

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 391 | 32. KW | 13.08.2021 | ISSN 1860-6391 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: ILG startet Lebensmittel-AIF mit einem Dreier	2
Nachhaltig investieren: BaFin definiert die Vorgaben für ESG-Vermögensanlagen	4
Forst-Investments: Preise für Wälder in Deutschland variieren gewaltig	8
Auf ein Wort: Mark Münzing kauft Wohnungen nun für eigene Fonds	10
Wanderungsbewegung: Deutsche suchen verstärkt Wohnung im Grünen	11
Logistikmärkte: Nur das magere Angebot bremst die Dynamik	13
Personalia	14
Hotel-Transaktionen: Volumen der Abschlüsse sinkt um rund ein Drittel	15
Drohende Inflation: Real I.S. erkennt keinen Grund zur Sorge	17
Fondsbörse Deutschland: Steigende Charraten puschen Kurse für Schiffe	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Jahrhunderte lang war die Sache klar: Fürs Ersparte gibt es Guthabenzinsen, nehme ich einen Kredit auf, muss ich dafür bezahlen. Auch das war eine der Gewissheiten, über die ich kürzlich in der Rubrik „Das Letzte“ geschrieben habe.

Nun können wir immer häufiger von erbosten Bankkunden lesen, die Strafzinsen auf dem Sparkonto zahlen müssen. Und die das natürlich nicht verstehen können. Doch die Banken verstehen keinen Spaß und kündigen sogar langjährige Kundenbeziehungen, wenn die Sparer die Negativzinsen nicht akzeptieren wollen.

Alleine im laufenden Jahr haben rund 220 Banken und Sparkassen solche „Verwahrgelder“ meist in Höhe von 0,5 Prozent eingeführt, meldet das Finanzportal Biallo.de Damit steigt die Zahl der Banken mit Strafzinsen im Privatkundengeschäft auf knapp 500. Offenbar sind bei den Banken die Hemmungen gefallen, denn bei der ersten Studie des Portals im Jahr 2019 waren es gerade einmal 30.

Gleichzeitig sind die Geldhäuser bei Angeboten mit Renditepotenzial ziemlich begrenzt. Aktienfonds, offene Immobilienfonds - das war es meistens schon. Kein Wunder, dass die Anleger abseits der Bankenschanke nach Kapitalanlagen mit attraktiver Verzinsung suchen. Und dabei auch immer wieder an unseriöse Anbieter geraten. Längst nicht alle Vermögensanlagen sind staatlich reguliert - und selbst das ist keine Garantie dafür, dass alles läuft wie geplant.

Dennoch sollten die Banken und Sparkassen darüber nachdenken, dem Geschäft mit Sachwerten eine neue Chance zu geben. Ohne Zweifel arbeitet eine Vielzahl von Initiatoren daran, geeigneten Kapitalanlegern ein faires Angebot zu unterbreiten. Die Banken müssen sich halt die Mühe machen, sie ausfindig zu machen.

Viel Spaß beim Lesen!



Immac

Spezial-AIF platziert

IMMAC hat den 23. Spezial-AIF platziert. Der „IMMAC Sozialimmobilien 112“ investiert rund zehn Millionen Euro in die Altenpflegeeinrichtung „Haus Lindenhof“ in Delligsen, Niedersachsen. Der als Spezial-AIF aufgelegte Investmentfonds wurde nach den Richtlinien der Anlageverordnung für institutionelle Investoren konzipiert, weil immer mehr private Anleger in Spezial-AIF mit einer Mindestbeteiligung von 200.000 Euro investieren. Betreiberin mit einem Pachtvertrag von 20 Jahren ist die **Alloheim Senioren-Residenzen SE**.

Real I.S.

Büros in Melbourne

Die **Real I.S. Group** hat die vollvermietete Multi-Tenant-Büroimmobilie „11 Wilson Street“ mit 6.400 Quadratmetern in South Yarra (Melbourne) für den „Australian Institutional Portfolio Fund“ (AIPF) erworben. Damit hat das Unternehmen das vierte Objekt für diesen Fonds angekauft. Verkäuferin ist die **Vicland Property Group**. Das Objekt wurde 2020 fertiggestellt und befindet sich im Teilmarkt South Yarra in Melbourne, ein aufstrebender Stadtteil mit Gastronomie und Einzelhandel.



Fonds-Check

Start mit Discounter-Dreier

ILG bietet Publikums-AIF mit Mietern wie Aldi, Rewe, Edeka und Co. an

Discounter und Fachmärkte sind zu den Lieblingen von Immobilieninvestoren geworden. Die Argumente liegen auf der Hand: In der Corona-Krise hatten Aldi, Rewe und Co. geöffnet, Shoppingcenter und High-Street-Geschäfte dagegen mussten in der Regel schließen. Das hat innerhalb kurzer Zeit dazu geführt, dass sich die Zahl der Anbieter von Supermarktfonds deutlich erhöhte. Schon viele Jahre auf Fach- und Lebensmittelhandel spezialisiert ist die Münchner ILG. Aktuell platziert das Unternehmen den „Immobilienfonds Nr. 43“, der ein Nahversorgungsportfolio aufbauen will.

Objekte: Wie es sich für ein diversifiziertes Portfolio gehört, strebt ILG die Streuung des Kapital auf eine Vielzahl von Objekten an. Geplant ist der Kauf von rund zehn Lebensmittelmärkten mit Mietern wie **Edeka, Rewe, Aldi, Lidl** und **Netto**, die regional verteilt sind. Das Startportfolio besteht aus drei Märkten in Dortmund, Mülheim und Altötting, die an Edeka und zweimal an Netto vermietet sind. **ILG** hat 15,85 Millionen Euro dafür gezahlt. Der Ankaufsfaktor bezogen auf die Jahreseinnahmen liegt bei 19,8, was eine Rendite von rund fünf Prozent bedeutet. Die restliche Mietvertragslaufzeit beträgt

rund elf Jahre. Kommende Fondsobjekte sollen in dieselbe Kategorie passen.

Markt: Der Lebensmittelhandel hat den Gesamtmarkt der Einzelhandelsimmobilien im ersten Halbjahr gerettet (siehe auch Fondsbrief Nr. 390, Seite 16). Fachmärkte, Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter kamen insgesamt auf einen Anteil von 59 Prozent - das sind 14 Prozentpunkte mehr als im Fünfjahresschnitt. Die Nachfrage bleibt natürlich nicht ohne Konsequenzen auf die Preise und Renditen: „Der größte Druck hat sich bei den Fachmarktzentren aufgebaut, die auf Jahres-sicht 45 Basispunkte auf 3,75 Prozent verloren haben und damit in eine neue Dimension vorgestoßen sind“, kommentieren die Experten von **Jones Lang LaSalle** und rechnen damit, dass sich der Trend bis zum Jahresende fortsetzen und die Rendite um weitere fünf Basispunkte fallen wird.

Kalkulation: Anleger beteiligen sich ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio an dem Fonds, der in Summe rund 37,7 Millionen Euro bei den Zeichnern einsammeln will. Das Darlehen ist knapp 23,4 Millionen Euro schwer, was einen Anteil von 38 Prozent an der Gesamtinvestition bedeutet. Zins und Tilgung sind noch nicht fix. Sind alle Zinsen,

Gebühren und Kosten bezahlt, sollen Anlegern jährliche Ausschüttungen von zunächst zwei Prozent und ab 2022 von vier Prozent bleiben, die anteilig monatlich gezahlt werden. Im Basis-Szenario erhalten sie über die Laufzeit bis Ende 2037 einen Rückfluss von 161 Prozent, nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio ein Plus von 56 Prozent vor Steuern.

Kosten: Die Initialkosten inklusive Agio kommen auf 14,7 Prozent. Jährlich fallen für Verwaltung und Fondsmanagement rund 0,7 Prozent des Nettoinventarwertes an. Außerdem kann die KVG beim Kauf der Immobilien Transaktionsgebühren von bis zu drei Prozent plus Umsatzsteuer in Rechnung stellen.

Steuern: Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Um allen Beteiligten die Grunderwerbsteuer zu ersparen, behält ILG 10,1 Prozent der Immobilienwerte. Das ist bei Immobiliengesellschaften üblich. Erst kürzlich hat sich der Anteil auf Wunsch von Finanzminister **Olaf Scholz** von 5,1 Prozent auf den nun geltenden Satz verdoppelt.

Anbieter: ILG ist ganz klar ein Experte in Sachen Nahversorger und Lebensmittelmärkte. Seit mehr als 40 Jahren bietet das Unternehmen geschlossene Immobilienfonds für private Kapitalanleger und institutionelle Investoren an. Sie beteiligten sich mit insgesamt 1,2 Milliarden Euro Eigenkapital. Die bislang elf liquidierten Fonds mit Einzelhandelsimmobilien haben eine durchschnittliche Nachsteuerrendite von 10,6 Prozent erzielt. Das ist ein sehr gutes Ergebnis.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF eines Spezialisten für Lebensmitteldiscounter mit guter Performance. Solche eher schmucklosen Immobilien kosten inzwischen 20 Jahresmieten, was eine Objektrendite von fünf Prozent bedeutet. Ähnlich wie bei Lagerhallen und vergleichbaren Logistikimmobilien offenbart sich hier der Wert eines Gebäudes: Entscheidend sind die langfristigen Mieteinnahmen. In der Coroa-Krise haben sich Supermärkte und Discounter als systemrelevant erwiesen, was jeder von uns selbst erfahren hat. □



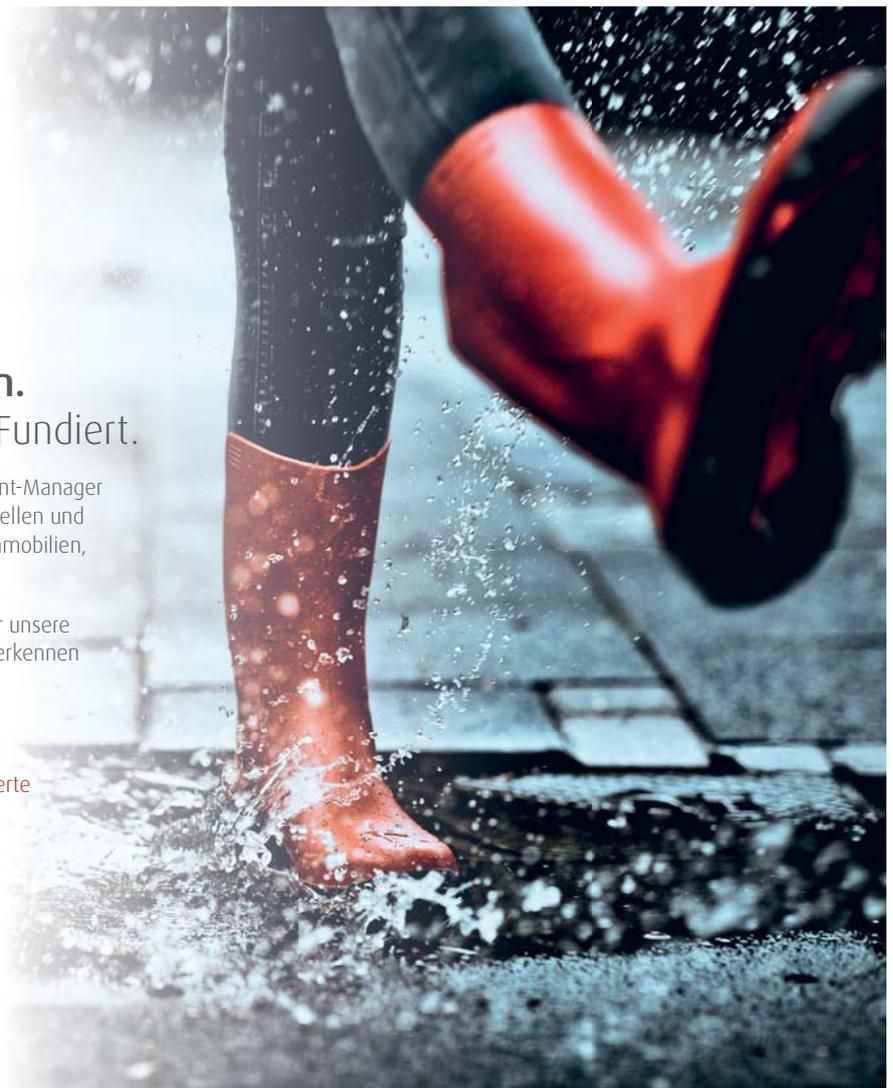
In echte Werte investieren. Vorausschauend. Resilient. Fundiert.

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

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

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

35 Jahre
Erfahrung



Deutsche Finance

Boston vermietet

Die **Deutsche Finance Group** hat das Entwicklungsprojekt „101 South Street“ in Somerville bei Boston komplett vermietet. Dabei handelt es sich um ein Lab-Office-Projekt, eine Kombination aus Labor- und Büroflächen für Nutzer aus dem Bereich Life-Science und Biotechnologie. Im Frühjahr hatte ein Unternehmen, das in der Entwicklung von medizinischen Erzeugnissen und Impfstoffen aktiv ist, 70 Prozent der Flächen angemietet. Mit dem aktuellen Mietvertrag übernimmt es nun auch die verbleibenden Flächen für zehn Jahre.

Mindestens 75 Prozent ESG

BaFin definiert Anforderungen für nachhaltige Vermögensanlagen

Mit nachhaltigen Kapitalanlagen versprechen sich die Anbieter offenbar Vorteile bei Vermittlern und ihren Kunden. Aus dieser Situation erwartet die BaFin nicht von allen Beteiligten ein faires Spiel und hat deshalb Vorschriften dazu erlassen: Die „Richtlinie für nachhaltige Investmentvermögen“.

„Die Bedeutung nachhaltig ausgerichteter Fondsprodukte nimmt unter anderem aufgrund einer steigenden Anlegernachfrage immer weiter zu. Gleichzeitig steigt die Gefahr eines ‚Greenwashing‘. Hierbei werden Investmentvermögen dem Anleger als nachhaltig angeboten bzw. tragen bereits in ihrem Namen den Verweis auf eine Nachhaltigkeit, ohne dass sie tatsächlich eine entsprechende Anlagepolitik verfol-

gen.“ So erklärt die BaFin die Notwendigkeit verbindlicher Regeln. Sie gelten ausschließlich für nachhaltige Publikums-Investmentvermögen für deutsche Anleger, die im Namen mit einem Bezug zur Nachhaltigkeit werben. Beispielfähig nennt sie Namensbestandteile wie „ESG“, „nachhaltig/sustainable“, „grün/green“ etc.

Wichtigstes Kriterium: Das Investmentvermögen muss zu mindestens 75 Prozent in nachhaltige Vermögensgegenstände investiert sein. Außerdem müssen die Anlagebedingungen Angaben dazu enthalten, welche Vermögensgegenstände als nachhaltig angesehen werden. Die Anbieter müssen nachweisen, dass die Investitionen einen „wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umwelt-

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

oder Sozialziele leisten“. Außerdem sind sie verpflichtet, in ihrer Geschäftstätigkeit Governance-Aspekte zu beachten.

Um „Greenwashing“ zu vermeiden, müssen bei einem als nachhaltig bezeichneten Investmentvermögen die in den Anlagebedingungen zur Nachhaltigkeit enthaltenen Regelungen ins Detail gehen. Nicht erlaubt sind die folgenden Beispiele:

- „Mehr als 75 Prozent des Sondervermögens müssen in Wandelschuldverschreibungen angelegt werden. Die Auswahl erfolgt nach ökologischen, ethischen und Governance-Nachhaltigkeitskriterien.“

Diese Klausel ist zu allgemein. Wie die Auswahl der Vermögensgegenstände erfolgt und welche Rolle hierbei Nachhaltigkeitskriterien spielen, ist stärker zu konkretisieren.

- „Das Sondervermögen setzt sich zu mehr als 75 Prozent aus unter Nachhaltigkeitskriterien ausgewählten Unternehmensanleihen von Ausstellern aus Emerging Markets zusammen. Unter Nachhaltigkeit wird das Streben nach langfristigem wirtschaftlichem Erfolg unter gleichzeitiger Berücksichtigung ökologi-

scher, sozialer und ethischer Grundsätze oder den Grundsätzen international und national anerkannter Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung verstanden.“

Wie im vorherigen Beispiel ist die Beschreibung der Anlagestrategie auch hier zu allgemein und daher nicht ausreichend.

- „Der Fonds berücksichtigt bei der Auswahl der Emittenten ethische, soziale und ökologische Kriterien“ oder „Das Sondervermögen soll zu mehr als 75 Prozent seines Wertes in Aktien-ETFs in- und ausländischer Aussteller investieren, die unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte ausgewählt werden“.

Es genügt nicht, wenn Nachhaltigkeitskriterien bei der Emittentenauswahl nur „berücksichtigt“ werden. Vielmehr muss bei einem nachhaltigen Investmentvermögen die Auswahl der Emittenten/Vermögensgegenstände überwiegend anhand dieser Kriterien erfolgen.

- „Das Sondervermögen investiert überwiegend in Vermögensgegenstände, deren Aussteller nachhaltig



Verifort Capital

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

Paribus

Verkauf in Holland

Paribus hat eine der beiden Immobilien des geschlossenen Immobilienfonds „Wölbem Holland 70“ verkauft. Das Bürogebäude in Hengelo ist an **Siemens Niederlande N.V.** vermietet, deren Mietvertrag zum Ende dieses Jahres ausläuft. Das 2011 fertiggestellte L-förmige Gebäude umfasst eine Mietfläche von rund 8.280 Quadratmetern. Die Paribus-Gruppe hatte 2013 das Assetmanagement für eine Reihe in Schieflage geratener Fonds des mittlerweile insolventen Emissionshauses **Wölbem Invest** übernommen.



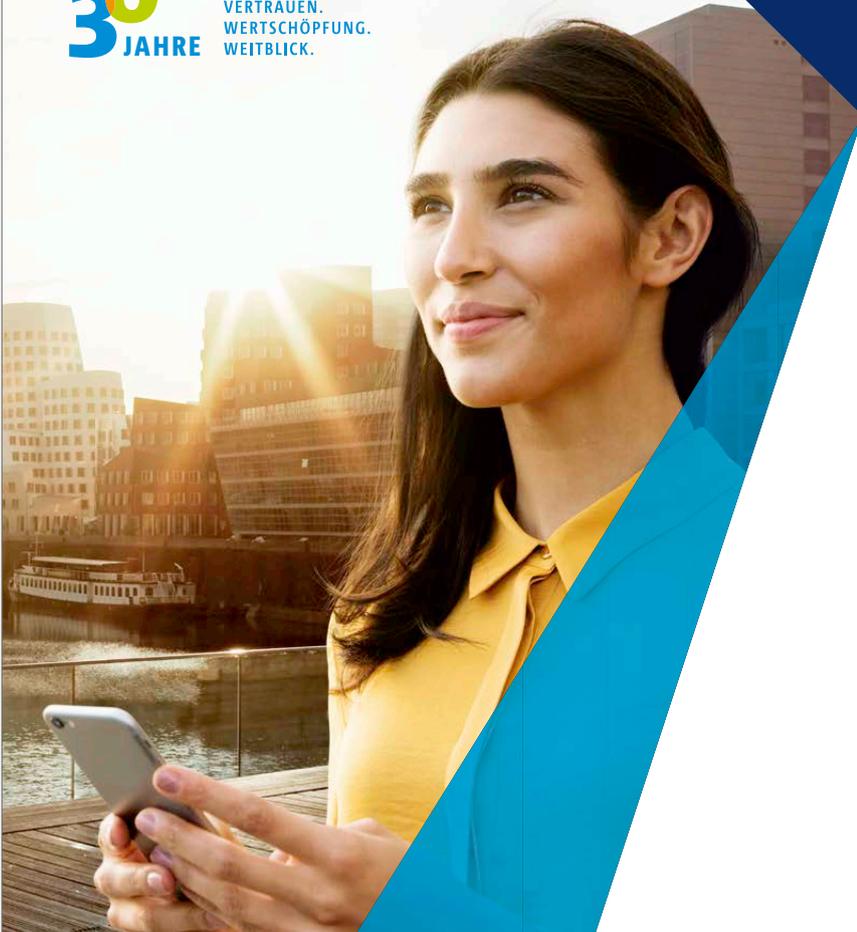
ESG-Fonds müssen zu mindestens 75 Prozent in nachhaltige Assets investieren. Das schreibt die BaFin den Anbietern von grünen Sachwertbeteiligungen vor.

wirtschaften. Unter Nachhaltigkeit versteht man eine zukunftsfähige Unternehmenspolitik unter strategischem Einbezug von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten.“

stellen, bei der nachhaltige Aspekte lediglich strategisch einbezogen werden. Hier sollte eine konkretere Charakterisierung der Unternehmen erfolgen. □

Es genügt nicht, allein auf eine zukunftsfähige Unternehmenspolitik abzu-

30
JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.



#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

www.realisag.de

 **Real I.S.**



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG



FUND
18

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 18
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

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

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

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

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

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

Bildquelle: AdobeStock_257930112

Preise für Wald unterscheiden sich erheblich

Colliers analysiert Chancen für Investoren in Forstflächen am Beispiel Sachsen-Anhalt

Der deutsche Wald bietet trotz Klimaschäden solide und attraktive Investitionsmöglichkeiten. Das ist die zentrale Aussage des Marktberichtes Forst des Immobilienberatungsunternehmens Colliers. Die erste umfassende Publikation in diesem Bereich gibt einen Überblick über den deutschen Wald, skizziert unter anderem die Situation in Sachsen-Anhalt, analysiert den Waldflächen- und Holzmarkt und bietet einen Ausblick auf international mögliche Renditen.

Der Waldanteil in Sachsen-Anhalt liegt mit 532.000 Hektar bei rund 26 Prozent der Gesamtfläche des Bundeslandes. Über die Hälfte, knapp 55 Prozent, des Waldes sind in Privatbesitz. Aufgrund des erhöhten Holzaufkommens sind die Holzpreise in Sachsen-Anhalt von 88 Euro pro Festmeter Fichte im Jahr 2017 auf 47 Euro im Jahr 2019 gesunken.

Der Holzmarkt wird von wenigen großen Sägewerken dominiert. Der Anteil des Bundeslandes am gesamten Verarbeitungsvolumen in Deutschland liegt bei knapp neun Prozent. Sachsen kauft 1,7 Millionen Festmeter jährlich aus anderen Bundesländern zu.

Insgesamt werden in Sachsen durchschnittlich sechs Millionen Festmeter jährlich eingeschlagen. Der Anteil des Laubwaldes ist seit 2002 um rund 4.000 Hektar gestiegen und liegt bei 41 Prozent, der Nadelwaldanteil entsprechend bei rund 59 Prozent.

In den vergangenen zehn Jahren wechselten im Durchschnitt rund 680 Hektar jährlich den Besitzer, was ein sehr niedriger Wert ist. Im Schnitt werden 4,7 Hektar pro Transaktion umgesetzt. Die Preise für forstwirtschaftliche Flächen in Sachsen-Anhalt sind seit 2009 um rund 111 Prozent gestiegen, der durchschnittliche Preis liegt trotzdem mit 3.670 Euro pro Hektar weit unter dem Bundesdurchschnitt von 12.700 Euro, was auf eine große Zahl von sehr kleinteiligen Verkäufen hinweist. Wahrscheinlich wurde in den Verkaufspreisen nur Grund und Boden, nicht aber der Wert der Bäume berücksichtigt, was die Gutachter der Bundesländer unterschiedlich handhaben.

„Der Durchschnittspreis für Forstflächen lag 2018 bei 12.700 Euro pro Hektar und hat sich seitdem auf diesem Niveau stabilisiert. Das Spektrum reicht jedoch von 5.000 Euro pro Hektar für eine Kleinfläche in Thü-



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

Quadoro

Ein Herz für Bienen

Quadoro Investment hat in Kooperation mit der Stadtimkerie **Okerbienen** sechs Bienenstöcke auf dem Grundstück der Immobilie „Campus 3“ aufgebaut. Weitere Bienenstöcke an Immobilien der von Quadoro gemanagten Fonds sind in Planung. Der Schutz der Bienen sei ein wichtiges Thema. Aufgrund von Monokulturen, Parasiten, dem Einsatz von Insektiziden und Pestiziden in Feld und Flur werde ihnen Lebensgrundlage entzogen. Bienen zieht es daher in die Stadt, wo sie in Kleingärten oder Parkanlagen ein gutes Nahrungsangebot vorfinden.

ringen über 13.000 Euro pro Hektar für einen vorratsstarken Kiefernwald in Brandenburg bis zu 60.000 Euro pro Hektar für ein kleines Waldstück in Oberbayern. Diese Preisunterschiede sind nicht immer ökonomisch zu begründen“, sagt **Eckbrecht von Grone**, Co-Head Land & Forst bei **Colliers**.

Diese Regionalität setzt sich auch bei den Holzkäufern fort, wo beispielsweise Größe und Anzahl von Sägewerken von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich ausfallen. Die regional signifikanten Preisunterschiede der Leitsortimente bei Fichte, Kiefer und Buche unterstreichen die starke Bedeutung der lokalen Marktstruktur.

„Wald ist auch wirtschaftlich sehr bedeutsam. Im Cluster Forst und Holz sind in Deutschland insgesamt über eine Million Menschen beschäftigt. Damit arbeiten in dieser Branche mehr

Menschen als im Maschinen- und Anlagenbau oder in der Automobilindustrie“, so **Nils von Schmidt**, Co-Head Land & Forst bei **Colliers**. Der Umsatz des Clusters betrug 2018 knapp 190 Milliarden Euro einschließlich der Waren und Dienstleistungen. Das entsprach 5,5 Prozent des BIP und unterstreicht die volkswirtschaftliche Bedeutung der Forstwirtschaft.

„Die Nachfrage nach Holz und guten Holzqualitäten ist stabil und garantiert langfristige Erträge. Ein Investment in Grund und Boden schützt vor Inflationsverlusten. Die vielfältigen Funktionen des Waldes leisten Enormes für unsere Gesellschaft und werden wahrscheinlich zukünftig auch honoriert“, so von Schmidt: „Insofern sind wir von der Anlageklasse Wald überzeugt. Ökologie und Ökonomie können sinnvoll verbunden werden, dies ist eine wichtige Maxime unserer Zeit.“ □

ZBI - Der Spezialist für Wohnimmobilien

Wir kaufen Wohnportfolios ab 5 Millionen Euro

Wohn- und Geschäftshäuser sowie Wohnanlagen
mit moderatem Sanierungs-/Modernisierungsbedarf

In attraktiven Regionen und Städten ab 50.000 Einwohner
mit nachhaltig positiven Entwicklungsperspektiven

In zentrumsnahen und beliebten Stadtteillagen
mit leistungsfähiger Infrastruktur und guter Anbindung

Erfahren Sie mehr auf
www.zbi.de/immobilieneinkauf

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe

Auf ein Wort

„Mieter sind froh über bezahlbare Wohnungen“

Mark Münzing bietet als Chef des neuen Anbieters Deutsche Fondsimmobilien Holding Publikums-AIF an

Mark Münzing macht das, was er am besten kann: Er kauft Wohnungen für private Kapitalanleger. Doch nicht mehr für ZBI, sondern für ein eigenes Unternehmen, die Deutsche Fondsimmobilien Holding AG. Der Fondsbrief erreichte ihn für ein Interview in Berlin.

Der Fondsbrief: Warum haben Sie Ihr Unternehmen in Berlin gegründet?

Mark Münzing: Berlin ist seit drei Jahrzehnten mein privater Mittelpunkt. Außerdem wollte ich einen Abstand haben zur ZBI-Zentrale in Erlangen. Die Trennung nach so vielen Jahren war nicht einfach. Allerdings haben wir auch eine Niederlassung in Erlangen, weil viele aus dem Team dort zu Hause sind.

Was hat nicht mehr gepasst?

In den Jahren 2017 bis 2019 hatten wir Wohnungen im Volumen von knapp fünf Milliarden Euro für die offenen und geschlossenen Fonds meines früheren Arbeitgebers akquiriert. Dieser hat seine Einkaufspolitik nach einem Wechsel in der Person des Mehrheitsgesellschafters im Jahr 2020 neu und abweichend von der bis dahin gelebten Geschäftstätigkeit ausgerichtet. Ich konnte meine Immobilienphilosophie in dieser Neuausrichtung nicht wiederfinden, deshalb bat ich um die Auflösung meines Vertrags und entschied mich dazu, etwas Eigenes auf die Beine zu stellen

Verfolgen Sie ein ähnliches Konzept wie bei ZBI?

Wir haben das Konzept der Wohnimmobilienfonds weiterentwickelt. Mit Wohnimmobilienfonds können wir unseren Anlegern eine ganze Reihe von Vorteilen anbieten: Wir kaufen Objekte aus der Mitte des Marktes, in Mittelstädten mit Mieten zwischen fünf und acht Euro. Außerdem sind wir in der Lage, zügig zu entscheiden und zu investieren.

Für das Startportfolio in Ihrem ersten Publikums-AIF haben Sie drei Wohnanlagen in Remscheid zum Faktor von 18 Jahresmieten gekauft. Wo geht die Reise noch hin auf den Wohnungsmärkten?

Wohnungen sind teuer geworden, das ist so. Es wird einfach nicht ausreichend neu gebaut, und wenn, dann im hochpreisigen Sektor. Wir können die Wohnungen in Remscheid deutlich entwickeln, um die Renditen zu heben. Einen Preisverfall werden wir dort auf keinen Fall erleben, eher einen weiteren Preisanstieg.

Die Mieten hinken den Preisen schon seit geraumer Zeit hinterher. Wie können sich Wohnungs-Investments da noch rentieren?

Die Mieten steigen nicht mehr in dem Maße wie in den Jahren 2014 bis 2017, die Kurve ist deutlich flacher. Wir müssen daher Immobilien finden mit Mieten unter Marktniveau. Denn das Potenzial ergibt sich aus drei Komponenten: Der normalen Mieterhöhung bei Bestandsmietern, aus der Neuvermietung und aus der Modernisierung, was aber einen erheblichen Investitionsbedarf bedeutet. Die Möglichkeit der Neuvermietung allerdings hält sich in Grenzen. In Berlin etwa liegt die Fluktuation derzeit bei nur zwei Prozent. Früher sind jährlich acht bis zehn Prozent der Mieter umgezogen.

Woran liegt das?

Die Menschen in Berlin sind froh, wenn sie eine bezahlbare Wohnung haben. Anders in Chemnitz. Wenn Sie dort die Miete um 50 Cent pro Quadratmeter erhöhen, zieht ein Drittel der Mieter um.

Bleiben Sie bei der Assetklasse Wohnungen, oder schauen Sie sich auch nach anderen Immobilien um? Büros, Supermärkte, Pflegeheime?

Mein Team und ich kennen uns durchaus auch auf anderen Märkten aus, aber wir werden uns dennoch weiterhin auf Wohnungen konzentrieren. Auf das, was wir besonders gut können. Vor allem als Start-up, was wir sind, ist das die richtige Strategie.

Sie haben sofort eine eigene KVG gegründet. Warum?

Aus den Erfahrungen. Wir wollen unsere Fonds so gestalten, wie wir das möchten. Wollen uns Diskussionen ersparen. Und das gelingt am besten mit einer eigenen KVG.

Halten Sie am AIF fest, oder denken Sie auch über andere Strukturen nach?

Zunächst bieten wir Publikums-AIF an, im zweiten Schritt einen Spezialfonds – ich halte es für eine hochspannende Geschichte, institutionelle Investoren für die Wohnungsmärkte zu begeistern. Schritt drei kann dann ein offener Immobilienfonds sein, aber so weit sind wir noch lange nicht. □

KGAL

Erster Impact-Fonds

Der neue **KGAL-Fonds** „ESPF 5“ investiert in paneuropäische Assets entlang der gesamten Wertschöpfungskette erneuerbarer Energieerzeugung. Als erster **KGAL-Fonds** gilt er als Impact-Fonds den Pariser Klimazielen verpflichtet. Er zielt auf Investitionen in die erneuerbare Energieerzeugung durch Photovoltaik, Onshore- und Offshore-Windenergie sowie Wasserkraft. Möglich sind Beimischungen in Speichertechnologien und Netzinfrastruktur. Im Fokus der Core-plus-Anlagestrategie stehen die EU-27 und die EFTA-Mitgliedsstaaten.

Deutsche wollen raus ins Grüne

Block-Builders.de: Fast jeder vierte private Vermieter macht Miese

Im vergangenen Jahr zogen mehr Bundesbürger in ein geringer besiedeltes Gebiet, als aus dem ländlichen Raum in ein dichter besiedeltes. Auch in puncto Wohnfläche zeigt sich ein eindeutiger Trend, hat Block-Builders.de ermittelt. Lag der Pro-Kopf-Durchschnitt im Jahr 1995 noch bei 36 Quadratmetern, waren es Ende 2020 bereits 47 Quadratmeter.

Bei mehr als zwölf Prozent der Umzüge in Deutschland (2020) trieb es die Bürger in eine deutlich geringer besiedelte Region, wohingegen 10,4 Prozent einen dichter besiedelten Wohnort wählten. Obgleich die Mehrheit einen Domizilwechsel innerhalb eines vergleichbaren Gebietes vorgenommen hat, zeigte sich abermals, dass das Wohnen im Grünen

für immer mehr eine attraktive Alternative wird. „Das Wohnen in ländlicheren Regionen wird für immer mehr Bürger interessant“, so **Block-Builders**-Analyst **Raphael Lulay**. „Mitverantwortlich hierfür ist neben der Mietpreissituation in den Großstädten nicht zuletzt auch der Trend hin zum Home-Office“.

Er betont, dass die Deutschen im Bereich Wohnen allerdings regelrechte Klimasünder sind: Nur Belgien weist hier bei den CO₂-Emissionen pro Kopf eine noch schlechtere Bilanz auf. Der Ausstoß in Deutschland liege deutlich über dem europäischen und globalen Durchschnitt.

Dabei ist die Art des Bauens und Wohnens bei der Erderwärmung durchaus



XOLARIS

www.xol-group.com



Die XOLARIS Unternehmensgruppe ist eine Investmentplattform für Sachwerte. Dabei unterstützen wir unsere Kunden bei der Auflage und Verwaltung von Investmentprodukten und versetzen diese in die Lage, die individuellen Investmentstrategien umzusetzen.

Dabei kann es sich z. B. um Investitionen in Pflegeheime, Technologieunternehmen oder erneuerbare Energien handeln.

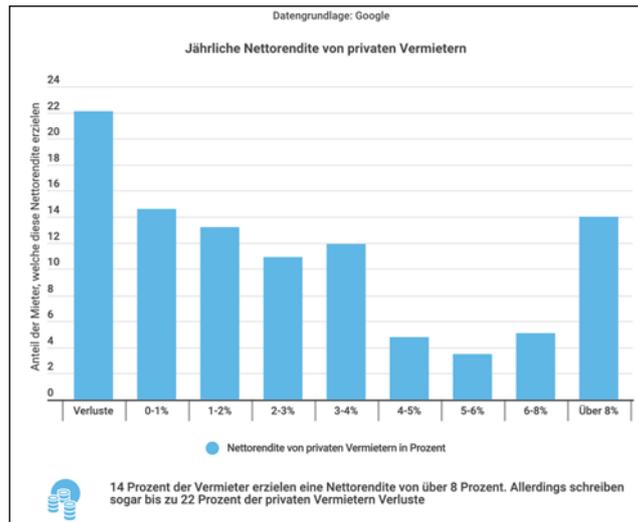
STRUKTURIERUNG
PORTFOLIO MANAGEMENT
& ADMINISTRATION
RISIKO MANAGEMENT
DOCUMENTATION
SALES & MARKETING
COMPLIANCE

// **SACHWERTE ZU
FINANZIEREN
IST EINE KUNST,
WIR
BEHERRSCHEN
SIE.**

KanAm

Barcelona-Portfolio

Der Fonds „Leading Cities Invest“ von **KanAm** hat in Barcelona ein Portfolio aus fünf Büro-Gebäuden gekauft. Alle Immobilien sind langfristig von der **Generalitat de Catalunya** angemietet. Die Generalitat umfasst die politischen Institutionen Kataloniens, die mit der Verwaltung der autonomen Provinz beauftragt sind. Der Fonds ist überwiegend in Objekte mit der Nutzungsart Büro investiert. Das Immobilienportfolio verteilt sich nach dem Kauf in Barcelona auf 39 Objekte an 25 Standorten in zehn Ländern in Europa und in den USA.



Renditen können sich durchaus sehen lassen: 14 Prozent der Vermieter erzielen eine Nettorendite von mehr als acht Prozent (siehe Grafik links). Allerdings macht auch knapp jeder vierte Vermieter Miese mit seinem Wohnungsinvestment.

Anteilseigner von Immobilienkonzernen hatten zuletzt Grund zur Freude: So kletterte beispielsweise der Preis der **Deutsche Wohnen**-Aktien im Jahres-Rückblick um 26,5 Prozent nach oben,

von Bedeutung. 38 Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes fallen auf den Immobilien-Sektor.

wohingegen das Plus beim DAX lediglich mit 23,2 Prozent zu Buche schlägt. Der Börsenwert von **Vonovia** legte ebenfalls zu, allerdings fällt der Zueginn hier geringer aus. □

Nicht zuletzt in Zeiten von niedrigen Zinssätzen spielen Immobilien auch bei der Geldanlage eine immer größere Rolle. Die hierbei durchschnittlich erzielten



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

PROJECT Immobilienentwicklung Tötzer Straße, München

PROJECT.

Und Ihre Rendite hat ein Zuhause.

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

🌐 www.wo-die-rendite-wohnt.de

☎ 0951.91 790 330

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



- ✓ Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- ✓ Hohe Stabilität durch Eigenkapitalstrategie* und Streuung in mindestens zehn verschiedene Objekte
- ✓ Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

*Nach dem Investitionsplan ist keine Fremdfinanzierung vorgesehen. Eine Kreditaufnahme ist nach den Anlagebedingungen zwar zulässig, aber beschränkt auf Förderdarlehen, um bei Bedarf günstige Förderungsbedingungen und damit einhergehende Investitionschancen nutzen zu können, sowie auf Kredite im Sinne von §261 Absatz 1 Nr. 8 KAGB, die innerhalb der Fondsstruktur zwischen den beteiligten Gesellschaften vergeben werden.

Knappe Flächen bremsen Dynamik

Jones Lang LaSalle ermittelt Top-Ergebnis auf dem Markt für Logistikimmobilien

Der deutsche Markt für Lager- und Logistikflächen erreichte in den ersten sechs Monaten 2021 einen Flächenumsatz von rund 3,9 Millionen Quadratmetern, mehr als je zuvor im ersten Halbjahr. Damit wurde der Vergleichszeitraum des Vorjahres um 28 Prozent übertroffen.

„Vor allem ein starkes zweites Quartal sorgt für dieses hervorragende Halbjahresergebnis auf dem Flächenmarkt Logistik. Erst zum zweiten Mal überhaupt wurde in einem Drei-Monats-Zeitraum die Marke von zwei Millionen Quadratmetern überschritten“ sagt **Konstantin Kortmann**, Head of Leasing & Agency Germany bei **Jones Lang LaSalle**.

Die hohe Umsatzaktivität kann allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich in vielen Regionen eine Flächenknappheit abzeichnet, die dem Markt zunehmend Dynamik rauben könnte. Ein Beispiel dafür ist schon jetzt die Region München. Während die meisten anderen Big Five-Standorte deutlich zulegen und auch Frankfurt am Main mit dem schwächsten Plus immer

noch acht Prozent Zuwachs erreichte, sank der Flächenumsatz an der Isar im Vergleich der Halbjahre um 60 Prozent.

„Die Logistik-Nachfrage in München ist ungebrochen hoch, aber der Markt kann sie bei weitem nicht bedienen. Das äußert sich auch in der mit Abstand höchsten Spitzenmiete für Lagerflächen. Im besonders umsatzstarken Vorjahr haben sich Unternehmen einen großen Teil der verfügbaren Objekte gesichert, und eine rasche Marktentlastung durch Neuentwicklungen ist kaum zu erwarten. Vor allem schnell und unkompliziert verfügbare Bauflächen sind Mangelware und Konversionen von anderen Immobilien häufig mit langwierigen Genehmigungsprozessen verbunden“, so **Kortmann**.

Trotz der relativen Schwäche Münchens erzielten die Big Five von Januar bis Juni ein hervorragendes Umsatzergebnis von insgesamt rund 1,1 Millionen Quadratmetern, ein Viertel mehr als noch im ersten Halbjahr 2020. Das größte Umsatzplus gab es mit 112

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

Die **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe** hat in der **Rustler Gruppe** einen der führenden Immobiliendienstleister Österreichs mit der Betreuung des künftigen Wohnbestandes beauftragt. Die ZBI plant die Übernahme von 682 Mieteinheiten in Wien, weitere Projekte und Objekte sind in der Ankaufspipeline.

Die **Paribus-Gruppe** baut ihr Geschäftsfeld Immobilien weiter aus. Neben dem Immobilien Assetmanagement werden die Immobilien-Projektentwicklungen ab sofort in der **Paribus Development GmbH** gebündelt. Verantwortlich für den Ausbau der Aktivitäten ist der geschäftsführende Gesellschafter **Florian Sauer**.

Die **Commerz Real** hat **Christian Horf** (43), bisher Head of Finance, in den Vorstand des Unternehmens berufen. Er wird dort neben Finance auch die Ressorts Recht, Revision und Marketing verantworten. Neben **Henning Koch** und **Christian Horf** gehören zum Vorstand **Dirk Schuster** und der unlängst von der Commerzbank eingestiegene **Siegfried Eschen**.

Die **Project Gruppe** ermöglicht die elektronische Zeichnung von Fondsanteilen. Die vom Fintech-Dienstleister **Walnut GmbH** entwickelte E-Zeichnungsstrecke bietet den Vertriebspartnern einen vollständig digitalen Zeichnungsprozess. Investoren können mithilfe des Zeichnungstools Fondsanteile des „Project Metropolen 20“ rechts- und datensicher erwerben.

Prozent in Hamburg, die Hansestadt lag zudem mit 360.000 Quadratmetern auch absolut weit vorn. Maßgeblich eingezahlt haben auf dieses Ergebnis mehrere Großabschlüsse über 20.000 Quadratmetern Fläche.

Auch Berlin verbesserte sich erheblich auf rund 288.000 Quadratmeter Umsatz, ein Plus von 74 Prozent. In Düsseldorf stieg der Flächenumsatz um 17 Prozent und erreichte insgesamt 97.000 Quadratmeter. Die Region Frankfurt am Main verzeichnete die beiden größten Anmietungen unter den Big Five, jeweils über 40.000 Quadratmetern in Kleinostheim und Hammersbach. Die Rhein-Main-Metropole erzielte einen Zuwachs von acht Prozent und einen Flächenumsatz von fast 285.000 Quadratmetern.

Differenziert nach Branchen mieteten vor allem Unternehmen aus dem Bereich Transport, Verkehr und Lagerhaltung an. Auf sie entfielen rund 38 Prozent des Flächenumsatzes. Darauf folgten Nutzer aus der Handelsbranche mit 29 Prozent und Industrieunternehmen mit 21 Prozent. Insgesamt ist für das Jahr 2021 ein Flächenumsatz von mehr als sieben Millionen Quadratmetern zu erwarten.

Die Spitzenmieten im Größensegment ab 5.000 Quadratmetern blieben in den Big Five weitgehend stabil, mit Ausnahme der Region Düsseldorf. Dort gab es einen Anstieg von 0,50 Euro auf 6,00 Euro pro Quadratmeter. Weit entfernt vom Spitzenreiter München, wo 7,10 Euro erreicht werden. Hamburg und Frankfurt folgen mit 6,40 bzw. 6,20 Euro. Deutlich günstiger sind Flächen dieser Kategorie mit 5,50 Euro in Berlin.

Abseits der Big Five-Ballungsräume erreichte der Logistikflächenumsatz in den vergangenen sechs Monaten rund 2,77 Millionen Quadratmeter, 30 Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2020. Vor allem die Umsätze durch Vermietungen nahmen zu (44 Prozent), während sie bei den Eigennutzern fast stabil blieben.

Der stärkste Flächenumsatz entfiel auf Nutzer aus dem Bereich Transport,

Verkehr und Lagerhaltung. Sie zeichneten sich für mehr als eine Million Quadratmeter verantwortlich, 38 Prozent des Gesamtumsatzes. Maßgeblich beteiligt waren daran mehrere großvolumige Abschlüsse in der Größenordnung über 50.000 Quadratmeter. Dazu gehörte der bisher größte Deal des Jahres: Die BLG Logistik unterzeichnete einen Vertrag über rund 95.000 Quadratmeter Fläche für ein neues Logistikcenter in Bremen. Auch die die Handelsbranche war mit 35 Prozent (981.000 Quadratmeter) stark vertreten, rund 450.000 Quadratmeter davon im Bereich der E-Commerce Unternehmen. Auf Industrieunternehmen entfielen 23 Prozent des Umsatzes.

Zur Jahresmitte führt erneut das Ruhrgebiet das Ranking der Regionen außerhalb der Big Five an. Der Flächenumsatz belief sich dort auf rund 278.000 Quadratmeter. Der größte Abschluss war dabei eine Anmietung der **Levi Strauss Germany GmbH** von rund 67.000 Quadratmeter für ein neues europäisches Distributionszentrum. Die Immobilie soll bis 2023 bezugsfertig sein und dem Nachhaltigkeitsanspruch Cradle-to-Cradle entsprechen. Auf Platz zwei und drei folgen die Regionen Hannover/Braunschweig mit 252.000 Quadratmeter und die Region Bremen mit 216.000 Quadratmeter.

Mehr als zwei Drittel der Flächenumsätze wurden in Neubauten bzw. Projektentwicklungen getätigt. In der Größenordnung über 30.000 Quadratmeter waren es sogar 90 Prozent. „Das dynamische Entwicklungsgeschehen außerhalb der dichten Ballungsräume zeigt den ungebrochen großen Bedarf an Logistikflächen. Dort, wo noch gebaut werden kann, drängeln sich die Abnehmer“, so Kortmann. Er rechnet mit anhaltendem Interesse an der Assetklasse weit über das aktuelle Jahr hinaus, mit weiter steigendem Nachfragedruck in den Big Five. □

Hotel-Deals sinken um ein Drittel zu Vor-Corona

Cushman & Wakefield registriert im ersten Halbjahr Transaktionen im Volumen von einer Milliarde Euro

Im ersten Halbjahr 2021 wurden rund eine Milliarde Euro in deutsche Hotelimmobilien investiert, so das Ergebnis der internationalen Immobilienberatung Cushman & Wakefield (C&W). Dies entspricht einem Rückgang von rund 24 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (H1 2020: 1,4 Milliarden Euro) und von rund 31 Prozent im Verhältnis zum Vor-Corona-Jahr 2019. Die Transaktionsaktivität war in beiden Quartalen mit je etwa 500 Millionen Euro ausgewogen. Zu rund 80 Prozent wurden Einzelobjekte gehandelt.

Zu den größten Transaktionen im zweiten Quartal zählten unter anderem:

- Der Verkauf des Hotelturms am Mailänder Platz in Stuttgart mit **Adina** und **Premier Inn** als Hotelmieter an die **Union Investment** für 137 Millionen Euro. Das Hotelprojekt mit insgesamt 429 Zimmern und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss hat rund 30.000 Quadratmeter Fläche und soll Ende 2021 fertiggestellt werden. Verkäufer war der Entwickler **Strabag Real Estate**.
- Zwei **Maritim Hotels** am Timmendorfer Strand und in Gelsenkirchen mit insgesamt 411 Zimmern an die

Heilbronner **Plaza Hotel Group**. Im Zuge der Corona-Pandemie sah sich Maritim gezwungen, einzelne Häuser im Bestand zu veräußern.

- Der Verkauf des Luxushotels „Europäischer Hof“ mit 120 Zimmern in Baden-Baden an ein deutsches Versorgungswerk. Betreiber und Pächter der Immobilie wird die **Deutsche Hospitality**. Das Hotel wurde aus der Insolvenz verkauft und wird aktuell umfangreich saniert.
- Der Verkauf eines Atlantic Hotels als Teil der Hochhausentwicklung „Messeeingang Süd“ in Frankfurt an die **Sparda-Bank Hessen**. Das Hotel soll 2025 eröffnen und über 374 Zimmer verfügen. Verkäufer war die **Gustav Zech Stiftung**.

Deutsche Hotelkäufer repräsentierten mit 71 Prozent des Transaktionsvolumen das Gros der Investments. Französische und israelische Hotelkäufer waren die aktivsten ausländischen Anleger mit einem Volumen von insgesamt 214 Millionen Euro, verteilt auf vier Investments. Institutionelle Investoren waren die dominierende Käufergruppe und für

DFI WOHNEN 1 Investition in deutsche Wohnimmobilien (AIF)

- > NEUES EMISSIONSHAUS
- > ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS
- > EFFIZIENTES EINKAUFNETZWERK
- > STARTPORTFOLIO ERWORBEN

Sitz der DFI Holding AG

DFI WOHNEN 1 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG



Luxushotel. Cushman & Wakefield spürt eine positivere Grundstimmung am Hotel-Investmentmarkt.

rund 60 Prozent des Investitionsvolumens verantwortlich, gefolgt von Privatpersonen/Family Offices (19 Prozent), Immobiliengesellschaften (zehn Prozent), Hotelbetreibern (acht Prozent) und Entwicklern (drei Prozent).

„Auch wenn das Transaktionsvolumen noch weit hinter den Vorjahren zurückbleibt, ist wieder eine positivere Grundstimmung im Hotel-Investmentmarkt zu spüren. Im zweiten Quartal hat auch die neue Gesetzeslage zum Thema Share Deals dazu beigetragen, dass sich einige Verkäufer kurzfristig zu einer Veräußerung entschieden haben. Zudem ist zu beobachten, dass der Engpass weiterhin bei der Finanzierung liegt, sodass fast ausschließlich Käufer mit genügend Eigenkapital zum Zuge kommen. Durch den allgemeinen Produktmangel ist derzeit nur ein geringer Preisdruck in den Transaktionen zu beobachten“, kommentiert **Stefan Giesemann**, Head of Hospitality Germany & Austria bei **Cushman & Wakefield**.

C&W rechnet damit, dass insbesondere im letzten Quartal des Jahres die Aktivität weiter zunehmen wird, in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung der Covid-19 Pandemie. Core-Produkte sowie opportunistische Investments und Hotels beziehungsweise unfertige Projektentwicklungen mit Umnutzungspotenzial dürften besonders im Fokus stehen. □

AIF gleich Immofonds

Emissionsvolumen deutlich gestiegen

Immobilienfonds dominieren das Angebot neuer geschlossener Publikums-AIF. Erneut hat **Scope** nicht viele Finger gebraucht, um die Kapitalanlagen zu zählen. Immerhin: Auf Halbjahressicht stieg das Emissionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei den Publikums-AIF um rund 23 Prozent und bei den Vermögensanlagen um rund 65 Prozent.

Nachdem im ersten Quartal 2021 sechs neue Fonds zum Vertrieb zugelassen wurden, ist die Zahl im zweiten Quartal auf zehn gestiegen. Das prospektierte Eigenkapitalvolumen dieser Fonds beträgt 379 Millionen Euro und hat sich gegenüber dem ersten Quartal mit 147 Millionen Euro mehr als verdoppelt.

Im ersten Halbjahr ergibt sich folgendes Bild: Mit insgesamt 16 Publikums-AIF wurden ebenso viele AIF wie im Vorjahreszeitraum von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Das prospektierte Eigenkapitalvolumen stieg um 23 Prozent. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres summierte es sich auf rund 525 Millionen Euro – im ersten Halbjahr 2020 lag es über alle 16 AIF hinweg bei 427 Millionen Euro.

Bezogen auf die Vermögensanlagen stellt sich das erste Halbjahr 2021 gegensätzlich dar: In der ersten Jahreshälfte dieses Jahres genehmigte die BaFin elf Produkte. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 18 genehmigten Produkten bedeutet dies einen Rückgang um 39 Prozent. Das gesamte zu platzierende Volumen der ersten sechs Monate dieses Jahres beläuft sich auf 221 Millionen Euro – im ersten Halbjahr 2020 lag es bei 134 Millionen Euro, was einem Anstieg von 65 Prozent entspricht.

Die Corona-Krise wird weiterhin Auswirkungen auf das Produktangebot haben, glauben die Analysten von **Scope**. Aktuell rechnen sie mit einem Angebotsvolumen von weniger als einer Milliarde Euro für das Jahr 2021 nach rund 840 Millionen Euro im Jahr 2020 und rund 1,24 Milliarden Euro im Jahr 2019.

Das vom Bundesrat am 25.06.2021 verabschiedete „Gesetz zur weiteren Stärkung des Anlegerschutzes“ (AnlSchStG) ändert unter anderem das Vermögensanlagengesetz (VermAnlG). Nach der neuen Regelung sind unter anderem Blindpool-Konstruktionen bei Vermögensanlagen verboten, und eine externe Mittelverwendungskontrolle für bestimmte Arten von Vermögensanlagen wird verpflichtend. □

Eventuelle Inflation kein Grund zur Sorge

Szenario von Real I.S. sieht bei Investoren steigende Einnahmen mit Gewerbeimmobilien und Wohnungen

Die Inflation ist zurück in Deutschland: Der Verbraucherpreisindex stieg im März auf 1,7 Prozent. Im Dezember 2020 lag die Preisentwicklung noch bei minus 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für die Immobilienexperten von Real I.S. kein Grund zur Sorge. Eher im Gegenteil.

Bislang sind Sondereffekte der größte Preistreiber. Die Mehrwertsteuer wurde nach der vorübergehenden Senkung 2020 zum Januar 2021 wieder auf das ursprüngliche Niveau von 19 Prozent angehoben. Zudem erhöht die neu eingeführte CO₂-Abgabe die Preise für Heizöl und Treibstoff. Im Jahresverlauf 2021 könnte die Inflationsrate, Prognosen von **BayernLB** Research zufolge, auf mehr als drei Prozent steigen, bevor sich diese aber in 2022 wieder bei gut zwei Prozent einpendeln dürfte. Auch der Marktkonsens als Durchschnitt der Prognosen einer Vielzahl von Volkswirten aus Banken und Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet für Deutschland 2021 und 2022 Inflationsraten von nur 2,1 Prozent und 1,6 Prozent. Möglicherweise ist damit die aktuelle Inflationsdebatte nur ein Sturm im Wasserglas. Was aber wären die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, und hier vor allem die Auswirkungen auf die Mieten, wenn die Inflationsraten stärker und dauerhafter als bislang angenommen ansteigen würden?

Ein dynamischerer Preisanstieg könnte sich durch folgende Faktoren ergeben:

Inländischer Preisdruck: Gastronomie, Handel, Hotels und Reisebüros, die Unternehmen und Branchen, die besonders unter den Einschränkungen der Covid-19-Pandemie gelitten haben, könnten Zug um Zug mit der Normalisierung der Wirtschaft und des Privatlebens versuchen, über höhere Preise einen Teil der Umsatzeinbußen aus der Vergangenheit wieder aufzuholen. Diese Entwicklung könnte insbesondere dann eintreten, wenn das Wirtschaftswachstum, wie von den meisten Marktteilnehmern erwartet, in diesem und im nächsten Jahr sehr dynamisch ausfallen würde. Für Deutschland wird laut Marktkonsens ein reales BIP-Wachstum von 3,3 Prozent für dieses und 4,1 Prozent für nächstes Jahr prognostiziert.

Preisdruck aus dem Ausland: Höhere Inflationsraten im Ausland wie z.B. in den USA und Osteuropa könnten über Warenimporte den Preisdruck auch im Inland erhöhen. Vergleichbare Auswirkungen hätte ein Anstieg der Rohstoffpreise, der zumindest für einige Metalle wie z.B. Kupfer aktuell schon sichtbar ist. Genauso könnte auch ein höherer Preisdruck aus dem Ausland durch den Brexit entstehen, da sich hier für Warenlogistiker höhere

Kosten bei der Zollanmeldung und ein höherer Zeitaufwand für die Warenabfertigung ergeben. Diese Kostensteigerungen könnten Unternehmen an die Verbraucher weitergeben.

Auswirkungen auf die Immobilienmärkte

Die Auswirkungen hoher Inflationsraten auf die Immobilienmärkte sind vielfältig. Ein wichtiger Transmissionsmechanismus würde über den Einfluss der Inflation auf das Zinsniveau stattfinden. Die Europäische Zentralbank (EZB) ist dem Ziel der mittelfristigen Preisstabilität verpflichtet. Ein dauerhafter und deutlicher Anstieg der Inflationsrate in Deutschland und im Euroraum über die Zwei-Prozent-Marke hinaus würde die EZB zu einer Straffung ihrer Geldpolitik drängen. Höhere Leitzinsen bzw. die Markterwartung hierfür würden parallel auch einen Anstieg der Kapitalmarktzinsen verursachen.

Die Folge wären höhere Finanzierungskosten bei der Immobilienentwicklung sowie beim Erwerb und damit sowohl ein geringeres Angebot an Neuentwicklungsprojekten als auch eine geringere Nachfrage. Zudem würde durch höhere Zinsen die Risikoprämie, also der Renditeaufschlag einer Immobilie relativ zu einer langfristigen Staatsanleihe, sinken. Dies würde eine Investition in Staatsanleihen relativ zu einer Investition in Immobilien attraktiver machen und damit wiederum die Nachfrage nach Immobilien im Investmentmarkt reduzieren.

Bislang erwartet die EZB keinen dauerhaften Preisanstieg. Eine Anhebung des Leitzinses ist in diesem und im nächsten Jahr folglich aus heutiger Sicht unwahrscheinlich. Zudem hält die EZB über ihre Kaufprogramme von Staatsanleihen der Euroländer das Kapitalmarktzinsniveau niedrig. Die Benchmark-Rendite für 10-jährige Bundesanleihen ist beispielsweise seit Jahresende nur um knapp 40 Basispunkte auf aktuell minus 0,2 Prozent gestiegen.

In den USA lag - zum Vergleich - der Anstieg der Renditen für 10-jährige Treasuries im gleichen Zeitraum bei rund 70 Basispunkten. Damit bleiben in Deutschland und im Euroraum die Finanzierungskosten für Immobilien weiterhin niedrig und die Risikoprämie weiterhin hoch. Dies sind wichtige Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Immobilienbooms in Deutschland.

Wie aber wirken sich dauerhaft hohe Inflationsraten auf die Mietentwicklung aus? Hier ist eine Analyse

Commerz Real **Hotel in Lübeck**

Commerz Real hat über ihren Luxemburger „Institutional European Hotel Fund“ ein neu zu errichtendes Hotel am Lübecker Hauptbahnhof vom Projektentwickler **GBI** erworben. Nach der voraussichtlichen Fertigstellung und Eröffnung 2023 wird es unter der Marke **Intercity Hotel der Steigenberger Hotels AG** betrieben, der Pachtvertrag läuft mindestens 20 Jahre.

Corestate **Augsburg Office**

Corestate hat in Augsburg das Büro-Neubauprojekt „Augsburg Offices“ als Forward Deal für einen geschlossenen Publikums-AIF erworben. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die Corestate-Tochter **Hannover Leasing**. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei 46,6 Millionen Euro. Das Multi-Tenant-Objekt ist an zehn Nutzer aus Bereichen wie Immobilienprojektentwicklung, Zahnmedizin, Private Equity oder Ergotherapie vermietet.

Project Immobilien **Viva Theresia**

Mit dem Neubau „Viva Theresia“ erweitert der Projektentwickler und Bauträger **Project Immobilien** sein Wohnungsangebot in der Metropolregion München. Sechs Stadthäuser und 21 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.400 Quadratmetern stehen im Stadtteil Sendling zum Verkauf.

der Zusammenhänge vielschichtiger. Ergibt sich der Preisanstieg aus der guten Konjunkturlage, wie für dieses und das kommende Jahr zu erwarten ist, geht damit in der Regel auch ein Beschäftigungsaufbau und damit auch ein hoher Flächenbedarf der Unternehmen einher. Dies dürfte sich dann auch positiv auf die Angebotsmieten im Vermietungsmarkt auswirken.

Die Inflation in Deutschland und im Euroraum ist jüngst deutlich gestiegen. Diese Entwicklung wird sich kurzfristig fortsetzen, mittelfristig ist aber wieder mit moderateren Preissteigerungsraten zu rechnen. Sollten die Inflationsraten dauerhaft über der Zwei-Prozent-Marke bleiben und diese Entwicklung vor allem durch eine Erholung der konjunkturellen Nachfrage getrieben werden, dann dürften die nominalen und realen Mieten für Büro- und Wohnimmobilien in dieser Phase deutlich steigen. Dies würde insbesondere dann gelten, wenn die EZB weiterhin einen deutlicheren Anstieg der Kapitalmarktzinsen durch ihr Kaufprogramm von Staatsanleihen verhindern würde. Auf den Punkt gebracht bedeutet dies: Inflation ohne Zinsanstieg ist das „Goldilocks-Szenario“ für die Immobilienmärkte. □

Fondsbörse Deutschland **Frachtraten puschen Kurse für gebrauchte Schiffsbeteiligungen**

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG verzeichnete im abgelaufenen Juli einen lebhaften Handel. Wie schon im vorausgegangenen Monat spielten Schiffsbeteiligungen infolge immer höherer Frachtraten eine weiter steigende Rolle für den Zweitmarkthandel insgesamt.

Die Anzahl der insgesamt vermittelten Fondsbeteiligungen stieg auf 438

(Vormonat: 423). Das durchschnittliche Kursniveau erhöhte sich dabei auf 74 Prozent (Vormonat: 72 Prozent). Auch der Nominalumsatz übertraf mit 17,8 Millionen leicht den Vormonat (17,3 Millionen). Im Langfristvergleich erreichte der Zweitmarkthandel der **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG** nach der Corona-Delle im Vergleichszeitraum des Jahres 2020 damit wieder das gewohnte Niveau (Juli 2019: 17,9 Millionen).

Im Immobiliensegment verlief der Handel im üblichen Rahmen, auch wenn die Rekordkurse der vergangenen Jahre seltener werden. Grund dafür ist das stark ausgedünnte Angebot in besonders nachgefragten Teilsegmenten wie etwa bei Wohnimmobilien. Der durchschnittliche Handelskurs blieb mit gut 90 Prozent nahezu konstant. Aus 289 Vermittlungen (Vormonat: 277 Vermittlungen) wurde ein Nominalumsatz von 11,0 Millionen erzielt (Vormonat: 10,6 Millionen).

Der Sektor Schiffsbeteiligungen profitierte deutlich von den weiter steigenden Frachtraten. So stieg der Nominalumsatz von hohen 4,2 Millionen im Vormonat auf 4,9 Millionen im Juli. Der durchschnittliche Vermittlungskurs erreichte ein Jahreshoch von 47 Prozent (Vormonat: 41 Prozent). Die Anzahl der Transaktionen stieg leicht an auf 80 (Vormonat: 76 Transaktionen). Mit einem Juli-Anteil von 27 Prozent am Gesamtmarkt kehrt das Segment Schiffsbeteiligungen damit mehr und mehr in eine Größenordnung zurück, die den Zweitmarkthandel insgesamt positiv belebt.

Bei den unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds waren im Juli insbesondere Solarpark-Beteiligungen stark nachgefragt. Zwar lag der Segmentumsatz mit 1,7 Millionen aus 69 Vermittlungen eher niedrig (Vormonat: 2,5 Millionen). Der Durchschnittskurs erreichte aber auch hier mit 54 Prozent (Vormonat: 47 Prozent) ein deutliches Jahreshoch. □

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
39178 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert.de

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

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

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

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

BVT Unternehmensgruppe
**Deutsche Fondsimmobilien
Holding AG**
**DF Deutsche Finance Holding
AG**
**DNL Exclusive Opportunity
GmbH & Co. KG**
IMMAC Holding AG
**Jamestown US-Immobilien
GmbH**
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

Früher, ja früher war alles besser. Da hatten wir das Sommerloch. Kein Fußball, Politiker machten Urlaub, keine Schulfeste für die Montagsausgabe des Lokalteils. In dieser Zeit prägten Themen über Tage und Wochen die Berichterstattung, die es jenseits des Sommerlochs höchstens in die Randspalte geschafft hätten.

Wer kennt noch Sammy, den Kaiman, die Mutter aller Krokodil-Meldungen? Im Sommer 1994 volontierte ich im Ressort „Aus dem Westen“ der **Westdeutschen Allgemeinen Zeitung WAZ**. Volontariat, so nennen Journalisten ihre praktische Ausbildung in einer Redaktion. Die WAZ und Medien aus aller Welt berichteten über einen kleinen Kaiman, der seinem Besitzer bei einem Ausflug an den Baggersee bei Neuss entwischt war. Der Sommer war gerettet. Es dauerte Wochen, bis ihn ein Sporttaucher mit bloßen Händen fing. In diesem Jahr ist das Sommerloch eine riesige Grube in dem Ort, in dem ich lebe. Aufgerissen von einem kleinen Bach, der in einer einzigen Nacht zur reißenden Bestie wurde, die Autos, Straßen und Häuser verschlang.

Früher, ja früher hatten wir auch schon Flutkatastrophen, sagt AfD-Chef **Tino Chrupalla** im Sommerinterview der ARD auf den Klimawandel angesprochen und zählt einige vergangene Jahrhunderte auf, dreizehntes, fünfzehntes, sechzehntes... Vielleicht denkt der ausgebildete Maler und Lackierer ja, in Erftstadt sind nur die Keller feucht, und der Schaden ist mit einer Einfaltspinsel-Sanierung zu beheben. Doch da sind keine Wände mehr zum streichen, und wenn doch, dann sind sie voller Schlamm und so durchnässt, dass erst einmal der Putz abgekloppt werden muss. Es wird Monate dauern, bis hier wieder eine Tapete klebt. Wenn überhaupt.

Jawohl, **Armin Laschet**, das ist nicht zum Lachen. Obwohl ich es persönlich gar nicht so schlimm finde, wenn die Menschen auch in der Katastrophe ihren Humor nicht verlieren. Nur blöd,

wenn die Kameras dabei auf einen gerichtet sind. Viel wichtiger als eine Entwürfs-Diskussion darüber ist es, dafür zu sorgen, dass meine Nachbarn und die Betroffenen im Ahrtal, in der Eifel und sonst wo endlich finanzielle Unterstützung bekommen. „Was man mit Geld in Ordnung bringen kann, werden wir in Ordnung bringen“, hat Laschet beim Besuch in den zerstörten Regionen gesagt.

In der **Kölnischen Rundschau** kann ich ganz andere Geschichten lesen. Da bekommt eine Frau, die nichts mehr hat, 200 Euro Soforthilfe und muss davon sofort 47 Euro im Bürgerbüro abdrücken, als sie einen neuen Personalausweis beantragt. Der **WDR** berichtet über ein Ehepaar, das alles verloren hat. „Ich muss erst einen Gutachter rauschicken, der sich den Schaden am Wagen anschaut“, sagt der Mann von der Versicherung am Telefon. „Es gibt kein Auto mehr. Die Schlammfluten haben es begraben“, sagt der Mann, der nichts mehr hat. „Dann weiß ich auch nicht. So einen Fall hatten wir noch nicht“, sagt der Sachbearbeiter. „Wir auch nicht“, antwortet der Mann stoisch. Ob der nur nicht ausgerastet ist, weil die Kamera dabei war? Oder ist er einfach nur viel zu erschöpft? Ich weiß es nicht.

Immerhin dürfen die Medien bei uns störungsfrei berichten. Das ist nicht überall so. In der Türkei fressen sich die Flammen durch die dünnen Wälder, und Sultan **Erdogan** allein hat den Schuldigen ausgemacht: Verantwortlich für die Feuer sind die Kurden und andere Oppositionelle. Die bekannte Geschichte von den Brunnenvergiftern, nur heißer. Und wer etwas anderes behauptet, der verbreitet „Lügen-Terror“. Der stiftet zu Hass und Feindschaft an. Der beleidigt die Türkei. Was das bedeutet, davon können Tausende in den Gefängnissen des Landes ein Liedchen singen.

Früher, ja früher, da war es hierzulande mal ähnlich. Sogar schlimmer. Und nein, ich muss mich korrigieren, früher war nicht alles besser. □