

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 424 | 02. KW | 13.01.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Checks: AIF und andere Sachwerte-Vehikel im Jahr der Zeitenwende	2
d.i.i. „Wohnimmobilien Deutschland II“: Kaltmiete bietet Potenzial	2
BVT: „Residential 17“ Living in the USA	3
Ökorenta „Infrastruktur 13E“: Hochspannung fürs Portfolio	5
Hannover Leasing „Campus“: Artikel-8-Fonds	6
Deutsche Finance „Investment Fund 20“ Covid pusht Laborimmobilien	9
Luana Capital: „Energie-Versorgung Deutschland“: Dezentral	10
HMW „MIG 17“: Hoffen auf Biontech 2.0	10
Hahn „Pluswertfonds 179“: Baumarktfonds hoch drei	12
Personalia	12
Patrizia GrundInvest: „Heidelberg Bahnstadt“: Softwareschmiede	13
Finanzanlagenvermittler: Neue Regeln und für wen sie gelten	14
Zweitmarkt: Fondsbörse mit gesunkenen Umsätzen zu stabilen Kursen	17
Taxonomieverordnung: Vier zusätzliche Umweltziele	18
Das Letzte	18
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

20 Nazifreunde, Rassisten, Waffen-Fetischisten, Lügner, Verschwörungsschwurbler und Demokratiefeinde reichen aus, die USA politisch zu erpressen. Mit Auswirkungen weit über die Grenzen Nordamerikas hinaus, denn natürlich muss es international verunsichern, dass ein paar durchgeknallte Frauen und Männer das Abgeordnetenhaus eines der mächtigsten Länder der Welt vor sich hertreiben können. Leider sind die USA so nur noch Vorbilder wie Länder wie Brasilien...

Das sind keine guten Nachrichten zum Start ins Jahr 2023. Zu einer Zeit, in der sowieso schon viele Gewissheiten nicht mehr gelten. Wo Energie und Lebensmittel hierzulande für manche kaum noch zu bezahlen sind. Wo diktatorische Maßnahmen dem Corona-Virus ständig neue Mutationen erlauben. Wo ein Ende des Krieges in der Ukraine nicht abzusehen ist. Wo ein rechtsradikaler und vorbestrafter Extremist in Israel Sicherheitsminister wird und schon nach wenigen Tagen Muslime provoziert. Wo ein unkontrollierbarer Gewaltmensch erklärt, er wolle Nordkorea zur größten Atommacht des Planeten machen.

Ja, ein Jahr könnte besser beginnen. Damit müssen wir klarkommen. 50 Wochen noch haben wir Zeit und Gelegenheit, ein gutes Jahr für uns daraus zu machen. Denn die Zuversicht hat überlebt. In diesem Sinne interpretiere ich die Ergebnisse einer Umfrage der Stiftung für Zukunftsfragen. „Das Zeitalter des Egoismus neigt sich seinem Ende entgegen. Zunehmend mehr Bürger haben erkannt, dass die eigene Lebensqualität, der eigene Wohlstand und die Zukunft nachfolgender Generationen maßgeblich sowohl durch das eigene aber auch das Verhalten anderer beeinflusst wird“, fasst die Stiftung zusammen.

So wollen drei Viertel der Befragten optimistischer denken. Fast genauso viele möchten künftig öfter zuhören, ohne gleich zu kritisieren. Rund 70 Prozent nehmen sich vor, nachhaltiger zu leben und zu handeln. Die Hälfte will mehr Verantwortung übernehmen.

Nehmen wir es in diesem Sinne mit dem neuen Jahr auf. 2023, wir sind bereit für Dich.

Viel Spaß beim Lesen!



Immac

Sonderzahlung

Die Anleger des **Immac-Fonds** „Pflegezentrum Hamburg“ erhalten eine außerordentliche Ausschüttung in Höhe von 15 Prozent. Ein beim Pflegeheim Emilienhof vorzeitig vollzogener Pächterwechsel ermöglichte es der **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung** als Service-KVG, eine einmalige Sonderausschüttung in Höhe von 1.065.000 Euro auszuzahlen. Ermöglicht wurde die Zahlung durch die frühzeitige Beendigung des bestehenden Pachtvertrags und eine damit fällig gewordene Ausgleichszahlung seitens des Pächters.

Deutsche Finance

Fonds aufgelöst

Die **Deutsche Finance Group** hat mit der Ausschüttung des Gesellschaftskapitals und der Investitionserlöse des „Institutional Property Partners Fund I“ im Dezember 2022 die Laufzeit des AIF abgeschlossen und den Fonds aufgelöst. Über die Laufzeit hat er damit ein Gesamtergebnis von 148 Prozent vor Abzug von Steuern erwirtschaftet. Der Fonds investierte global und gemeinsam mit finanzstarken, professionellen Investoren breit diversifiziert in institutionelle Investmentstrategien aus der Assetklasse Immobilien. Die Diversifikation erfolgte dabei nach Regionen und Sektoren und weiteren Diversifikationsparametern. Somit hat das Unternehmen im Jahr 2022 zwei Publikumsfonds liquidiert und das Kapital der Anleger zurückgeführt.



Die USA, Supermärkte, Infrastruktur und Energien standen 2022 im Fokus der Sachwertbeteiligungen.

Fonds-Checks

Fonds im Jahr der Zeitenwende

Kanzler-Wort spiegelt sich 2022 auch im Angebot der Sachwerte wider

Hätten Sie damit gerechnet, wie schnell sich die Welt wandelt? Zu Beginn des Jahres 2022 lebten wir noch in einem anderen Zeitalter. Die Zinsen lagen nicht höher als 1,5 Prozent, die Inflation betrug gerade einmal zwei Prozent, Benzin und Diesel kosteten deutlich weniger als zwei Euro, und kaum jemand machte sich Gedanken darüber, wie er seine Gas- oder Stromrechnung bezahlen soll.

Jetzt sind die Zinsen auf bis zu vier Prozent gestiegen, Lebensmittel sind so teuer wie niemals zuvor, und was aus dem Krieg in der Ukraine wird, steht in den Sternen. Artilleriegefechte um Landgewinne in Europa statt Biergefechte um Immobilien in europäischen Bestlagen – das ist die neue Realität, die sich auch in Sachwertbeteiligungen widerspiegelt

Manche der komprimierten Fonds-Checks stammen aus der Zeit vor Hyper-Inflation und Krieg. Bitte beachten Sie das auf den folgenden Seiten. Andere berücksichtigen bereits die Markt- und sonstigen Entwicklungen. Das gilt nicht nur für die Immobilienfonds, sondern auch für Angebote mit anderen Sachwerte-Assets. Einige sind ausplatziert, andere noch zu haben. Viel Spaß beim Lesen des Rückblicks.

Kaltniete bietet Potenzial

Wohnungsfonds-Anbieter d.i.i. will Nebenkosten deutlich senken

400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 mit Sozialbindung. Dieses Ziel hat sich die Ampel in ihrem Koalitionsvertrag gesetzt. Hehres Ziel, leider weit verfehlt. Aber hätte das genügt, die Wohnungsnot vor allem in den Metropolen zu lindern? Ebenso wichtig ist es, den Bestand zu sanieren und zum Beispiel energetisch auf den aktuellen Stand zu bringen. Dieses Konzept verfolgt der AIF „Wohnimmobilien Deutschland 2“ der Wiesbadener d.i.i. Invest.

Markt: Dieser Begriff ist zu einem meiner Lieblinge geworden: Systemrelevante Immobilien. Dazu zählen die Segmente, die in der Pandemie nicht gelitten, sondern im Gegenteil eher gewonnen haben: Fach- und Supermärkte, Lagerhallen und andere Logistikimmobilien, Pflegeheime und Wohnungen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts hat die Einwohnerzahl Deutschlands 2020 trotz weiterhin geringer Geburtenrate mit 83,2

Millionen Menschen einen Höchststand erreicht. Zugleich wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland seit vielen Jahren und wird dies weiter tun – bis 2035 rechnet das Statistische Bundesamt mit einem weiteren Anstieg um rund eine Million. Zugleich nimmt der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten stetig zu, wohingegen Mehrpersonenhaushalte abnehmen. Somit entfällt zunehmend mehr Wohnraum auf im Schnitt immer weniger Personen. Die angenommenen Faktoren sorgen dafür, dass der Bedarf an Wohnfläche weiterhin steigen dürfte.

Konzept: d.i.i. verfolgt ein eigenes Konzept, um die Einnahmemöglichkeiten der Fondszeichner zu stabilisieren. Das Stichwort heißt Umverteilung. d.i.i. hat sich zum Ziel gesetzt, die Kaltmiete zu erhöhen, gleichzeitig aber die Nebenkosten zu mindern. Unter dem Strich bleibt somit die Belastung für die Mieter gleich. Weiterer Vorteil: Die energetische Sanierung verringert die CO₂-Belastung, was dem Klimaschutz zugute kommt. Durch verbesserte Wärmedämmung, den Austausch alter Fenster und den Einbau einer energiesparenden Heizungsanlage kann es gelingen, den Stand eines Neubaus mit entsprechendem Komfort zu erreichen. Der Anbieter wirbt damit, über den

KfW-Standard die Nebenkosten bei Gas und Strom um die Hälfte zu senken.

Meiner Meinung nach... Wohnungsfonds für private Kapitalanleger, der nicht alleine auf weiter steigende Preise und Mieten setzt. Das Konzept sieht vor, die Nebenkosten zu senken und die Ersparnis der Kaltmiete draufzuschlagen, so dass die Belastung für die Mieter nahezu gleich bleibt. Keine dumme Idee. Geht die Kalkulation auf, steigen die Einnahmen der Anleger auch ohne Übertreibungen an den Wohnungsmärkten.

Living in the USA

BVT hat Platzierung des Wohnungsfonds „Residential 17“ gestartet

Ende des Jahres schloss 2021 Jamestown endgültig seinen aktuellen US-Immobilienfonds und macht dann erst mal rund ein halbes Jahr Pause bis zum Nachfolger. Doch das bedeutete nicht, dass es für private Kapitalanleger keine Möglich-



Werbemitteilung

ZBI - Werthaltige Investments

Der Spezialist für Wohnimmobilien

Emissionshaus mit über 20 Jahren Erfahrung
am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Wertgemeinschaft für Investments und Wohnen
durch Teilhabe, Langfristigkeit und Verbindlichkeit

Entwicklung von Immobilienfonds
für private und institutionelle Anleger

Kernkompetenzen aus einer Hand
für Ein-/Verkauf, Verwaltung, Sanierung und Projektentwicklung

Union Investment

Starkes Insti-Geschäft

Union Investment hat ihr Geschäft mit Immobilienlösungen für institutionelle Kunden im Jahr 2022 ausgebaut. Das Fondsvolumen in Immobilien-Publikums- und Spezialfonds, individuellen Fondslösungen und Service-KVG-Mandaten stieg im laufenden Geschäftsjahr um mehr als 15 Prozent und erreicht damit einen Stand von insgesamt 19,8 Milliarden Euro (Stichtag: 30. November 2022). Im laufenden Jahr hat Union Investment Kapitalzusagen institutioneller Immobilienanleger von mehr als 1,1 Milliarden Euro eingeworben.

keiten gab, in amerikanische Immobilien zu investieren. Bei der Münchner BVT beteiligen sich Anleger mit dem „Residential 17“ an der Finanzierung von Wohnungsprojekten in den USA.

Wie die laufende Nummerierung verrät, ist das Angebot inzwischen Routine für BVT. Bereits seit 2004 legt das Emissionshaus geschlossene Fonds mit Wohnungs-Projekten auf – und hat damit in der Regel gute Ergebnisse für seine Kunden erzielt.

Markt: Die USA, nach China und Indien das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt, ist eines der wenigen hochentwickelten Länder mit einer stets positiven demografischen Entwicklung. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der jährlichen Haushaltsgründungen in den USA wider, die in direkter Verbindung mit dem Bedarf an neuem Wohnraum steht. So kamen allein im

Jahr 2019 rund 1,78 Millionen Haushalte hinzu, ein Anstieg von 1,5 Prozent. Dieser Entwicklung steht vor allem in Amerikas produktivsten Städten entlang der Küsten ein akuter Mangel an passendem Wohnraum gegenüber. So zeigte **Freddie Mac**, einer der größten Hypothekengeber der USA, dass es Ende 2020 einen Wohnungsmangel in Höhe von 3,8 Millionen Wohnungen gab, untypischerweise trotz der pandemiebedingten Rezession im selben Jahr.

Meiner Meinung nach... Geschlossener US-Immobilienfonds mit kurzer Laufzeit. Schon nach drei bis vier Jahren sollen Anleger ihr Geld zurückbekommen – plus rund 30 Prozent ihres Einsatzes. Wie bei Projektentwicklungen üblich, fließen die Gewinne hauptsächlich zum Ende der Laufzeit. Und wie bei Projektentwicklungen außerdem üblich, spiegelt die erhöhte Renditechance die Risiken wider. BVT ist ein

DFI WOHNEN 1 Investition in deutsche Wohnimmobilien (AIF)



Bereits für den Fonds erworbene Wohnimmobilien im Bestand

DFI WOHNEN 1 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG

erfahrener Investor in US-Wohnungsprojekte. Für Anleger, die mindestens 30.000 Dollar in eine unternehmerische US-Beteiligung investieren möchten.

Hochspannung im Portfolio

Ökorenta bringt ersten Publikums-AIF mit Ladesäulen für Elektro-Autos

Wir kennen geschlossene Publikums-AIF mit Immobilien, Erneuerbaren Energien, Private Equity und gebrauchte Fondsanteile. Früher hatten wir außerdem Schiffe, Flugzeuge und Lokomotiven. Doch das ist neu. Ökorenta bringt den ersten Fonds mit Investitionen in Strom-Zapfsäulen für Elektro-Autos. Ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio beteiligen sich Anleger am AIF „Ökorenta Infrastruktur 13E“.

Markt: VW-Chef **Herbert Diess** rät von Autos mit Benzin-Motoren ab. Ampel-Koalition will E-Autos stärker fördern. Jeder vierte kann sich Kauf von

Elektro-Autos vorstellen. Schlagzeilen aus Zeitungen Ende 2021. Sie zeigten deutlich, in welche Richtung die Automobilbranche steuert. **Ökorenta** informiert in seinen Verkaufsunterlagen, dass nach Schätzungen der Bundesregierung bis 2030 in Deutschland sieben bis zehn Millionen E-Autos fahren würden. Andere Schätzungen gehen sogar von bis zu 15 Millionen aus. Derzeit sind es rund eine Million Fahrzeuge. Was fehlt, sind öffentlich zugängliche Ladestationen. Im Mai 2022 standen gerade einmal 41.000 Strom-Tankstellen zur Verfügung. Ein zügiger Ausbau ist also dringend nötig.

Einnahme-Möglichkeit: Geschwindigkeit ist Trumpf. Aktuell dauert es immer noch deutlich länger ein Elektro-Auto zu laden als einen Verbrenner vollzutanken. Die schnellsten Säulen schaffen eine Reichweite von bis zu 300 Kilometern in zehn Minuten. Dann kostet die Kilowattstunde aber auch bis zu 89 Cent. An den lahmsten Stationen mit einer Kapazität von bis zu 22 Kilowattstunden kostet die Einheit 39 bis 49 Cent (Stand: Mitte 2022).

Investitionsobjekte: Ökorenta will mit seinem AIF in Ultra-Schnell-Ladestationen des Weltmarktführers **Alpitronik** investieren. Mit einer maximalen Lade-



In echte Werte investieren. Vorausschauend. Resilient. Fundiert.

Als einer der führenden Real-Asset- und Investment-Manager in Deutschland gestalten wir für unsere institutionellen und privaten Anleger echte Werte in den Bereichen Immobilien, Private Equity und Multi Asset.

Mehr als 35 Jahre Erfahrung sind die Grundlage für unsere Fähigkeit, die Werte von morgen schon heute zu erkennen und zu gestalten.

Erfahren Sie mehr: www.wealthcap.com/echte-werte

35 Jahre
Erfahrung



Hannover Leasing Gemeinde als Mieter

Nach Abschluss mehrerer Mietverträge über rund 3.000 Quadratmeter mit der Gemeinde Rotterdam ist das von **Hannover Leasing** als Asset Manager verwaltete denkmalgeschützte Bürohochhaus Central Post in Rotterdam wieder vollständig vermietet. Neben der Vermietung von freien Flächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss konnte gleichzeitig ein Teil des zweiten Obergeschosses neu vermietet werden. Das ehemalige Postsortierzentrum gehört heute zu den bedeutendsten Architekturdenkmälern der Stadt.

leistung von bis zu 300 Kilowatt können Autofahrer an diesen High Power Charger ihre Wagen erheblich schneller mit Energie befüllen als an den bislang üblichen Strom-Zapfsäulen. Je nach Leistung können die Batterien innerhalb von zehn Minuten mit bis zu 300 Kilometer Reichweite aufgeladen werden. Ökorenta betont, dass der Strom aus den Ladesäulen zu 100 Prozent aus Erneuerbaren Energien stammt.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF mit einem komplett neuen Asset. New-Energy-Experte Ökorenta bietet die Beteiligung an Ladestationen für Elektro-Autos an. Erfahrungswerte gibt es hier nicht. Die Zeichner vertrauen also der Prognose des Unternehmens. Die Vorhersagen beruhen auf Studien und Erwartungen der politischen Entscheider. Klar ist, dass die Zahl der Elektro-Autos in den kommenden Jahren deutlich steigen wird. Daher ist es für die Investoren richtig und wichtig,

die besten Standorte so frühzeitig wie möglich zu sichern. Stichwort: Netzstabilität. Hier befindet sich der Flaschenhals. Denn irgendwann kann die Kapazität der Ladestationen nicht mehr großartig verbessert werden, nur noch die technischen Möglichkeiten der Autobatterien. Für Anleger, die offen sind für Innovationen und keine Angst haben vor unternehmerischen Risiken.

Artikel-8-Fonds

Hannover Leasing bringt Publikums-AIF mit Bürogebäude in Augsburg

Eine Studie der IREBS-Business-School und der Privatbank Berenberg zeigt, dass Büroimmobilien auch in den nächsten zehn Jahren eine wichtige Anlageklasse für Investoren und Finanzierer bleiben dürften. Allerdings müssen sie Bü-

Kompetent und persönlich.
Ihr Fondsspezialist für Sozialimmobilien.



Seit 25 Jahren investiert IMMAC mit einer hervorragenden Performance im Segment der Pflegeimmobilien.

- Immobilien mit langfristiger und nachhaltiger Perspektive
- Hohe Rendite bei monatlicher Ausschüttung
- Expertise und Erfolge aus 25 Jahren mit über 180 Sozialimmobilien

IMMAC Immobilienfonds GmbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Tel. +49 40.34 99 40-0
vertrieb@IMMAC.de

Ihre Ansprechpartner

Thomas F. Roth
Florian M. Bormann

www.IMMAC.de



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG



FUND 18

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 18
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

- » Investieren mit dem Marktführer
- » Institutionelle Investitionsstrategie für Privatanleger
- » Investitionen in die Assetklasse Immobilien
- » Streuung in mehrere weltweite börsenunabhängige Investments
- » Strategische Portfolio-Anpassungen während der Laufzeit des Investmentfonds
- » Beteiligungssumme ab 5.000 EUR zzgl. 250 EUR Agio

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 (0)89 - 64 95 63 -0
Telefax +49 (0)89 - 64 95 63 -10

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment

Diese Anzeige ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Die Angaben können eine Aufklärung oder Beratung durch Ihren Betreuer nicht ersetzen. Die Einzelheiten zu den von der DEUTSCHE FINANCE GROUP initiierten geschlossenen Investmentvermögen, insbesondere Angaben zu den mit einer Investition in diese unternehmerischen Beteiligungen verbundenen Risiken, entnehmen Sie bitte jeweils dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt nebst eventuellen Nachträgen, den Anlagebedingungen und den wesentlichen Anlegerinformationen. Sie erhalten die vorgenannten Dokumente in deutscher Sprache kostenfrei bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München oder unter www.deutsche-finance-group.de.

Bildquelle: AdobeStock_257930112

ros künftig differenziert betrachten. Neben der Lage werden flexible Nutzungsmöglichkeiten entscheidend. Hannover Leasing will die neuen Chancen nutzen und bringt den Publikums-AIF „Campus“ mit einem Büro-Neubau im Augsburg.

Die Corestate-Tochter Hannover Leasing wirbt in ihren Verkaufsunterlagen mit dem Hinweis „Artikel 8 Offenlegungsverordnung. Was verbirgt sich hinter diesem bürokratischen Begriff? J.P. Morgan Asset Management hat die Verordnung der Europäischen Union über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU SFDR) verständlich zusammengefasst, an der ich mich im Folgenden orientiere: Die EU SFDR soll es Anlegern erleichtern, zwischen nachhaltigen Anlagestrategien zu unterscheiden und sie zu vergleichen. Sie will eine größere Transparenz schaffen, ob und wie Finanzprodukte ökologische und/oder soziale Merkmale aufweisen, in nachhaltige Anlagen investieren oder nachhaltige Anlageziele verfolgen.

Die EU SFDR verlangt von Vermögensverwaltern und Anlageberatern Offenlegungen in Bezug auf zwei wichtige Aspekte: Nachhaltigkeitsrisiken und wesent-

liche nachteilige Auswirkungen. Darüber teilt sie die Fonds in drei verschiedene Kategorien ein, je nachdem, inwieweit Nachhaltigkeit berücksichtigt wird. Für jede Kategorie sind verbindliche Anlagekriterien mit spezifischen Angaben erforderlich. Diese Kategorien entsprechen den Artikeln 6, 8 und 9 innerhalb der EU SFDR und sind im Folgenden zusammengefasst:

Artikel-6-Strategien integrieren ökologische, soziale und Governance-Aspekte in den Anlageentscheidungsprozess oder erklären, dass sie Nachhaltigkeitsrisiken als nicht relevant erachten und die zusätzlichen Kriterien gemäß Artikel 8 oder 9 nicht erfüllen. Artikel-8-Strategien fördern soziale und/oder ökologische Merkmale und investieren auch in nachhaltige Anlagen, jedoch ist ihr Hauptziel nicht das nachhaltige Investieren. Artikel-9-Strategien verfolgen ein nachhaltiges Anlageziel. Mit dem „Campus“ haben die Anleger nach Einschätzung von Hannover Leasing ein Produkt nach Artikel 8 ausgewählt, also ein Investitionsobjekt, das zum Beispiel wenig Energie verbraucht.

Meiner Meinung nach... Immobilienfonds mit einem in dieser Zeit eher ungewöhnlichen Asset. Anleger

Marketing-Anzeige

Jetzt in **Jamestown 32** investieren

Unser neuer Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an professionell bewirtschafteten, vermieteten Immobilien in den USA zu beteiligen.

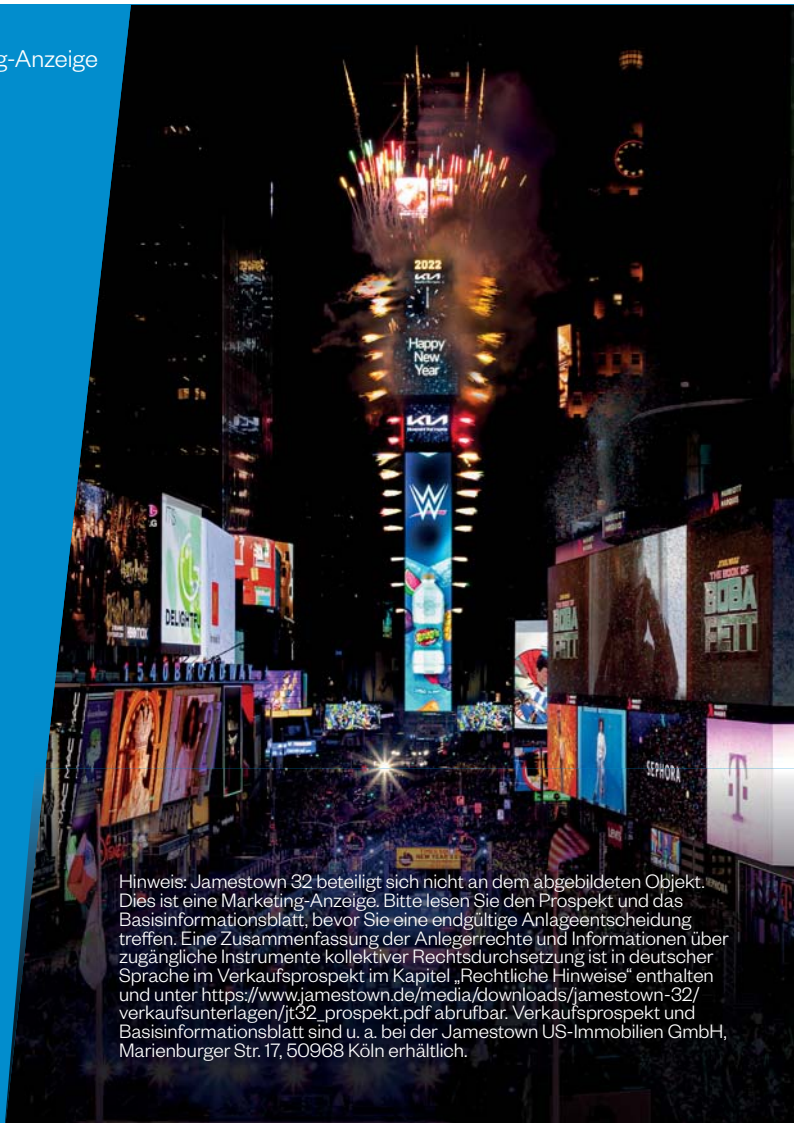
In 39 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

Direkt informieren:



jamestown.de/jamestown-fonds/
jamestown-32

Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.



Industria

Zwei Wohnanlagen

Der offene Immobilien-Publikumsfonds „Fokus Wohnen Deutschland“ von **Industria** hat zwei Mehrfamilienhäuser in Nürnberg und Fürth mit zusammen 55 Wohneinheiten erworben. Verkäuferin ist die **EcoLoft Gruppe AG**, ein auf geförderten Wohnungsbau spezialisierter Projektentwickler und Bauträger mit eigener Planungskompetenz und Sitz in Nürnberg. Die Gesamtinvestitionssumme für beide Objekte beläuft sich auf gut 23 Millionen Euro. Die **Int-real** fungiert als Service-KVG für den Fonds, **Industria** als Asset Manager.

beteiligen sich an einem Bürogebäude in Augsburg. Der Neubau ist an eine Vielzahl von Mietern vergeben, die ihre Flächen zehn Jahre oder länger nutzen. Augsburg scheint auf der Gewinnerstraße, weil Unternehmen eine Alternative zu den teureren Büros in München suchen. Welche Auswirkungen Corona dauerhaft auf die Nutzung von Büroflächen haben wird, ist offen. Klar ist, dass viele Mitarbeiter keine Lust mehr auf Home-Office haben.

Covid pusht Nachfrage nach Labor-Immobilien

Deutsche Finance bringt nächste Tranche an Projektentwicklung in Boston

Die Entwicklung von Immobilien ist ein Geschäft nicht ohne Risiken. Vor und während der Bauphase können viele unvorhergesehene Dinge passieren, die Auswirkungen haben auf die Rentabilität des Investments. Es hilft, wenn ein Unternehmen bereits bewiesen hat, dass es das Business versteht. Mit dem „Deutsche Finance Investment Fund 20“ finanzieren private Kapitalanleger gemeinsam mit professionellen Investoren den Bau einer kombinierten Büro- und Labor-Immobilie in der Nähe von Boston.

Vor wenigen Monaten verkündete **Deutsche Finance** die vorzeitige Auflösung eines Vorgängerfonds. Mit dem Fonds Nummer 15 beteiligten sich die Anleger an der Entwicklung einer ähnlichen Immobilie auf dem Campus der Hochschule in Somerville nahe Boston. Neun Monate vor dem geplanten Ende des Fonds kündigt das Unternehmen



Wir sind Wohnimmobilien.

Investieren Sie mit der d.i.i.

Für jeden Anleger das richtige Portfolio.

Wir sind Ihr Ansprechpartner – wenn Sie renditestark und zugleich grundsolide „in Stein“ anlegen wollen.

Die **d.i.i. Investment GmbH** bietet ein breites Spektrum an maßgeschneiderten Investitionsmöglichkeiten für private, semiprofessionelle und professionelle Investoren – von Sondervermögen bis zu unseren geschlossenen alternativen Immobilienfonds (AIF), die sich durch eine hohe Nachfrage und verlässliche Ertragsstärke auszeichnen.

seinen privaten Investoren einen Rückfluss von 140 Prozent an – nach Abzug des Einsatzes also ein Plus von 35 Prozent. Damit erhalten die Privatanleger nach 27 Monaten ihre Einlage plus eine Verzinsung von rund 16 Prozent p.a. zurück. Der nun gestartete „Investment Fund 20 – Club Deal Boston III“ verfolgt ein ähnliches Konzept. Anleger beteiligen sich ab 25.000 Dollar plus fünf Prozent Agio.

Objekt: Bei dem Angebot handelt es sich um eine Tranche für Privatanleger, über die sie sich gemeinsam mit institutionellen Investoren an einer Projektentwicklung für ein Labor-Büro-Gebäude mit 24.300 Quadratmetern Fläche beteiligen. Der institutionelle Club Deal ist das dritte Projekt der Deutsche Finance Group in der Region Boston. Die geplante Immobilie befindet sich 1,5 Kilometer von den Stadtteilen Kendall Square und Harvard Square in Cambridge entfernt, die als das Zentrum der Biotech- und Pharmaforschung in Neuengland gelten.

Meiner Meinung nach... Tranche an einem Projektentwicklungsfonds für private Kapitalanleger. Sie beteiligen sich an der Finanzierung einer kombinierten Büro- und Laborimmobilie in der Nähe von Boston. Ein Vorgängerfonds konnte vorzeitig mit attraktiven Ergebnissen beendet werden. Doch das ist keine Gewähr auf künftige Erfolge. Für Anleger, die auf höhere Renditen setzen und die damit verbundenen Risiken ertragen können.

Dezentrale Energieversorgung

Luana Capital: Nachrangdarlehen zur Finanzierung klimafreundlicher Infrastrukturprojekte

Wer aus dem Rathaus kommt, ist immer schlauer. Aber dass sich Deutschland abhängig gemacht hat von Gaslieferungen aus Russland, war keine gute Idee. Moralisch fragwürdig und dazu noch teuer, denn die extrem steigenden Energiepreise trieben die Inflation auf zehn Prozent. Wirtschaftsminister Robert Habeck hatte Zwischenzeitlich sogar die Frühwarnstufe eines Notfallplans ausgerufen mit dem Ziel, die Versorgung zu sichern. Alles also gar nicht so trivial.

Schauen wir uns also Beteiligungsmodelle genauer an, die in Erneuerbare Energien investieren. Denn alles, was uns zu Selbstversorgern macht, verdient in diesen Tagen Aufmerksamkeit. **Luana Capital** bietet aktuell eine Vermögensanlage für private Kapitalanleger an. Über das Nachrangdarlehen „Energieversorgung Deutschland“ beteiligen sich

Anleger an der Finanzierung der „LCF Blockheizkraftwerke Deutschland 8“. Letztlich fließt das Kapital in einen Blind-Pool klimafreundlicher Infrastrukturprojekte zur dezentralen Energieversorgung von Immobilien.

Neben Blockheizkraftwerken mit einem Wirkungsgrad von bis zu 90 Prozent kommen außerdem Wärmepumpen, Photovoltaik- und Solarthermieranlagen, Stromspeicher und Brennstoffzellen als Investitionsobjekte in Frage. Langfristige Energielieferverträge mit im Vorfeld akkreditierten Endkunden sollen in Kombination mit dem diversifizierten Investitionsansatz ein hohes Maß an Einnahmensicherheit schaffen, die die Basis für die halbjährlichen Zinszahlungen bildet. Anleger erzielen mit der Unternehmensfinanzierung nicht nur einen attraktiven Zins, sondern leisten durch die CO₂-Einsparungen im Vergleich zur konventionellen Energieversorgung einen messbaren Beitrag zum Klimaschutz. So wirbt Luana für sein Angebot.

Meiner Meinung nach... Nachrangdarlehen zur Finanzierung von Blockheizkraftwerken. Anleger stellen ihr Kapital einem Blind-Pool zur Verfügung. Die Investitionsobjekte stehen noch nicht fest. Solche Konzepte sind künftig nicht mehr als Vermögensanlage möglich, sondern nur noch über von der BaFin regulierte Alternative Investmentfonds. Anbieter Luana ist seit 2008 aktiv. Zunächst als Anbieter von Beteiligungsmodellen, inzwischen als Energieversorger mit eigenen Anlagen. Die Leistungsbilanz als Initiator ist nicht makellos. Wer Interesse an dem Nachrangdarlehen hat, sollte auf jeden Fall weitere Informationen einholen.

Hoffnung auf Biontech 2.0

HMW legt neuen MIG Fonds 17 auf - Investition in Portfolio mit Start-ups

Biontech – dieser Begriff steht für eine wirksame Waffe gegen die weltweite Corona-Pandemie. Für manche Investoren aber auch für ein extrem erfolgreiches Investment. Die Start-up-Anleger Andreas und Thomas Strüngmann sind dadurch in den Club der reichsten Deutschen geraten. Aber auch Kleinanleger profitierten. Zum Beispiel die Zeichner einiger Venture-Capital-Fonds der MIG AG. Mit dem „MIG 17“ legt das Emissionshaus einen weiteren Publikums-AIF für Anleger auf, die unternehmerische Risiken tragen können.

Konzeption: Denn das sind Venture-Capital-Investitionen in jedem Fall: Ein Risiko für die Anle-

HIH Invest

Artikel-9-Fonds

HIH Invest hat das Fondsportfolio um den „HIH Green Energy Invest“ erweitert. Der erste Artikel-9-Fonds des Investmenthauses ist nach luxemburgischem Recht aufgelegt. Der offene Spezialfonds hat nun sein erstes Objekt erworben und soll auf 750 Millionen Euro Fondsvolumen wachsen. Er investiert langfristig in Photovoltaik- und Onshore-Windkraft-Projekte. Im Fokus stehen bestehende Anlagen und baureife Projekte. Primäre Zielländer sind Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien.

ger. Längst nicht jedes Zielunternehmen wird zur Goldgrube. Manche erweisen sich als Nieten, und dann ist der Einsatz futsch. Mit der Streuung auf eine Reihe von Nachwuchs-Firmen will der Anbieter das Risiko mindern. Stichwort: Diversifikation. Der Fonds verteilt das Kapital seiner Zeichner über mehrere Branchen, Unternehmen und Reifegrade der Firmen: Steht es noch ganz am Anfang oder kurz vor dem nächsten Schritt, zum Beispiel einem Börsengang.

Auswahl: Das MIG-Management kooperiert bei der Wahl der Zielunternehmen mit externen Fachleute. „Große Family Offices und professionelle Venture-Capital-Geber fungieren als Co-Investoren der MIG Fonds. Diese bringen nicht nur eigenes Kapital für den nächsten Wachstumsschritt mit, sondern ebenso Sachverstand, Erfahrung und mächtige Netzwerke“, wirbt das Unternehmen in seinen Verkaufsunterlagen. Gemeint sind zum Beispiel die Brüder

Strüngmann, die bei einer Vielzahl von Zielunternehmen gemeinsam mit den Publikumsfonds investiert haben.

Branchen: „Der MIG Fonds 17 investiert in wachstumsstarke Schlüsselindustrien des 21. Jahrhunderts. Im Fokus stehen dabei junge, innovative Unternehmen, die sich deutlich von der Konkurrenz abheben. Mit Ihrer Investition in den MIG Fonds 17 stärken Sie visionäre Gründer und unterstützen Unternehmen, die neue Wege gehen. Ihre wegweisenden Technologien und bahnbrechenden Produkte sichern nachhaltigen Wohlstand und erschaffen neue Märkte für eine bessere Welt. Gemeinsam mit tausenden MIG-Investoren fördern Sie den wirtschaftlichen Wandel und schaffen zukunftsfähige Arbeitsplätze.“ So ist der Plan.

Meiner Meinung nach... Venture-Capital-Fonds für private Kapitalanleger mit Spielgeld. Hinter den frühen Investi-



Verifort Capital

»Wir leben
Immobilien.«

Erfahren Sie mehr über
unsere neuesten Aktivitäten
auf LinkedIn und Xing oder
besuchen Sie uns auf:

www.verifort-capital.de

Wechsel Dich

Professor Günter Vornholz hat das „Institut für Immobilienökonomie“ gegründet: www.institut-fuer-immobilienoekonomie.de. Darin widmet er sich der immobilienökonomischen Forschung. Der Schwerpunkt liegt in der Analyse der Entwicklung von Immobilienwirtschaft und Immobilienmärkten sowie das Aufzeigen von Lösungsansätzen. Dabei bildet die Homepage die Plattform für die Veröffentlichungen. Neben Beiträgen und Artikeln zu aktuellen Fragestellungen ist auch eine Schriftenreihe für umfangreichere Studien geplant. Vornholz ist auch regelmäßiger Autor von Artikeln zur Immobilienwirtschaft im Fondsbrief.

Die **Commerz Real** hat **Nicole Arnold** (42) in den Vorstand berufen. Sie folgt auf Siegfried Eschen, der wieder zur **Commerzbank** zurückgekehrt ist. Arnold kommt von **BNP Paribas Real Estate Investment Management**, wo sie seit Januar 2020 die Funktionen des Chief Operating Officer und Chief Financial Officer ausübte. Davor war sie sieben Jahre bei der **Universal Investment** tätig, zuletzt als Director Real Estate Investment Management.

Hans-Joachim Kleinert (62) wird mit Wirkung zum 30. Juni 2023 seine Tätigkeit als CEO und Geschäftsführer der **KanAm Grund Group** beenden und ein Aufsichtsratsmandat übernehmen. Er bleibt weiter Gesellschafter und steht der Geschäftsführung beratend zur Seite, deren Vorsitz **Olivier Catusse** (47) übernimmt.

tionen stehen unkalkulierbare Risiken. Läuft es wie geplant oder besser, können Anleger richtig Kasse machen. Wenn nicht, dann nicht. Auf jeden Fall brauchen die Anleger einen langen Atem. Auch die Biontech-Investoren mussten geduldig sein. Mehr als 10.000 von ihnen zählten 2008 zu den Gründungsinvestoren des Unternehmens, das ursprünglich und immer noch an der Erforschung von Impfstoffen gegen Krebs arbeitet. MIG zählt mit einer 20-jährigen Historie und seinem Netzwerk zu Co-Investoren zu den erfahrenen Anbietern der Venture-Capital-Branche.

Baumarkt-Fonds hoch drei

Hahn Gruppe setzt bei Publikums-AIF auf den Trend zum Selbermachen

Eins können wir dem Fondsanbieter Hahn Gruppe nicht vorwerfen: Dass er auf den Zug der stark gefragten Fach- und Supermärkte aufgesprungen ist. Ganz im Gegenteil hat sich das Unternehmen aus Bergisch Gladbach schon vor Jahrzehnten auf diese Nische in den Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Aktuell platziert Hahn den „Pluswertfonds 179“, ein Dreier-Portfolio mit Obi-Baumärkten.

Objekte: Die drei Baumärkte befinden sich in Herzogenrath und Hückelhoven, beides Nordrhein Westfalen zwischen Aachen und Mönchengladbach, und im bayerischen Schwandorf. Die Immobilien kommen insgesamt auf eine Mietfläche von 30.755 Quadratmeter und stammen zweimal aus den Jahren 2009 und einmal aus 2012. Die **Hahn Gruppe** ist unbestritten Experte für großflächige Fachmärkte und hat die nötigen Zugänge, um solche Objekte zu erwerben. Sie bieten den Vorteil, dass die Kommunen Handelsimmobilien in dieser Größe nur sehr restriktiv genehmigen. Einmal gestattet, dürften die Märkte daher auch für andere Mieter interessant sein. Der Einkaufsfaktor liegt bezogen auf die Jahresmiete beim rund 17,4-fachen. Das ist bei der allgemeinen Marktlage nicht zuviel.

Markt: Die gesamte Branche legte im ersten Pandemie-Jahr hierzulande sogar um 13,8 Prozent auf insgesamt mehr als 22 Milliarden Euro zu (nur am Rande: Das ist gerade einmal die Hälfte des Betrags, den Elon Musk für Twitter bezahlt, krank, oder?). Im ersten Halbjahr 2021 ging der Umsatz wegen Lockdown-Beschränkungen, Materialengpässen und steigenden Preisen zurück. Grundsätzlich präsentierte sich die Baumarkt-Branche – ähnlich wie der Lebensmittelhandel – widerstandsfähig gegen den Online-Handel.

Meiner Meinung nach... Hahn-Fonds mit drei Baumärkten, die alle an **OBI** vermietet sind. Die Baumärkte sind gut durch die Pandemie gekommen. Das heißt nicht, dass die Branche komplett widerstandsfähig ist. Die Pleiten von **Praktiker** und **Max Bahr** sind noch allzu lange her. OBI als Marktführer mit 4,6 Milliarden Umsatz sollte sich behaupten, wobei Anleger das Mieter-Klumpenrisiko akzeptieren. Sollte der Nutzer ausfallen, dürften die Standorte für andere Mieter interessant sein, denn Märkte in dieser Größe werden von den Kommunen kaum noch gestattet. Ob die Anschlusszinsen realistisch kalkuliert sind, wird sich zeigen. Die Hahn Gruppe ist jedenfalls ein absoluter Experte in diesem Markt und akzeptierter Fondsanbieter.

Softwareschmiede in Heidelberg

Patrizia Grundinvest setzt auf Renaissance der Büronutzung

Bürogebäude spielten spätestens seit Beginn der Pandemie keine große Rolle mehr in Immobilienfonds für private Kapitalanleger. Home Office und Hygienemaßnahmen erzählten nicht gerade eine überzeugende Story – anders als Wohnungen, Supermärkte und Pflegeheime. Inzwischen bekommen auch Büros wieder eine Chance. Hannover Leasing setzt auf stabile Märkte, Paribus ebenfalls und Patrizia Grundinvest mit seinem aktuellen Publikums-AIF auch. Anleger

beteiligen sich mit dem Fonds „Heidelberg Bahnstadt“ an einer gemischt genutzten Immobilie in der Universitätsstadt.

Objekt: Patrizia hat 87 Millionen Euro für die Immobilie mit 26.000 Quadratmetern Mietfläche gezahlt. Bezogen auf die aktuelle Jahresmiete ein Faktor von rund 23. Mit einem Alter von knapp 30 Jahren nicht gerade ein taufrisches Objekt. Dennoch spricht Patrizia von dem Fonds als ESG-Strategieprodukt: Die Beleuchtung in der Tiefgarage wurde auf LED-Leuchten umgestellt. Außerdem sind nahezu alle Flächen im Anlageobjekt barrierefrei zu erreichen, und es stehen zwölf Behindertenstellplätze zur Verfügung. Das Objekt wird mit CO₂-neutralem grünen Strom beliefert, und die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Meiner Meinung nach... Mit mehr als 50 Millionen Euro Eigenkapital relativ großer Publikums-AIF von **Patrizia Grundinvest**. Anleger beteiligen sich an einer gemischt genutzten Immobilie in Heidelberg, wobei die Büronutzung überwiegt. Mit einem Alter von knapp 30 Jahren zählt das Objekt zu den älteren Immobilien im Teilmarkt Bahnstadt. Dafür liegt die durchschnittliche Miete deutlich unter dem Marktniveau. Die Zinsen sind bis Ende 2031 zu 1,335 Prozent fix. Die

Tilgung des Fremdkapitals ist mit jährlich einem Prozent mager. Sind die Zinsen nach Ablauf der Festschreibung deutlich höher als jetzt, wovon auszugehen ist, sollte Patrizia zügig einen Käufer finden, um die Anschlussfinanzierung so knapp wie möglich zu halten. Vorzeitige Vertragsverlängerungen mit den Mietern oder neuen Nutzern wären dabei hilfreich. Eine unternehmerische Beteiligung mit Variablen also.

In der kommenden Ausgabe bringen wir den zweiten Teil mit den Fonds aus dem Jahr 2022. □

Eine Reihe von Anbietern hat für dieses Jahr geschlossene Fonds mit Immobilien und anderen Assets unter dem Thema „Nachhaltigkeit“ angekündigt.

Wir sind gespannt und werden mit den Anbietern und anderen Experten darüber reden. Beim Sachwerte-Kolloquium am 27. und 28. Februar in München. Wir freuen uns auf neue Kontakte, alte Bekannte und nette Gespräche.

Anmeldungen und weitere Informationen finden Sie hier: www.sachwerte-kolloquium.de □

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie Unternehmensbeteiligungen bietet Anlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten.



Immobilien Deutschland

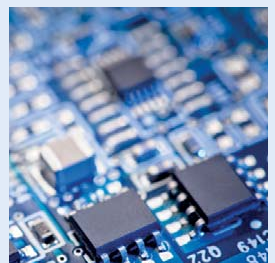


Immobilien USA



Energie und Infrastruktur

Private Equity



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Die Anlage in geschlossene Publikums- oder Spezial-AIF ist mit Risiken verbunden. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 381 65-206

DFH

Vermietung in Bonn

Das Asset-Management der **Deutsche Fonds Holding** hat eine Fläche von rund 500 Quadratmetern in Bonn an die **eLumen GmbH** aus Wachtberg vermietet. Die Immobilie gehört zu einem geschlossenen Fonds der DFH-Gruppe und verfügt über insgesamt 9.300 Quadratmeter Büro- und Lagerflächen. Mit der Neuvermietung wurde der Vermietungsstand auf 82 Prozent erhöht. DFH hat bereits mehrere Objekte des 2003 von der **IVG** aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds „EuroSelect 7“ veräußert, zum Beispiel eine Büroimmobilie in Nürnberg und eine in London. Die Anleger haben bisher 160 Prozent auf ihr Kommanditkapital ausgezahlt bekommen.

Patrizia

Kitas in Finnland

Das **Patrizia**-Portfoliounternehmen **Kinland** wird für 76 Millionen Euro ein Portfolio aus 28 Gebäuden für soziale Infrastruktur in Finnland von **eQ Community Properties** übernehmen. Das Portfolio umfasst Einrichtungen, die vor allem in den größten Städten Finnlands, wie Helsinki, Oulu und Kuopio, oder in deren unmittelbarer Nähe gelegen sind. Die Immobilien sind überwiegend langfristig an führende Betreiber für Kinderbetreuung und unterschiedliche Pflegeeinrichtungen vermietet und haben eine gewichtete, durchschnittliche Restmietdauer von rund zehn Jahren.

Der kleine Unterschied

Neue Regeln für den Fondsvertrieb - für wen gelten sie?

Für freie Vertriebspartner gelten neue Regeln. Auch sie müssen, wie die Berater in den Banken schon seit längerem, zusätzliche Regeln und Vorschriften erfüllen. Doch nicht alles gilt für alle. Rechtsanwalt Eric Romba, früher Geschäftsführer des Sachwertverbandes BSI und nun Partner der Kanzlei Osborne Clarke, erklärt die Unterschiede.

Die Tätigkeit des § 34f GewO-Finanzanlagenvermittlers ist aufsichtsrechtlich in einem Spannungsfeld zwischen der Regulierung nach dem Kreditwesengesetz bzw. Wertpapierinstitutsgesetz und der Gewerbeordnung zu finden. Umfasst ist nicht nur die Tätigkeit der Anlageberatung, sondern auch die der Anlagevermittlung. Es stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien, insbesondere im Hinblick auf die ESG-Anforderungen, zwischen den beiden Tätigkeiten zu differenzieren ist. Der vorliegende Beitrag soll diese Frage näher beleuchten.

Hintergrund

Seit dem 2. August 2022 besteht für regulierte Finanzdienstleistungs- und Wertpapierinstitute die Pflicht, die Nachhaltigkeitspräferenzen ihrer Kunden zu ermitteln und darauf basierende Produkt zu empfehlen. Finanzanlagenvermittler, die mit einer Erlaubnis nach § 34f GewO tätig sind, waren bisher von der Pflicht ausgenommen. Dies soll sich mit Veröffentlichung des Referentenentwurfs der Bundesregierung vom 11.11.2022 über einen Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Gewerbeanzeige- und der Finanzanlagenvermittlungsverordnung ändern. Künftig sollen Finanzanlagenvermittler, die gemäß § 34f GewO lizenziert sind, bei ihren Kundenberatungsgesprächen zur Abfrage der Nachhaltigkeitspräferenzen verpflichtet sein. Erzielt werden soll dies durch eine Anpassung des § 11a Abs. 3 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV). Der Bundesrat soll sich im Laufe der ersten Plenarsitzungen im neuen Jahr mit den geplan-

ten Änderungen auseinandersetzen. Mit einem Inkrafttreten der Regelungen ist im ersten Quartal 2023 zu rechnen.

Ausnahmeregelungen im KWG/WpIG

Die Anlagevermittlung und -beratung können Finanzdienstleistungen im Sinne des KWG oder Wertpapierdienstleistungen im Sinne des WpIG darstellen. Sie fallen somit entweder unter die Erlaubnispflicht des § 32 Abs. 1 KWG oder die des § 15 Abs. 1 WpIG. Die aufsichtsrechtlichen Regelungen sehen jedoch Ausnahmen zu den bestehenden Erlaubnispflichten vor. Finanzdienstleistungsinstitute liegen begrifflich nicht vor, wenn die Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 S. 1 Nr. 8 KWG vorliegt. Eine gleichlautende Ausnahmeregelung für Wertpapierinstitute ist in § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 11 WpIG zu finden. Um Regulierungslücken zu schließen, wurde der gewerberechtliche Erlaubnisbestand nach § 34f Abs. 1 GewO in die Gesetzessystematik eingefügt. Der Gesetzgeber sieht somit vor, dass Unternehmen die Anlagevermittlung und Anlageberatung entweder auf Basis des § 32 Abs. 1 KWG/WpIG oder, sofern die Voraussetzungen vorliegen, auf Grundlage der gewerberechtlichen Erlaubnis des § 34f Abs. 1 GewO erbringen können. Die Bereichsausnahme erstreckt sich nur auf die in § 34f Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 GewO genannten Finanzinstrumente. Der Gesetzgeber hat somit eine komplexe, teils komplizierte, Verzahnung zwischen den aufsichtsrechtlichen Regelungen geschaffen.

Erlaubnispflicht des 34f-Vermittlers

Die gewerberechtliche Erlaubnispflicht nach § 34f GewO fasst die Anlagevermittlung und die Anlageberatung unter einem gemeinsamen Begriff des Finanzanlagenvermittlers zusammen und verweist wiederum auf die Begriffsbestimmungen des § 1 Abs. 1a KWG (gleichlautend zur Definition in § 2 Abs. 2 Nr. 3 WpIG), der zwischen den beiden Tätigkeiten begrifflich differenziert.

Die Anlagevermittlung wird als „die Vermittlung von Geschäften über die An-

schaffung und die Veräußerung von Finanzinstrument“ definiert. Von der Vermittlung ist im bankrechtlichen Sinne jede Tätigkeit umfasst, die final auf den Abschluss von Geschäften über die Anschaffung und Veräußerung von Finanzinstrumenten gerichtet ist. Der Begriff der Anlagevermittlung im gewerberechtlichen Sinne ist jedoch nicht deckungsgleich mit dem bankrechtlichen Begriff. Es ist ausreichend, dass eine Vermittlungsabsicht vorliegt. Nicht notwendig ist, dass tatsächlich ein wirksamer Vertrag zwischen Anlageverkäufer und Anleger zustande kommt. Der Finanzanlagenvermittler muss eine Angemessenheitsprüfung durchführen. Hierbei muss es von dem Anleger Informationen über seinen Kenntnisstand und Erfahrungen mit Finanzanlagen einholen. Auf Grundlage dieser Informationen soll der Vermittler prüfen, ob das konkrete Produkt für den Anleger angemessen ist.

Unter Anlageberatung versteht man nach § 1 Abs. 1a Nr. 1a KWG (ebenso nach § 2 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 WpIG) „die Abgabe von persönlichen Empfehlungen an Kunden oder deren Vertreter, die sich auf Geschäfte mit bestimmten Finanzinstrumenten beziehen, sofern die Empfehlung auf eine Prüfung der persönlichen Umstände des Anlegers gestützt oder als für ihn geeignet dargestellt wird und nicht ausschließlich über Informationsver-

breitungs Kanäle oder für die Öffentlichkeit bekannt gegeben wird“. Der Berater muss im Gegensatz zur reinen Vermittlung eine weitergehende Geeignetheitsprüfung vornehmen. Hierbei muss er seine Empfehlung auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des Anlegers aussprechen oder als für ihn geeignet darstellen und diese Angaben dokumentieren.

Pflicht zur ESG-Abfrage

Welche Informationen sich der Anlageberater über die persönlichen Umstände des Anlegers einholen muss, ergibt sich wiederum aus dem 4. Abschnitt der FinVermV. Diese Verordnung regelt die Einzelheiten zu den Voraussetzungen der gewerberechtlichen Erlaubniserteilung und reguliert die Geschäftstätigkeit des Finanzanlagenvermittlers hinsichtlich seiner Beratungs- und Dokumentationspflichten, Offenlegungs- und Aufzeichnungspflichten, aber enthält auch Regelungen über etwaige Ordnungswidrigkeiten. Durch eine Anpassung des § 11a Abs. 3 FinVermV, der nun auf die „jeweils geltende Fassung“ der MiFID II DelVO 2017/565 verweist, wird künftig auch die Pflicht zur Abfrage von Nachhaltigkeitspräferenzen in das „Regulierungskorsett“ der Anlagebe-



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

4% p.a.
Frühzeichner-
bonus
bis Platzierungsende

Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

- ✓ Immobilienentwicklungen mit **Schwerpunkt Wohnen** in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: **ab 10.000 EUR** zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens **acht Immobilienentwicklungen**
- ✓ Laufzeitende: **30.06.2032**
(Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmooption: **4 oder 6%** auf monatlicher Basis
- ✓ Gesamtmittelrückfluss von **bis zu 165,0%*** im MidCase-Szenario

Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft: www.metropolen22.de

PROJECT Investment Gruppe
Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
✉ info@project-vermittlung.de
☎ 0951.91 790 330

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

* Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.
Foto: PROJECT Immobilienentwicklung Krifteler Straße, Frankfurt a. M.

ratung miteinbezogen. Nachhaltigkeitspräferenzen umfassen die Entscheidung eines Kunden darüber, ob und inwieweit eines der Finanzinstrumente in seine Anlage einbezogen werden soll (vgl. Art. 2 Nr. 7 MiFID II DelVO 2017/ 565). Es wird dabei zwischen den folgenden Instrumenten unterschieden:

Finanzinstrumente, bei denen der (potenzielle) Kunde bestimmt, dass ein Mindestanteil in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 1 TaxonomieVO angelegt werden soll (a);

Finanzinstrumente, bei denen der (potenzielle) Kunde bestimmt, dass ein Mindestanteil in nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 OffenlegungsVO angelegt werden soll (b); oder

Finanzinstrumente, bei denen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden, wobei die qualitativen oder quantitativen Elemente, mit denen diese Berücksichtigung nachgewiesen werden, vom Kunden oder potenziellen Kunden bestimmt werden (c).

Anhaltspunkte für die Auslegung, wie die Pflichten zur

Abfrage der Nachhaltigkeitspräferenzen konkret erfüllt werden soll, ergeben sich wiederum aus den Guidelines der ESMA (siehe ESMA35-43-2998). Demnach sollte der Berater eine Erläuterung (auf eine verständliche Art und Weise) über das Konzept Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitspräferenzen, sowie die Unterscheidung zwischen den verschiedenen Ausprägungsmöglichkeiten und die Unterschiede hinsichtlich der Produkte ohne nachhaltige Eigenschaften erbringen. Er muss Informationen darüber einholen, ob und ggf. in welchem Umfang der Kunde überhaupt eine Nachhaltigkeitspräferenz hat und ob der Kunde gegebenenfalls eine Kombination der Instrumente bevorzugt (hinsichtlich der Finanzinstrumente (a) und (b)). Außerdem ist der gewünschte Mindestanteil für die Nachhaltigkeitspräferenzen zu bestimmen. Darüber hinaus muss der Berater berücksichtigen, welche wesentlichen nachteiligen Auswirkungen (sog. principal adverse impacts „PAI“) bei dem Finanzinstrument (c) zu berücksichtigen sind.

Nachhaltigkeitspräferenzen sollten erst angesprochen werden, wenn die grundlegende Eignung eines Finanzinstruments – anhand der Kenntnisse, der

ustreuhand
Gemeinsam Investieren



Rezession im Euro.
Ab in die USA.
Kommen Sie mit.

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Erfahrung und der wirtschaftlichen Situation des Kunden – festgestellt wurde. Sobald grundsätzlich geeignete Produkte identifiziert sind, sollte der Berater in einem zweiten Schritt die Anlagestrategie vorschlagen, welche die Nachhaltigkeitspräferenzen des Kunden erfüllt. Soweit kein Produkt mit entsprechenden Nachhaltigkeitspräferenzen angeboten werden kann, darf der Berater auch ein Produkt empfehlen, welches nicht den ursprünglichen Nachhaltigkeitspräferenzen des Kunden entspricht. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Kunde entsprechend aufgeklärt wird und seine Nachhaltigkeitspräferenzen diesbezüglich anpasst. Die Möglichkeit der Anpassung der Nachhaltigkeitspräferenzen sollte jedoch nicht das Standardverfahren sein und jeweils in der Geeignetheitsprüfung des Kunden vermerkt werden.

Fazit... Zwar verschwimmen teilweise die Grenzen zwischen Beratung und Vermittlung, jedoch ist eine Ausweitung dieser Pflichten auf die Anlagevermittlung derzeit nicht ersichtlich. Die Änderung des FinVermV hat nach derzeitigem Stand nur Auswirkungen auf die Tätigkeit der Anlageberatung. □

Eric Romba, Osborne Clarke

Schwächerer Handel zu hohen Zweitmarkt-Kursen

Immobilienfonds kosten im Schnitt 100 Prozent

Die Fondsbörse Deutschland konnte sich im vergangenen Geschäftsjahr dem allgemeinen Trend nicht entziehen. Der Nominalumsatz sank auf 267 Millionen Euro und damit um rund 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr, damals allerdings das beste Jahr der Unternehmenshistorie.

Die Summe der vermittelten Kaufpreise kommt 2022 auf 225 Millionen Euro, was einen durchschnittlichen Kurs von knapp 84 Prozent über alle Assets bedeutet. Bei den Immobilienfonds beträgt der Kurs im Schnitt 99,6 Prozent, wobei der September den stärkste Monat mit rund 114 Prozent darstellt.

Schiffe kamen auf durchschnittlich 61,5 Prozent, mit einer Range zwischen 48 und 84 Prozent. Die Fonds mit sonstigen Assets wurden im Schnitt zu Kursen von 46 Prozent gehandelt. Umsatzstärkster Monat war der Februar mit 40,6 Millionen Euro, das schwächste Quartal war das letzte mit 32,7 Millionen Euro. □

30 JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.
Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de

 **Real I.S.**

Vier zusätzliche Umweltziele

Gesetzgeber hat technische Kriterien noch nicht vorgelegt - Konsequenzen weiter im Dunklen

Zum 1. Januar 2023 sind weitere Teile der europäischen ESG-Regulierung in Kraft getreten. Bei der Taxonomieverordnung kommen zu den zwei bestehenden Umweltzielen vier weitere hinzu. Bereits seit Beginn des Jahres 2022 sind die Ziele eins und zwei (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) in Kraft. Neu dabei seit 1. Januar 2023: Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Kontrolle der Umweltverschmutzung, Schutz der Wasser- und Meeresressourcen sowie Schutz der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme.

„Bei den neuen Teilen der Taxonomie, die zum Jahreswechsel kamen, tappen wir leider noch ziemlich im Dunkeln. Der Gesetzgeber hat die technischen Kriterien für die Ziele drei bis sechs bislang noch nicht vorgelegt, und folglich können wir nicht beurteilen, ob Immobilienfonds die Umweltziele im Sinne der Taxonomie tatsächlich fördern“, sagt **Hannah Dellemann**, ESG-Beauftragte der Service-KVG Intreal.

Auch beim anderen großen Regelwerk, der Offenlegungsverordnung, gibt es Neuerungen. Das Regelwerk selbst ist schon seit März 2021 in Kraft. Nun kommt die Level-2-Verordnung hinzu, die die ursprüngliche Verordnung weiter konkretisiert. Kern der Neuregelungen ist, dass neue Formate für die Offenlegung von Artikel-8- und Artikel-9-Fonds genutzt werden müssen, welche insbesondere auf die zu erreichenden Kennzahlen abstellen. In der Praxis bedeutet das, dass bei Artikel-8- oder Artikel-9-Immobilienfonds die vorvertraglichen Informationen angepasst und in den Jahresberichten quantifizierbare Angaben zur Erreichung der gesetzten Ziele gemacht werden müssen.

Zudem müssen die negativen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – so genannte PAI-Indikatoren („Principle Adverse Impact“) – auch bei nicht-nachhaltigen Fonds erfasst werden. Diese Kennzahlen werden dann auf der Webseite der KVG veröffentlicht. Dellemann: „Wir arbeiten aktuell unter Hochdruck an der Umsetzung der Neuerungen im Rahmen der Offenlegungsverordnung.“

Welche neuen Kennzahlen müssen laut Detailregelungen zur Offenlegungsverordnung nun ab 1. Januar ausgewiesen werden? Es sind im Wesentlichen drei Kennzahlen, die jede KVG für Fondsimmobilen ermitteln muss: erstens die Energieeffizienz, zweitens die Lagerung fossiler Brennstoffe (z.B. Tank-

stellen), und ein dritter, frei wählbarer Indikator, in der Regel die Energieverbrauchsintensität.

„Um die Energieverbrauchsintensität auszuweisen, müssen wir den Energieverbrauch in Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr ermitteln. Diese Kennzahl muss sowohl über den gesamten Fonds als auch über das gesamte Portfolio einer KVG errechnet werden. Die zweite Kennzahl, die Energieeffizienz, ist eine Prozentzahl. Sie bildet das Verhältnis von ineffizienten Objekten zu effizienten Objekten gemessen am Verkehrswert ab“, so Dellemann. Was in der EU als Energieineffizient gilt, legt die Level-2-Verordnung in einer Formel fest. Bei der Lagerung der fossilen Brennstoffe wird der Anteil der Miete als Bemessungsgrundlage herangezogen: „In der Praxis sind hier vor allem Tankstellen betroffen.“

Die Informationen müssen für den Vertrieb über ein spezielles Template – das so genannte EET oder European ESG Template – erfasst werden. „Die Informationen, die im EET erfasst werden müssen, sind deutlich detaillierter als bislang. Es geht zudem auch weniger um die Qualität, sondern mehr um die Quantität“, so die ESG-Expertin. „Bislang konnte man viele Vorgaben mit Text erfassen. Jetzt müssen die genannten Zahlen ermittelt werden.“ □

Das Letzte

Na, auch schon alle guten Vorsätze für 2023 über den Haufen geworfen? Wieder Schnitzel und Mettbrötchen gegessen? Dazu Wein und Bier getrunken? Nach der ersten Joggingrunde die Laufschuhe erst mal weggepackt? Bei mir sieht es anders aus. Ich verfolge 2022 einen langfristigen Plan: Politiker will ich werden. Ich meine, wie viele Praktikanten und Berufsanfänger entscheiden über unsere Zukunft? Das schaffe ich auch. Außerdem kann ich als Politiker meine persönliche finanzielle Situation leicht verbessern, wenn mal wieder Schutzmasken oder Ähnliches benötigt werden.

Weiterer Vorteil: Die Zugangsvoraussetzungen für den Job sind nicht so hoch. Und zwar rund um den Globus. In Israel zum Beispiel dürfen jetzt auch Vorbestrafte höchste Ämter ausüben. OK, das kann jetzt nicht so richtig verwundern, weil nicht wenige in der neuen Rechts-Rechtsdraußen-Regierung wegen Korruptionsvorwürfen oder anderer Vergehen Stress mit dem Gesetz haben. ►

Markus Gotzi

Punished

Milton Taylor ist ein Nerd. Typ Sheldon von „Big Bang Theory“. Doch er hat ein mörderisches Hobby...

Punished bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro
als ebook und als Taschenbuch erhältlich
ISBN 9783837099188

Impressum

Redaktionsbüro
Markus Gotzi
Else-Lang-Str. 1
50858 Köln
T: 0221/97589775

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

Chefredakteur: Markus Gotzi
(V.i.S.d.P.)

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag:
Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert.de

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-
Georg Loritz (Vorsitz)

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

*Namens-Beiträge geben die Meinung
des Autors und nicht unbedingt der
Redaktion wieder.*

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

BVT Unternehmensgruppe
DF Deutsche Finance Holding
AG
Deutsche Fondsimmobilien AG
d.i.i. Deutsche Investment
Immobilien AG
IMMAC Holding GmbH
Jamestown US-Immobilien
GmbH
Ökorenta GmbH
Project Gruppe
Real I.S. AG
US Treuhand Verwaltungsge-
sellschaft mbH
Verifort Capital Group GmbH
Wealthcap Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH
ZBI Zentral Boden Immobilien
Gruppe

Wie sich die Zeiten geändert haben. Als ich mich 1984 auf einen Ausbildungsplatz beworben habe, musste ich ein polizeiliches Führungszeugnis vorlegen. Kaum vorstellbar, dass die **Deutsche Bank** mich genommen hätte, wäre darin eine Bewährungsstrafe wegen Steuerhinterziehung aufgelistet worden. Ist schon klar: Damals ging es um vertrauensvolle Dinge wie Kontoauszüge einzusortieren. In der Politik nur darum, neue Gesetze zu erlassen und ein ganzes Land zu repräsentieren.

Außerdem: Der Job als Volksvertreter ist krisensicher und langfristig. Einmal drin, immer drin. Ich würde ein Leben führen wie ein Adeliger. Wie ein Professor. Oder Wohltäter. Also, in der Vergangenheit. Ich habe doch keine Konsequenzen zu befürchten bei kleinen Ungenauigkeiten in meinem Lebenslauf. Was ist schon dabei, den Werdegang ein wenig aufzuhübschen? Ich habe Abschlüsse von den renommiertesten Universitäten des Landes. Statt Mietschulden vor mir herzuschieben, bin ich mehrfacher Immobilieneigentümer. In den wichtigsten Unternehmen der Welt habe ich Milliardenumsätze verantwortet. (Wenn Sie in den vergangenen Tagen und Wochen Zeitungen gelesen haben, kommt Ihnen das bekannt vor, oder? Aber weiter.)

Meine jüdischen Vorfahren haben die Konzentrationslager der Nationalsozialisten überlebt. Meine Tierschutzorganisation hat tausende Hunde und Katzen gerettet. Bin ich auch schwul? Warum nicht, wenn es der Mehrheit der Wählerstimmen dient? Aber dann richtig: Angestellte von mir wurden in einer LGBTQ-Bar erschossen. Ich komme bis jetzt noch nicht darüber hinweg. Was ist los, in einem anderen Land werde ich mit Haftbefehl gesucht? Wer bitte schön offenbart denn so etwas in seinem Lebenslauf? Bin ich etwa dazu verpflichtet? Na also. Und wenn dann doch alles rauskommt? Was soll's?

Erst mal werde ich alles leugnen und beklagen, dass der politische Gegner oder die Fake-News-Medien meinen guten Namen beschmutzen wollen. Dann bedauere ich Ungenauigkeiten, gebe aber immer noch nicht alles zu: Ich war gar kein Angestellter in der

Hochfinanz? „Schlechte Wortwahl.“ Und anschließend: „Meine Sünden hier sind, meinen Lebenslauf ausgeschmückt zu haben. Es tut mir leid.“ Ich habe schlicht vergessen, dass ich meine Schulden noch nicht beglichen habe. Muss mit der teuren Krebstherapie meiner Mutter zu tun haben: „Wir machen dumme Dinge im Leben.“ Ganz genau: Wir alle, nicht nur ich. So wie ich Euch vergebe, vergebt Ihr auch mir. Amen.

Und nicht zu vergessen: „Ich habe Wahlkampf gemacht mit den Sorgen der Leute, nicht mit meinem Lebenslauf. Die Angriffe werden mich nicht davon abhalten, effektiv und gut zu sein.“ Logisch, dass meine Partei keinen Stress mit meiner Science Fiction hat, denn sie ist in ihrer Machtversessenheit auf meinen Posten als Abgeordneter angewiesen. Außerdem ist im Krieg und in der Politik sowieso alles erlaubt. Oder war's die Liebe? Egal. „Die Konkurrenten aus der anderen Partei haben einfach einen schlechten Job gemacht, wenn sie die Lücken im Lebenslauf nicht früher gefunden haben.“ So würden meine Parteifreunde für mich eintreten.

Und meine Fans aus Religion und Kirche sowieso. Schließlich stehe ich ja für das Abtreibungsverbot. Den heiligen Gral der evangelikalen Christen. Auch wenn sie die Bibelstelle Jesaja 5:20 eigentlich kennen sollten: „Wehe denen, die Böses gut und Gutes böse heißen, die aus Finsternis Licht und aus Licht Finsternis machen, die aus sauer süß und aus süß sauer machen!“ Und weiter: „Wehe denen, die dem Schuldigen Recht geben um eines Geschenkes willen, aber dem Gerechten seine Gerechtigkeit absprechen!“

Aber stimmt das tatsächlich? In 2.700 Jahren Übersetzung des alten Testaments wird sich bestimmt der Fehlerteufel eingeschlichen haben. Und falls nicht... Wenn ich meinen Lebenslauf kreativ gestalten kann, dann so uralte Publikationen doch erst recht. Wer weiß, wer sich das als Vorsatz für dieses Jahr vorgenommen hat... Denn wie fragte Pontius Pilatus, ein weiterer Held im neuen Teil des alten Buchs: „Was ist Wahrheit?“ Offenbar alles Auslegungssache. □