

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 376 | 02. KW | 15.01.2021 | ISSN 1860-6376 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Rückblick auf Fonds-Checks 2020</b>	2
<b>Wealthcap</b> „Fondsportfolio Immobilien International I“	2
<b>BVT</b> „Zweitmarktportfolio II“	3
<b>Deutsche Finance:</b> Club Deal Chicago	4
<b>Immac</b> „Sozialimmobilien 104“	5
<b>Project</b> „Metropolen 20“	6
<b>Patrizia</b> „Finnland“	8
<b>HTB</b> „HTB 11“	9
<b>Hahn</b> „Pluswertfonds 175“	10
<b>Habona</b> „Einzelhandelsfonds 07“	10
<b>BVT</b> „Residential USA 15“	10
<b>Jones Lang LaSalle:</b> Thesen zum Immomarkt	12
<b>Personalia</b>	14
<b>Wohnungsmarkt:</b> Im Blick internationaler Investoren	16
<b>Vermögensanlagen:</b> Olaf Scholz will Blind Pools in Kürze verbieten	18
<b>Zweitmarkt:</b> Stabile Umsätze trotz Corona	19
<b>Das Letzte</b>	21
<b>Impressum</b>	21

## Meiner Meinung nach...

Ich wünsche Ihnen, dass Sie gut ins neue Jahr gestartet sind. Wird es ein komplett anderes als 2020? Ich hoffe es. Für mich persönlich ist es bislang gut gelaufen. Erster Sieg seit 30 Niederlagen und Unentschieden in Folge – sie werden sich denken, wovon ich rede. Ein 4:0 gegen Hoffenheim, und schon steckt das Pflänzchen Hoffnung seinen blau-weißen Trieb durch die Erde. Absteigen sollen andere.

Was sicherlich nicht nur mir Mut macht für 2021, ist die Wahl **Joe Bidens** zum US-Präsidenten. Ob inzwischen auch **Donald Trump** begriffen hat, dass er ab dem 20. Januar nicht mehr der Chef im Weißen Haus ist? Ich habe meine Zweifel. Egal, zu diesem Thema lasse ich mich ausführlich auf der letzten Seite aus.

Grund zum Optimismus bietet außerdem die zügige Entwicklung des Impfstoffs. Wenn es nun noch gelingt, ausreichend Dosen zur Verfügung zu stellen, kann Corona tatsächlich eine abgeschlossene Geschichte werden. Stellen Sie sich das mal vor: Wieder ins Fußballstadion gehen, die Kinder in die Schule schicken, zum Metallica-Konzert pilgern. Pils an der Theke, Pizza und Pasta im Restaurant, Skifahren, Shoppen gehen, und, und, und – und alles ohne Maske.

„Aber das wird kein Sprint, sondern ein Marathon.“ Hassen Sie diese Plattitüde aus ungezählten Politiker-Mündern ebenfalls? Die Typen, die diesen Mist von sich geben, warnen häufig auch vor „unnötiger Panik“. Hohle Worte, genauso wertlos wie der Aktionismus, mit dem die Entscheider uns weismachen wollen, dass sie einen Plan in dieser Pandemie verfolgen. Symbolpolitik lautet der Begriff dazu, habe ich jetzt gelernt. Dass die Menschen das nicht ernst nehmen, zeigt uns nicht nur der Ansturm auf Winterberg im Sauerland und andere Schneeregionen.

Milliardenspritzen an die **Lufthansa** und **TUI** helfen nur wenigen. Wie groß ist die Zahl derjenigen, die nachts nicht schlafen können, weil sie nicht wissen, wie sie Miete und Lebensmittel bezahlen sollen? Es müssen mehrere Millionen sein. Hoteliers und ihre Mitarbeiter, Gastronomen, Einzelhändler, Kinobetreiber, Besitzer von Fitness-Studios, Schauspieler und andere Kulturschaffende. Hab ich noch jemanden vergessen? Bestimmt. Niemand darf sich übergangen fühlen in der Corona-Krise. Existenzangst steigert die Wut. Und davon profitieren nur die Extremen.

Corona macht auch uns einen Strich durch die Rechnung. Das von **Stefan Loipfinger, Friedrich Andreas Wanschka** und mir organisierte Sachwerte-Kolloquium fällt in diesem Jahr aus. Wir sehen keinen Sinn in einer digitalen Light-Version und freuen uns lieber auf ein Wiedersehen mit Ihnen im kommenden Jahr.

Für 2021 noch mal alles Gute und

Viel Spaß beim Lesen!



## Project Investment

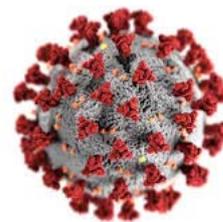
### Stabiles Ergebnis

Trotz der Corona-Krise hat **Project Investment** im abgelaufenen Geschäftsjahr stabile Platzierungsergebnisse erzielt. Binnen Jahresfrist wurden die auf Wohnimmobilienentwicklungen in deutschen Metropolregionen fokussierten Publikumsfonds mehr als 2.700 mal gezeichnet. Insgesamt haben Privatanleger Eigenkapital in Höhe von 91,4 Millionen Euro ohne Ausgabeaufschlag eingebracht. Gleichzeitig entwickelte sich der Verkaufsumsatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv. Insgesamt konnten von Project entwickelte Immobilien im Wert von 356 Millionen Euro veräußert werden.

## Catella Real Estate

### Rüttenscheider Tor

Die **Catella Real Estate AG** hat das Bürogebäude „Rüttenscheider Tor“ in Essen von einem geschlossenen deutschen Immobilienfonds erworben. Das Gebäude ist an Mieter aus den Bereichen Rechts- und Steuerberatung, Finanzdienstleistung, Insolvenzverwaltung sowie Personaldienstleistung vermietet. Das sechsgeschossige Bürogebäude wurde 2009 fertiggestellt und verfügt über eine DGNB Silber Zertifizierung. Die Wärmeregulierung findet in Form von Heiz- bzw. Kühldecken über einen zentralen Brennwert-Gaskessel statt. Der Luftaustausch erfolgt als natürliche Entlüftung über die Holz-Aluminium-Fenster, die über einen außenliegenden Sonnenschutz abgedunkelt werden können.



### Fonds-Checks

# Sachwerte im Corona-Jahr

Rückblick auf die Angebote für private Kapitalanleger

In der ersten Ausgabe des Jahres 2021 schauen wir zurück ins Krisenjahr 2020. Wie lief es auf dem Markt der Sachwertebeteiligungen für private Kapitalanleger? War es ein trauriges Jahr für die Branche? Könnten wir meinen, doch die Realität sieht versöhnlicher aus.

In nahezu jeder Ausgabe konnten wir über ein neues Angebot berichten. Die BaFin hat eine ganze Reihe geschlossener Publikumsfonds gestattet – und die Anbieter konnten sie nicht selten innerhalb kurzer Zeit platzieren. Wobei die Angebote mit systemrelevanten Immobilien wie Fachmarktzentren, Supermärkten, Wohnungen und Pflegeheimen besonders gefragt waren. Frag nach bei **Immac** oder der **Hahn Gruppe**. Und trotz Corona betreten neue Anbieter den Markt. Wie **Verifort Capital**, ein Unternehmen, das vor wenigen Tagen seine Premiere präsentierte. Wie in den Vorjahren, fassen wir in den ersten Ausgaben die Fonds-Checks aus dem vergangenen Jahr zusammen, bevor wir uns in den kommenden Ausgaben anschauen, welche neuen Produkte die Anbieter im Jahr 2021 auflegen.

**Wealthcap „Fondsportfolio Immobilien International I“**

Was macht der halbwegs vermögende Anleger mit 50.000 Euro? Hypothek aufnehmen und in eine vermietete Eigentumswohnung stecken? Kann er machen – falls er noch einen Kredit bekommt. Vielleicht ist er ja schon zu alt. Kann er machen – wenn er auf dem Preis-Peak einsteigen will. Kann er machen – wenn er sich mit Mietern und Verwaltung herumärgern will. Kann er machen – wenn er auf Diversifikation verzichtet. Oder er wählt eine andere Form der Immobilien-Investition.

Für Investoren mit höherem Anlagebedarf ab 50.000 Euro bietet **Wealthcap** einen neuen AIF an. Mit dem „Fondsportfolio Immobilien International I“ verteilen sie ihren Einsatz auf von Wealthcap ausgewählte Direktinvestitionen und Zielfonds, die ihrerseits in eine Vielzahl von Immobilien investieren.

**Konzept:** Mit dieser Konzeption mixt Wealthcap eher als sicher angesehene Investitionen in Core- und Core-plus-

Objekte mit vergleichsweise riskanteren Immobilienfinanzierungen. Dem entsprechend rechnet der Anbieter bei den Direktinvestitionen mit Renditen von zwei bis vier Prozent und erwartet mehr als fünf Prozent aus den Value-add-Zielfonds mit Wertsteigerungs-Ansatz. Maßnahmen dazu können die Erweiterung von Gebäuden sein, ihre Umwidmung zum Beispiel von Büroimmobilien in Wohnanlagen oder Hotels, umfangreiche Modernisierungen auch unter energetischen Kriterien und dadurch die Verbesserung der Mietsituation, mit dem Ziel, höhere Einnahmen zu generieren. Direkt will der AIF ausschließlich in Deutschland Immobilien erwerben und davon auch höchstens fünf. Die Zeichnung von sechs bis zehn Zielfonds mit internationalen Investitionen soll die Diversifikation auf bis zu 100 Objekte erweitern.

**Meiner Meinung nach...** Alternative für Käufer von vermieteten Eigentumswohnungen. Mit dem aktuellen Wealthcap-Fonds setzen Zeichner mindestens 50.000 Euro ein, die der Anbieter für den Kauf von Gewerbeimmobilien investiert. Entweder über Direktinvestitionen oder aber für die Zeichnung von Anteilen institutioneller Zielfonds. Die angestrebte Zahl von 100 Objekten sollte zur Diversifikation genügen.

Allerdings geben die Anleger die Kontrolle völlig aus der Hand, denn die Entscheidungsgewalt liegt alleine bei Wealthcap. Außerdem wird das Kapital nicht auf einen Schlag vermögensvermehrend investiert, sondern je nach Bedarf.

#### **BVT „Zweitmarktportfolio II“**

**Weg vom Single-Tenant-Objekt – hin zum diversifizierten Portfolio. Geschlossene Publikums-AIF verteilen das Kapital ihrer Zeichner zunehmend auf eine Reihe von Immobilien. Breit gefasst ist die Streuung bei Zweitmarktfonds, weil sie viele verschiedene Anteile zu überschaubaren Beträgen kaufen können. Der Münchner Anbieter BVT bringt mit dem „Zweitmarktportfolio II“ das nächste Angebot dieser Kategorie und verfolgt, wie schon beim Vorgänger, eine individuelle Investitions-Strategie.**

**Objekte:** Der BVT-Publikumsfonds investiert mit 60 Prozent den Löwenanteil seines Kapitals in zwei Zweitmarkt-Spezialfonds für professionelle Investoren aus dem eigenen Haus. Der „BVT Zweitmarkt



## 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](mailto:info@dnl-exclusive.de)  
Web: [www.dnl-exclusive.de](http://www.dnl-exclusive.de)

## Paribus-Gruppe

### FHH-Objekt verkauft

Die **Paribus-Gruppe** hat die Fondsimmoblie „Ordnungsamt Frankfurt“ des **FHH Immobilienfonds Frankfurt am Main**“ verkauft. Die Anleger erhalten aus der Auflösung Schlussauszahlungen in Höhe von 215 Prozent. Somit beläuft sich der Gesamtmittelrückfluss nach Verkauf auf 266 Prozent. Die Immobilie geht zum Jahreswechsel 2020/2021 in den Bestand von Spezialfonds über, die von der **DIC Asset AG** gemanagt werden. Die Paribus-Gruppe hatte das Immobilien Assetmanagement für das Objekt im Jahr 2015 übernommen.

Büro II“ erwirbt Anteile an geschlossenen Drittfonds und direkte Beteiligungen an Objektgesellschaften, die mindestens 50 Prozent in Bürogebäude investieren. Fonds Nummer zwei, der „BVT Zweitmarkt Handel II“ investiert überwiegend in Immobilien der Segmente Einzelhandel, Logistik, Wohnungen und Serviceimmobilien. Den Rest kann der Anbieter ohne Mindestquoten anlegen, also entweder ebenfalls in die beiden BVT-Spezialfonds, aber auch in andere geschlossene AIF. In Frage kommen Investitionen im europäischen Wirtschaftsraum, aber auch in Großbritannien, Australien, Neuseeland und der Schweiz, so dass auch Fremdwährungen im Portfolio sein können.

**Meiner Meinung nach...** Zweiter Zweitmarktfonds mit gebrauchten Fondsanteilen der Münchner BVT. Das Konzept ist weitgehend unverändert im Vergleich zum Vorgänger. Auch dieser Publikums-AIF investiert vor allem in

zwei Spezialfonds des Anbieters, die ihrerseits in Immobilienfonds mit nachvollziehbarer Historie investieren. Die doppelstöckige Struktur erhöht die Kosten, stellt auf der anderen Seite aber die Investitions-Pipeline sicher. Das Modell der Gebrauchtfonds punktet mit einigen Vorteilen, unter anderem mit Diversifikation. Dennoch bleiben Fragezeichen, wie sich die Corona-Krise auf die Immobilienmärkte auswirkt – was allerdings für alle Märkte dieser Welt gilt.

### Deutsche Finance: “333 South Wabash Street, Chicago”

**Es ist leider so. Aus den USA kommen derzeit kaum gute Nachrichten. Trump, Corona und Unruhen schrecken viele internationale Investoren ab. Andere erkennen unabhängig von der politischen Situation offenbar Investitions-Chancen auf den**

# 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. MIRR<sup>1</sup>

## WELTWEITER MARKT

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

Jetzt informieren [www.hep.global](http://www.hep.global)

<sup>1</sup> 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.

**Immobilienmärkten. Deutsche Finance sammelt Kapital institutioneller und privater Kapitalleger für die Finanzierung eines Bürogebäudes in Chicago ein – und berichtet von einer starken Nachfrage.**

**Objekt:** Seit 1972 steht an der Adresse 333 South Wabash Street ein Office Tower, 193 Meter hoch mit 45 Stockwerken. Zum Preis von 376 Millionen Dollar hat **Deutsche Finance** das Objekt für seinen aktuellen Fonds gekauft, frisch saniert. Rund 180 Millionen Dollar flossen in Renovierungsarbeiten und Mieterausbauten, informiert Vertriebs-Chef **Symon Hardy Godl**. Bezogen auf die Mieteinnahmen in Höhe von rund 26 Millionen Dollar bedeutet der Preis einen Faktor von 14,5. Das ist vergleichsweise günstig in diesen Zeiten, wo die internationale Nachfrage nach Immobilien die Preise hochgetrieben hat.

**Meiner Meinung nach...** Publikums-Tranche in Höhe von 43,5 Millionen Dollar an der Gesamtfinanzierung eines Bürogebäudes in Chicago, das Deutsche Finance zum Preis von 376 Millionen Dollar plus Nebenkosten erworben hat. Den Löwenanteil des nötigen Kapitals stellt ein institutioneller Großinvestor über Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen zur

Verfügung. Der Anbieter betont, dass er die Immobilie deutlich unter dem von Gutachtern ermittelten Preis gekauft hat. **Knight Frank** bewertet das Objekt mit 446,5 Millionen Dollar, **Colliers International** mit 414 Millionen Dollar. Die Rechnung geht auf, wenn ein Käufer nach acht Jahren 595,7 Millionen Dollar für das Bürogebäude zahlt – immerhin ein Plus von 58 Prozent im Vergleich zum aktuellen Kaufpreis.

#### Immac „Sozialimmobilien 104“

**Supermärkte, Wohnungen – wir haben im Fondsbrief bereits über einige Publikumsfonds mit Assets berichtet, die eher glimpflich durch die aktuelle Krise kommen dürften. Was fehlt noch? Genau, Sozialimmobilien wie Pflegeheime. Immac bringt den AIF „Sozialimmobilien 104“.**

**Objekte:** Bei Immac-Fonds wissen die Zeichner, woran sie sich beteiligen. Im aktuellen AIF sind das zwei Alten- und Pflegeheime in Niedersachsen. Der „Braunschweiger Hof“ in Langelsheim bei Goslar ist ein eher kleines Heim mit 56 Betten in 24 Einzel- und 16 Doppelzimmern. Immac hat die Objektgesellschaft, in der sich die Immobilie befindet, zum Preis

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](http://www.HAB-GmbH.net) entnommen werden. \* Summe prognostizierter Auszahlungen.

**HAB**

Hamburg Atlanta Beteiligungen

Direktkontakt

Mail:  
[kontakt@hab-gmbh.net](mailto:kontakt@hab-gmbh.net)

Web:  
[www.hab-gmbh.net](http://www.hab-gmbh.net)

## Union Investment

### Emporio Tower

Union Investment hat im Hamburger „Emporio Tower“ 4.900 Quadratmeter Fläche an vier Nutzer vermietet. Union verwaltet mit mehr als 200.000 Quadratmetern eines der größten Hamburger Büroimmobilien-Portfolios. Zum Bestand zählt unter anderem das Chihaus, ein UNESCO Welterbe. Es steht im Jahr 2021 im Fokus, weil die Anschlussvermietung von 3.800 Quadratmetern Bürofläche vorbereitet wird. Unternehmen bietet sich nun die Möglichkeit, Flächen in einem ikonischen Gebäude des Kontorhausviertels anzumieten.

von fünf Millionen Euro gekauft. Doppelt so teuer war die Senioren- und Pflegeresidenz „Zur Mühle“ in Visselhövede zwischen Rotenburg an der Wümme und Soltau, ein Haus mit 99 Pflegebetten in 95 Einzel- und zwei Doppelzimmern. Bezogen auf die Jahrespacht hat Immac für beide Fondsubjekte einen Einkaufsfaktor von 15,3 gezahlt, was in der derzeitigen Situation ein sehr günstiger Preis ist.

**Meiner Meinung nach...** Pflegeheime? Das sind doch die Virenschleudern der Republik! Dieser Eindruck konnte sich aufdrängen, nachdem die Zeitungen und andere Medien über fast jeden Covid-19-Todesfall in einem Altersheim berichtet haben. Mein Vater lebt auch in einem Pflegeheim, und ich bin froh darüber. Die Versorgung ist auch in der Corona-Zeit gesichert, das Hygiene-Konzept minimiert die Risiken. Weiß ich denn, welche Fetten die Mit-

arbeiter eines ambulanten Pflegebetriebs in ihrer Freizeit gefeiert haben? Unabhängig von den persönlichen Erfahrungen spricht alleine die demographische Entwicklung hierzulande für die Investition in Pflegeheime. Die Menschen werden älter und bedürftiger. Trotzdem kann noch viel schiefgehen. Auch mit Pflegeheimen haben Anleger falsche Investitionsentscheidungen getroffen. Maßgeblich ist daher ein erfahrener Anbieter, der seinerseits mit seriösen Partnern zusammenarbeitet. Mit mehr als 100 Pflegeheimfonds hat Immac seine Expertise mehrfach unter Beweise gestellt.

### Project „Metropolen 20“

**Über die möglichen Gewinner der Corona-Krise haben wir in den vergangenen Ausgaben mehrfach berichtet. Die Rede ist von den Lebens-**



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



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](http://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](http://www.deutsche-finance-group.de)

**mittelmärkten und Logistikimmobilien. Zählen Wohnungen ebenfalls dazu? Es scheint so, denn bislang sind Preise und Mieten relativ stabil geblieben. So wie die Nachfrage. Project Investment hat seinen jüngsten Publikums-AIF „Metropolen 18“ mit dem zweitbesten Umsatzergebnis der Unternehmensgeschichte geschlossen. Mit dem Nachfolger „Metropolen 20“ führt der Anbieter seine Reihe mit Wohnungsfonds fort.**

**Objekt:** Project Investment hat sich auf Entwicklungsfonds spezialisiert. Die AIF finanzieren den Bau von Wohnanlagen, die innerhalb der **Project-Gruppe** errichtet werden. Die Standorte befinden sich in den von Project identifizierten Metropolregionen Nürnberg, München, Rhein-Main und Wien in Österreich. Kontakte zu Maklern und Baubehörden vor Ort ermöglichen es dem Unternehmen, Baugrundstücke zu bekommen.

**Meiner Meinung nach...** Weiterer Wohnungsentwicklungsfonds von Project Investment. Dabei behält der Anbieter sein Konzept weitgehend bei: Anleger finanzieren mit ihrem Kapital die Entwicklung und den Bau von Wohnanlagen aus dem Project-Universum. Der Verzicht auf Fremdkapital reduziert die typischen Risiken einer Projektentwicklung. Der typische Anleger legt keinen Wert auf regelmäßige Ausschüt-

tungen, sondern freut sich über die Rückzahlung auf einen Schlag am Ende der Laufzeit. Die ist mit zehn Jahren zwei Jahre kürzer als beim Vorgängermodell. Geeignet für unternehmerisch denkende Privatanleger, die auf eine positive Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland und Österreich setzen.

**Patrizia „Finland“**

**Patrizia Grundinvest gibt Gas. Vor wenigen Wochen erst hat der AIF-Initiator den Vertrieb seines Blind-Pool-Wohnungsfonds gestartet und bringt nun seinen ersten Publikumsfonds mit einer Immobilie in der finnischen Hauptstadt Helsinki. Und das alles im Schatten der Corona-Krise. Der Vertrieb scheint hier kein Problem zu sein.**

**Makro-Markt:** Lassen wir Corona mal außen vor. Wie sich die Pandemie auf internationale Immobilienmärkte auswirken, kann niemand seriös vorhersagen. Bevor das Virus zum beherrschenden Thema wurde, hat sich Skandinavien zu einem attraktiven Markt für deutsche Investoren gemausert. Im Jahr 2018 flossen mit umgerechnet 1,37 Milliarden Dollar erstmals mehr als eine Milliarde Euro an Investitionen in die Ostseeländer. In den vergangenen drei Jahren ist das Transaktionsvolumen stetig gestiegen. Die Zahl 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](http://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](http://www.project-investment.de)

## **W5 Group** **US-Wohnungen**

Die **W5 Group** um **Ralf Winter** hat im Jahr 2020 rund 800 Millionen Dollar in den USA investiert. Das Volumen der Objekte im Segment „Innovatives Wohnen“, summiert sich auf 2.500 Einheiten mit 130.000 Quadratmetern. Die W5 Group ist ein Single-Family-Office, spezialisiert auf Investitionen in innovative Wohnformen. Der Anlagefokus liegt auf Entwicklungsprojekten mit einem Volumen von 20 Millionen US-Dollar – darunter Mehrfamilienhäuser, Studentenwohnungen, Co-Living und Mikroapartments in wachsenden US Märkten.

Transaktionen erreichte im abgelaufenen Jahr mit zwölf einen Höchststand.

**Meiner Meinung nach...** Nein, Finnland gehört nicht zu Russland – nur falls Donald Trump auch den Fondsbrief liest. Aber Finnland ist das einzige skandinavische Land mit Euro. Wer keine Lust auf Währungs-Risiko hat, aber seine Investitions-Standorte diversifizieren will, bekommt mit dem aktuellen AIF von Patrizia Grundinvest eine Alternative zu den Niederlanden, Österreich, Frankreich, Belgien und Luxemburg. Die Wirtschaftsdaten in Finnland sind gut, die Immobilie in der Hauptstadt Helsinki ist neu und unter anderem an staatliche Nutzer vermietet. An manchen Stellen etwas knapp kalkuliert, zum Beispiel beim Darlehen mit der Mini-Tilgung.

## **HTB „HTB 11“**

**Das Timing passt.** HTB Hanseatische Fondshaus startet den Vertrieb seines neuen Zweitmarktfonds mit der laufenden Nummer elf – und kann sein Portfolio zu günstigen Preisen auffüllen. Denn Corona ist inzwischen auch an der Fondsbörse Deutschland angekommen. Die Handelskurse für gebrauchte Anteile an Immobilien und anderen Sachwerten sind eingebrochen. Auch wenn sich HTB in erster Linie über seine Vertriebskontakte bei privaten Verkäufern eindeckt, so dürften auch hier die Preise gesunken sein.

**Konzept:** Das Geschäftsmodell ist schnell erklärt: **HTB** kauft eine Vielzahl an gebrauchten, geschlossenen Immobilienfonds und stellt somit ein diversifiziertes Portfolio für seine privaten Kapitalanleger zusammen. Beispielhaft

# 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](http://www.residential-usa.de)  
[www.zweitmarktportfolio.de](http://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

zählt dazu das Paket im Vorgängerfonds. Das Portfolio des Vorgängerfonds „HTB 10. Immobilienfonds“ setzt sich derzeit aus 56 verschiedenen deutschen geschlossenen Immobilienfonds mit 89 Immobilien zusammen. Die Anteile wurden zu rund 72 Prozent der Nominalbeteiligung erworben, die Vermietungsquote beträgt gut 98,4 Prozent. Büros stellen dabei mehr als die Hälfte der Assets, gefolgt von Einkaufszentren und Wohnungen.

**Meiner Meinung nach...** Bereits elfter Zweitmarktfonds des Bremer Emissionshauses HTB. Die Investition in eine Reihe von gebrauchten Immobilienfonds bietet eine Menge Vorteile. So können die Fondsmanager die Historie der Fonds anhand der Geschäftsberichte bewerten. Außerdem sind die Preise für die Anteile häufig günstiger, weil die Altanleger Abschläge in Kauf nehmen. Gründe für den vorzeitigen Verkauf sind beispielsweise Scheidung, Erbschaften und Liquiditätsbedarf. Interessante Alternative zu einem neuen AIF als Diversifikation im Portfolio.

#### Hahn „Pluswertfonds 175“

**Glauben wir, was der Markt plaudert, ist der aktuelle Publikums-AIF der Hahn Gruppe bereits platziert, bevor der Vertrieb richtig begonnen hat. Dabei ist das Eigenkapital-Volumen des „Pluswertfonds 175“ mit 30 Millionen Euro deutlich höher als bei vorigen Fonds. Anleger beteiligen sich an einem Fachmarkt in Langenfeld – wobei der Mieter einige Fragen aufwirft.**

**Objekt:** Der typische Publikums-AIF im Jahr 2020 ist ein Blind-Pool mit mehreren Objekten, die der Anbieter erst noch einkaufen muss. Nicht so bei der **Hahn Gruppe**. Hier weiß der Zeichner, in welche Immobilien er investiert. In diesem Fall ist das ein riesiger Fachmarkt mit knapp 14.000 Quadratmetern Mietfläche in Langenfeld nicht weit von Düsseldorf entfernt. Hahn hat die Einzelhandelsimmobilie zum Preis von 44,5 Millionen Euro gekauft. Das ist bezogen auf die Jahresmiete von rund 2,55 Millionen Euro ein Einkaufsfaktor von 17,47.

**Meiner Meinung nach...** Typischer Publikums-AIF der Hahn Gruppe. Anleger beteiligen sich an einem Lebensmittelmarkt mit ein paar kleineren Unternehmen im Dunstkreis. Solche Objekte werden von den Kommunen kaum noch genehmigt und sind auch bei den Mitbewerbern gefragt. Daher ist **Real** als Mieter auch kein Problem, obwohl die Kette kürzlich von einem russischen Unternehmen gekauft wurde. Erfüllt der neue Eigentümer seinen Mietvertrag, ist alles in Ordnung. Will er vorzeitig raus aus der Immobilie oder feilscht an der Miete, steht **Kaufland** parat. Ein Anschluss-Mietvertrag ist bereits unterzeichnet.

#### Habona „Einzelhandelsfonds 07“

**Nahversorger und Lebensmittelmärkte besitzen eine Ausnahmestellung im Markt der Einzelhandelsimmobilien. Das erfährt jeder von uns in diesen Wochen unmittelbar. Edeka und Aldi haben geöffnet, Kaufhof, Karstadt, Media-Markt und die kleine Damenboutique mussten schließen. Daher lässt sich Anbieter Habona Invest von der Corona-Epidemie nicht einschüchtern und hat den Vertrieb des aktuellen AIF „Habona Einzelhandelsfonds 07“ gestartet. Die – telefonische – Kundenansprache der Berater dürfte einfach sein: „Sie sehen doch, welche Immobilien immer gebraucht werden.“**

**Objekte:** Der Fonds ist als Blind-Pool konzipiert. Zeichner wissen also noch nicht, welche Supermärkte letztlich im Portfolio sind, sondern überlassen die Auswahl dem Management. Dabei muss er einige Voraussetzungen einhalten: So kommen ausschließlich Immobilien mit einer Fläche von mindestens 800 Quadratmetern und einem bonitätsstarken Lebensmittelhändler als Ankermieter in Frage. Der Löwenanteil der Objekte muss einen Mietvertrag mit mindestens zwölf Jahren Restlaufzeit haben, wobei der Fokus auf Neubauten und revitalisierte Immobilien liegt. Bei den Kaufpreisen kalkuliert er mit einem Faktor von 16,5 Jahresmieten.

**Meiner Meinung nach...** Auch wenn es zynisch klingt angesichts Corona, aber deutlicher kann sich die Ausnahmestellung von Lebensmittelhändlern kaum offenbaren. Anleger beteiligen sich mit dem „Habona 07“ an einem Portfolio aus Supermärkten, das der Anbieter erst noch zusammenkaufen muss, wobei die Preise für die Objekte in wenigen Jahren um mehrere Jahresmieten angezogen haben. Hier liegt ein Risiko des Fonds, denn fraglich ist, wie lange die Preis-Ralley anhält. Habona rechnet damit, dass ein Käufer nach elf Jahren denselben Kaufpreisfaktor von 16,5 zahlt – auf Grundlage von Mieten, die bei einer angenommenen Inflationsrate von 1,75 Prozent p.a. deutlich gestiegen sind. Ein weiteres Fragezeichen steht hinter der Objektbeschaffung, zumal Habona sich mit einem offenen Immobilienfonds Konkurrenz macht, der ebenfalls in Supermärkte und Discounter investiert.

#### BVT „Residential USA 15“

**Deutsche Kapitalanleger können offenbar zwischen der politischen und wirtschaftlichen Lage in den USA trennen. Trotz Trump, der sich eher wie ein König aufführt und nicht wie ein Präsident, sind Investitionen in US-Immobilien so beliebt wie schon lange nicht mehr.**

## **Quodoro** **Büros in Duisburg**

**Quodoro Investment** hat für seinen offenen Fonds „Quodoro Sustainable Real Estate Europe“ die Büroimmobilie „ICC Business Center“ in Duisburg erworben. Ausschlaggebend waren die Nachhaltigkeitsbewertung und die Rentabilität. Zudem verbessert das Objekt die Diversifikation des Portfolios. Das im Jahr 2002 errichtete Bürogebäude mit 16.000 Quadratmetern Mietfläche befindet sich unweit vom Hauptbahnhof und grenzt an die innerstädtische Fußgängerzone. Hauptmieter ist ein Unternehmen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Marktführer **Jamestown** hat Mitte Februar die Platzierung seines AIF mit der Nummer 31 gestoppt, weil sich Zeichner schon mit rund 300 Millionen Dollar beteiligten – nun muss das Team um **Christoph Kahl** erst mal geeignete Objekte finden. Zügig konnte auch die Münchner **BVT** ihre jüngsten US-Fonds platzieren. Mit dem aktuellen „Residential USA 15“ finanzieren private Investoren den Bau von mindestens zwei Wohnanlagen in den USA.

**Konzept:** Das aktuelle Angebot reiht sich in die Serie der früheren Residential-Fonds ein. Ein als Blind-Pool konzipiertes Investitionsvehikel, das den Bau von Wohnanlagen der Kategorie Class A finanzieren wird. Typischerweise steigt der Fonds zum Zeitpunkt des Baubeginns in die Finanzierung ein. Dann sind Grundstück, Baurecht und Gesamtfinanzierung gesichert, was die Entwicklungsrisiken reduziert. Der Verkaufs-

prospekt nennt noch keine konkreten Projekte. Wahrscheinlich wird der Fonds allerdings Wohnanlagen rund um Boston, Washington D.C. und in Florida finanzieren.

### **Meiner Meinung nach...**

Projektentwicklungsfonds eines erfahrenen Anbieters, der den Bau von Wohnanlagen in den USA finanziert. Mit einer Ausnahme haben die Vorgänger gute Ergebnisse für die Anleger erwirtschaftet, teilweise zweistellige Renditen. Dabei gehen die Anleger die typischen Risiken einer Projektentwicklung ein. Für Investoren, die eine Währungsdiversifikation suchen und – genau wie Anbieter BVT – weiterhin gute Möglichkeiten auf dem US-amerikanischen Wohnungsmarkt erwarten. ■



#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.

## Reconcept

### Anleihe platziert

Die **Reconcept GmbH** hat die Emission ihres „Reconcept Green Bond I“ abgeschlossen. Das Wertpapier bietet über die Laufzeit von fünf Jahren eine Verzinsung von 6,75 Prozent p.a. bei halbjährlicher Auszahlung und ist im Open Market der **Deutsche Börse AG** (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) handelbar. Mit dem Emissionserlös soll das Wachstum der Reconcept Gruppe beschleunigt werden. So ist der Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts geplant, unter anderem in Finnland und in Kanada.

# Schwarzer Schwan gelandet

Jones Lang LaSalle stellt Thesen zur Zukunft der Immobilienmärkte auf

**Der Schwarze Schwan ist gelandet. Wie lange bleibt er und wann ist eigentlich „nach Corona“? Die Pandemie wirbelt die Immobilienmärkte durcheinander. Über die Konsequenzen hat sich Helge Scheunemann, Chef-Analyst von Jones Lang LaSalle, seine Gedanken gemacht.**

„Was waren das noch Zeiten 2017: Damals machten wir uns Gedanken über komplexe politische Risiken, eine stark anziehende Pipeline an Objekten, schnell steigende Zinsen und hohe Erwartungen seitens der Investoren“, denkt **Helge Scheunemann** mit Wehmut zurück. Die aktuellen Probleme wiegen deutlich schwerer. Wie können die Player auf den Wohn- und Gewerbemärkten damit umgehen? Mit einer Reihe von Thesen versucht das Immobilienunter-

nehmen, die Zukunft auf den unterschiedlichen Märkten einzuschätzen.

**These 1:** Der wirtschaftliche Erholungspfad ist länger als gedacht.

Die Erwartungen für 2021 sinken. Positiv wirken das niedrige Zinsniveau, die Unterstützung des Staates und der Impfstoff. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte auf 3,8 Prozent steigen.

**These 2:** Die Nachfrage nach Büroflächen setzt im zweiten Halbjahr ein. Voraussetzung: Die Unternehmen stellen wieder mehr Personal ein.

Steigt das Beschäftigungsbarometer um acht Indexpunkte, erhöht sich der Flächenumsatz in den Big 7 drei Quartale später um 660.000 Quadratmeter.



## Vertriebsstart des neuen Healthcare-Immobilienfonds erfolgt!

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](http://www.verifort-capital.de)

## Der Büroflächenmarkt in sieben deutschen Städten

Stand: Januar 2021

% heißt: Prozentuale Differenz des Wertes 2020/Q4 2020 zum Wert 2019/Q4 2019

	Büroflächenumsatz (m <sup>2</sup> )		
	2019	2020	%
Berlin <sup>1)</sup>	998.500	745.300	-25,4
Düsseldorf <sup>2)</sup>	549.900	303.100	-44,9
Frankfurt/M <sup>3)</sup>	579.500	336.100	-42,0
Hamburg <sup>4)</sup>	530.000	363.700	-31,4
Köln <sup>5)</sup>	291.300	208.200	-28,5
München Region <sup>6)</sup>	760.000	569.800	-25,0
Stuttgart <sup>7)</sup>	319.000	140.700	-55,9
<b>Gesamt</b>	<b>4.028.200</b>	<b>2.666.900</b>	<b>-33,8</b>

**Mieter halten sich zurück.** Das belegt die Tabelle ganz deutlich. Alle Top-7-Standorten zeigen ein deutliches Minus im Vergleich zum Vorjahr. Im Schnitt lag es bei knapp 34 Prozent.

**These 3:** Büroleerstände und Neubauvolumen werden nicht das Problem sein – Mietwachstum ist daher nach wie vor wahrscheinlich.

Leerstand war im Jahr 2020 noch kein Thema. Gradmesser ist nach Ansicht von JLL der Anteil der Untervermietungen, der 2020 bei 15 Prozent lag. Zum Vergleich: 2002 waren es 24 Prozent, 2009 sechs Prozent. Außerdem würden die Entwickler Neubaupläne verschieben. Das Projektvolumen für die Jahre 2021 und 2022 hat sich in den vergangenen sechs Monaten um 420.000 Quadratmeter reduziert.

**These 4:** Nachhaltigkeit erfährt einen starken Push.

Das Thema ESG spielt nicht nur bei den Neubauten eine entscheidende Rolle, sondern auch bei der Sanierung und Umwidmung bestehender Flächen, denn zahlreiche Investoren betrachten Nachhaltigkeit inzwischen nicht mehr als ad-on, sondern als must-have. Erfüllen die Immobilien die Kriterien nicht, fallen sie als Investitionsobjekt durch.

**These 5:** Büro bleibt zentraler Ort des Arbeitens.

Nur fünf Prozent mehr Beschäftigte arbeiten von zu Hause aus. Abstands- und Hygieneregeln würden die notwendige Fläche sogar erhöhen. Prognosen gehen von 14 Prozent aus.

Werbemittlung

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](http://www.zbi.de)

## Wechsel Dich

Die **Union Investment Real Estate Austria AG** erweitert ihre Führungsspitze. Mit Wirkung zum 1. Januar 2021 wurde **Petia Zeiringer** in den Vorstand berufen. Sie verantwortet die Bereiche Fondsmanagement und Asset Management. Dem dreiköpfigen Führungsgremium der Immobilienfondsgesellschaft mit Sitz in Wien gehören zudem **Kurt Rossmüller** an, verantwortlich für das Investment Management, und **Manfred Stagl**, verantwortlich für das Risikomanagement.

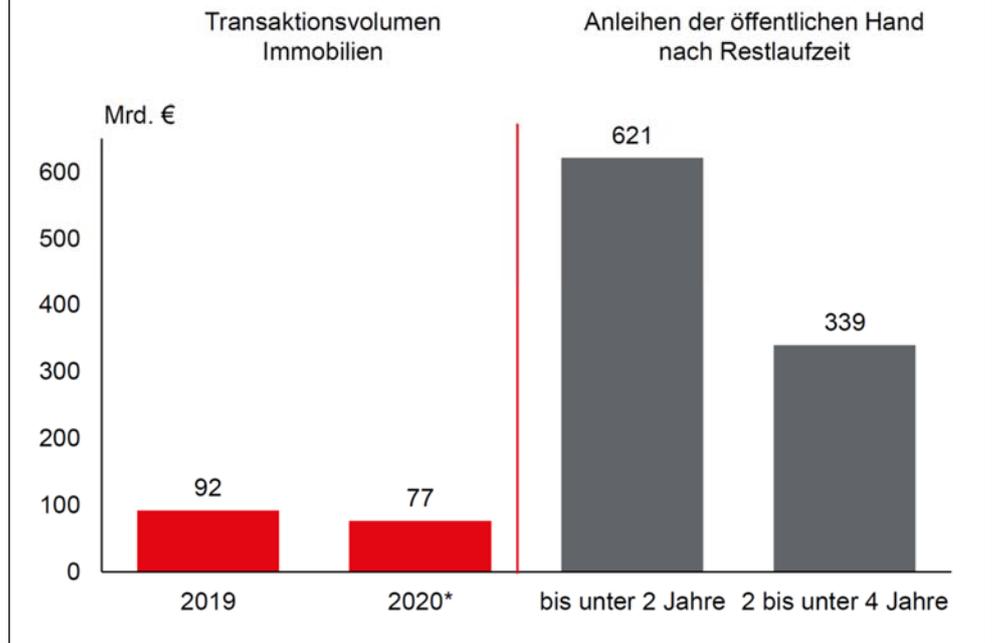
Die **MPC Capital AG** hat eine Plattform für erneuerbare Energien unter der Marke „MPC Energy Solutions“ initiiert. In einem Private Placement für institutionelle Investoren hat MPC im Vorfeld ihrer Notierung am Euronext Growth-Segment der Osloer Börse insgesamt 857 Millionen Norwegische Kronen eingeworben, rund 100 Millionen Dollar. Die Privatplatzierung stieß auf großes Interesse bei nordischen und internationalen Top-Investoren und war mehrfach überzeichnet. **MPC Energy Solutions** wird Projekte wie Windparks, Energiespeicher und ähnliches entwickeln.

## ILG Capital

### Fachmarkt in Berlin

**Stenprop** hat das Fachmarktquartier Hermann Quartier in Berlin-Neukölln für 30,8 Millionen Euro an einen institutionellen Fonds der **ILG Capital** verkauft. Hauptmieter im Objekt mit 8.320 Quadratmetern Mietfläche sind **REWE**, **Netto**, **dm** und **Kik**.

## Werden Immobilienquoten erhöht?



**Der Anlagedruck ist gewaltig.** Alleine in den kommenden zwei Jahren laufen Anleihen der öffentlichen Hand im Volumen von mehr als 620 Milliarden Euro aus.

### These 6:

E-Commerce ist Freund der Logistik aber Feind des stationären Handels. Scheunemanns Prognose: Wächst der Online-Handel um neun Prozent bis 2023 pro Jahr, wäre ein zusätzlicher Bedarf an vier Millionen Quadratmetern Logistikflächen nötig. Für Stabilität auf dem Einzelhandelsmarkt sorgen die Lebensmittelhändler. Sie haben ihren Anteil an Vermietungsumsätzen in den Innenstädten im vorigen Jahr von zehn auf 20 Prozent verdoppelt.

### These 7:

Der Anlagedruck der Investoren hält an. Kein Wunder bei einem Spread

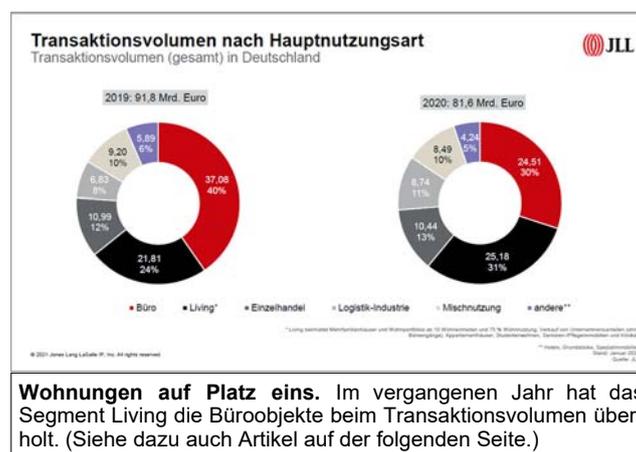
zwischen Bürorenditen und Staatsanleihen von weiterhin rund vier Prozent.

### These 8:

Schwerpunkte werden sich verschieben. Während Hotels 2020 nur noch auf rund 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr kommen, und Büros 41 Prozent verlieren, legt Logistik um 32 Prozent zu. Dennoch ist das Transaktionsvolumen in Summe rückläufig und endet im Krisenjahr 2020 bei 81,6 Milliarden Euro. Nach Einschätzung von JLL ein moderates Minus von elf Prozent - im Jahr zuvor betrug das Volumen knapp 92 Milliarden Euro.

### These 9:

Wohnimmobilien bleiben Stabilitätsanker. Vor allem offene Fonds investieren in Wohnungen, In den vergangenen zehn Jahren haben Alleine die offenen Immobilienfonds rund 9,5 Milliarden Euro in Wohnimmobilien investiert, davon mehr als 70 Prozent seit 2017. ■



# Weil Substanz zählt

## PUBLITY-ANLEIHE 2020/2025

- 1,1 Mrd. Euro eigener Immobilienbestand
- Profitables Immobilien-Asset Management
- Der Spezialist für deutsche Büroimmobilien
- Erstklassige Standorte, hohe Digitalisierung

5,50%  
Zinsen pro  
Jahr sichern



**Jetzt ZEICHNEN**

**5,50% Zinsen pro Jahr sichern (ISIN DE000A254RV3)**

**Disclaimer:** Diese Werbung ist kein Angebot. Der maßgebliche Prospekt ist unter [www.publity.org/de/investor-relations](http://www.publity.org/de/investor-relations) abrufbar. Die Billigung des Prospekts ist nicht als Befürwortung der Wertpapiere zu verstehen. Sie sollten den Prospekt lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Anlageentscheidung vollends zu verstehen.

# Ausländer entdecken Wohnungsmärkte

Internationale Investoren sind für 25 Prozent der Transaktionen verantwortlich

Mit einem Transaktionsvolumen von 21,7 Milliarden Euro und rund 164.500 Einheiten hat der deutsche gewerbliche Wohninvestmentmarkt 2020 das zweithöchste Transaktionsvolumen nach 2015 erreicht. Damit wurde nicht nur das fünfte Jahr in Folge ein Zuwachs am Wohninvestmentmarkt registriert, sondern neben dem Plus gegenüber dem Vorjahr von neun Prozent und dem Fünfjahresdurchschnitt (16 Prozent) auch die Prognose vom Jahresanfang mit 18,7 Milliarden Euro übertroffen.

„Waren die Anstiege im Transaktionsvolumen in den vergangenen Jahren vor allem durch die gestiegenen Kapitalwerte getrieben, so war 2020 die gestiegene Zahl der gehandelten Einheiten mit plus 26 Prozent dafür verantwortlich“, sagt **Michael Bender**, Head of Residential **JLL Germany**. Das Gesamttransaktionsvolumen 2020 war zwar maßgeblich von der Übernahme der **Adler Real Estate** durch **Ado Properties** (58.000 Wohneinheiten im Volumen von sechs Milliarden Euro)

und weiteren großen Transaktionen wie dem Verkauf von 6.420 Wohneinheiten der **Deutsche Wohnen** an die **LEG** oder dem Erwerb von 5.060 Einheiten durch die **Peach Property Group** von **Ado/Adler**, geprägt. „Bemerkenswert ist aber die Intensivierung des Marktgeschehens, die an der Zunahme der Abschlüsse deutlich wird: Fast 450 Transaktionen und damit 13 Prozent mehr als im Jahr zuvor und immer noch sieben Prozent mehr als im Fünfjahresschnitt mit dem Rekordjahr 2015“, so Bender.

Corona habe bereits vorher zu beobachtende Tendenzen verstärkt - oder gänzlich neue Aspekte hinzugefügt: „Waren Anlagealternativen im Lichte des Niedrigzinsumfelds des vergangenen Jahrzehnts schon rar, so hat die große Menge an zusätzlicher Liquidität, die dem Markt im Rahmen der Notfallprogramme von Regierungen und Zentralbanken im Zuge der Covid-19-Krise zur Verfügung gestellt wurden, dafür gesorgt, dass die institutionelle Nachfrage

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

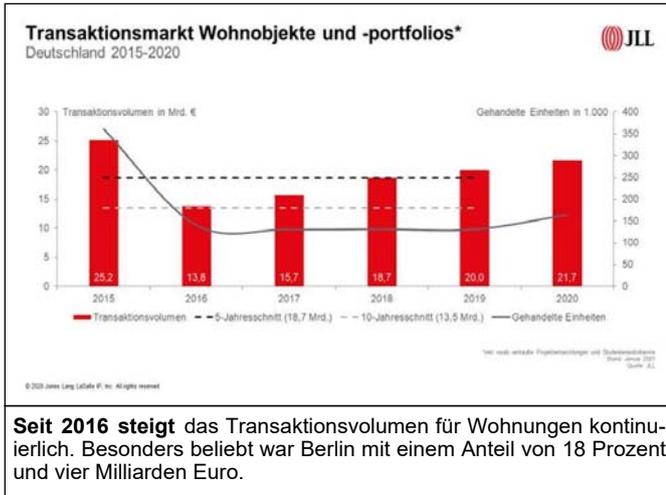
Große Theaterstraße 31–35  
20354 Hamburg

Tel. +49 40.34 99 40-0  
vertrieb@IMMAC.de

#### **Ansprechpartner**

Thomas F. Roth  
Florian M. Bormann

[www.IMMAC.de](http://www.IMMAC.de)



nach Alternativen zu etablierten Produkten nicht abgerissen ist. Wohnimmobilien gelten als attraktiv durch stabile und planbare Cashflows.“

Auch wenn der Großteil des in Wohnimmobilien fließenden Kapitals 2020 weiterhin von inländischen Investoren kommt, hat der Anteil internationaler Investoren zugenommen. Selbst ohne den genannten Megadeal, mit dem der Anteil bei 46 Prozent liegt, entfallen 25 Prozent auf internationale Investoren, mehr als 2019 und mehr als im Fünfjahresdurchschnitt.

Das erhöhte Interesse ist auch in Coronazeiten nicht überraschend. Niedrige Mietausfallsquoten, stabile Erträge und langfristige Wachstumspotentiale schaffen Nachfrage. „Der Wohninvestmentmarkt konnte mit seinem defensiven Risikoprofil in Krisenzeiten punkten“, meint Bender. Durch die unmittelbaren strukturellen Veränderungen im Zuge von Covid-19 auf dem Arbeitsmarkt, etwa durch vermehrte Nutzung von Home-Office, habe sich das Bewusstsein für das Konsumgut Wohnen verändert. Zusammen mit der hohen Resilienz der Assetklasse sei das ein weiterer Grund für die Verlagerung und Zunahme der Nachfrage im Wohnsegment.

Der seit Jahren anhaltende Anstieg der Kapitalwerte als Folge der Preisinflation in Verbindung mit teilregulierten Mieten hat die Ankaufsrenditen deutlich gedrückt. In der Konsequenz bedeutet dies, dass in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit regionale Core+/Core-Märkte besonders gefragt sind, auch wenn sich die Marktakteure hinsichtlich des Produkttyps und des Investitionsvolumens flexibler zeigen. So dürfen es neben klassischen Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen auch mal andere Wohntypologien wie beispielsweise Reihenhäuser oder Investments mit kleinerem Volumen sein. Ein Trend, der sich aus JLL-Sicht im Jahr 2021 fortsetzen wird.

Die Covid-19-Krise habe die Präferenzen der Wohnraumnachfrage verändert. „Investitionsschwerpunkte sind vor allem die deutschen Ballungszentren. Der

Berliner Transaktionsmarkt konnte sich noch weiter von den anderen Städten absetzen und kommt auf einen Anteil von 18 Prozent und vier Milliarden Euro am gesamten Transaktionsvolumens. Mit deutlichem Abstand folgen Hamburg (sechs Prozent und 1,2 Milliarden Euro) und Frankfurt am Main mit fünf Prozent und 1,1 Milliarden Euro“, berichtet der Wohnungs-Experte. Seine These: In diesem Jahr werden sich die Grenzen der Ballungszentren weiter in die Peripherie verschieben und dadurch auch neue Märkte attraktiver werden.

**BNP Paribas Real Estate** hat ermittelt, dass die Bestandsportfolios mit einem Anteil von 58 Prozent die Verteilung des Umsatzes nach Assetklassen dominieren, was vor dem Hintergrund der Adler-Übernahme allerdings auch wenig überrascht. Nachdem Projektentwicklungen seit 2015 immer mindestens ein Fünftel zum Ergebnis beigetragen haben, fällt der Wert 2020 mit gut 15 Prozent erstmals wieder deutlich unter diese Marke. „Zurückzuführen ist dies jedoch in erster Linie auf ein nicht ausreichendes Angebot“, sagt **Christoph Meszelinsky**, Geschäftsführer der **BNP Paribas Real Estate GmbH** und Head of Residential Investment. Auf dem dritten Platz folgen mit elf Prozent ältere Bestandsobjekte (Block Sales an einem Standort), gefolgt von Sonderwohnformen mit fünf Prozent.

Im Gegensatz zu den klassischen Wohnimmobilien sind bei Mikro- und Studentenwohnanlagen die Unsicherheiten im Zuge der COVID-19-Pandemie gewachsen, hat **Savills** festgestellt. Das Transaktionsvolumen dieser Immobilientypen lag im vergangenen Jahr bei 563 Millionen Euro und damit nur etwa halb so hoch wie im Jahr zuvor. „Eine hohe Flexibilität und geringere Wohndauern sind elementare Bestandteile der Wohnkonzepte des Temporären Wohnens. Vor dem Hintergrund der Pandemie hat gerade dies unter den Investoren zu einer größeren Verunsicherung als bei klassischen Wohnimmobilien geführt“, sagt **Matti Schenk**, Associate Research Germany bei Savills.

„Der zweite Lockdown und digitale Hochschulsemester stellen das Segment weiterhin vor eine Bewährungsprobe und Investoren agieren selektiver im Hinblick auf Standorte und Betreiberkonzepte“. Von einer Abkehr von Investoren aus diesem Markt könne dennoch keine Rede sein. „Spätestens, wenn es am Nutzermarkt wieder zu einer anziehenden Nachfrage kommt, wovon in der zweiten Jahreshälfte auszugehen ist, dürfte auch die Aktivität am Investmentmarkt wieder zunehmen“, erwartet Schenk.

Während bei Mikro- und Studentenwohnanlagen eine höhere Fluktuation und damit schnellere Anpassungen



**Erste Lage am Tegernsee.** Sotheby's ist überzeugt, dass vermögende Käufer auch in diesem Jahr Höchstpreise für Luxuswohnungen bezahlen werden.

sungen der Mieten einhergehen, zeichnet sich das Teilsegment des geförderten Wohnens durch eine größere Stabilität aber auch Regulierung aus. Angesichts der hohen Bedeutung, die Investoren einer hohen Stabilität derzeit zuschreiben, stellen wir europaweit eine wachsende Investorennachfrage nach geförderten oder relativ niedrigpreisig vermieteten Wohnimmobilien fest.

Angesichts des Mangels an Sozialwohnungen dürfte dieses Marktsegment auch in Deutschland stärker in den Fokus rücken. Zudem müssen Neubauprojekte vielerorts ohnehin einen Mindestanteil an geförderten Wohnungen enthalten. Im Jahr 2020 waren bei etwa jeder siebten Wohnimmobilientransaktion in Deutschland zumindest zum Teil geförderte Wohnungen enthalten. Dieser Anteil lag damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres aber deutlich über denen der vorherigen fünf Jahre, in denen im Mittel nur bei einer von siebzehn Transaktionen geförderte Wohnungen enthalten waren.

Mindestens ebenso gefragt waren jedoch auch Wohnimmobilien im anderen Extrem. **Sotheby's International Realty**, Immobilienpartner des 1744 gegründeten Auktionshauses **Sotheby's**, erwartet in seinem Ausblick auf das neue Jahr, dass sich Luxus- und Premiumimmobilien deutschlandweit mit hohen Preisen, einer weiterhin hohen Nachfrage und als Schutz vor Inflation noch stärker positionieren.

„Die Entwicklung steigender Preise für Luxus-Wohnungen hat sich schon im vergangenen Jahr gezeigt. Dieses Jahr setzt sich der Trend fort. Und die Kunden sind bereit, diese Preise für ein sicheres Immobilieninvestment auch zu zahlen“, glaubt Sotheby's Immobilienexperte **Michael Reiss**. Dabei werde das

Angebot nicht der erwarteten Nachfrage gerecht werden können, was ebenfalls die weiterhin steigenden Preise erklärt.

Da das Angebot auch in den A-Städten so gering ist, werden 2021 die Umlandregionen von Metropolen Gewinner sein. „B- und C-Lagen im Einzugsbereich von München stehen zunehmend im Fokus von Anlegern in Premiumimmobilien. Hier ist die Angebotssituation noch entspannter als in den beliebten City-Lagen“, so Reiss. Die gleiche Beobachtung macht er außerdem in ganz Nordrhein-Westfalen, insbesondere für exklusive und zur Eigennutzung bestimmte Immobilien.

Generell sei vergangenes Jahr die Nachfrage nach Premiumobjekten von Deutschen, die im Ausland leben, gestiegen. „Dieses Phänomen wird sich fortsetzen“, glaubt **Olivier Peters** von der Frankfurter Sotheby's-Niederlassung. Gerade diese Investorengruppe kenne die Immobilienpreise beispielsweise in London und wird deswegen verstärkt auf dem hiesigen Markt aktiv werden, da im Vergleich der deutsche Immobilienmarkt immer noch nicht nur als preisgünstiger, sondern auch als sicherer eingestuft werde, nicht zuletzt wegen der derzeitigen Krisenbewältigung. ■

## Olaf schießt scharf

**Finanzministerium will Blind-Pools verbieten**

**Finanzminister Olaf Scholz macht ernst. Mit einem neuen Gesetzesentwurf will sein Ministerium Blind-Pool-Vermögensanlagen verbieten.**

„Steht noch nicht fest, welche konkreten Anlageobjekte finanziert werden sollen, dürfen über öffentlich angebotene Vermögensanlagen keine Gelder mehr eingesammelt werden“, heißt es in dem Gesetzesentwurf. Außerdem sieht er künftig eine Mittelverwendungskontrolle durch unabhängige Dritte vor. Bevor das Gesetz in Kraft tritt, dürfen Vermögensanlagen bisheriger Art neun Monate lang weiterverkauft werden. Ab wann es gilt, steht noch nicht fest. Somit bleibt den Anbietern eine gewisse Schonfrist.

Emittenten von Alternativen Investmentfonds (AIF) sind durch den Referentenentwurf kaum betroffen. Er schränkt zwar die Auflage von AIF durch eine kleine Kapitalverwaltungsgesellschaft ein, die bislang nur bei der BaFin registriert werden musste. Doch in der Praxis spielen sie schon länger kaum noch eine Rolle. ■

## Patrizia

### Deals in Holland und Berlin Mitte

**Patrizia** hat ein 52.600 Quadratmeter großes Logistik-Objekt im niederländischen Tilburg erworben. Der Kaufpreis beträgt 73 Millionen Euro. Die Akquisition erfolgte für Kunden, die in den neuen Fonds „Patrizia Logistik-Invest Europe III“ investieren. Verkäufer ist **Dokvast B.V.** Mit dieser Akquisition steigt der Wert des gesamten Logistik-Portfolios von Patrizia auf rund fünf Milliarden Euro. Im Auftrag institutioneller Kunden hat Patrizia ein neu errichtetes Bürogebäude in Berlin-Mitte von der **Spree Area GmbH** gekauft. Es entstand auf dem Gelände einer ehemaligen Dampfmühle der Firma **Züblin** und wurde 2019 fertiggestellt. Die 4.400 Quadratmeter große Immobilie ist vollständig an das Headquarter von **Urban Sports Club** vermietet.

## Empira

### Develop and Hold

Die **Empira Gruppe** hat in Kooperation mit dem Analysehause **Bulwiengesa** seine jährliche Studie zum Projektentwicklungsmarkt der Top-7-Wohnungsmärkte in Deutschland veröffentlicht. Dabei zeigt sich eine Fortsetzung des absoluten wie relativen Trends hin zu Develop-and-Hold-Projekten, also dem Entwickeln von Wohnflächen für die eigene Bestandshaltung. Das einstmals von öffentlichen Bauträgern dominierte Segment wird immer mehr von privaten Investoren erschlossen.

# Versöhnliche Gebrauch-Bilanz

Jahresumsatz an der Fondsbörse Deutschland erreicht knapp das Vorjahr

**Trotz des Covid-bedingten Umsatzeinbruchs im Frühjahr schließt die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG das abgelaufene Handelsjahr mit einer versöhnlichen Gesamtbilanz ab. Der nominale Jahresumsatz von 280 Millionen Euro blieb am Ende nur knapp hinter dem Vorjahr zurück (285 Millionen). Der Handel im Dezember sorgte trotz des erneuten Lockdowns für eine positive Überraschung. Nach dem guten November konnte der Nominalumsatz im Dezember nochmals zulegen auf 26,8 Millionen Euro und übertraf damit deutlich den Vergleichszeitraum aus dem Vorjahr (21,8 Millionen).**

Auf Monatssicht wurde im Dezember im Segment Immobilien aus 421 Transaktionen ein Nominalumsatz von 14,8 Millionen erzielt (Jahresmittel: 15,0 Millionen). Trotzdem dominierte die Assetklasse Immobilien mit 55,3 Prozent Umsatzanteil den Gesamtmarkt weniger stark als gewohnt. Die Erklärung: Schiffsfonds erfreuten sich einer besonders regen Nachfrage und erlebten im Dezember den umsatzstärksten Monat seit langem.

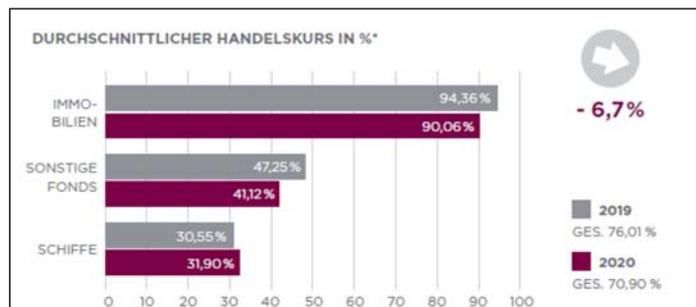
Das Segment trug mit 32,3 Prozent deutlich mehr zum Gesamtumsatz bei als üblich – und erklärt letztendlich auch die positive Dezember-Überraschung. Insgesamt wurde mit Schiffsbeteiligungen aus 131 Transaktionen ein hoher Nominalumsatz von

8,7 Millionen Euro erzielt (Jahresmittel: 4,2 Millionen). Der Handel mit Sonstigen Beteiligungen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds lag mit einem Umsatz von 3,3 Millionen Euro (Jahresmittel: 4,2 Millionen) aus Für Flugzeug-Beteiligungen sieht es düster aus. Umso gesuchter blieben Erneuerbare Energien.

Auf Jahressicht kamen 2020 insgesamt 7804 Transaktionen zustande, trotz Corona annähernd gleich viele wie im Vorjahr (7939 Transaktionen). Eine der spürbarsten Folgen des Corona-Jahres war der Bruch des langjährigen Aufwärts-Kurstrends bei Immobilien-Beteiligungen. Zwar blieben Wohnimmobilien gesucht. Aber die ungewisse Zukunft von Büro- und Gewerbeimmobilien drückte das durchschnittliche Kursniveau im Segment von 93,2 Prozent 2019 auf 88,7 Prozent. Auch der kumulierte Durchschnittskurs über alle Assetklassen hinweg fiel deutlich von 75,7 Prozent im Jahr 2019 auf 70,3 Prozent im Jahr 2020. Die folgenden Monate werden zeigen, ob dieser Kurstrend nachhält oder in einem Umfeld mit Preisblasen für Sachwerte als Kaufchance umgewertet wird.

Zufrieden ist **Alex Gadeberg**, Vorstandsmitglied der Fondsbörse Deutschland, mit den Erstmarkt-Initiativen. Im Jahr 2020 wurden erste Direktzeichnungen auf dem Portal **www.erstmarkt.de** abgewickelt. Kooperationsvereinbarungen mit Finanzvertrieben sind unter-

zeichnet, die wichtigen Emissionshäuser annähernd vollzählig als Partner an Bord. Die digitale Zeichnungsplattform **Capital Pioneers**, an der die Fondsbörse eine Mehrheitsbeteiligung übernommen hat, startet in den B2B-Vertrieb mit Zielrichtung Makler und freie Finanzvermittler. ■



Mit einem Minus von knapp sieben Prozent bei den Handelskursen sind die Corona-Konsequenzen überschaubar. Bei den Schiffen akzeptierten Käufer im Schnitt sogar höhere Kurse als im Jahr zuvor.

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](mailto:redaktion@markusgotzi.de)  
[www.gotzi.de](http://www.gotzi.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Verlag:**  
Research Medien AG,  
Nickelstr. 21  
37678 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05243 - 901-250  
F.: 05243 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert  
eMail: [info@rohmert.de](mailto: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**

**publity AG**

**Real I.S. AG**

**Verifort Capital Group GmbH**

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

**Xolaris Service**

**Kapitalverwaltungs-AG**

**ZBI Zentral Boden Immobilien AG**

# Das Letzte

„Ich würde mein Leben geben für **Donald Trump**“, sagt die geschätzt 25 Jahre alte Frau in die Kamera, kurz bevor eine ungezügelte Menge wütender Menschen das US-Kapitol stürmt. Ich hoffe für sie, dass sie nicht unter die fünf Toten fällt, die das Chaos in Washington tatsächlich gefordert hat. Aber unabhängig davon frage ich mich, warum diese Frau ihr Leben wegwerfen will für einen Mann, der sich einen Dreck um sie schert. So wie um jeden Amerikaner. Der während seiner Amtszeit nur an sich selbst gedacht hat. Vielleicht noch an seine Freunde aus dem Milliardärs-Club, denen er Steuererleichterungen geschenkt hat.

Den Arbeitern in den Stahlfabriken hat er nichts gebracht. Der Hamburgerbraterin bei **McDonalds** hat er keine Erleichterung verschafft. Sie haben ihren Arbeitsplatz verloren oder müssen mehreren Jobs nachgehen, um über die Runden zu kommen. Den Farmern im mittleren Westen hat er mit seinen Zöllen das Leben erschwert. Warum glauben diese Menschen, dass sie einen Fürsprecher in Donald Trump haben? Nach vier Jahren offensichtlicher Korruption, Selbstbereicherung und Rassismus in einem Paralleluniversum.

„Er hat den Arbeitern ihre Würde wiedergegeben“, lese ich als Erklärungsversuch. Dieser Mann, der darüber weint, dass er bei der Wahl zum US-Präsidenten bestohlen worden ist? Sie kennen so Jammerlappen. Die haben früher auf dem Schulhof jeden Tag Dreische gekriegt. Was ist würdevoll an Landesverrat? Was ist würdevoll daran, in einem Putschversuch das Kapitol zu stürmen? Schwachsinnige Verschwörungsmymen zu verbreiten? Gemeinsame Sache zu machen mit Rechtsradikalen, Neonazis und dem Ku Klux Klan? Was ist würdevoll daran, eine Proud Boys genannte Miliz, die an die SA erinnert, in Bereitschaft zu versetzen?

Ich weiß, Nazi-Vergleiche sind immer schwierig. Wobei der Führerkult um Trump nicht zu übersehen ist. Auch wenn er einzigartig ist, ohne Vorbild. Eine Art Mafia-Faschist. Unterstützt von



skrupellosen Medienmachern und enthemmten Parteifreunden unter den Republikanern. Zeig mir Deine Freunde, und ich sage Dir wer Du bist. Sie werden das Sprichwort kennen. Trump verehrt Diktatoren und Autokraten vom Schläge eines **Wladimir Putin, Rodrigo Duterte, Recep Tayyip Erdogan** und sogar **Kim Jong Un**. Wer sind die Amerikaner, die ihrerseits Trump als ihren Heiland betrachten? Und das ist ja kein kleiner Kreis. Mehr als 73 Millionen Wähler sehen in ihm ihren idealen politischen Stellvertreter. Hunderte Republikaner mit Geld und Macht haben ihr Gewissen verloren und springen über jedes Stöckchen, das ihnen der Chef im Weißen Haus vorhält.

Glücklicherweise ist nicht jeder so. Glücklicherweise konnten andere Republikaner zwischen Demokratie und Trumpismus unterscheiden. Auch, weil der Mann in der Corona-Krise jeden Tag aufs Neue gezeigt hat, wie unfähig er ist, das Leid der Amerikaner zu erkennen und zu lindern. Es ist eine makabre Ironie, dass uns ausgerechnet das tödliche Virus vor einer weiteren Amtszeit des gefährlichen Despoten bewahrt, bei dem inzwischen sogar seine Vertrauten eine Geisteskrankheit vermuten. Geheilt sind die Vereinigten Staaten deshalb noch lange nicht. Offenbar wirkt in vielen Menschen ein anderes böses Virus. Ein Impfstoff gegen Hass, Gewalt und Dummheit ist leider nicht in Sicht.