

# HT HAMBURGTEAM

Investment Management



## NEWSLETTER

01/2021

### PRODUKTE

Neuer Fonds: Gewerbe-  
quartier „Fuhle 101“

### IM FOKUS

Alles im Rahmen:  
Büromarkt in Deutschland

### AKTUELLES

HTIM schließt sich ESG-  
Initiative ECORE an





## NEUES FONDSPRODUKT: „FUHLE 101“ ALS EIN-OBJEKT-FONDS

Mit dem Gewerbequartier „Fuhle 101“ in Hamburg-Barmbek, gelegen an der beliebten Einkaufsmeile Fuhlsbüttler Straße, hat HTIM ein Objekt für eine geschlossene Investment-GmbH & Co. KG, den Fonds „HT Fuhle 101“, erworben.



Im August 2020 erwarb HTIM für einen von ihr gemanagten Fonds das Objekt „Fuhle 101“ im urbanen Hamburger Stadtteil Barmbek. Das von der Development Partner AG zusammen mit der B&L Gruppe entwickelte Hotel- und Geschäftshaus entstand auf dem ehemaligen Hertie-Grundstück in prominenter Ecklage an der Fuhlsbüttler Straße 101, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen der Stadt. Das fünfgeschossige Gebäude wurde im März letzten Jahres fertiggestellt und bietet auf rund 10.000 m<sup>2</sup> Einzelhandels-, Gastronomie- und Büroflächen, die unter anderem an Rewe, Aldi und Rossmann vermietet sind. Insgesamt umfasst das Gebäude rund 28.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und bietet 109 Parkplätze. In den oberen Stockwerken ist ein Intercity Hotel mit 221 Zimmern untergebracht. Dank der unmittelbaren Nähe zum S- und U-Bahnhof „Barmbek“ ist das Hotel bestens sowohl an die Innenstadt als auch den nahegelegenen internationalen Flughafen Hamburg angebunden. In Kürze soll der moderne, hochwertig ausgestattete Neubau ein DGNB Zertifikat in Gold erhalten. Mit dem Gewerbequartier hat HTIM somit ein

sowohl nachhaltiges als auch langfristig renditestarkes Projekt erworben. „Fuhle 101“ wurde von HTIM für seine Anleger über das Vehikel einer Investment-KG akquiriert (Service-KVG: HANSAINVEST).

### HT Fuhle 101 – DER FONDS IN FAKTEN:

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Vehikel:</b>     | Club Deal / Geschlossene Investment-GmbH & Co. KG                     |
| <b>Sektor:</b>      | Gewerbequartier: Hotel, Büro und Einzelhandel                         |
| <b>Ankermieter:</b> | Intercity Hotel, Rewe, Rossmann, Aldi                                 |
| <b>Mietfläche:</b>  | ca. 28.000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zzgl. 109 Stellplätzen |
| <b>WALT:</b>        | Ø rd. 17 Jahre  |



## SPEZIAL-SONDERVERMÖGEN ODER INVESTMENT-KG?

Möchte ein institutioneller Investor seine Immobilienquote weiter erhöhen, stellt sich die Frage, in welcher Investitionsstruktur die neue Immobilie gehalten werden soll. Soll der Erwerb nicht direkt auf die eigene Bilanz erfolgen, kann der Ankauf über ein Investmentvermögen vorgenommen werden, also entweder über das seit Jahrzehnten bewährte Spezial-Sondervermögen oder über eine geschlossene Spezial-Investment-KG.



Rechtsanwalt und Steuerberater Dirk Große-Klußmann ist Partner in der Kanzlei Walch Rittberg Nagel.

Natürlich ist die Struktur einer Investition stets nur die „Verpackung“. Entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg der Investition ist vor allem die Immobilie. Aber auch das Investitionsvehikel ist von Bedeutung.

Der Direkterwerb einer Immobilie ist – verglichen mit einem Investmentvermögen – eher nachteilig. Fremdkapitalaufnahme ist für institutionelle Anleger in der Regel aufsichtsrechtlich nicht zulässig. Ein Investmentvermögen kann dagegen bis zu 50 % bzw. 60 % des Verkehrswertes der Immobilien mit Darlehen finanzieren, was sehr konservativ ist, aber die Rendite

erheblich steigert. Hinzu kommt, dass der Anleger bei direkt gehaltenen Immobilien Gebäudeabschreibungen buchen muss. Das belastet die Bilanz. Bei Investmentvermögen gibt es Abschreibungen nur steuerlich, nicht jedoch bei der Ermittlung von Anteilspreisen und der Fondsperformance.

Was sind nun aus Anlegersicht die Vor- und Nachteile des Spezialsondervermögens im Vergleich zu einer geschlossenen Investment-KG (GmbH & Co. KG)? Ein wesentlicher Unterschied besteht darin, dass ein Sondervermögen spätestens vier Jahre nach Auflage mindestens vier Vermögensgegenstände halten muss (Risikomischung). Die geschlossene Investment-KG kann dagegen auch als Ein-Objekt-Fonds aufgelegt werden. Sie ist daher das ideale Vehikel für einen Investor, der allein oder in einem Club Deal mit weiteren institutionellen Anlegern eine Immobilie mit einem hohen Investitionsvolumen einzeln in einem Fonds halten möchte. Die Grenze für die Fremdkapitalaufnahme liegt in der Regel bei 60 % des Verkehrswertes, bei Sondervermögen beträgt sie 50 %. Anleger, die HGB-Konzernbilanzen aufstellen, müssen Spezialsondervermögen nicht konsolidieren. Wesentliche Beteiligungen an geschlossenen Investment-KGs können dagegen konsolidierungspflichtig sein, was für diese Anleger ein Nachteil sein kann. Die Fondsverwaltung ist bei der Investment-KG umsatzsteuerpflichtig. Bei Sondervermögen gilt grundsätzlich eine Umsatzsteuerbefreiung. Dies ist ein Vorteil des Sondervermögens, wenn umsatzsteuerfrei vermietete Immobilien (z.B. Wohnungen) gehalten werden, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen. Im Übrigen können beide Investmentfonds im Sicherungsvermögen

der jeweiligen Anleger gehalten werden. Die Investmentvermögen werden außerdem so aufgelegt, dass sie steuerlich transparent sind. Steuerbefreiten Anlegern fließen Mieten und Veräußerungsgewinne nach längerer Haltedauer also vollständig steuerfrei zu. Ein sehr umfangreicher, nahezu vollständiger Wechsel im Anlegerkreis kann bei Investment-KGs Grunderwerbsteuer auslösen. Dem wird in der Praxis durch entsprechende Regelungen zur Kostentragung sowie durch Vorkaufsrechte und Andienungspflichten begegnet, die sicherstellen, dass der Anleger-Club grundsätzlich stabil bleibt. Die Wahl des passenden Vehikels ist also immer fallabhängig und will wohlüberlegt sein.

### DIE WICHTIGSTEN UNTERSCHIEDE IM ÜBERBLICK:

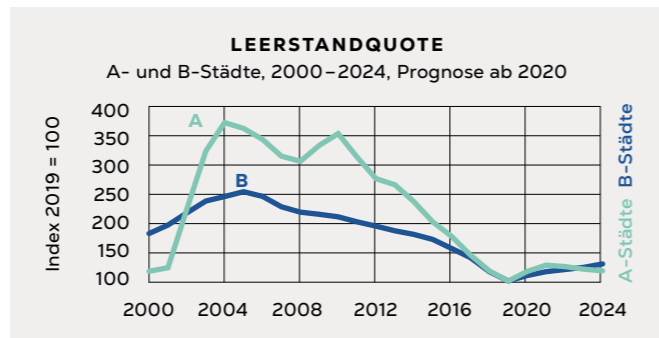
|   | Offenes Spezial-Sondervermögen  | Geschlossene Investment-GmbH & Co. KG   |
|---|---|---|
| <b>Rechtsform</b>                                     | Sondervermögen  | GmbH & Co. KG   |
| <b>Wesentliche Fondsdokumente</b>                     | Allgemeine und Besondere Anlagebedingungen, Investmentvereinbarung mit dem Anleger                          | Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen  |
| <b>Einflussnahme durch den Anleger</b>                | Ja. Anlageausschuss. Bei Ein-Anleger-Fonds grds. direkte Abstimmung mit dem Anleger üblich                  | Ja. Gesellschafterversammlung   |
| <b>Kosten</b>   | Grds. kein wesentlicher Unterschied beim Kostenniveau zwischen offenen und geschlossenen Investmentvermögen |   |
| <b>Kreditaufnahme (nach KAGB und AnIV)</b>            | Ja. Möglich bis zu 50 % des Immobilienverkehrswertes aller Objekte im Sondervermögen                        | Ja. Möglich bis zu 60 % der Immobilienverkehrswerte   |
| <b>Risikomischung</b>                                 | Ja. Mindestens vier Objekte nach einer Anlaufzeit von grds. vier Jahren                                     | Risikomischung auf Ebene des Fonds nicht erforderlich. Auch Ein-Objekt-Fonds möglich          |
| <b>Konsolidierung bei Konzernbilanz nach HGB</b>      | Nein  | Grds. besteht Pflicht zur (Teil-) Konsolidierung  |
| <b>Steuern (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer)</b> | Grds. von Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit (wenn Transparenzoption nach InvStG 2018 ausgeübt)   | Grds. steuerlich transparent, also nicht körperschaftsteuer- und nicht gewerbesteuerpflichtig |
| <b>Umsatzsteuer</b>                                   | Verwaltung ist von der Umsatzsteuer befreit   | Verwaltung ist grds. nicht von der Umsatzsteuer befreit                                       |





## ALLES IM RAHMEN: BÜROMARKT IN DEUTSCHLAND

Die globale Coronapandemie hat 2020 zu einem schweren Wirtschaftseinbruch in Deutschland geführt. Auf den deutschen Immobilienmärkten waren jedoch viele gegenläufige Entwicklungen zu beobachten. Fakt ist: Von einem generellen Preiseinbruch kann keine Rede sein. Im Gegenteil, die Preise stiegen 2020 um 3,6%.



Die Konjunktur beeinflusst wie kein anderer Faktor die Entwicklung der Bürobeschäftigung und damit den Büroimmobilienmarkt. Die Konjunkturprognose von bulwiengesa prognostizierte für 2020 in Deutschland einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,4%, gefolgt von einer verhaltenen Erholung im Jahr 2021 (3,9%) und 2022 (2,7%). Das Niveau des realen Bruttoinlandsproduktes (BIP) vor der Krise wird erst für 2022 wieder erwartet.

Dank stützender Maßnahmen wie Kurzarbeitergeld blieb der Arbeitsmarkt stabil. Gerade angesichts der gestiegenen Knappheit am Arbeitsmarkt versuchen viele Betriebe, auch in konjunkturellen Schwächephasen ihre Beschäftigten zu halten. Ein genereller Einbruch bei den Bürobeschäftigten ist derzeit nicht abzusehen.

### LEERSTÄNDE STEIGEN BISLANG NUR MODERAT

Seit 2010 verteuerten sich die Büromieten, Leerstände tendierten in einigen Städten gegen null- Angebotsknappheit und extremer Nachfragedruck waren die Schlagworte, die die Bürometropolen auch noch Anfang 2020 charakterisierten. So lagen die Leerstandszahlen in Berlin und München bei 1,3% bzw. 1,4%, im Durchschnitt aller A-Märkte bei rund 2,9%. Gesunde Märkte benötigen Fluktuationsreserven;

diese waren in vielen Märkten nicht mehr gegeben.

Im Zuge der hohen Fertigstellungszahlen und abflauernder Nachfrage stiegen die Leerstände 2020 leicht an. Der derzeitige Wert von 3,4% im Durchschnitt der sieben A-Städte weist jedoch derzeit (noch) nicht auf eine krisenhafte Entwicklung hin. Perspektivisch wird mit einsetzender konjunktureller Erholung auch eine Belebung der Nachfrage erwartet, sodass nach aktuellen Prognosen kein dramatischer Leerstandsaufbau in den A-Städten abzusehen ist.

In den B-Städten fällt der prognostizierte Leerstandsaufbau etwas deutlicher aus, liegt aber mit 4,3% im Jahr 2024 weiterhin auf einem gesunden Niveau. Basierend auf der insgesamt eher optimistischen Erwartungshaltung für die deutschen Büromärkte wird auch eine stabile Mietentwicklung ohne nennenswerte Ausschläge zumindest für die zentralen Lagen prognostiziert. Sollte die wirtschaftliche Erholung wie erwartet ab Mitte des Jahres spürbar einsetzen, wird dies stabilisierend wirken und die Nachfrage nach Büroflächen beleben.

### HOMEOFFICE: EINFLUSS JA, DISRUPTION NEIN

Der Lockdown ab Frühjahr 2020 hat zu einer massiven Ausweitung von Homeoffice und mobilem Arbeiten geführt. Gleichzeitig

wurden die Hygieneauflagen und Abstandsregeln für das Arbeiten im Büro erhöht. Es ist mehr als wahrscheinlich, dass auch nach der Covid-19-Pandemie ein relevanter Anteil der Büroarbeit von zu Hause erledigt wird. Doch bedeutet dies zugleich eine geringere Nachfrage nach Büroflächen?

Drei Faktoren sprechen dagegen. So ist davon auszugehen, dass auch nach der Pandemie sehr verdichtete Bürokonzepte nicht mehr nachfragekonform sind und durch Belegungskonzepte ersetzt werden, die mehr Raum für den Einzelnen kalkulieren. Auch wird die derzeitige Argumentation von Unternehmen pro Homeoffice sehr stark aus einer einseitigen Kostendiskussion heraus geführt, die die Ausgaben für Büroarbeit zu Hause ausblendet. Hinzu kommt, dass die derzeitigen arbeitsrechtlichen Grauzonen, zwischen der Einordnung mobiler Arbeit und Homeoffice, auf Dauer nicht Bestand haben dürften. Ohne Frage wird Homeoffice die Büronachfrage beeinflussen. Einen Einbruch der Nachfrage wird es nicht verursachen.

Ansprechpartner: Andreas Schulten,  
Generalbevollmächtigter



Grafik: Quelle: RWIS, Erhebungen bulwiengesa AG, Prognose Berechnungsstand 16.10.2020



## BÜROS ALS URBANE ARBEITSORTE DES ZUSAMMENKOMMENS

Die Coronakrise hat den Büroimmobilienmarkt einer Belastungsprobe unterzogen, der die Assetklasse Büro standgehalten hat. Auch in Zukunft werden Unternehmen nicht auf ihre Büros verzichten. Daniel Werth, seit 1. Januar 2021 Managing Director Commercial bei der HTIM, ist der Überzeugung, dass die Anforderungen sich zwar ändern werden, die Flächennachfrage aber bleibt.

*Wie hat sich der Büroimmobilienmarkt im vergangenen Jahr geschlagen?*

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen und der Auswirkungen durch die Coronapandemie wurde im vergangenen Jahr mit knapp 25 Mrd. € eines der historisch höchsten Transaktionsvolumen erzielt. Das ist vor dem Hintergrund der coronabedingten Rezession – also einem exogenen, temporären Schock – sehr beeindruckend. Das Bürosegment bleibt der mit Abstand liquideste und größte gewerbliche Immobiliensektor.

Auf der Vermietungsseite hinterlassen die Lockdowns natürlich ihre Spuren. In allen deutschen Bürohochburgen sind 2020 geringere Vermietungsabschlüsse zu verzeichnen gewesen. Die Leerstandsquote bleibt aufgrund des kleinen Ausgangswerts jedoch auf einem weiterhin sehr niedrigen Niveau. Und auch die Mietpreinsniveaus verlaufen insbesondere in den guten und sehr guten Bürolagen stabil.

*Besteht nicht die Gefahr, dass das Homeoffice das traditionelle Büro in Zukunft dauerhaft ersetzt?*

Ich mache mir um die Relevanz des guten Büros gar keine Sorgen. Ganz im Gegenteil: Homeoffice-Regelungen werden vielfach als Kostensparprogramm diskutiert, doch das ist zu kurz gedacht und mit hohen Opportunitätskosten verbunden. Arbeitskonzepte werden sich unternehmensindividuell ändern und die Hybridisierung der Arbeit zwischen Büropräsenz und Homeoffice wird ohne Zweifel zunehmen, auch nach der Coronapandemie. Aber beides wird weder zu einer schwindenden Bedeutung des Büros noch zu einer Flächenreduzierung führen. Der Mensch ist ein hochsoziales Wesen und braucht den persönlichen Austausch – und das

bleibt. Homeoffice als Dauerlösung möchte kaum jemand. Dieser Eindruck bestätigt sich mir in Gesprächen immer wieder. Arbeiten ist Teamspirit. Es geht insofern nicht nur um die nüchterne Beurteilung, ob Arbeiten von zu Hause technisch möglich ist.

*Wie wird das Büro der Zukunft voraussichtlich aussehen?*

Das lässt sich natürlich nicht pauschalisieren. Das Büro wird immer den spezifischen Bedürfnissen eines Unternehmens gerecht werden müssen. Aber der Trend ist klar. Das Büro wird zunehmend zu einem Kommunikationszentrum, um nicht digitalisierbare Aspekte der Arbeit wie Unternehmenskultur, Team- und Personalbindung, Kreativität und Informationsaustausch sowie persönlichen Kundenkontakt zu fördern. In der Folge wird der Büroflächenbedarf zugunsten weniger dichter Flächenkonzepte in vielen Fällen steigen. Zudem wird das Büro der Zukunft ganz sicher höhere Ansprüche in Bezug auf Energieeffizienz und die Aufenthaltsqualität erfüllen müssen.

*Warum investiert HTIM nun verstärkt in Büroimmobilien?*

Die wirtschaftlichen und marktspezifischen Rahmenbedingungen für Investitionen in das Bürosegment sind und bleiben sehr positiv. Die DNA von HAMBURG TEAM besteht seit jeher aus Immobilien von nachhaltigem Wert in attraktiven, innerstädtischen und mischgenutzten Lagen sowie Quartieren mit urbaner Qualität. Dies umfasste bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzte Objekte. Genau dieser DNA werden wir auch bei künftigen Investitionen in Büroimmobilien weiter treu bleiben. Wir konzentrieren uns auf moderne Lebens- und Arbeitsräume mit nachhaltiger Relevanz und im Einklang miteinander: urbane Arbeitsorte des Zusammenkommens.



Daniel Werth hat Betriebswirtschaftslehre und Immobilienwirtschaft in Kiel, Hamburg und London studiert und verfügt über 15 Jahre Erfahrung in der institutionellen Fonds- und Immobilienwirtschaft mit Schwerpunkt Büroimmobilien. Von 2014 bis Ende 2020 verantwortete er als Geschäftsführer den Aufbau des institutionellen Fondsmanagements der Momeni Investment Management GmbH. Bei der HTIM ist er als Managing Director Commercial verantwortlich für die Produktstrategie sowie Transaktionen im Segment Büro- und Gewerbeimmobilien.





Wohnanlage „NIDO II“, Duisburg

## HAMBURG TEAM WOHNEN 70+ – NEUE SENIorenWOHNANLAGEN IN KREFELD UND DUISBURG

Für den auf Seniorenwohnmobilien spezialisierten Fonds „HAMBURG TEAM Wohnen 70+“ hat HTIM im Oktober 2020 die Seniorenwohnanlage „Seiden Carré“ in zentraler Krefelder Stadtlage erworben. Das Bestandsobjekt umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 4.800 m<sup>2</sup>. Die 1999 errichtete Wohnanlage verfügt über 86 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Betreibergesellschaft ist Flora Colora. Weitere Mieter sind ein Pflegedienst, diverse Arztpraxen, eine Ergotherapiepraxis sowie ein Café.

Im Dezember folgte der Erwerb einer Seniorenwohnanlage in Duisburg – das „NIDO II“. Bereits im Dezember 2019 hatte sich HTIM das erste Objekt des neu für betreute Wohnanlagen entwickelten NIDO-Konzepts gesichert. Betreiber der Anlage ist die inhabergeführte Procuritas Gruppe. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2023 geplant. Das Objekt in zentraler Stadtlage entsteht nach KfW-55-Standard und umfasst rund 7.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es verfügt über 109 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und über 25 Tagespflegeplätze. Zur Immobilie gehört neben einer Sozialstation auch noch ein Café.



Wohnanlage „Harburg“, Hamburg

## ZWEI OBJEKTANKÄUFE FÜR HAMBURG TEAM URBANE WOHNWERTE II

Im Dezember 2020 hat HTIM gleich zwei Objekte für den „HAMBURG TEAM Urbane WohnWerte II“ erworben. Es handelt sich in beiden Fällen um Forward Deals und die ersten Akquisitionen für den Nachfolgefonds des „HAMBURG TEAM Urbane WohnWerte“. Die Wohnanlage „THREE Berlin“ in urbaner Lage von Berlin-Treptow-Köpenick besteht aus drei Häusern mit insgesamt 108 Wohneinheiten auf rd. 7.200 m<sup>2</sup> Mietfläche. Das Objekt mit KfW-55-Standard wird voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellt. Die zweite Projektierung liegt in einem neuen Stadtquartier in Leverkusen. Die 58 frei finanzierten und geförderten Wohneinheiten auf rd. 3.900 m<sup>2</sup> Mietfläche verteilen sich auf vier Mehrfamilienhäuser und sind Teil des Projekts „Europahof“ in der Neuen Bahnstadt Opladen.



Wohnanlage „THREE Berlin“, Berlin

## ERSTER ANKAUF FÜR HAMBURG TEAM NORDDEUTSCHE WOHNWERTE

Für den neu aufgelegten und regional fokussierten Fonds „HAMBURG TEAM Norddeutsche WohnWerte“ hat HTIM im Forward Deal eine Wohnimmobilie mit 73 Wohneinheiten in Hamburg-Harburg erworben. Das Objekt hat eine Gesamtmietfläche von rund 1.600 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2022 geplant. Die Wohnanlage besteht aus vollmöblierten Apartments mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 21 m<sup>2</sup>. Zur künftigen Mieter-Zielgruppe gehören Studierende, Berufseinsteiger, Pendlerinnen und Singles.



Ärzte- und Geschäftshaus „HSP1“, Hamburg

## HAMBURG TEAM URBANE THEMENIMMOBILIEN – OBJEKTERWERB IN HAMBURG-RAHLSTEDT

Mit dem Ärzte- und Geschäftshaus „HSP1“ hat HTIM im Januar 2021 für den Fonds „HAMBURG TEAM Urbane Themenimmobilien“ erneut in Hamburg investiert. Das Objekt liegt am Bahnhof von Rahlstedt, einem wirtschaftlich überdurchschnittlich starken Stadtteil mit positiver Bevölkerungsentwicklung, und profitiert von einer sehr guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Die Immobilie, deren Fertigstellung für das zweite Quartal 2021 vorgesehen ist, verfügt über ca. 1.500 m<sup>2</sup> Mietfläche, die bereits voll vermietet sind. Neben Praxen in den Obergeschossen sind im Erdgeschoss Gastronomieangebote, ein Sozialdienst, ein Blumenladen sowie eine Bürofläche vorgesehen.

## SOZIALES ENGAGEMENT

Für jeden aufgelegten Fonds wählen die Investoren ein gemeinnütziges Projekt aus, das von HTIM eine jährliche Zuwendung erhält.

Für den Fonds „HAMBURG TEAM Urbane WohnWerte II“ spendet HTIM an die Initiative Das Geld hängt an den Bäumen. Sie erntet übrig gebliebene Äpfel und Birnen im Hamburger Umland und verarbeitet diese zu Säften und Schorlen, die anschließend im Direktvertrieb von Menschen verkauft werden, die zumeist in der Gesellschaft und auf dem Arbeitsmarkt vergessen werden oder (noch) keinen Platz gefunden haben.

Für den Fonds „HAMBURG TEAM Norddeutsche WohnWerte“ unterstützt HTIM gleich zwei Stiftungen: Die Loki Schmidt Stiftung hat, wie der Fonds, ihren Schwerpunkt in Norddeutschland. Sie kauft, gestaltet und pflegt seit 40 Jahren Grundstücke für den Naturschutz, damit selten gewordene Pflanzen und auch Tiere dort überleben können. Die nebenan.de Stiftung setzt sich für lebendige Nachbarschaften in Deutschland ein. Sie pilotiert, implementiert und skaliert innovative Projekte zur Förderung und Stärkung nachbarschaftlich-gesellschaftlichen Engagements.



## TEAM-VERSTÄRKUNG

Im Februar 2021 ist Nadin Klimas als Asset Managerin zum Team der HTIM gestoßen. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt auf der Steuerung von Fonds mit Fokus Wohnen. Neben dem kaufmännischen Asset Management wird sie ihr Know-how bei technischen Themen mit einbringen. Die gelernte Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Immobilien-Ökonomin verfügt über mehr als 20 Jahre Berufserfahrung in der Branche. Zuletzt war Nadin Klimas als Asset Managerin bei Quantum tätig, wo sie einen Wohnimmobilienfonds mit einem Volumen von 330 Mio. € und zwei Forward Deals mit 900 Wohneinheiten und einem Volumen von 252 Mio. € betreute.

## ECORE

HTIM hat sich dem „ESG Circle of Real Estate“, kurz Ecore, angeschlossen. Die Brancheninitiative umfasst rund 40 Mitglieder, die insgesamt ein Immobilienvermögen von ca. 800 Mrd. € auf sich vereinen. Gemeinsames Ziel ist die Etablierung eines belastbaren und marktfähigen europaweiten Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios. Das entwickelte ESG-Scoring-Modell befindet sich derzeit in der Pilotierungsphase, an der die Mitglieder, darunter die HTIM, mit mehr als 500 Objekten teilnehmen. Mitte 2021 werden die Erkenntnisse aus der Pilotierung

aufgenommen und das Scoring für den breiten Markt freigegeben. Im Ecore-Scoring sollen durch eine ganzheitliche Sichtweise Immobilien und Portfolios unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten vergleichbar gemacht werden.



# HAMBURG TEAM INVESTMENT MANAGEMENT

Die HAMBURG TEAM Investment Management GmbH (HTIM) ist Teil der HAMBURG TEAM Gruppe, die mit Büros in Hamburg und Berlin und deutschlandweiten Projekten zu den aktivsten inhabergeführten Immobilienunternehmen zählt. Seit 1997 werden primär urbane Quartiersentwicklungen mit wohnungswirtschaftlichem Schwerpunkt realisiert.

HTIM ist strategischer Partner institutioneller Investoren. Das Unternehmen verfügt über umfassendes Immobilien- und Kapitalmarktwissen und folgt einem ganzheitlichen Dienstleistungsansatz, der sich über den gesamten Immobilienzyklus erstreckt. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt auf maßgeschneiderten Investment-Konzepten und dem aktiven Asset Management deutschlandweiter Immobilienbestände mit speziellem Know-how im Segment Wohnen und funktionsgemischter Quartiere. Investoren profitieren von einem exzellenten Zugang zu nachhaltigen attraktiven

Immobilienprojekten. Flache Hierarchien und Werte wie Vertrauen, Verantwortung und partnerschaftliches Handeln ergänzen den professionellen Umgang mit Immobilienwerten und kennzeichnen das Selbstverständnis des inhabergeführten Unternehmens. Ziel der HTIM ist es, für ihre Investoren – unter eingehender Berücksichtigung von ökologischen, ökonomischen und sozialen Faktoren – attraktive Rendite-Risiko-Profile und überdurchschnittliche Ergebnisse zu generieren.

[www.hamburgteam-im.de](http://www.hamburgteam-im.de)



**GEGRÜNDET**  
2015



**ZIELVOLUMEN**  
> 1,6 MRD. €



**FONDS**  
8



**OBJEKTE**  
37

## KONTAKT / IMPRESSUM

HAMBURG TEAM Investment Management GmbH  
Millernortplatz 1  
20359 Hamburg

Fon 040.376809-0  
Fax 040.376809-29

Email: [office@hamburgteam-im.de](mailto:office@hamburgteam-im.de)

## FOTOS

Torsten Gülstorf, Hamburg; Cornelia Hansen, Ahrensburg; Sinje Hasheider, Hamburg; Arne Mayntz, Hamburg; Adobe Stock

## VISUALISIERUNGEN

Blank Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Duisburg; cube visualisierungen, Braunschweig; KSliving GmbH, Peine



## RECHTLICHE HINWEISE

Die vorliegenden Informationen enthalten kein Vertragsangebot und stellen keine Anlageberatung dar. Sie sollen lediglich Ihre selbständige Anlageentscheidung erleichtern.

Diese Informationen können eine anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Risikohinweise in Bezug auf ein Investment in Anteile an Investmentfonds entnehmen Sie bitte den jeweiligen Verkaufsunterlagen oder setzen Sie sich mit Ihrem Finanzberater in Verbindung. Bei diesen Informationen handelt es sich um eine Marketingmitteilung, die keine Finanzanalyse darstellt und somit nicht den Vorschriften über Finanzanalysen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen genügt, und bei der die jeweiligen Produkte keinen Handelsverboten vor Veröffentlichung etwaiger Finanzanalysen unterliegen.

Der Inhalt dieses Dokumentes darf in keiner Weise ohne unsere ausdrückliche Genehmigung reproduziert werden. Im Falle einer Weitergabe von in diesem Dokument enthaltenen Informationen ist Sorge dafür zu tragen, dass dies in einer Form geschieht, die die in dem vorliegenden Dokument dargestellten Informationen genau widerspiegelt. Obwohl wir in der Überzeugung handeln, dass die dargestellten Informationen zum Zeitpunkt der

Erstellung des vorliegenden Dokumentes korrekt sind, kann keine Garantie oder Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben gegeben werden, die von Dritten stammen.

Wir übernehmen keinerlei Haftung für Schäden, die infolge der Verwendung der dargestellten Informationen entstanden sind, sofern kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln vorliegt.

Bitte beachten Sie, dass in der Vergangenheit erzielte Ergebnisse keine Garantie für eine künftige Wertentwicklung darstellen. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können u. a. infolge von Markt- und Währungskursschwankungen sowohl fallen als auch steigen und es ist möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Genannte Zielrenditen sind keine Garantie oder Zusage für zukünftige Gewinne. Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Es wird Investoren geraten, vor einer Investition ihre Finanz- und Steuerberater zu konsultieren. Wir weisen darauf hin, dass Vergütungen für Vertriebsaktivitäten gezahlt werden.