

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 377 | 04. KW | 29.01.2021 | ISSN 1860-6377 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: hep Global entwickelt und finanziert internationale Solaranlagen	2
Fonds im Fokus: Schlechte Performance für „ DWS grundbesitz europopa “	5
Blick zurück - Fonds aus dem Krisenjahr 2020:	10
DFV Hotels Flughafen München	10
HAB US Immobilienfonds 01	10
Wealthcap Immobilien Deutschland 42	10
Jamestown 31	11
Patrizia GrundInvest Mülheim	12
ILG Immobilien-Fonds 42	13
Auf ein Wort: Scoring-Modell ermittelt Büro-märkte der Zukunft	14
Fondsstandortgesetz I ZIA begrüßt neue Regeln	16
Fondsstandortgesetz II Kommentar von Rödl & Partner	16
Offene Immobilienfonds: Wohnungen und Logistik bestimmen Anlage-Strategie	18
Personalia	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Wissen Sie, was am 27. Januar 2020 geschah? An diesem Tag wurde in Deutschland der erste Corona-Patient stationär aufgenommen. Seitdem bestimmt das Virus unser Leben – oder unseren Tod. Menschen, die damals nur Experten der Virologie kannten, sind zu medialen Superstars geworden. Namen mit inzwischen bekanntem Klang, die wir runterbeten können wie die Aufstellung unseres Fußball-Teams: **Melanie Brinkmann, Jonas Schmidt-Chanasit, Alexander Kekulé, Christian Drosten**, nicht zu vergessen. Mit rekordverdächtigter Präsenz in den Talkshows von ARD und ZDF. Getoppt nur von Polit-Größen wie **Peter Altmaier** und **Karl Lauterbach**, dem Cassandra-Rufer aus der Voreifel.

Leider sind seine Vorahnungen nicht komplett aus der Luft gegriffen. Ende Januar 2021, also auf den Tag genau ein Jahr später, haben sich rund 2,2 Millionen Menschen alleine in Deutschland infiziert, knapp 53.000 sind gestorben. Das ganze Land geht am Stock. Schulen zu, Kitas in Notbesetzung, keine Ahnung, wann Einzelhandel und Gastronomie wieder öffnen. Oder Fitness-Studios, Kinos, Friseursalons, Theater... Dabei sollte doch alles ganz schnell gehen. Impfen, bis der Arzt kommt. Zumindest die alten Menschen, die am meisten gefährdet sind. Doch plötzlich fehlen die Vaccine von **BionTech** und **Moderna** an allen Ecken und Enden. Und das Präparat von **AstraZeneca** soll plötzlich Murks sein. Klappt's noch?

Ist doch klar, dass die Menschen unruhig werden. Oder wieder eine Verschwörung vermuten: Hab ich's doch gewusst, jetzt werden erst die „da oben“ geimpft. Oder: Die Impfung funktioniert sowieso nicht, und jetzt kommt es raus. Oder... Keine Ahnung, was den Leuten sonst noch alles einfällt.

Hoffentlich ist den Verantwortlichen klar, wie gefährlich solche Pannen sind. Denn nicht nur die Hardcore-Echsen gläubigen sind empfänglich für Impf-Verschwörungen. Wer am Rad dreht, weil die Kinder ewig zu Hause hocken und nerven, wer Angst hat vor der Zukunft, wer nachts nicht mehr in den Schlaf findet, der glaubt irgendwann auch wieder an den Weihnachtsmann, wenn der ihm verspricht, seine Probleme zu lösen.

Glücklicherweise zählen die meisten Politiker hierzulande weder zu den QAnon-Jüngern noch zu den Corona-Leugnern, sondern sind von der Wirkung des Impfstoffs überzeugt. Das ist nicht überall so. Brasiliens Präsident **Jair Bolsonaro**, selbst bereits an Corona erkrankt, warnt davor, dass sich Menschen nach einer Impfung in Krokodile verwandeln. Dass Corona auch das neuronale System angreifen kann, war übrigens schon vorher bekannt.

Viel Spaß beim Lesen!



Real I.S.

Kauf in Marseille

Die **Real I.S. AG** hat ein Büroensemble mit knapp 14.000 Quadratmetern im Central Business District von Marseille für den Immobilien-Spezial-AIF „BGV VIII Europa“ erworben. Verkäufer der Büroimmobilie ist das französische Versicherungsunternehmen **Assurance du Credit Mutuel**. Die zwei technisch und rechtlich getrennten Gebäude wurden von dem **Architekturbüro Valode & Pistre** entworfen und 2003 erbaut. Zwischen 2016 und 2020 wurde das Ensemble umfassend renoviert. Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten verfügt es nun auch über das BREEAM Umwelt-Zertifikat „GUT“. Zur Liegenschaft gehören darüber hinaus 183 Stellplätze, die sich in zwei voneinander getrennten Tiefgaragen befinden. Hauptmieter im Objekt sind die **Société Générale, Bouygues Immobilier, GIE Cibail** und **GMF Assurances**.

Deutsche Finance

Gutes Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2020 hat die **Deutsche Finance Group** 1,24 Milliarden Euro Eigenkapital platziert. Davon entfielen 1,1 Milliarden Euro auf den institutionellen Geschäftsbereich und 142 Millionen Euro auf das Privatkundengeschäft. Die Assets under Management konnten weiter signifikant gesteigert werden und betragen 7,7 Milliarden Euro. Deutsche Finance bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruk-



Fonds-Check

Sol lucet omnibus

Die Sonne scheint für alle - hep Global entwickelt weltweit Solaranlagen

Greta Thunberg können Sie eine kleben. Also als Briefmarke auf schwedische Postkarten zum Beispiel, denn die kürzlich volljährig gewordene Klimaschützerin zielt seit dem 14. Januar ein Postwertzeichen des skandinavischen Landes. In ihrem berühmt gewordenen gelben Regenmantel steht sie gemalt an einer Steilküste und beobachtet fünf Seeschwalben.

Ansonsten ist es ruhig geworden um **Greta Thunberg**. Corona hat „Fridays for Future“ und ähnliche Aktionen aus unserer Wahrnehmung verdrängt. Während Pandemien in einer aktuellen Umfrage der **Allianz-Tochter AGCS** von Platz 17 auf Position zwei hochschnellten, rutschte die Sorge um die Folgen des Klimawandels auf Platz neun. Mittelfristig dürfte das Thema jedoch wieder deutlicher ins Bewusstsein rücken. AIF-Anbieter **hep Global** berichtet zumindest von einer stabilen Nachfrage nach New-Energy-Fonds. Der Publikums-AIF „HEP Solar Portfolio 2“ ist der erste gestattete Publikums-AIF des Jahres.

Konzept: Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio an einem Portfolio aus Projektentwicklungen in internationale

Solaranlagen. Die Strategie sieht vor, nicht direkt Objekte zu kaufen, sondern Anteile an mehreren Spezial-AIFs aus dem eigenen Hause zu erwerben, die ihrerseits über Objektgesellschaften weltweit in Photovoltaikanlagen investieren. Die Anleger profitieren somit wie die institutionellen Kunden des Anbieters von den erwirtschafteten Erträgen und aus den Erlösen aus dem Verkauf der Solaranlagen.

Weltmarkt: Gegenwärtig machen sich die zentralen Solarmärkte China, Japan und Deutschland fit für die Zukunft, da in allen drei Ländern die gesetzlich festgelegten Einspeisevergütungen auslaufen oder reduziert werden. An ihre Stelle treten Wettbewerbsinstrumente wie Auktionen und Direktverträge. Der Fachbegriff dafür lautet Power Purchase Agreements (PPAs). In den USA, dem zweitgrößten Solarmarkt im Jahr 2019, sind solche Abnahmeverträge zwischen Anlagebetreibern und Stromhändlern oder Unternehmen am Markt längst etabliert. Mit Kosten von rund ein bis zwei US-Cent pro Kilowattstunde ist die Sonne eine der rentabelsten Energiequellen am Markt. Produktions- und Entwicklungskosten sind seit 2010 weltweit zudem um rund 82 Prozent gesunken. Eine hohe gesellschaftliche Akzeptanz, kurze Bau-

phasen und vergleichsweise unkomplizierte Genehmigungsverfahren schaffen Planungssicherheit.

Standorte. hep Global ist, wie der Name suggeriert, international tätig. Mit Partnern vor Ort entwickelt das Unternehmen Solaranlagen zum Beispiel in den **USA**, Japan und Taiwan. Die US-amerikanische Energiebehörde Energy Information Administration (EIA) bezeichnet den Sektor der regenerativen Energien als den am schnellsten wachsenden Energiesektor der USA. Die Gesamtproduktionskapazität soll im Jahr 2050 bei mehr als 400 Gigawatt liegen. In 29 der 50 Bundesstaaten wird der Ausbau der regenerativen Stromproduktion durch selbstgesetzte Ziele, die Renewable Portfolio Standards (RPS), vorangetrieben. Mit dem erklärten Ziel der CO²-neutralen Stromversorgung bis 2045 verfolgen die Staaten Hawaii und Kalifornien die ehrgeizigsten RPS-Ziele.

Japan ist noch nicht ganz so weit, verfolgt aber das Ziel, bis zum Jahr 2030 den Anteil erneuerbarer Energien am Energiemix des Landes auf 24 Prozent zu steigern. Im Jahr 2019 lag der Anteil laut des japanischen „Institutes for Sustainable Energy Policies“ bei rund 18,5 Prozent und damit einen Prozentpunkt

über dem Vorjahreswert. Durch ihren Sonnenreichtum ist die High-Tech-Nation als Investitionsmarkt für Photovoltaik-Projekte geradezu prädestiniert. Zudem hat Japans Regierung 2018 in ihrer fünften Energie-Strategie die Sonne als Hauptenergiequelle für die Stromerzeugung erklärt. Mit einer Kapazität von 63 Gigawatt und damit einem Kapazitätsanteil von zehn Prozent am weltweiten Solarmarkt ist Japan nach China und den USA der drittgrößte Solarmarkt weltweit - einen Platz vor Deutschland.

Erstmals will hep auch in **Kanada** Solaranlagen bauen. Nach den USA und Russland ist Kanada der drittgrößte Energieproduzent und -exporteur außerhalb der OPEC. Exportiert wird fossile Energie in Form von Erdöl, Erdgas und Kohle. Gleichzeitig hat die Förderung, Verarbeitung und der Transport fossiler Rohstoffe zur Folge, dass Kanada mit einem jährlichen pro Kopf-Ausstoß von rund 15,6 Tonnen an CO²-Äquivalenten zu den Ländern mit den höchsten Treibhausgasemissionen der Welt zählt.

Kalkulation: Der Anbieter stellt seinen Anlegern mit dem reinen Eigenkapitalfonds eine jährliche Rendite von 4,8 Prozent in Aussicht. Grundlage ist ein Ab-



Neue Wealthcap Studie

FUTURE OFFICE – BÜROLAGEN MIT PERSPEKTIVE

Eine fundamentale Studie zu allen Mikromärkten der sieben größten Bürostandorte Deutschlands – von externen und Wealthcap-Experten.

Jetzt reinlesen und kostenlos bestellen
[expertise.wealthcap.com](https://www.expertise.wealthcap.com)

35 Jahre
Erfahrung

Studie jetzt
kostenlos
vorbestellen!

Member of  UniCredit



Solvium Capital

Erster Container-AIF

Solvium Capital bringt den ersten Publikums-AIF in den Vertrieb. Die „Solvium Logistic Fund One“ wird mittelbar in Unternehmen investieren, die darauf spezialisiert sind, Wechselkoffer, Standardcontainer, Standard-Tankcontainer und Eisenbahnwagen zu kaufen. Die Laufzeit des AIF endet am 31. Dezember 2026. Der Einsatz von Fremdkapital ist nicht vorgesehen. Während der Laufzeit sind Auszahlungen an die Zeichner in Höhe von 4,56 Prozent jährlich bei quartalsweise nachschüssiger Auszahlung geplant.

nahmevertrag über 20 Jahre, wobei die Moduldegradation, also der technische Verschleiß und damit verbunden eine schwächere Leistung, mit jährlich 0,2 Prozent berücksichtigt wird. Nach Abzug aller Kosten inklusive Wartung und Instandhaltung steht in der Prognose ein Gesamtrückfluss von 151 bei einer Laufzeit bis Ende 2030. Bitte beachten: Die Spezialfonds ihrerseits nehmen durchaus Fremdkapital auf, um die Rendite über die niedrigen Zinsen zu hebeln.

Kosten: Bei einem rechnerischen Eigenkapital von 42 Millionen Euro fallen Initialkosten inklusive Agio in Höhe von knapp 13 Prozent an. Das ist ein vergleichsweise guter Wert. Laufend fallen ebenfalls günstige 0,68 Prozent des Nettoinventarwertes für die Verwaltung an. Auf Ebene der Spezialfonds stellt hep ebenfalls Kosten in Rechnung, die Einfluss haben auf die Gesamtperformance.

Anbieter: Seit 2008 entwickelt, baut, betreibt und finanziert hep weltweit Solaranlagen. Frühere Fonds entwickeln sich plangemäß.

Steuern: Zeichner erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Am besten den Steuerberater nach den Konsequenzen fragen.

Meiner Meinung nach... Dachfonds eines erfahrenen international tätigen Projektentwicklers für Solaranlagen. Der Publikums-AIF investiert in Spezialfonds desselben Anbieters, die wiederum Photovoltaik-Projekte in Deutschland, den USA, Japan und Kanada bauen. Sie erhalten laufende Erträge aus dem Stromverkauf und ihren Anteil aus dem Verkauf der Anlagen. Die Rendite wächst nicht in den Himmel, spiegelt aber den Solarmarkt realistisch wider. ■

HAB US Immobilienfonds 01

Investitionen in ausgewählte Gewerbeimmobilien im Südosten der USA.



Gesamtmittelrückfluss ca. 157 %*

- ★ Sehr niedrige Kostenquote
- ★ Exzellenter US-Partner TriStar
- ★ Externe KVG, Verwahrstelle und Treuhand

Dies ist eine unverbindliche Information, die keine Anlageberatung oder Anlagevermittlung für eine Beteiligung an dem durch die HAB GmbH aufgelegten Fonds darstellt. Weitere Informationen können über die Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft Adrealis oder die HAB GmbH, Lübecker Straße 14, 22941 Bargteheide bzw. deren Webseite unter www.HAB-GmbH.net entnommen werden. * Summe prognostizierter Auszahlungen.

HAB

Hamburg Atlanta Beteiligungen

Direktkontakt

Mail:

kontakt@hab-gmbh.net

Web:

www.hab-gmbh.net

Fonds im Fokus

Schwächste Performance seit fünf Jahren

Offener Immobilienfonds „DWS grundbesitz europa“ - drohende Mietausfälle aufgrund der Pandemie

Der Fonds „DWS grundbesitz europa“ liefert seit langem eine beständige Wertentwicklung, im vorigen Geschäftsjahr allerdings die schwächste Performance der vergangenen fünf Jahre.

Anlagestrategie: Das Fondsmanagement investiert vor allem in Mitgliedsländern der Europäischen Union (EU) und des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR). Dabei liegt der Fokus auf klassischen Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel sowie selektiv auch Wohnimmobilien. Bevorzugt werden langfristig vermietete Objekte in guten bis sehr guten Lagen mit bonitätsstarken Mietern. Der Schwerpunkt liegt auf Bestandsobjekten.

Fondsentwicklung: Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind dem Fonds stolze 1,1 Milliarden Euro zugeflossen. Somit ist das Fondsvermögen auf gut 9,6 Milliarden Euro gestiegen. Im Berichtsjahr kam es zum Ankauf von zwölf weiteren Immobilien im Wert

von insgesamt etwa 1,2 Milliarden Euro, Verkäufe fanden keine statt. Zum Stichtag waren damit 87 Immobilien mit einem Gesamtwert von 8,4 Milliarden Euro im Portfolio. Bezogen auf das Fondsvermögen entspricht das einer Investitionsquote von rund 88 Prozent (Vorjahr: 85 Prozent).

Immobilienstruktur: Die Immobilien des Fonds sind über elf europäische Länder verteilt. Die meisten Objekte – gemessen am Verkehrswert – liegen mit 25,8 Prozent in Deutschland. Es folgen Großbritannien (25,3 Prozent), Frankreich (13,3 Prozent), Spanien (8,3 Prozent), die Niederlande (7,9 Prozent) und Polen (7,6 Prozent). Knapp 37 Prozent der Immobilien sind noch keine zehn Jahre alt. Ein Alter von zehn bis 20 Jahren weisen gut 50 Prozent der Objekte auf. Gebäude, die älter als 20 Jahre sind, haben einen Anteil von 13 Prozent am Immobilienvermögen. Bei den Nutzungsarten dominieren die Büros mit einem Anteil von 50,2 Prozent. Die zweite wesentliche Nutzungsart - Handel und Gastronomie -

IN SOLARENERGIE INVESTIEREN

Mit einem weltweit erfolgreichen Projektentwickler

hep there is no
planet b.

PUBLIKUMS- UND
SPEZIAL-AIF

Für Privatanleger, semiprofessionelle und professionelle Anleger

ATTRAKTIVE
RENDITEN

Prognostizierte Renditen liegen zwischen 6 - 8 % p.a. MIRR¹

WELTWEITER
MARKT

Projektpipeline von 3,6 Gigawatt in Europa, Asien und den USA

Jetzt informieren www.hep.global

¹ Berechnet nach der Modifizierten Internen Zinsfuß-Methode (**Modified Internal Rate of Return**): Die modifizierte interne Zinsfuß-Methode ist eine finanzmathematische Methode zur Berechnung der Rendite (Effektivverzinsung) einer Investition. Der Abzinsungsfaktor, bei dessen Verwendung die diskontierten zukünftigen Zahlungen dem heutigen Preis bzw. der Anfangsinvestition entsprechen, heißt interner Zinsfuß. Bei der modifizierten IRR-Methode wird im Gegensatz zur IRR-Methode unterstellt, dass die Einzahlungsüberschüsse während der Laufzeit zu einem Kalkulationszins (6 %) angelegt werden, sodass sich im Vergleich zur IRR-Methode ein veränderter Endwert ergibt. Anschließend wird – wie bei der IRR-Methode – der Abzinsungsfaktor bestimmt, bei dem die zukünftigen Zahlungen dem Preis der Anfangsinvestition entsprechen. **Hinweis:** Prognosen sind kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen der HEP Kapitalverwaltung AG sind die jeweils aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen und Verkaufsprospekte in Verbindung mit den neuesten Jahresberichten. In diesen Unterlagen finden sich auch ausführliche Hinweise über die mit einer Investition verbundenen Risiken.

Buss Capital

Hälfte platziert

Nach rund zwei Monaten im Vertrieb konnte **Buss Capital** mit seinem Container-Investment die Hälfte des Emissionsvolumens von zehn Millionen Euro platzieren. Darüber hinaus konnten die Zielgesellschaften Container-Investitionen in Höhe von rund 17 Millionen Euro abschließen. Neben den 150 Tankcontainern umfasst das Portfolio rund 4.000 Standardcontainer und ebenso viele 40-Fuß-High-Cube-Standardcontainer, die an zehn Mieter vermietet sind. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge beträgt 4,5 Jahre.

– liegt bei 27,6 Prozent, gefolgt von Wohnen mit 10,4 Prozent und Lager/Logistik mit 5,7 Prozent.

Immobilienbewertung: Im abgelaufenen Berichtsjahr ergab sich per Saldo eine positive Wertänderung in Höhe von 1,2 Prozent. Die höchsten Zuwächse erfolgten in Frankreich und den Niederlanden mit jeweils 4,8 Prozent.

Vermietung: Die Nutzfläche der Fondsimmobilien beträgt knapp zwei Millionen Quadratmeter. Zum Ende des Geschäftsjahres lag der Vermietungsstand allerdings nur bei 91,8 Prozent. In den nächsten drei Jahren (2021 – 2023) laufen gut 40 Prozent der Verträge aus. Hierbei wird unterstellt, dass alle Sonderkündigungsrechte ausgeübt werden. Ohne Ausübung der Sonderkündigungsrechte liegt die Quote bei knapp 30 Prozent. Eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren weisen rund 39

Prozent der Verträge aus – ohne Beachtung der Sonderkündigungsrechte sind es etwa 50 Prozent.

COVID-19- Pandemie: Während sich Büroimmobilien im Fonds bisher als weitgehend widerstandsfähig erwiesen haben, waren Einzelhandels- und Hotelimmobilien stark betroffen. Insbesondere wegen angeordneter Schließungen konnten nahezu alle Einzelhandelsmieter ihren Mietzahlungsverpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen. Mittlerweile hat der überwiegende Teil der Mieter seine Mietzahlungen wieder aufgenommen, wenn auch mitunter auf reduzierter Mietbasis.

Fremdkapital: Der Fonds hatte zum Stichtag Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 1,3 Milliarden Euro. Die Fremdmittel valutieren zu 52 Prozent in Euro und zu 48 Prozent in Britischen Pfund. Der durchschnittliche Zinssatz der

Investieren mit *Wohlfühlfaktor*



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

**Informieren Sie sich jetzt
unverbindlich über Ihre
Kapitalanlage mit Zukunft:**

www.wo-die-rendite-wohnt.de

☎ 0951.91 790 330

- Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- Hohe Stabilität durch reine Eigenkapitalbasis und Streuung in mindestens 10 verschiedene Objekte
- Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

PROJECT Investment Gruppe
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
info@project-vermittlung.de
www.project-investment.de

SEIT 1995
25
JAHRE

INVESTMENTS,
DIE BEGEISTERN

deutscher
beteiligungsbörse **preis 2020**



DEUTSCHE FINANCE GROUP

PRIME-INVESTMENT

CLUB DEAL CHICAGO Office Tower „Big Red“

- » 50 Mio. US-Dollar Eigenkapital
- » Kapitalbindung beträgt 8 Jahre nach Platzierungsende
- » Laufende jährliche Ausschüttung in Höhe von plangemäß 5 %
- » Wertsteigerungsstrategie
- » Mindestzeichnung 25.000 US-Dollar

Wenn Sie Interesse an einem institutionellen Club Deal der DEUTSCHE FINANCE GROUP haben registrieren Sie sich jetzt unter:
www.df-big-red.de

DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

Leopoldstraße 156 | 80804 München | Germany | Telefon +49 89 649563-0 | www.deutsche-finance-group.de

Euro-Kredite liegt bei 1,3 Prozent, die GBP-Krediten verzinsen sich zu 2,5 Prozent. Die Fremdkapitalquote, also der Anteil des Kreditvolumens am Verkehrswert der Fondsimmobilien, beträgt 15,2 Prozent.

Immobilienergebnis: Mit der Vermietung der Immobilien konnte ein Bruttoertrag von 4,8 Prozent erzielt werden. Nach Abzug der vergleichsweise niedrigen Bewirtschaftungskosten von 0,6 Prozent verbleibt ein Nettoertrag von 4,2 Prozent. Unter Berücksichtigung des positiven Effekts aus der Wertveränderung der Immobilien (plus 1,2 Prozent) ergibt sich ein Immobilienergebnis von 5,4 Prozent. Weitere Einflussfaktoren sind der Leverage aus Finanzierung, Steuern, Abschreibungen und Währungseffekten. Per Saldo ergibt das ein Gesamtergebnis aus Immobilien von 4,0 Prozent (Vorjahr 4,3 Prozent).

Liquiditätsanlagen: Die liquiden Mittel lagen am Ende des Geschäftsjahres bei knapp 2,2 Milliarden Euro. Das entspricht einer Brutto-Liquiditätsquote von 22,6 Prozent. Die vorhandene Liquidität wurde in Bankguthaben (750 Millionen Euro) sowie festverzinsliche Wertpapiere (1,4 Milliarden Euro) europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating (Investment Grade) investiert. Bei den Wertpapieren besteht nach wie vor ein gewisses Zinsänderungs- und damit Kursrisiko, da rund 38 Prozent der Wert-

papiere eine Restlaufzeit von mehr als vier Jahren aufweisen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte noch eine positive Verzinsung von 0,4 Prozent erwirtschaftet werden.

Kostenstruktur: Für die Verwaltung des Fonds sind Kosten von 92,5 Millionen Euro angefallen. Die Kostenbelastung des Fonds – ausgedrückt durch die Total Expense Ratio (TER) - beträgt ein Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Bei differenzierter Betrachtung ergibt sich eine TER von 1,05 Prozent für die Retail-Tranche (RC) und von 0,53 Prozent für die institutionelle Anteilsklasse IC. Die TER berücksichtigt definitionsgemäß nicht die transaktionsabhängigen Vergütungen für den Erwerb und den Verkauf von Grundstücken. Im Berichtsjahr wurden dem Fonds hierfür weitere Entgelte in Höhe von zwölf Millionen Euro beziehungsweise 0,1 Prozent in Rechnung gestellt. Unter Einbeziehung dieser Entgelte ermittelt sich eine Gesamtkostenquote von 1,1 Prozent.

Bisheriger Anlageerfolg: Die RC-Tranche des Fonds erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Wertzuwachs von 1,8 Prozent. In den vergangenen fünf Jahren lag der durchschnittliche Anlageerfolg bei jährlich 2,6 Prozent. Der beim Kauf üblicherweise zu bezahlende Ausgabeaufschlag in Höhe von fünf Prozent ist bei dieser Renditebetrachtung nicht

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements sowie bei Energie- und Umweltprojekten bietet Investoren attraktive Sachwertbeteiligungen:

Aktuelle Beteiligungsangebote:

www.residential-usa.de
www.zweitmarktportfolio.de

Immobilien Deutschland

Diversifizierte Immobilienportfolios
und Co-Investments



Immobilien USA

Entwicklung und Veräußerung
von Class-A-Apartmentanlagen

Energie- und Infrastruktur

Individuelle Investitionen in Wind-,
Solar- und Wasserkraftanlagen



Multi-Asset-Konzepte

Aufbau von Portfolios
aus Sachwert- und
Unternehmensbeteiligungen

Doric

Turbinenportfolio

Doric hat den Kauf von zwei Triebwerken über **SkyLux 225 SA**, ein in Luxemburg ansässiges Vertriebsvehikel, abgeschlossen. Die Transaktion ist der Start zum Aufbau eines Turbinenportfolios mit mindestens sechs Triebwerken. Nach dem Erwerb werden die Triebwerke an einen führenden europäischen Turbinenhersteller zurückgeleast. Dies ist die erste Kooperation zwischen **Doric** und **Prime Capital** als Placement Agent. Der Erwerb der Triebwerke wurde durch eine geratete Anleiheemission der **SkyLux 225 SA** finanziert.

berücksichtigt. Die am 16. Dezember 2020 bezahlte Ausschüttung betrug für die Retail-Tranche nur noch 0,75 Euro je Anteil (Vorjahr: 1,0 Euro). Die Teilfreistellungsquote bei der Besteuerung der Ausschüttung beträgt 60 Prozent.

Ausblick des Fondsmanagements: Inwieweit sich die Corona-Pandemie zukünftig auf die Immobilienmärkte und insbesondere das Portfolio und die Verkehrswerte der Fondsimmobilen auswirken wird, lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Während Logistik- und Wohnimmobilien profitieren könnten, hält das Fondsmanagement Wertrückgänge insbesondere bei Einzelhandels- und Hotelimmobilien für wahrscheinlich. Auch bei Büroimmobilien sind vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Rücksetzer nicht auszuschließen. Langfristig erscheinen die Risikoauflagen für Immobilien infolge

des niedrigen Zinsumfelds und damit die relative Attraktivität von Immobilien jedoch hoch.

Meiner Meinung nach..... Mit einer Performance von 1,8 Prozent liefert der Fonds das schlechteste Ergebnis der vergangenen fünf Jahre und der Ausblick ist eher mau. Ein niedriger Vermietungsstand, der per November 2020 weiter gesunken ist, eine Vielzahl von Mietverträgen, die in naher Zukunft zur Anschlussvermietung anstehen, und drohende Mietausfälle aufgrund der Covid-19 Pandemie sind keine guten Vorzeichen für das Jahr 2021. Ferner steht zu befürchten, dass positive Ergebnisbeiträge aus gutachterlichen Wertzuschreibungen wohl auch der Vergangenheit angehören werden.

Robert Fanderl,
Wirtschaftsjournalist



#aktiverimmobilienmanager

Balance im Assetmanagement

Das können Profis: Die Interessen aller Seiten ins Gleichgewicht bringen.

Die Herausforderungen unserer Zeit erfordern den Mut zur gemeinsamen Verantwortung.

Als Assetmanager mit der Erfahrung aus bald 30 Jahren Immobilienwirtschaft wissen wir: Nur ausgewogene Lösungen zwischen Mietern, Investoren und Partnern sichern die gesamte Wertschöpfungskette zum Nutzen aller. Dafür setzen wir unsere ganze Kraft ein.

Blick zurück

Publikums-AIF mit Immobilien dominieren

Angebote mit USA und Deutschland gefragt - teilweise zügige Platzierung trotz Lockdown

Teil zwei unserer Serie mit Sachwerte-Beteiligungen für private Kapitalanleger aus dem Corona-Jahr 2020. Konzeptionen oft aus Vor-Corona-Zeiten.

Deutsche Fonds Vermögen „DFV Hotels Flughafen München“

Mit Hotelfonds unter der Marke Deutsche Fondsvermögen (DFV) hat sich die Immac-Gruppe neben Sozialimmobilie ein zweites Standbein aufgebaut. Haben sich die Anleger bislang an einem einzigen Hotel beteiligt, bietet Immac nun einen AIF mit mehreren Assets an. Zeichner beteiligen sich mit dem „DFV Hotels Flughafen München“ an zwei Häusern in der Nähe des Airports.

Objekte: Dabei handelt es sich um das „**Mercur Hotel München Airport Freising**“ und das „**Ramada by Windham München Airport**“. Der AIF hat insgesamt 33,1 Millionen Euro für beide Objekte mit 245 Betten gezahlt. Das ist auf Basis der anfänglichen Jahresmiete ein Faktor von 16,6 oder umgerechnet eine Objektrendite von sechs Prozent. Ein Vervielfältiger von knapp 17 ist in diesen Zeiten des anhaltend hohen Preisniveaus günstig. Immac-Vorstand **Thomas Roth** erklärt ihn so: „Wir brauchten keinen Makler einzuschalten, und auch die niedrige Grunderwerbsteuer in Bayern kam uns entgegen. Das kompensiert in Summe schon fast eine Jahrespacht.“

Meiner Meinung nach... Erster Hotel-AIF der Immac-Gruppe mit mehr als einem Objekt. Anleger beteiligen sich ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio an zwei Häusern der Ketten Ramada und Mercure in der Nähe des Flughafens München. Die Objekte sind günstig eingekauft, was die Ausschüttungen von fünf Prozent erklärt. Trotzdem tilgt der AIF sein Darlehen mit anfänglich 2,25 Prozent, was ein guter Wert ist. Ein Fonds mit realistischer Kalkulation für Zeichner, die auf den deutschen Hotelmarkt setzen.

Hamburg Atlanta Beteiligungen

Vor zwei Ausgaben habe ich an dieser Stelle über den aktuellen USA-Immobilienfonds von Jamestown mit der laufenden Nummern 31 berichtet. Auf Diversifikation in Sachen Standorte und Währungen setzen nicht nur alte Hasen, sondern auch Newcomer. Der Initiator HAB, was für Hamburg Atlanta Beteiligungen steht, gibt seinen

ersten US-AIF an den Markt. Anleger sind ab 25.000 Dollar plus fünf Prozent Agio dabei.

Ähnlich wie bei **Jamestown** ist auch dieser Fonds als Blind Pool konzipiert, wobei **HAB** ein erstes Objekt identifiziert hat. Der Verkaufsprospekt nennt als erstes Investitionsobjekt ein Bürogebäude im US-Bundesstaat Georgia, unter der Adresse County North Fulton, 30022 Alpharetta, 10400 Old Alabama Road Connector mit einer Mietfläche von knapp 38.600 Squarefeet. Der AIF will über eine Beteiligungsgesellschaft knapp 47 Prozent der Anteile zum Preis von 2,56 Millionen Dollar erwerben – ein Einkaufsfaktor von 11,4.

Meiner Meinung nach... US-Fonds eines neuen Anbieters, der sich an den Konzepten der etablierten Initiatoren orientiert. Im Fokus stehen Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial vor allem im Südosten der USA. Anleger glauben daran, dass der US-Partner **Tristar** Objekte zum Faktor von 12,5 Jahresmieten kaufen kann und später zum 14,3-fachen der Jahresmiete wieder veräußert.

Wealthcap „Immobilien Deutschland 42“

In der vergangenen Ausgabe habe ich mir den aktuellen AIF des US-Spezialisten Jamestown näher angeschaut und die in Aussicht gestellten Ausschüttungen in Höhe von 4,0 Prozent als mager aber schonungslos realistisch beschrieben. Die Möglichkeiten deutscher Immobilien sind noch geringer. Wealthcap kalkuliert bei seinem AIF „Immobilien Deutschland 42“ mit Erträgen von 3,5 Prozent. Mehr ist derzeit offenbar nicht drin, wenn Fondszeichner in ein Portfolio aus Bürogebäuden an verschiedenen Standorten investieren wollen.

Objekte. Der AIF startet mit einer konkreten Büroimmobilie in Berlin. Das Gebäude in der Charlottenburger Carnotstraße wurde 1996 erbaut und bietet eine vermietbare Gesamtfläche von rund 10.500 Quadratmetern und 169 Tiefgaragenstellplätzen. Einzelmietler **IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr** besitzt einen Mietvertrag bis Ende 2028. Die IAV GmbH ist eine Engineering-Partnerin der Automobilindustrie mit 35 Jahren Erfahrung.

Meiner Meinung nach... Ein weiterer Immobilienfonds der Wealthcap-Deutschland-Reihe. Anleger

Hannover Leasing Johannis-Quartier

Die Corestate-Tochter **Hannover Leasing** hat den Büroteil der Quartiersentwicklung „Johannis-Quartier“ in Chemnitz für einen geschlossenen Spezial-AIF erworben, der sich an Sparkassen und Versicherungen richtet. Das Investment hat ein Volumen von rund 70 Millionen Euro. Hannover Leasing übernimmt das Asset Management für das Objekt, das an den Energieversorger **eins energie in sachsen GmbH & Co. KG** mit einer Laufzeit von 25 Jahren vermietet ist. Verkäuferin ist eine Projektgesellschaft der **FAY Projects GmbH**.

beteiligen sich an einem Portfolio aus mindestens drei Immobilien. Neben dem konkret angebotenen Bürogebäude sind das wohl ein Neubau in Freiburg und ein 60-er-Jahre-Büroturm in Essen. Die Erträge sind überschaubar. Aber eines ist auch klar: Bei drohenden Null- oder sogar Minuszinsen rechtfertigt sogar eine Rendite um drei Prozent die unternehmerischen Risiken eines geschlossenen Immobilien-AIF.

Jamestown 31

Anleger in Immobilienfonds backen kleinere Brötchen. Das zeigt sich beispielhaft am aktuellen US-AIF des Marktführers Jamestown. Hier sind die angestrebten Ausschüttungen von zwei Prozent jährlich bis Ende 2021 und anschließend vier Prozent nicht besonders üppig. Doch die rea-

listische Einschätzung spricht eher für den Anbieter. Jamestown genießt in der Branche der Initiatoren geschlossener Immobilienfonds für Privatanleger eine absolute Ausnahmestellung. Der Ruf ist tadellos, die Performance einwandfrei. Daher sollte auch der „Jamestown 31“ zum Umsatz-Turbo werden. An dem Vorgänger-Fonds beteiligten sich Zeichner mit 572 Millionen Dollar.

Konzept: Wussten die Zeichner früherer Angebote, welche US-Immobilien sie finanzieren, hat **Jamestown** vor einigen Jahren sein Beteiligungsmodell umgestellt. Anleger beteiligen sich seit dem Angebot mit der Nummer 27 an einem Blind-Pool. Doch das hat an der Nachfrage nichts geändert. Die Zeichner vertrauen der Truppe um Jamestown-Chef **Christoph Kahl** blind. Und sie sind bislang nicht enttäuscht worden. Die Fonds kaufen eine Reihe



Investieren Sie in unseren neuen Healthcare-Immobilienfonds!

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC1« bietet Anlegern die Möglichkeit, sich am Zukunftsmarkt von Immobilien im Pflegebereich zu beteiligen.

Die wichtigsten Fakten zum Fonds

- Mindestbeteiligung 5.000 € zzgl. Ausgabeaufschlag
- Vierteljährliche Ausschüttung in Höhe von 4,75 % p. a. vor Steuern (Prognose)
- Verifort Capital hat mittlerweile selbst einen Betrag von 1,6 Mio. € in den Fonds investiert.

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

www.verifort-capital.de

Sontowski & Partner

Seetor City Campus

Die **Sontowski & Partner Group** hat den GU-Auftrag für die gewerbliche Bebauung des Nürnberger Stadtquartiers Seetor City Campus an das Erlanger Unternehmen **Mauss Bau** vergeben. Die Baugenehmigung für das Großprojekt liegt bereits vor, noch im Januar wird der Bau des Gewerberiegels starten. Der Seetor City Campus zählt zu den aktuell größten Entwicklungen in Nürnberg. Neben den von Sontowski & Partner entwickelten 25.000 Quadratmetern Gewerbeflächen entstehen 300 Wohnungen, die **Instone Real Estate** und **GBI AG** realisieren.

von Gebäuden in amerikanischen Metropolregionen, bewirtschaften sie und verkaufen sie nach einer Haltedauer von einigen Jahren wieder. Beispielhaft nennt Jamestown als Standorte Boston, New York, Washington, D.C., Miami, San Francisco, Los Angeles oder vergleichbare Städte. In Frage kommen Objekte aus den Segmenten Büro, Einzelhandel, Wohnen und Immobilien mit einer gemischten Nutzung. Investitionen in Projektentwicklungen sind möglich.

Meiner Meinung nach... Weiterer USA-Fonds des Marktführers Jamestown. Anleger akzeptieren das Blind-Pool-Konzept, das Investitionen in den bedeutendsten Metropolregionen Amerikas vorsieht. Die in Aussicht gestellten Ausschüttungen sind mit bis zu vier Prozent eher knapp kalkuliert, aber offensichtlich schonungslos realistisch. Für Anleger, die eine Währungsdiversifikation wünschen und sich bei ihrem Investment komplett auf den Anbieter verlassen. Mit

seiner bisherigen Leistung hat Jamestown das Vertrauen verdient.

Patrizia Mülheim

Das Ruhrgebiet als Immobilien-Standort erschließt sich Investoren nicht auf den ersten Blick. Doch hohe Arbeitslosigkeit, Transferzahlungen und eine sinkende Bevölkerungszahl sind nur eine Seite der Medaille. So sind acht der 30 Dax-Unternehmen in der Region beheimatet. Patrizia bringt einen geschlossenen Publikums-AIF mit einem gemischt genutzten Neubau in Mülheim an der Ruhr.

Objekt: Büro-/Praxisflächen, Einzelhandel, Gastronomie- und Freizeitflächen, betreutes Wohnen und Pflege, ein Parkhaus und ein Hotel – die Mieter decken fast alle Bereiche der Mischnut-

Werbemittelung

Investieren Sie in die Vermögensklasse Wohnimmobilien

ZBI Werthaltige Investments

Emissionshaus mit über 23 Jahren Erfahrung
am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Entwicklung von Wohninvestments
für private und institutionelle Anleger

Mehr als 790 kompetente Mitarbeiter
für Ein/Verkauf, Verwaltung, Sanierung, Projektentwicklung

Nachhaltig positive Leistungsbilanz
bei bisher 19 aufgelegten Wohnimmobilienfonds

Erfahren Sie mehr auf www.zbi.de

zung ab. Sie teilen rund 22.500 Fläche und 300 Stellplätze unter sich auf. Der AIF hat 63 Millionen Euro dafür gezahlt. Zuzüglich Anschaffungsnebenkosten summiert sich der Kaufpreis auf 67,7 Millionen Euro.

Meiner Meinung nach... Beteiligung an einem gemischt genutzten Neubau in Mülheim an der Ruhr. Der Mietermix aus Pflege, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Freizeit schafft eine ungewöhnlich differenzierte Diversifikation. Auch gegen die Lage am Eingang der Fußgängerzone ist nichts einzuwenden. Logisch, dass solch ein Objekt nicht günstig ist. Das müssen Zeichner in Kauf nehmen.

ILG Immobilien-Fonds Nr. 42

Amazon und Co. setzen den stationären Einzelhandel enorm unter Druck. Sogar in den Highstreet-Lagen stehen Ladenlokale leer, die Mieten sinken. Anders sieht es im Lebensmittelhandel aus. Hier sind die Versuche bislang gescheitert, einen Online-Handel aufzuziehen. Anbieter ILG aus München setzt darauf, dass sich daran auch in Zukunft nichts ändert. Mit dem aktuellen Angebot

„Immobilien-Fonds Nr. 42“ beteiligen sich Zeichner an einem Portfolio in Oberbayern.

Markt: Fachmärkte und Fachmarktzentren blieben im Jahr 2018 die dominierende Anlageklasse auf dem Markt für Handelsimmobilien in Deutschland. Insgesamt wurden nach einer Erhebung von CBRE rund 4,5 Milliarden Euro oder 43 Prozent des Gesamtvolumens in diese Gruppe von Handelsimmobilien investiert. Damit blieb der Anteil gegenüber dem Vorjahr von 44 Prozent nahezu konstant. High Street-Immobilien folgten auf Platz zwei mit einem Anteil 37 Prozent und einem Volumen von 3,9 Milliarden Euro.

Meiner Meinung nach... Portfolio-Fonds mit drei neuen Nahversorgungszentren in Oberbayern. Die Standorte überzeugen mit einer vergleichsweise hohen Kaufkraft und Zentralität. Die Kalkulation ist mit ihrer mageren Tilgung der Rentabilität der Anleger geschuldet, die bei den Ausschüttungen eine Vier vor dem Komma sehen wollen. Beim Exit wird es entscheidend sein, ob ein Käufer nach 15 Jahren einen höheren Preis zahlt als der Fonds jetzt. Daran glauben die Anleger ebenso wie der Anbieter. Bislang hat ILG beweisen, dass sie das Geschäft mit Handelsimmobilien verstehen. ■

MIT KOMPETENZ UND PERSÖNLICHKEIT –
IHR FONDSSPEZIALIST FÜR SOZIALIMMOBILIEN



für starke Partnerschaften

Seit über 20 Jahren investiert IMMAC mit einer hervorragenden Performance in stationäre Pflegeheime und Reha-Kliniken.

IHRE VORTEILE

- Immobilien mit langfristigen Perspektiven und vertrauenswürdigen Betreibern
- Langjährige Erfahrung und Erfolgsnachweise bei über 140 Sozialimmobilien
- Hohe Rendite bei monatlicher Ausschüttung

IMMAC Immobilienfonds GmbH

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

Ansprechpartner

Thomas F. Roth
Florian M. Bormann

www.IMMAC.de

Wechsel Dich

Wealthcap baut sein Know-how über die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien weiter aus. Seit dem 1. Januar 2021 ist der Immobilienexperte **Christian Si-manek** neuer Bereichsleiter Asset-Management. Der promovierte Jurist und Diplom-Immobilienwirt mit 22 Jahren Branchenerfahrung wird künftig als Nachfolger von **Michael Stüber** den Bereich Asset-Management Real Estate verantworten. Damit komplettiert Wealthcap erfolgreich sein Immobilienführungsteam aus **Johannes Seidl** und **Joachim Mur**.

Die Finanzmarktaufsicht Liechtenstein hat der **XOLARIS Capital AG** die Zulassung als AIFM erteilt. In Liechtenstein liegt der Fokus auf dem Bereich der Real Assets, wobei die Möglichkeit besteht, auch Financial Assets zu strukturieren. Mit **Dirk Kiencke** als Geschäftsführer Risikomanagement hat die **XOLARIS-Gruppe** ihr Management-Team in Liechtenstein verstärkt. Kiencke hat 30 Jahre Erfahrung im Fondsgeschäft in Deutschland und Liechtenstein gesammelt. Zuletzt war er als Leiter der Verwahrstelle für das **Bankhaus Donner & Reuschel** in Hamburg tätig.

Zinsbaustein konnte 2020 sein Portfolio strategisch weiterentwickeln, denn neben Mezzanine-Finanzierungen als Crowdfunding und Club-Deals, startete die Plattform auch die Vermittlung ihres ersten Fondsproduktes an private Anleger: Ein risikogemischter AIF von **Primus Valor** ist zur Online-Zeichnung verfügbar.

Auf ein Wort

Arbeiten, Leben und Spielen

Wealthcap-Studie: Gefragte Büro-Standorte der Zukunft in Mischgebieten



Mit einem wissenschaftlich fundierten Scoring-Modell will Wealthcap die Büromärkte vergleichbar machen. Wie das

funktionieren soll, erklärt Research-Chief Sebastian Zehrer im Gespräch mit dem Fondsbrief.

Der Fondsbrief: „Das Erfolgsgeheimnis zukunftsstarker Bürostandorte“, so haben Sie Ihre Studie in einer Unterzeile definiert. Worin liegt denn das Geheimnis?

Sebastian Zehrer: Auf den Punkt gebracht liegt es in der Kombination der langfristigen Betrachtung von Makro- und Mikrolagen. Wir haben bei insgesamt 94 Teilmärkten beispielsweise nicht nur auf die höchste Miete geschaut, sondern die Entwicklung über einen relativ langen Zeitraum analysiert. Dabei ist uns aufgefallen, dass sich besonders starke Lagen dort befinden, wo wir die geringste Volatilität messen konnten.

Ein Blick zurück also. Das klingt jetzt erst mal nicht so spektakulär.

Es liegt in der Natur der Dinge, dass wir in erster Linie auf retrospektive Daten zurückgreifen können. Allerdings haben wir auch fortlaufende Entwicklungen berücksichtigt. So korreliert die Auftragslage in der Industrie nahezu eins zu eins mit der kommenden Nachfrage nach Büroflächen. Wir konnten also durchaus Indikatoren herausfiltern, die vorlaufend sind, mit denen wir also einen Blick in die Zukunft wagen können.

Auftragslage hoch, Flächenumsätze hoch. Das gilt dann aber eher für alle Büromärkte.

Nehmen wir das Beispiel Hamburg. Mit

der Zeit hat sich die wirtschaftliche Grundlage der Stadt immer weiter diversifiziert, so dass heute in Hamburg nicht nur Schiffe für die Weltmeere ablegen, sondern beispielsweise auch Flugzeuge für **Airbus** oder hochwertige Schreibgeräte der Marke **Montblanc** hergestellt werden. Die Verwaltungen solcher Industriebetriebe bilden die größte Nachfragegruppe nach Büroflächen.

Macht Corona Ihre Ergebnisse nicht obsolet?

Das glaube ich nicht, denn das Modell ist über einen langen Zeitraum verprobt. Wir berücksichtigen darin zum Beispiel die Dot.com-Krise und die Finanzkrise. Corona wird eher zu qualitativen Veränderungen auf den Büromärkten führen, aber nicht dazu, dass Flächen deutlich weniger gebraucht werden. Wir sehen Veränderungen, aber keine Verkleinerungen. Das Home Office wird zum add on, aber das klassische Büro nicht ersetzen.

Wie setzen Sie die Ergebnisse bei der Auswahl von Immobilieninvestitionen um?

Wir haben in unserem Scoring drei Erfolgskomponenten für Investoren identifiziert: Cash Flow, Wertänderung und Risikoaversion. Und diese Komponenten berücksichtigen wir bei der Standortanalyse, die uns zur Objektauswahl führt. So finden Investoren in den etablierten Citylagen Immobilien mit stabilen Cash Flows und relativ niedrigen Risiken. Wer auf Wertänderungen setzt, ist mit einer Investition in aufstrebender Randlage besser beraten.

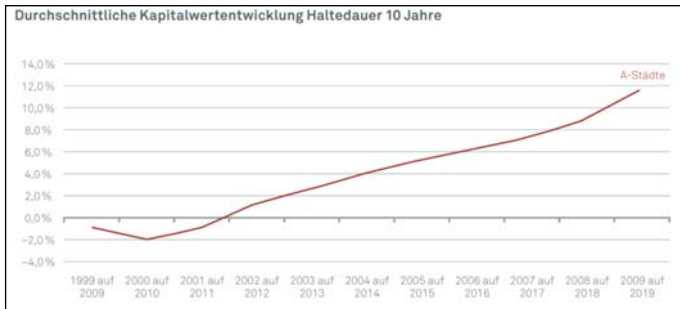
Die Lage alleine entscheidet aber nicht über die Qualität einer Immobilieninvestition.

Das stimmt. Aber eine gute Lage ist in der Regel auch durch weiche Faktoren definiert: Wie sieht es auch mit dem Öffentlichen Nahverkehr aus, mit der

Lebensmittelversorgung, mit Restaurants und Gastronomie für das Feierabendbier? Solche Punkte sammeln wir in der Betrachtung der Mikrolagen.

Das Büro der Zukunft befindet sich also in einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten?

Die Entwicklung geht tatsächlich in diese Richtung. Neue Quartiere berücksichtigen die Bereiche Living, Working und Playing in einem kleinen Radius. Nur eine



Seit 2002 steigen die Kapitalwerte für Büroimmobilien in A-Städten. Corona wird daran nach Ansicht von Wealthcap wenig ändern.

Kantine im Bürogebäude zu haben, reicht langfristig nicht mehr aus. Corona wird diesen Trend beschleunigen.

Zum Thema Nachhaltigkeit habe ich in Ihrer Studie nicht viel gefunden.

Es gibt dazu noch keinen Branchenstandard, und wir wollten niemandem vorweggreifen. Viele Aspekte der Nachhaltigkeit sind an das Objekt geknüpft und weniger an die Lage. Punkte wie die ÖPNV-Anbindung, Nahversorgung und Gastronomie haben wir allerdings berücksichtigt.

Setzen Sie die Scoring-Ergebnisse auch in künftigen Publikums-AIF um?

Auf jeden Fall, zum Beispiel bei dem Nachfolger unseres AIF „Deutschland 42“. Außerdem wollen wir auch bei anderen Zielgruppen punkten, Stiftungen zum Beispiel. Aber gerade in der Diskussion mit institutionellen Investoren hilft ein wissenschaftlich verprobter, quantitativer Ansatz unserer Meinung nach sehr. ■



BETEILIGUNGEN IN TOP-GEWERBEIMMOBILIEN IN DEN USA

- Aktuell Beteiligungen in deutschen Publikumsfonds – vollregulierter AIF –
- DNL – erfolgreich seit 2002 in Deutschland und den USA
- Büros in Düsseldorf und Atlanta
- Angebote für institutionelle Anleger
- US-Partner mit erfolgreicher Leistungsbilanz seit 2005

DNL VERTRIEBSGESELLSCHAFT
MBH & CO. KG
Burggrafenstraße 5
40545 Düsseldorf

Tel.: 0211-52 92 22 0
Fax: 0211-52 92 22 20
E-Mail: info@dnl-exclusive.de
Web: www.dnl-exclusive.de

Impulse für Fondsstandort Deutschland

ZIA begrüßt neues Gesetz - Forderung nach geschlossenem Sondervermögen auch für Privatanleger

Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA begrüßt das am 20. Januar im Kabinett verabschiedete Fondsstandortgesetz (FoStG). „Es werden insgesamt die richtigen Impulse für den Fondsstandort Deutschland gegeben“, sagt Martina Hertwig, Ausschussvorsitzende Investitionskapital.

Es habe noch punktuelle Veränderungen im Gesetz gegeben. Wichtig sei, dass das Bundesfinanzministerium den Vorschlag des ZIA nach einem geschlossenem Sondervermögen aufgegriffen habe. „Allerdings bleibt das Sondervermögen auf Spezial-AIF beschränkt. Hier wird es darum gehen, es auf das Publikumssegment auszudehnen“, so Martina Hertwig. „Geschlossene Sondervermögen bieten Vorteile für Konzeption und Vertrieb, außerdem können die Anteile zukünftig als

elektronische Wertpapiere auch digitalisiert werden. Hiervon sollten auch Privatanleger profitieren.“

Das Gesetz sieht darüber hinaus gesetzliche Anpassungen im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vor, durch die Konzeption, Management und Rechnungslegung bei offenen und geschlossenen Fonds vereinfacht werden. Auch hier sieht der ZIA viele seiner Vorschläge umgesetzt. Das Fondsstandortgesetz soll zudem dazu dienen, notwendige europäische Vorgaben zum grenzüberschreitenden Fondsvertrieb, der Taxonomie sowie zu den ESG-Informationspflichten für Kapitalverwaltungsgesellschaften zu implementieren.

Lesen Sie dazu auch den nachfolgenden Artikel.

Von Christian Conreder, Meike Farhan, Magdalena Okonska (Rödl & Partner)

Weg ist frei für neue Fondsinstrumente

Regierungsentwurf des Fondsstandortgesetzes führt Infrastruktur-Sondervermögen ein

Am 20. Januar 2021 hat das Bundeskabinett den Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/1160 zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2011/61/EU im Hinblick auf den grenzüberschreitenden Vertrieb von Organismen für gemeinsame Anlagen (Fondsstandortgesetz – FoStG) veröffentlicht.

Das entworfenene Gesetz zielt grundsätzlich darauf ab, den Fondsstandort Deutschland im internationalen Vergleich attraktiver zu machen, ohne dabei das vorhandene Schutzniveau zu senken. Zudem soll damit die oben genannte Richtlinie fristgemäß, also bis zum 2. August 2021, in nationales Recht umgesetzt werden. Die wesentlichen aufgrund dieses Gesetzes zu erwartenden Änderungen, sowie deren Auswirkungen sollen im nachfolgenden Beitrag näher beleuchtet werden.

Nach dem Regierungsentwurf des FoStG sollen im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neue Fondsinstrumente zur Verfügung gestellt werden. Eine wesentliche Neuerung ist vor allem die Einführung des geschlossenen Sondervermögens für Spezial-AIF. Die bisher für das offene Sondervermögen geltenden Vorschriften sollen in diesem Zuge auch für geschlossene Sondervermögen Anwendung finden, soweit sie für Spezial-AIF anwendbar sind. Sowohl für Kapitalverwaltungsgesellschaften

als auch für Investoren kann diese Lösung eine einfachere Verwaltung, mehr Flexibilität und Ersparnis wesentlicher Kosten bedeuten, insbesondere durch die mögliche Digitalisierung der Vertriebsprozesse. Da Letzteres gerade im Publikumsbereich mit einer Vielzahl von Anlegern von tragender Bedeutung ist, wird für einer Erweiterung dieser Rechtsform auf geschlossene Publikums-AIF plädiert.

Eine weitere Ergänzung der Produktpalette ist zudem die Einführung der Master-Feeder-Strukturen für geschlossene Publikums-AIF. Die Ausgestaltung der neuen Regelungen orientiert sich größtenteils an den bisherigen Regelungen für offene Master-Feeder-Strukturen. Zu beachten ist jedoch, dass einige Anpassungen an die Gegebenheiten von geschlossenen Fonds vorgenommen wurden. Die Relevanz für die Praxis ist fraglich, ebenso ob es nicht lohnend wäre, die Investitionsmöglichkeiten für den Feederfonds auf Spezial-AIF zu erweitern, um einen tatsächlichen Mehrwert für die Gestaltungsmöglichkeiten zu erreichen.

Mit dem Regierungsentwurf wurde ebenso das Infrastruktur-Sondervermögen eingeführt, mit der neu geschaffenen Möglichkeit, dass diese auch in Infrastruktur-Projektgesellschaften investieren dürfen. Hierbei muss sichergestellt sein, dass mindestens

60 Prozent des Wertes des Fonds in Infrastruktur-Projektgesellschaften, Immobilien und Nießbrauchrechten angelegt werden muss, wodurch der Charakter des Instruments als Infrastrukturinvestment verdeutlicht sein soll. Da ausweislich der Gesetzesbegründung die umfängliche Verweisung auf die Vorschriften für das Immobilien-Sondervermögen damit gerechtfertigt wird, dass es sich bei den Infrastruktur-Projektgesellschaften um stark illiquide Vermögensgegenstände handelt, war die Verankerung solcher im Katalog des § 261 Abs. 1 KAGB für geschlossene Publikums-AIF im Unterschied zum Referentenentwurf nur folgerichtig und ist entsprechend zu begrüßen.

Außer der geplanten Erweiterung der Produktpalette deutscher Fondsverwalter, enthält der Regierungsentwurf weitere wichtige Änderungen im Bereich des KAGB, die der Entbürokratisierung und der Digitalisierung der Aufsicht dienen sollen. Nach dem Inhalt des Entwurfs werden zahlreiche Schriftformerfordernisse sowohl in der Kommunikation zwischen Fondsverwaltern und der BaFin als auch im Rechtsverkehr zwischen Fondsverwaltern und Verwahrstellen und Anlegern abgeschafft, woraus insbesondere eine Kostenersparnis für die Investmentfonds und Anleger resultieren soll. Besonders wichtig ist dabei die grundsätzliche Verpflichtung zur elektronischen Kommunikation mit der BaFin über ein noch bereitzustellendes elektronisches Kommunikationsverfahren.

Eine weitere erfreuliche Änderung stellt die Verlängerung der Offenlegungsfrist der Jahresabschlüsse der Publikums-Investment-Kommanditgesellschaften von sechs auf neun Monate dar. Durch die neue Vorschrift des § 159 a KAGB muss der Jahresabschluss spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres den Gesellschaftern zur Feststellung vorgelegt werden.

In Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/1160 wird insbesondere ein neuer § 306b ins KAGB zur Definition und Anzeigepflicht des Pre-Marketings eingeführt. Die Änderungen dienen der Harmonisierung, wie und mit welchen Unterlagen gegenüber Interessenten ohne eine Vertriebsanzeige aufgetreten werden kann. Die eingeführte Definition ist um ein Vielfaches restriktiver als die bisher von der BaFin gelebte Verwaltungspraxis, welche sich sehr pragmatischen an den Marktbedürfnissen orientiert hat. Durch die Anzeigepflicht des Pre-Marketings selbst und eines „Vertriebsergebnisses“ werden weitere Dokumentationsanforderungen implementiert. Nicht zuletzt wird durch das Gesetz die Einhaltung der Anforderungen der Offenlegungs- und Taxonomieverordnung als Teil des EU Action Plan on Sustainable Finance verankert.

Abschließend sei erwähnt, dass die bisher nur für OGAW-Verwahrstellen geltende jährliche Pflicht zur

Abschlussprüfung auch auf Verwahrstellen von Publikums-AIF erweitert werden soll. Zu den prüfungspflichtigen Einheiten würden danach auch die im Bereich der geschlossenen Publikums-AIF zugelassenen „Treuhänder-Verwahrstellen“ gehören. Da dies vor dem Hintergrund des bestehenden Beaufsichtigungsniveaus in Zusammenschau mit der ausgeübten Tätigkeit unverhältnismäßig erschien, sieht der Regierungsentwurf im Unterschied zum Referentenentwurf vor, dass die BaFin von der Prüfung aus besonderen Gründen absehen kann, insbesondere wenn es wegen der Art und des Umfangs der betriebenen Geschäfte angezeigt ist und, wenn in der letzten Prüfung des Treuhänders keine wesentlichen Feststellungen getroffen wurden.

Das FoStG, mit Ausnahme der Vorschriften über die elektronische Kommunikation mit der BaFin (Frist hier: April 2023), wird am Tag nach seiner Verkündung in Kraft treten. Obwohl die in dem Regierungsentwurf vorgeschlagenen Änderungen zwar weitestgehend zu begrüßen sind, besteht an einigen Stellen weiterhin Optimierungsbedarf bzw. das Potential einen noch größeren Mehrwert der Regelungen zu schaffen. Ob sich die einzelnen Bausteine des geplanten Gesetzes, insbesondere die neuen Fondsprodukte, tatsächlich in der Praxis beweisen werden, bleibt abzuwarten. ■

Sparschwein wiegt schwer

Strafzinsen schrecken kaum Anleger ab

Die Deutschen stecken jede Sekunde Ein-Euro-Münzen mit einem Gewicht von 28,6 Kilogramm in ihr Sparschwein – zumindest sinnbildlich. So viel wiegen nämlich 3.819 Euro und damit der Anteil an Bargeld und Spareinlagen, die sekundlich dem Geldvermögen der Deutschen zugeflossen sind. Insgesamt wächst das Geldvermögen derzeit um 8.453 Euro/Sekunde, was pro Monat einen Anstieg von knapp 22 Milliarden Euro bedeutet. So zeigt es die Vermögensuhr des Finanzportals Tagesgeldvergleich.net an.

Unter dem Strich steht sie bei 6.000.000.000.000,00 Euro. Ich musste nachschauen, wie die Zahl mit zwölf Nullen bei uns heißt: Billion. Und 2,7 Billionen liegen weitgehend unverzinst auf Spar- und vergleichbaren Konten. Gleichzeitig steigt die Zahl der Banken, die Strafzinsen auch bei ihren privaten Kunden kassieren. Focus Online listet aktuell 202 Banken und Sparkassen auf. ■

ILG-Gruppe

Handy-Automat

Am neuen ECO ATM Automaten in derzeit sechs Centern der **ILG-Gruppe** können Kunden ihre alten Smartphones ab sofort sicher, schnell und nachhaltig verkaufen. Den Gegenwert erhalten sie sofort auf ihr Bankkonto. Aktuell befinden sich die Automaten im Ring Center Offenbach, dem Landshut Park, dem Stein Center Freising, dem Nel Mezzo Geislingen, der Giesler Galerie Brühl und dem Taunus Carré Friedrichsdorf.

Art Invest

Bayern als Mieter

Art-Invest Real Estate erweitert mit einer Immobilie in der Leopoldstraße ihr Münchener Portfolio um ein weiteres Bestandsinvestment. Bei der Verkäuferin handelt es sich um die Vermögensmanagerin von **Munich Re** und **ERGO**, die **MEAG**. Mieter sind unter anderem der **Freistaat Bayern** und die **TU München**.

Union Investment

4,1 Milliarden

Union Investment platzierte 2020 rund 4,1 Milliarden Euro auf den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten und sicherte sich für seine Immobilienfonds durch Einzel- und Portfoliodeals 62 Objekte. Das erfolgreiche Investmentjahr spiegelt sich auch im starken Anstieg des betreuten Immobilien-Fondsvermögens um 8,9 Prozent auf insgesamt 47,3 Milliarden Euro wider.

Zyklische Anlage-Strategie

Offene Fonds wollen verstärkt in Logistik und Wohnungen investieren

Die offenen Immobilienfonds sind bislang sehr glimpflich durch die Corona-Krise gekommen. Unter dem Strich steht bei den meisten Anbietern unter dem Strich positive Mittelzuflüsse. Dennoch werden die meisten ihre Strategien anpassen – und setzen dabei auf zyklische Assets: Wohnungen, Lebensmittelmärkte und Logistikimmobilien. Die wichtigsten Ergebnisse einer Web-Pressekonferenz mit Kunden von **Rückerconsult**.

„Im ersten Lockdown haben wir sinkende Zuflüsse registriert, weil die Kunden nicht in die Bankfilialen gekommen sind. Doch seit September sehen wir Nachholeffekte, so dass wir unter dem Strich das Ergebnis von 2019 erreichen dürften“, sagte Geschäftsführer der Service-KVG **Intreal**, **Michael Schneider**. Bis zum Oktober stieg das Anlegerkapital in den verwalteten Fonds für institutionelle und private Investoren von 106,2 Milliarden Euro auf 114,2 Milliarden Euro.

Aktuell stellen Büros und Einzelhandelsimmobilien mit rund drei Vierteln den Löwenanteil in den offenen Immobilienfonds, wobei Büros alleine auf rund 54 Prozent kommen. Schneider rechnet jedoch mit einem erheblichen Zuwachs an Wohnungen und Logistikobjekten, die derzeit nur auf 2,4 bzw. 4,5 Prozent in den Portfolios kommen. „Hotels werden sich ebenfalls wieder erholen, keine Frage. Das ist nur ein temporäres Problem“, so Schneider.

Mit einem Anteil von rund 37 Prozent hält er die deutschen Märkte für überrepräsentiert. Für dieses Jahr erwartet er neue USA-Fonds und Angebote mit Schwerpunkt Logistik. Bei Büros, Einzelhandel und Hotel dagegen rechnet er mit Stress, denn hier würden kommenden Mieterinsolvenzen die Renditen belasten.

Ähnliche Erfahrungen im Krisenjahr 2020 hat **Ulrich Steinmetz** aus der

Nettomittelzuflüsse pro Monat
2019 vs. 2020 in Mio. Euro*



Sogar im ersten Lockdown investierten Anleger in offene Fonds. Teilweise mehr als 2019.

Geschäftsleitung der **DWS-Grundbesitz**, gemacht. Auch er berichtet von positiven Zuflüssen. Das Anlegerkapital in den drei verwalteten Fonds wuchs um rund 1,6 Milliarden Euro. Auch in den DWS-Fonds liegen die Schwerpunkte bei Büros und Handel, und auch sie sollen künftig nach Plänen des DWS-Chefs verstärkt in Wohnungen und Logistik investieren, zum Beispiel in den USA, aber auch in der Region Asien und Pazifik. Nachhaltigkeit bildet ebenfalls eine wichtige Anlage-Strategie.

Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer bei **Industria**, investiert ausschließlich in Wohnungen und zieht daher ein positives Fazit für das Jahr 2020. Künftig will er vermehrt in Projektentwicklungen investieren. „Den Bedarf sehen wir im bezahlbaren Wohnen und weniger bei teuren Mikroapartments“, sagt Niewöhner-Pape. Der Geförderte Wohnungsbau wird dabei 15 bis 25 Prozent des investierten Kapitals ausmachen.

Christine Bernhofer, CEO der **Swiss Life KVG**, betont die Stabilität von Sozialimmobilien im Fondsportfolio: „Sie zeigen sich unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung. Noch mehr als Wohnungen und deutlich mehr als Handelsimmobilien und Büros.“ ■

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
37778 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05243 - 901-250
F.: 05243 - 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**
**DNL Exclusive Opportunity
GmbH & Co. KG**
hep global GmbH
IMMAC Holding AG
Project Gruppe
Real I.S. AG
Verifort Capital Group GmbH
**Wealthcap Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH**
Xolaris Service
Kapitalverwaltungs-AG
**ZBI Zentral Boden Immobilien
AG**

Das Letzte

Haben Sie die offizielle Amtseinführung von **Joe Biden** als US-Präsident Nummer 46 gesehen? Haben Sie gesehen, wie **Bill Clinton** dabei gepennt hat? Unglaublich, der neue Präsident hält seine erste Rede, und Vor-Vor-Vor-Vorgänger Clinton ratzt weg. Was hat Biden noch mal gesagt bei dieser Gelegenheit? Irgendwas von Versöhnung und Einheit und ... LANGWEILIG!

Da war Bidens Vorgänger aber aus anderem Holz geschnitzt. Nicht nur, weil alternative Fakten belegen, dass niemals zuvor so viele Menschen bei einer Amtseinführung zugegen waren wie bei **Donald Trump**. Der Mann konnte seine Zuschauer begeistern! America First! America First! Da können Sie sich bestimmt noch dran erinnern, obwohl das schon vier Jahre her ist. Dabei hat er den Mund so komisch gespitzt. Wie so'n Schnütchen. Wie bei der letzten Rede vor seinem Fanclub, als er Anfang Januar absolut angemessen den Befehl zum Sturm auf das Kapitol gab.

Nee glaubse, der Mann ist gerade einmal eine Woche nicht mehr im Amt, und schon wird er schmerzlich vermisst. Also von den Proud Boys, den Three-Percenters, dem Ku Klux Klan, den QAnon-Gläubigen, dem Büffel-Mann – den wahren Patrioten eben. Aber auch die Medien weinen dem Blondinen hinterher. Allen voran die Fake-News. Trump hat der New York Times so viele neue Abonnenten verschafft, Du ahnst es nicht.

Der Mann ist halt ein großer Entertainer. Rund 30.000 Lügen in vier Jahren Amtszeit, das musst Du erst mal schaffen. Dazu jede Woche zwei bis drei richtige Aufreger. Erst großes Theater, weil er die Republikaner beauftragt hat, 11.780 zusätzliche Wahlstimmen auszugraben. Droht ihnen, sonst wären sie Kriminelle. Und schon drei Tage später redet kein Mensch mehr darüber, weil Trump da mit dem Sturm aufs Kapitol die nächste Sau durchs Dorf getrieben hat. Wer ist wohl unterhaltsamer? Opa Joseph oder Donald Corleone, der Pate vom Golfplatz?



Mike Pence schaut, Bill Clinton schnarcht.

Immerhin hat er es nicht geschafft, in seinen letzten Tagen für den ganz großen Knall zu sorgen. Im britischen TV-Drama „Years and Years“ pulverisiert er vier Tage vor dem Ende seiner zweiten Amtszeit eine chinesische Insel mit der Atombombe. Um den Chinesen zu zeigen, wo der Hammer hängt. Das hat The Real Donald nicht versucht, der Loser.

Obwohl. Wissen wir's? Vielleicht wollte er ja bei seinem letzten Flug mit der Hair Force One ausprobieren, ob sein PIN-Code zum Football genannten Atomkoffer passt. Hier Sleepy, viel Spaß mit den Chinesen, you Sucker! Wahrscheinlich hat einer der wenigen verbliebenen Erwachsenen die Codes vorsichtshalber ausgetauscht und die Bombenstimmung versaut. Spielverderber! **(WARNUNG: FAKE NEWS!)**

Im vier Jahren sind ja schon wieder Wahlen. Wer weiß, vielleicht gehen die Trump-Festspiele dann in die zweite Runde. Aufregender als mit Sleepy Joe wäre es in jedem Fall. Unterhaltsamer? Auch das - für den einen oder anderen. Medienwissenschaftler **Neil Postman** hat es uns ja schon in den 80-er Jahren in seinem berühmten Sachbuch angedroht: „Wir amüsieren uns zu Tode“. Dann vielleicht doch lieber bei einer Rede einpennen.