen. Je nach finaler Ausgestaltung sind demnach störende Einflüsse auf die Finanzierbarkeit von Investments oder auf die Attraktivität von Immobilien als Anlageziele möglich.

Büromarkt

Deutschland-Immobilien dürften auch 2011 auf der Gewinnerseite stehen. Zwar ist laut Sachverständigenrat bei den Bauinvestitionen in Deutschland nur ein geringes Plus von 1,8 % zu erwarten, doch der starke Anlagedruck privater und institutioneller Investoren konzentriert sich dann eben umso stärker auf bereits bestehende oder projektierte Immobilien. Besonders gefragt sind nach wie vor Core-Objekte

mit sicherem Cashflow und hoher Wertstabilität bzw. mit realistischer Wertsteigerungs-Chance. Da es bei Core jedoch eine ausgeprägte Marktengte gibt, weichen einige Investoren notgedrungen bereits auf Objekte mit anderen Rendite-Risiko-Profilen aus - zum Beispiel auf Core plus. Reelle Chancen für nachhaltige Investments sieht die KGAL im Bürobereich primär in den 7 A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) und ausgewählten B-Standorten (vor allem Bonn, Bremen, Essen, Hannover, Wiesbaden). An diesen zukunftsstarken Büromärkten sind Top-Objekte sehr gesucht und die Höchstmietsätze weisen wieder steigende Tendenz auf.

Marktexperten rechnen mit einer weiteren Markterholung und einem Übergang in einen neuen Marktzyklus: Auf 5-Jahres-Sicht wird ein durchschnittlicher Anstieg der deutschen Spitzenmieten um ca. 2 % p. a. erwartet.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt ist von der allgemeinen Abwärtsdynamik im Jahr 2009 weitestgehend unberührt geblieben. Da die Miet- und

Kaufpreise seit Jahren nur wenig Schwankungen aufweisen, sind Wohnimmobilien sowohl für private als auch institutionelle Kapitalanleger interessant. Allerdings sollten Investoren bei künftigen Wohninvestments das zunehmende Auseinanderdriften der Teilmärkte beachten.

Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass uns ein tiefgreifender Wandel in der Gesellschaft bevorsteht. Überalterung der Bevölkerung, neue Formen des Zusammenlebens, Bevölkerungsschwund und zunehmende Migration bringen gesellschaftliche Veränderungen und damit auch Konsequenzen auf den Wohn-Immobilienmärkten. Die zunehmende Konzentration in den Ballungsgebieten und die damit einhergehende Landflucht in manchen Regionen führen unter den Kommunen zu Gewinnern und Verlierern und zu gravierenden Auswirkungen in ganzen Landstrichen.

Fondsbeteiligungen versprechen besonders bei Wohnungs-Portfolios in prosperierenden Ballungsräumen Erfolg und Rendite. Dort sind nicht nur stabile Cashflows und geringe Bewertungsrisiken zu erwarten, sondern aufgrund sich andeutender Wohnungsengpässe sogar Mietpreis- und Wertsteigerungen. Insgesamt ist festzuhalten, dass

gerade die inländischen Residential-Investments wegen ihrer in Europa vergleichsweise geringen Volatilität auch in Zukunft attraktiv bleiben werden.

Structured Finance

Der Markt für Structured Finance ist extrem heterogen. Strukturierte Finanzierungslösungen, wie sie die KGAL anbietet, sind in der Regel individuelle Konzepte, für die es selektiv immer einen Markt gibt. Die Intensität der Nachfrage nach den jeweiligen Modellformen richtet sich generell nach den aktuellen steuerlichen, bilanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

Auch in Zukunft wird es in einer komplexen Wirtschaftswelt eine Vielzahl von Ansätzen für strukturierte Finanzierungen, Financial Advisory and Engineering und Immobilien-Portfolio-Management geben, bei denen Expertenwissen unverzichtbar ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn grenzüberschreitende Transaktionen spezielle Modelllösungen erfordern. So hat die KGAL zum Beispiel für die Strukturierung und das Management großvolumiger Assets im Nachbarland Österreich die Tochtergesellschaft KGAL Corporate Solutions Austria GmbH gegründet.



Christian Petersen MRICS

Head of Structuring & Acquisitions
Domestic Real Estate

Tölzer Straße 15
82031 Grünwald

Telefon: +49 89 64143-404
Telefax: +49 89 64143-9404

christian.petersen@kgal.de



Christian Heidbrink

Director Structuring & Acquisitions
Domestic Real Estate

Lurgallee 16
60439 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 957803-13
Telefax: +49 69 957803-25

christian.heidbrink@kgal.de



Stephan Heinen

Director Structuring & Acquisitions
Domestic Real Estate

Niederlasser Lohweg 191
40547 Düsseldorf

Telefon: +49 211 535930
Telefax: +49 211 592280

stephan.heinen@kgal.de



Carola Tuncay

Director Structuring & Acquisitions
Domestic Real Estate

Niederlasser Lohweg 191
40547 Düsseldorf

Telefon: +49 211 535930
Telefax: +49 211 592280

carola.tuncay@kgal.de



Akquisition vor Ort

Die Akquisition von Objekten für die geschlossenen Fonds sowie die Investmentprodukte für die institutionellen Investoren erfolgt durch unsere Spezialisten an den Standorten Düsseldorf, Frankfurt und München/Grünwald. Auch für die Betreuung der Bestandskunden, Berater, Makler und Vermittler sowie Kontakte zu Projektentwicklern verfügen wir über lokale Netzwerke.

Profitieren Sie von der Expertise und der starken Marktposition der KGAL



Adolf Wandinger

Director Office
Domestic Real Estate

Tölzer Straße 15
82031 Grünwald

Telefon: +49 89 64143-160
Telefax: +49 89 64143-9160

adolfwandinger@kgal.de



Markus Weinert

Director Residential
Domestic Real Estate

Tölzer Straße 15
82031 Grünwald

Telefon: +49 89 64143-564
Telefax: +49 89 64143-9564

markus.weinert@kgal.de



Peter Windmeißer

Director Structured Finance
Domestic Real Estate

Tölzer Straße 15
82031 Grünwald

Telefon: +49 89 64143-422
Telefax: +49 89 64143-9422

peterwindmeisser@kgal.de

