DER FONDS Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 394 I 38. KW I 24.09.2021 I ISSN 1860-6394 I KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: RWB bringt Private-Equity-Fonds mit Raten- und Einmalzahlung 2

Fonds im Fokus: Schroders fokussiert sich auf die Post-Corona-Ära 5

Scope-Analyse: Instis können aus einer Vielzahl von Wohnungsfonds wählen 9

Städte der Zukunft: Immobilien-Branche fordert flexibles Planungsrecht 11

Personalia 14

Hotelmärkte: Invesco erkennt Erholung und Investment-Gelegenheiten 15

Wetter am Zweitmarkt: Schiffe segeln im Hochdruck - Immobilien im Regen 17

Vertriebs-Gipfel: Anlage-Vermittlung im Zeichen der Nachhaltigkeit 17

Ein Kommentar: Als Briefmarken 50 Milliarden Mark kosteten 18

Das Letzte 20

Impressum 20

Meiner Meinung nach...

Der Aktienindex DAX umfasst jetzt 40 Titel statt wie bislang 30. Ich halte es für eine gute Idee, die erste Liga zu erweitern. Hätte der DFB in der vergangenen Saison auch machen sollen. Dann müsste ich mich jetzt nicht über Last-Minute-Niederlagen gegen Karlsruhe ärgern. Aber das wollte ich jetzt eigentlich gar nicht sagen. (Und ja, ich weiß, so etwas hat es auch im Fußball schon mal gegeben - nach der Saison 1964/65 - und ausgerechnet Schalke und Karlsruhe konnten damals davon profitieren.)

Das neue Portfolio ist einigermaßen differenziert: Neben den Flaggschiffen **Airbus** und **Porsche** sind Pharma- und Medizinunternehmen dabei, die Schreihälse von **Zalando**, ein Hersteller von Aromen und Düften und ein Lieferant von Kochboxen. Und wer sich bislang über eine mangelnde Ausgewogenheit im Bereich der Sportartikel-Hersteller aus Franken geärgert hat, freut sich nun über **Puma** als Ergänzung zu **Adidas** im neuen DAX.

Dass der Index am ersten Handelstag zu Beginn der Woche um 2,3 Prozent in den Keller rutschte, hat aber wenig mit den neuen Mitgliedern zu tun. Auch die Börsen in den USA erlebten einen Kurssturz. Der Ursprung für die weltweite Nervosität liegt in Fernost. In China droht die Pleite des Immobilien-Riesen **Evergrande**.

Der Immobilien-Konzern hat umgerechnet 300 Milliarden Dollar Schulden, die er aus eigener Kraft nicht zurückführen kann. Ratingagenturen wie **Fitch** und **Moody´s** haben Evergrande schon als Ramsch herabgestuft. Ob der chinesische Staat den schwankenden Giganten stützt, ist fraglich. Wenn nicht, kann es rund um den Globus ungemütlich werden. Die Wirtschaftsmedien sprechen schon vom „asiatischen **Lehman**-Moment".

Schon seltsam, dass nach der Subprime-Krise in den USA erneut ein Immobilienmarkt die Stabilität der Weltwirtschaft bedroht. Umso wichtiger ist es, dass eine neue Regierung hierzulande für Stabilität sorgt. Wissen Sie schon, wo Sie Ihr Kreuzchen machen? Im Artikel auf der letzten Seite befasse ich mich ausführlicher mit der Wahl.

In eigener Sache: Wie Sie das seit vielen Jahren kennen, ergänzt der Fondsbrief zu Zeiten der Immobilienmesse Expo Real eine Spezial-Ausgabe des Immobilienbriefs. Sie erscheint heute in zwei Wochen. Regulär weiter geht es dann 14 Tage später, also am 22. Oktober. Dann kann ich auch darüber berichten, wie die von mir moderierten Präsenz-Veranstaltungen von **Capital Pioneers** gelaufen sind. Darin können sich Versicherungsmakler über die Möglichkeiten informieren, ihren Kunden als Tippgeber Sachwerte anzubieten.

Weitere Infos unter: https://www.capitalpioneers.de/termine/experten-tour-herbst2021-anmeldung/

Viel Spaß beim Lesen!

Project

Entwicklungs-AIF für Institutionelle

„Develop and hold“, entwickeln und halten – das ist die Strategieformel des neuen offenen Spezial-AIF „**Project** Wohnen Deutschland PWD“ für institutionelle Investoren. Mit dem gesammelten Kapital entwickelt der Immobilienmanager ein Portfolio von rund zehn Wohnungsneubauprojekten zur langfristigen Vermietung. Die Zielgruppe für den PWD stellen neben Pensionskassen insbesondere Versorgungswerke, Versicherungen und Banken. Die ersten Kapitalzusagen von zwei Pensionskassen wurden bereits getätigt, so dass der PWD zeitnah die ersten Projekte erwerben kann. Das Zielvolumen des Spezial-AIF liegt bei 200 Millionen Euro.

US Treuhand

30 Millionen Dollar an Anleger ausgezahlt

US Treuhand-Fonds haben in den vergangenen Wochen Auszahlungen von insgesamt 30 Millionen US-Dollar an ihre Anleger geleistet, die in den drei geschlossenen US-Immobilienfonds „UST XVII“, „UST XVIII“ und „UST XXIV“ investiert sind. Aktuell im Vertrieb befindet sich der Nachfolgefonds „UST XXV“, der unter anderem in der Metropolregion Washington D.C. in die Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“ investieren wird. Die Vermietungsquote dieser Class-A-Immobilie liegt bei 98 Prozent.

Fonds-Check

Alternative zu Negativzinsen

RWB sammelt Risikokapital für Start-ups - auch als Sparplan möglich

Wie kommen Anleger aus der Negativzinsfalle? Antworten auf diese Frage werden immer drängender, zumal die Inflationsrate inzwischen so hoch ist wie seit 30 Jahren nicht mehr. Wer Risiken eingehen kann, kauft Aktien. Wer noch höhere Risiken akzeptiert, investiert in vorbörsliche Unternehmen. Seit Ende der 90-er Jahre hat sich RWB aus München auf Fonds mit Private-Equity-Investitionen spezialisiert. Aktuell ist der AIF „RWB International 8“ in der Platzierung.

Grundsätzlich verfolgen die Anbieter von Private-Equity-Fonds zwei verschiedene Konzepte. Initiatoren wie **HMW** wählen für ihre MIG-Fonds die Zielunternehmen selbst aus. Mit **Biontech** hat das Fondsmanagement ins Schwarze getroffen. Eingestiegen zum Kurs von einem Euro, ist die Aktie Mitte September 300 Euro wert. Doch solche Erfolge sind nicht kalkulierbar. **RWB** geht – wie die meisten Emittenten von Private-Equity-Fonds - einen anderen Weg. RWB investiert nicht direkt in die Zielunternehmen, sondern nimmt einen Umweg über Zielfonds. Die wiederum wählen jeweils zehn bis 20 Start-ups aus, so dass die Anleger letztlich an einer Vielzahl von Nachwuchsfirmen beteiligt sind.

Auswahl: Die Definition für wirtschaftlich nachhaltige Zielunternehmen klingt in den Verkaufsunterlagen ein wenig banal: Sie müssen Kunden gute Produkte und guten Service bieten, gut mit ihrer Belegschaft umgehen, Geschäftspartner fair behandeln, ausreichend investieren, Steuern zahlen und so umweltschonend wie möglich agieren. Konkreter sind die Informationen über erste Investments:

Envea ist Europas führender Hersteller verschiedener Messgeräte zur Gasanalyse oder Überwachung von Luftqualität. Das französische Unternehmen agiert in einem Wachstumsmarkt, in dem Industrie und Institutionen zunehmend mehr Grenzwerte einhalten und dementsprechend messen müssen.

Navtor ist die weltweit treibende Kraft bei der Digitalisierung der maritimen Navigation. Kreuzfahrt- und Containerschiffe nutzen die Dienstleistungen und Softwarelösungen der norwegischen Firma zur Routenplanung inklusive automatischer Einbeziehung relevanter Wetterdaten und der Gezeiten. ▶

Jagex Games Studios entwickelt Online-Games, die per App auf dem Smartphone oder ohne Download direkt im Browser gespielt werden können. Mit dem Spiel RuneScape haben die britischen Entwickler einen Blockbuster auf den Markt gebracht, den bereits 260 Millionen verschiedene Nutzer gespielt haben.

Für global agierende Firmen ist die mehrsprachige Aufbereitung von Textinhalten aller Art ein relevanter Ressourcen- und Kostenfaktor. Die Übersetzungssoftware von **Memsource** automatisiert große Teile dieses Aufwands. Über 200.000 Nutzer weltweit, darunter **HUAWEI**, **shopify** und **Uber**, senken damit bereits ihre Übersetzungskosten.

Markt: RWB belegt die Rentabilität von Private-Equity-Investitionen am Beispiel der **Yale-Stiftung**. Sie hält seit geraumer Zeit rund 40 Prozent Risikokapital in ihrem Portfolio und kommt seit 2008 im Schnitt auf eine Rendite von knapp zwölf Prozent. Ein typischer Kleinanleger hat dem gegenüber in diese Zeit hauptsächlich mit Spareinlagen und Lebensversicherung ein jährliches Plus von knapp 1,3 Prozent erwirtschaftet.

Modell: RWB bietet Anlegern drei verschiedene Varianten an, sich an dem Fonds zu beteiligen. Einmalzahler bringen mindestens 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio mit. Ratensparer zahlen bis zu zehn Jahre lang mindestens 6.000 Euro ein, und ein Hybrid-Modell setzt sich aus einer Initialzahlung von 2.400 Euro und anschließenden Raten zusammen. Grundsätzlich geht der Anbieter von einer Aufbauphase bis Ende 2030 aus und einer anschließenden Auszahlungsperiode bis Ende 2037.

Kalkulation: RWB rechnet in seinem Basis-Szenario mit einem jährlichen Ergebnis von gut sieben Prozent und kommt bei einem angenommenen Multiple von 1,9 auf einen Gewinn von 129 Prozent bei einer Laufzeit bis Ende 2037. Wer 10.000 Euro plus Agio einsetzt, erhält bei dieser Prognose 22.900 Euro zurück.

Kosten: Die Initialkosten summieren sich auf knapp 18 Prozent inklusive fünf Prozent Agio. Das ist nicht gerade wenig. Jährlich fallen rund zwei Prozent des Nettoinventarwertes für die Verwaltung an. Hinzu kommen Transaktionsgebühren von 1,5 Prozent der Investition in Zielfonds. Die Hurdle-Rate liegt bei einer Verzinsung von sechs Prozent p.a.. An allen Über-

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

Dr. Peters

Netto Mieter im AIF

Wenige Wochen nach dem Ankauf eines Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums in Bestwig (Nordrhein-Westfalen), konnte die **Dr. Peters Group** für ihren Publikums-AIF „Immobilien-portfolio Deutschland I“ eine zweite Immobilie ankaufen. Dabei handelt es sich um einen Supermarkt in Wietzendorf in der Lüneburger Heide (Niedersachsen), der langfristig an den Marken-Discounter **Netto** vermietet ist. Die neue Akquisition stärkt die Basis für die geplanten Auszahlungen an die Anleger in Höhe von vier Prozent p.a.

schüsse darüber hinaus profitiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit einem Zehntel. Das erscheint fair.

Anbieter: Seit 1999 hat RWB mit 140.000 Zeichnungen rund zwei Milliarden Euro Anlegerkapital eingesammelt und auf 210 Zielfonds mit insgesamt 3.400 Unternehmen verteilt. Aus 2.200 Exits wurden 920 Millionen Euro an die Investoren ausgezahlt. Der ausgewiesene durchschnittlicher Verkaufsmultiple beträgt 1,9 - den Faktor, den das Unternehmen auch in seiner Prognose des aktuellen Fonds zu Grunde legt.

Steuern: Der AIF ist gewerblich konzipiert. Näheres dazu weiß der Steuerberater.

Meiner Meinung nach… Private-Equity-Fonds für Anleger, die einmalig und/oder über bis zu zehn Jahre in monatlichen Raten in Nachwuchsunternehmen investieren wollen. Die Kapital-Streuung auf eine Vielzahl von Zielfonds und Firmen sorgt für eine Risikodiversifikation. Anleger müssen sich jedoch darüber im Klaren sein, dass sie mit der Aussicht auf attraktive Renditen immer auch ein Wagnis eingehen. Eine Gewähr auf erfolgreiche Exits gibt es nicht – auch wenn RWB in der Vergangenheit den Einsatz bei einem Multiple von 1,9 knapp verdoppelt hat. Wer nicht unbedingt auf seinen Kapitaleinsatz angewiesen ist, kann vor allem angesichts der Null- oder Negativzinsen auf Spareinlagen durchaus über Investitionen in Private-Equity nachdenken.☐

Fonds im Fokus

Schroders fokussiert sich auf Post-Covid

Offener Fonds „Immobilienwerte Deutschland“ will von Megatrends wie Demografie profitieren

Schroders Immobilienwerte Deutschland - Der im Juni 2021 aufgelegte offene Publikums-Immobilienfonds der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH setzt auf Nachhaltigkeit und die Post-Covid-Ära.

Anbieter: Schroder Real Estate verfügt über eine langjährige Erfahrung, beschäftigt rund 200 Mitarbeiter und verwaltet ein Fondsvolumen von 18,6 Milliarden Euro (Stand: 31.12.2020). Das Team in Deutschland mit 35 Mitarbeitern managt Immobilienfonds und Direktmandate mit diversifizierten als auch fokussierten Portfolios.

Anlagestrategie: Das Fondsmanagement konzentriert sich auf den Erwerb von Immobilien in deutschen Metropolregionen, die von Megatrends wie der anhaltenden Urbanisierung und der demografischen Veränderung profitieren. Ferner sind Nachhaltigkeitsaspekte ein wesentlicher Faktor. Bei der Immobilienauswahl legt Schroders großen Wert auf ökologische und soziale Merkmale. Energieeffizienz, Investitionen in Bildung und Pflege sowie soziale Gleichberechtigung stehen hier besonders im Mittelpunkt. Die Einhaltung umfassender ESG-Standards soll die langfristige Relevanz der Immobilien für die Mieter gewährleisten und somit dauerhaft nachhaltige Erträge und Werte für die Anleger schaffen.

Post-Covid-Ära: Die Pandemie hat unterschiedliche Auswirkungen auf die Nutzung von Immobilien gezeigt. Diese sind tendenziell positiv für Nahversorgungsobjekte, Logistik- und Wohnimmobilien sowie Büroflächen in A-Lagen, jedoch eher negativ für Hotels oder den klassischen Einzelhandel jenseits des täglichen Bedarfs. Viele bestehende Trends wie das Arbeiten von zuhause oder der Wandel beim Einkaufsverhalten haben sich in den vergangenen Monaten als Folge der Corona-Pandemie deutlich beschleunigt und verstärkt. Daraus ergeben sich sektor-übergreifend neue Anforderungen an Immobi-

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

Ökorenta

Schnell-Lader

Der Portfoliofonds „**Ökorenta** Infrastruktur 13E“ investiert in Ultra-Schnell-Ladeparks an verschiedenen, hochfrequentierten Standorten in Deutschland. Anleger profitieren von der Wertschöpfung aus dem Stromabsatz für Elektrofahrzeuge. Knapp sind Standorte für Ultra-Schnell-Ladesäulen. Zwei davon hat Ökorenta als Startportfolio für den Fonds gesichert. Bei einer geplanten Laufzeit von neun Jahren nach Vollinvestition dürfen Anleger eine Auszahlung von 163 Prozent vor Steuern erwarten. Tickets ab 10.000 Euro.

lien. Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ startet ohne von der Corona-Krise betroffene Altbestände. Der Fonds setzt auf Immobilien, die sich in der Pandemie als robust gezeigt haben und/oder an die Gewinner der Pandemie vermietet werden.

Erste Investments: Bereits im Juli 2021 hat Schroders das erste Investment getätigt und einen Büroneubau in Berlin-Tiergarten erworben. Der im Jahr 2020 erbaute Bürokomplex hat eine Top-Lage in der City-West zwischen Hauptbahnhof und Kurfürstendamm und grenzt direkt an die größte innerstädtische Parkanlage Europas, den Tiergarten. Das Objekt hat einen niedrigen Energieverbrauch (KfW Effizienzhaus 70), und eine Green-Building Zertifizierung ist in Kürze zu erwarten.

Bei dem zweiten Investment handelt es sich um ein Neubauprojekt im Hamburger Stadtteil Farmsen-Berne mit einer Kindertagesstätte als Hauptmieter sowie zusätzlicher Wohnnutzung. Das dreigeschossige Gebäude im Nordosten Hamburgs wird 2021/2022 in Holz-Hybrid-Bauweise erstellt. Der Gebäudekomplex weist insgesamt eine Mietfläche von 1.710 Quadratmeter auf, die auf 1.150 Quadratmeter Kita-Fläche und 560 Quadratmeter Wohnfläche (in sieben Wohneinheiten) aufgeteilt ist.

Die Fläche der Kindertagesstätte ist bereits an einen erfahrenen privaten Betreiber (**KMK Kinderzimmer**) mit einem langfristigen Mietvertrag vorvermietet. Das Objekt wird einen niedrigen Energieverbrauch (KfW Effizienzhaus 55) vorweisen. Darüber hinaus wird ebenfalls eine Green Building Zertifizierung angestrebt. „Das Objekt passt mit seiner Lage und den sozialen sowie ökologischen Nachhaltigkeitsmerkma-

Erfahren Sie mehr auf
www.zbi.de/immobilieneinkauf

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

len hervorragend in die Anlagestrategie des Fonds“, heißt es von Schroders dazu: „Die ersten beiden Objekte – ein hochwertiger, nachhaltiger Bürokomplex in Berlin und eine Kita mit Wohnnutzung in Hamburg – stehen damit geradezu idealtypisch für die Ausrichtung unserer Fondsstrategie. Ein weiterer Ankauf für den Schroders Immobilienwerte Deutschland ist bereits in Prüfung.“

Vermietungsquote: Per 30. Juni 2021 stehen Büro - und Lagerflächen mit einer Nutzfläche von 549 Quadratmetern leer. Für diese leerstehenden Mietflächen des Bürogebäudes in Berlin gewährt der Verkäufer jedoch eine Mietgarantie. Somit beträgt die Vermietungsquote im Ergebnis 100 Prozent. Hauptmieter sind **Next Big Thing, Knight Frank** und **CLP Rechtsanwälte**. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT) beträgt 5,5 Jahre.

Eckdaten: Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ wurde am 17. Mai 2021 aufgelegt. Fonds-Typ: Offener Immobilienfonds Deutschland, ISIN: DE000A2QG7S4, Fondsvolumen: 45,4 Millionen Euro, Fondswährung: Euro, Ausgabeaufschlag: 5,0 Prozent, laufende Kosten: rund 1,15 Prozent p. a., Gewinnverwendung: ausschüttend, KVG: **Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**.

Steuerliche Aspekte: Der Fonds beabsichtigt, die steuerlichen Voraussetzungen für einen offenen Immobilienfonds zu erfüllen, so dass für Ausschüttungen gemäß Paragraf 20 Abs. 3 Nr. 1 Investmentsteuergesetz eine Teilfreistellung von 60 Prozent möglich wird.

Meiner Meinung nach…. Der „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ startet ohne Altlasten. Er kann die Erkenntnisse, inwieweit die Corona-Pandemie auf die Immobilienmärkte durchgeschlagen hat, uneingeschränkt für den Aufbau eines zukunftsträchtigen Portfolios nutzen und muss es nicht erst noch an die Immobilienwelt der Zukunft anpassen. Andererseits hat die Corona-Pandemie auch gezeigt, dass Immobilien, die als Gewinner aus der Krise hervorgehen, keineswegs billiger geworden sind, die Ankaufsrenditen also eher gestiegen statt gefallen sind. Somit darf man gespannt sein, ob der Fonds - wenn auch ohne Altlasten – tatsächlich eine höhere Rendite darstellen kann, als manch altes, aber bewährtes Flaggschiff. ☐

Robert Fanderl, Wirtschaftsjournalist

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.

„SACHWERTE ZU FINANZIEREN IST EINE KUNST, WIR BEHERRSCHEN SIE.

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

XOLARIS | Austrasse 15, FL-9490 Vaduz
Tel. +423 265 056 0 | Fax +423 265 056 9 | Mail: info@xol-group.com

d.i.i. Gruppe

434 Wohnungen

Die **d.i.i. Gruppe** hat sieben Immobilien mit 434 Wohneinheiten erworben. Die Gesamtmietfläche beträgt 26.300 Quadratmeter. Die größte Immobilie mit einer Fläche von 9.340 Quadratmetern und 144 Wohneinheiten steht in Gladbeck, die kleinste mit 1.160 Quadratmetern und 23 Einheiten in Oberhausen. Eine Hamburger Wohnanlage befindet sich im Stadtteil Horn und hat eine Mietfläche von 5.950 Quadratmetern, die sich auf 134 Wohneinheiten verteilen. In einer der Essener Wohnanlagen gibt es zudem eine Gewerbefläche.

Politische Bremse gelöst

Institutionelle Investoren können aus Vielzahl an Wohnungsfonds wählen

Institutionellen Investoren steht ein breites Angebot an Wohnimmobilienfonds zur Verfügung: An der Erhebung dazu haben sich Anbieter mit insgesamt 26 offenen Spezial-AIF beteiligt, die über ein geplantes Eigenkapitalvolumen von mehr als sieben Milliarden Euro verfügen.

Scope hat das Angebot an offenen Spezial-AIF, in die institutionelle Investoren derzeit investieren, erhoben und analysiert. Insgesamt 13 Asset Manager haben an der Umfrage teilgenommen und Auskunft über ihr aktuelles Angebot im Segment Wohnen für deutsche Investoren gegeben.

Das Angebot wuchs in den vergangenen Jahren stetig und stark, und auch das Interesse der Investoren an der Assetklasse Wohnen hat nach den Unsicherheiten aufgrund der jüngsten politischen Eingriffe, die das Investoreninteresse temporär einbremste, wieder stark zugenommen. Denn besonders das mittelpreisige Wohnsegment hat seine Stabilität während der Covid-19-Pandemie wieder einmal unter Beweis gestellt.

Rund zwei Drittel bzw. 17 der 26 Fonds wurden in den Jahren 2019 bis 2021 aufgelegt. Nur fünf der 26 investierbaren Fonds sind älter als fünf Jahre. Dies zeigt, dass dem in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Anlegerinteresse nach Wohnimmobilieninvestments auch ein Angebot durch die Asset Manager geschaffen wurde.

deutscher beteiligungspreis 2020

PROJECT.
Und Ihre Rendite hat ein Zuhause.

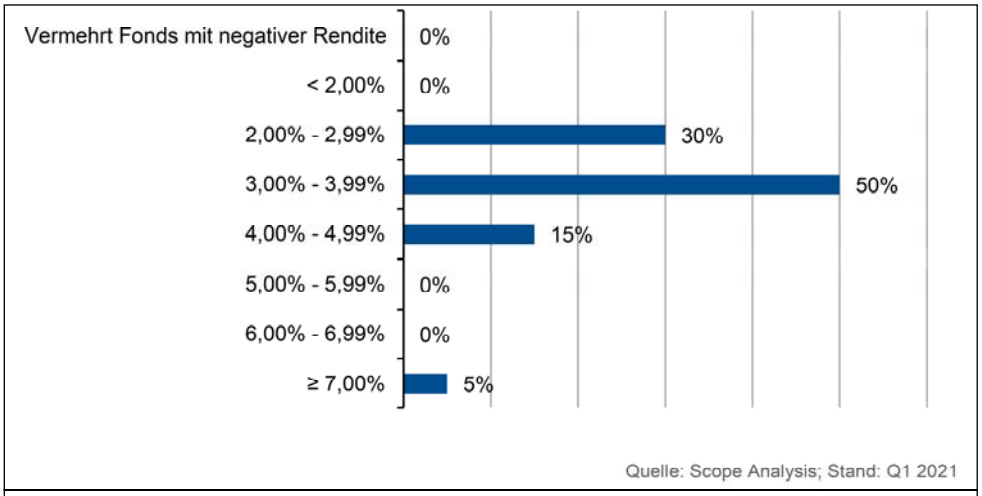
Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

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.



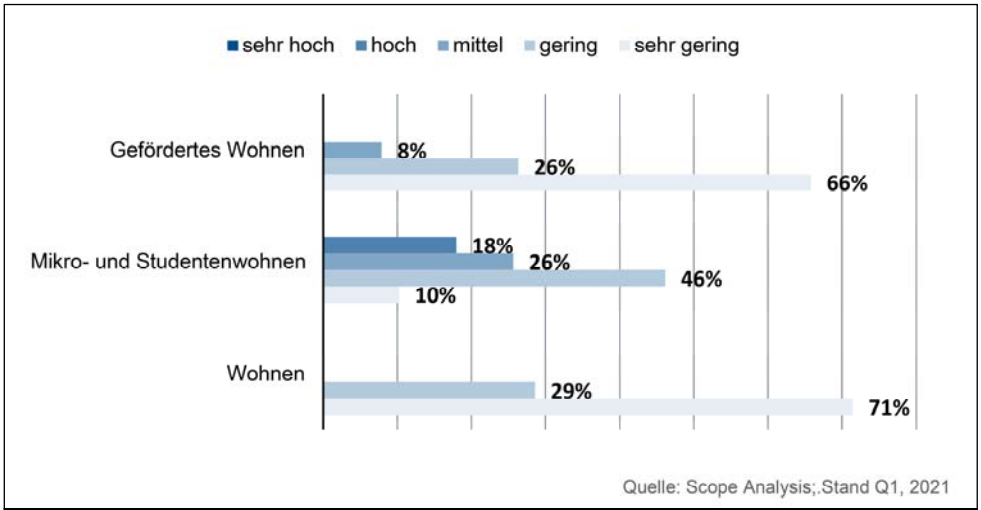
Die Renditen wachsen nicht in den Himmel. Vier von fünf Anbieter stellen ihren Investoren Gewinne zwischen zwei und vier Prozent in Aussicht.

Die prognostizierte Rendite der Wohnimmobilienfonds liegt überwiegend in einem Band zwischen drei und 4,5 Prozent und damit unter Berücksichtigung des Risikoprofils weiterhin auf einem vergleichsweise attraktiven Niveau. Im aktuellen Marktumfeld gestaltet es sich jedoch immer herausfordernder, dieses zu erreichen, da die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Assets entsprechend hoch ist. Aber auch verschiedenste Regularien wie die Mietpreisbremsen, oder der in Berlin zwar jüngst für verfassungswidrig erklärte Mietendeckel brachten verstärkte Unsicherheiten auf Investorenseite mit sich. Ein entsprechendes Augenmerk gilt es in diesem Kontext auch auf die künftige Regierungszusammensetzung zu werfen, da diese entscheidend für die weitere Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte sein dürfte.

In Zuge der Offenlegungsverordnung gelten fortan zusätzliche Pflichten hinsichtlich der Vertragsgestaltung, bei der Dokumentation in den Reportings und auf der jeweiligen Homepage der Asset Manager. Die Merkmale bzw. die Zielerreichung der Nachhaltigkeitswirkung muss dabei quantifizierbar sein. Produkte, die den ökologischen Nachhaltigkeitsaspekt in den Vordergrund stellen, müssen darüber hinaus auch Reportings hinsichtlich der Taxonomie zu Verfügung stellen.

Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsfähigkeit werden immer mehr Produkte als Artikel 8-Produkte klassifiziert. Hinsichtlich des Impact Investings erwartet Scope, dass Produkte auf den Markt kommen, die als Impact-Fonds (Artikel 9) in erster Linie auf soziale Komponenten abzielen. Hierbei bietet sich beispielsweise der soziale Wohnungsbau an. Fondsanbieter wollen verstärkt bezahlbaren Wohnraum schaffen oder in sozial geförderte Wohnungen investieren. Noch wagt sich im Universum der Scope -Umfrageteilnehmer allerdings kein deutscher Wohnimmobilien-Spezial-AIF in dieses Gebiet vor. In Mantel des Luxemburger-SICAF gibt es allerdings bereits Artikel-9 Produkte in diesem Sektor.

Die hohe Anzahl an Wohnimmobilienfonds ist der Stabilität in diesem Segment geschuldet. Auch Fondsanbieter im Allgemeinen teilen diese Meinung. In der zuvor veröffentlichten Frühjahrsumfrage 2021 von Scope, an der branchenweit 42 Asset Manager teilnahmen, die ein Volumen von mehr als 450 Milliarden Euro verwalten, sind die Einschätzungen hinsichtlich möglicher Abwertungen für das Segment Wohnen und gefördertes Wohnen lediglich moderat. Allein dem Segment Mikro- und Studentenwohnen wird dabei ein erhöhtes Risikoprofil zugewiesen (siehe Grafik links). Die meisten Gewerbeimmobiliensegmente werden jedoch noch risikoreicher eingeschätzt. Beispielsweise bewerten 52 Prozent der Teilnehmer das Risiko von Abwertungen im Hotelsegment als hoch und sogar 31 Prozent als sehr hoch. ☐



Hier geht es um eventuelle Abwertungen. Das höchste Risiko in diesem Bereich sehen die meisten Befragten bei Mikro– und Studentenwohnungen.

Patrizia

Fachmärkte verkauft

Patrizia hat im Auftrag ihrer Kunden ein Portfolio mit zwölf Fachmarktzentren veräußert. Die etablierten Einzelhandelsobjekte haben eine Gesamtfläche von rund 180.000 Quadratmetern. Käufer ist die **MEAG**, der Assetmanager von **Munich Re** und **Ergo**. Patrizia hat die Vermietung während der Haltedauer auf 97 Prozent gesteigert, bei einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit der Mietverträge von zehn Jahren. Das Portfolio hat einen Anteil am Lebensmitteleinzelhandel von 45 Prozent. Zu den Mietern gehören **Kaufland** und **Edeka**.

Flexibles Planungsrecht nötig

Immobilien-Akademiker ermitteln Zukunft der Städte nach Corona

Wie leben wir in unseren Städten nach Corona? Dieser Frage ist die IRE|BS Immobilienakademie im Auftrag des Urban Land Institute (ULI) nachgegangen und hat jetzt die Studie „Europäische Städte nach Corona – Strategien für resiliente Städte und Immobilien“ vorgestellt.

Kernaussage ist, dass für die zukünftige Stadtentwicklung folgende Aktionsfelder entscheidend sind: Die Stärkung von Quartieren, um Wege zu reduzieren, die Gestaltung mit mehr öffentlichen Räumen, wobei es zu einer Mehrfachnutzung der Flächen für Begegnungen und andere Nutzungen geben wird und muss, die Umnutzung von Bestandsimmobilien zu anpassungsfähigeren und stärker gemischtgenutzten Gebäuden und damit einhergehend die Flexibilisierung des Bauplanungsrechts. **Gero Bergmann**, Chairman **ULI Deutschland/Österreich/Schweiz**, und **Sabine Georgi**, Geschäftsführerin ULI Deutschland/Österreich/Schweiz, sind sich einig: „Die zwei zentralen Akteursgruppen für die Stadtentwicklung werden dabei öffentliche Einrichtungen und private Investoren sein. Der Umbau der Städte gelingt nur partnerschaftlich.“

Die Pandemie führt laut der Studie nicht zur oft zitierten Stadtflucht oder zum Sterben der Innenstädte. Professor **Tobias Just**, wissenschaftlicher Leiter **IRE|BS Immobilienakademie**: „Auch wenn die stärkere Verdichtung, die Nutzungsmischung und die kürzeren Innenstadtwege Aspekte mittelalterlicher

MIT KOMPETENZ UND PERSÖNLICHKEIT –
IHR FONDSSPEZIALIST FÜR SOZIALIMMOBILIEN

IMMAC
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

© Gargantiopa/iStock

Acron

U.S. Senior Living

Die **Acron** hat ihr im Bau befindliches U.S. Senior-Living Projekt „The Hacienda at Georgetown“ nahe Austin, Texas, als Club Deal platziert. Die Investoren haben sich über eine Schweizer Aktiengesellschaft beteiligt. Die Seniorenwohnanlage mit 230 Einheiten ist seit Oktober 2020 im Bau und wird voraussichtlich im Herbst 2022 eröffnet. Das Investitionsvolumen beträgt 85,5 Millionen Dollar, und Acron prognostiziert bis zum Abschluss des Investments eine Internal rate of Return (IRR) von 14 Prozent.

Städte zurückholen, entsteht vor allem etwas Neues: Die Städte werden durch stärkere innere Quartiersbeziehungen strukturierter und gleichzeitig amorpher, da enge Gebäudezuordnungen häufiger aufgehoben werden.“ **Franziska Plößl**, wissenschaftliche Mitarbeiterin und Promovendin IRE|BS, ergänzt: „Städte werden somit wohnlicher, offener und dadurch menschenbezogener. Grüner werden sie ohnehin, aber nicht aufgrund der Pandemie, sondern weil es der Klimawandel erzwingt.“

In der Untersuchung erwartet eine Mehrheit von 34 Prozent, dass die Städte stärker nach außen wachsen werden und dass Nachverdichtung zwar wichtig bleibt (21 Prozent), jedoch den gesamten Veränderungsdruck nicht alleine bedienen kann. „Wir müssen deshalb in Metropolregionen aus Städten und ihrem Umland denken und handeln“, betont Georgi. Um eine deutliche Reduktion innerstädtischer Wegstrecken zu erreichen, bedarf es eines Aufbruchs bestehender Stadtstrukturen hin zu einem Netzwerk quasi-autarker Quartiere, bei denen ein größerer Teil des Verkehrs im Quartier beispielsweise mit dem Fahrrad erfolgen könnte.

Dies darf aber nicht nur für wenige ausgewählte Quartiere, sondern für möglichst viele gelten, da es sonst zu Verdrängungsprozessen kommen wird. Diese Quartiere können auch nicht alle innenstädtischen Funktionen aufnehmen – die Innenstadt wird zentrale Stadtfunktionen behalten. Entsprechend entstehen die größten Herausforderungen in der Neugestaltung öffentlicher Räume und in der Umnutzung von Bestandsimmobilien. Durch den Umbau von Objekten entsprechend der neuen Bedürfnisse entsteht die Quartiersidee auch innerhalb von Gebäuden. Damit diese Kernherausforderungen gemeistert werden können, müsste nicht nur das Planungsrecht

DEUTSCHE FONDSIMMOBILIEN VERTRIEBS GMBH

Platzieren Sie mit. Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Tel +49 89 6931459-30 info@dfi-vertrieb.de

© DFI Deutsche Fondsimmobilien Vertriebs GmbH, maßgeblich sind ausschließlich der Verkaufsprospekt (inkl. Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag und etwaige Nachträge), die wesentlichen Anlegerinformationen („Verkaufsunterlagen“) sowie die Zeichnungsunterlagen.

flexibilisiert, sondern auch mehr privates und öffentliches Kapital mobilisiert werden.

Die Anpassungslasten und -chancen verteilen sich unterschiedlich auf die Assetklassen: Das Wohnungsmarktsegment sowie Gesundheitsimmobilien und die Logistikbranche gehen gestärkt aus der Pandemie hervor und stehen im Fokus von sicherheitsgeneigten Investoren. Umgekehrt hat die Pandemie für Hotels und zahlreiche Handelsimmobilien Risiken offengelegt, die zuvor weitgehend unberücksichtigt blieben. Für diese Immobilienklassen wird eine Rückkehr zur Normalität nicht nur Zeit, sondern auch Neudefinitionen erfordern.

Aus der Befragung geht hervor, dass mit einem signifikanten Anstieg der Wohnungsnachfrage gerechnet wird. Weil diese Nachfrage nur unzureichend innerhalb der Kernstädte befriedigt werden kann, und gleichzeitig mehr Freiraum im Umfeld der Wohnungen gesucht wird, dürfte dieser Nachfragezuwachs eher das Außenwachstum der Städte bewirken als die reine Verdichtung. Das Außenwachstum ermöglicht mehr Freiflächen und erzwingt gleichzeitig Betreuungs- und Versorgungsangebote sowie innovative Mobilitätskonzepte, damit auch einige innerstädtische öffentliche Angebote erreicht werden.

Für die Hotelbranche hingegen wird eine anhaltende Konsolidierung erwartet; gerade Geschäftsreisen dürften nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer über einen längeren Zeitraum eingeschränkt werden. Stärker auf Freizeittourismus zielende Hotels – sowohl in den Kernstädten als auch auf dem Land – dürften früher aus der Krise zurückfinden.

Aus der Umfrage geht für Büroimmobilien hervor, dass die qualitativen Veränderungen schwerer wiegen als die quantitativen Nachfrageanpassungen, denn die Flexibilität der Büroflächen wird der bestimmende Faktor. Erwartet werden deutliche Verschiebungen in den Funktionen von Büros, so dass gemeinsame Räumlichkeiten für das Schaffen eines Unternehmensgeistes, kreative Arbeitsprozesse sowie schnelle und reibungsarme Kommunikation wertvoll sind. Das Büro verliert die Funktion als Produktionsort klar definierter Prozesse mit konkretem Ergebnis und wird stärker zur Interaktionsfläche. Für kreative und soziale Prozesse sind andere Flächen erforderlich als für reine Erledigungen.

Für Einzelhandelsflächen erwarten die Befragten starke Nachfragerückgänge, weil die Pandemie zu einer Verstärkung des Wettbewerbsdrucks durch On-

wealthcap
real asset & investment manager

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

Wechsel Dich

Antje Montag, Gründerin und Vorstand des Hamburger Emissionshauses **CH2**, ist bei einem Polo-Turnier tödlich verunglückt. Sie stürzte während des Spiels vom Pferd und wurde in ein Krankenhaus gebracht, wo sie trotz einer Notoperation starb.

Die **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe** hat **Michael Krzyzanek** (40) zum 1. September in den Vorstand der **ZBI Fondsmanagement AG** berufen. Er wird das Ressort Fondsmanagement verantworten. Krzyzanek war zuletzt Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft in Hamburg mit wohnwirtschaftlichem Fokus. Davor war er im Fondsmanagement für **DWS Alternatives, Warburg-HIH, Patrizia** und **Aberdeen Standard Investments** tätig.

Patrizia hat **Whitehelm Capital** gekauft, einen Infrastrukturmanager mit einem Track Record von mehr als 23 Jahren. Mit der Akquisition steigert Patrizia ihre Assets under Management auf mehr als 50 Milliarden Euro. Durch die Akquisition verdreifachen sich die Infrastruktur-Assets von Patrizia auf fünf Milliarden Euro.

line-Anbieter führte und damit neue Gewohnheiten schuf. Lebensmittelhändler, Fachmarktzentren und Discounter sind jedoch weitgehend von diesem Anpassungsdruck ausgenommen. Dass gerade der klassische innerstädtische Einzelhandel an Sogkraft einbüßt, liegt daran, dass das Internet typische Konsumvorteile der Innenstadt teilweise zu deutlich geringeren Transaktionskosten ermöglicht. So ist mit der digitalen Handelswelt geradezu eine zweite, virtuelle Stadt unter die physische Stadt eingezogen, dabei sollte sich die physische Einzelhandelswelt auf die Vorteile des Haptischen und von Erlebnissen konzentrieren.

Just: „In der Umfrage wurde wiederholt betont, dass es in vielfacher Hinsicht mehr Flexibilität bedarf: Auch und gerade in Genehmigungsprozessen und bei Gebäude- und Vertragsstrukturen. Genau diese Umstellung auf ein höheres Maß an Flexibilität dürfte die größte Umsetzungshürde darstellen, vor allem, weil gleichzeitig betont wird, dass es eine engere Zusammenarbeit von privaten und öffentlichen Akteuren erfordert, sowohl hinsichtlich der Kapitalbeschaffung als auch des Know-hows."

„Wir stehen erst am Anfang von Lernprozessen. Um diese über Stadtgrenzen hinweg zu beschleunigen, ist ein intensiver Wissens- und Erfahrungsaustausch notwendig, damit erfolgreiche Best Practices schnell umgesetzt werden können. Auch hier sind Städtenetzwerke und Netzwerke für Städtevertreter hilfreich", führt Plößl aus.

Bergmann: „Aufgrund der pandemischen Ausnahmesituation wird es zu Anpassungen der Stadtstrukturen kommen. Doch dies ist weniger der aktuellen Gesundheitskrise zuzuschreiben, als der Beschleunigung bereits bestehender gesellschaftlicher und technologischer Prozesse." „Es wird in Zukunft häufiger das umgesetzt, was schon vor der Pandemie technisch möglich war, und dies wird die Art zu arbeiten, wohnen und konsumieren betreffen", sagt Georgi. Es werden sich also neue Gewohnheiten etablieren, und damit würden neue Stadt- und Immobilienstrukturen erforderlich. ☐

Hahn Retail Report

Investoren wollen nachkaufen

Der „Hahn Retail Real Estate Report 2021/2022" bietet einen umfassenden Marktüberblick über die Rahmenbedingungen für Handelsimmobilieninvestments. Der von der **Hahn Gruppe** jährlich herausgegebene Bericht wurde wieder in Kooperation mit **CBRE**, **bulwiengesa** und dem **EHI Retail Institute** erstellt. Zentrale Erkenntnis: Die Kaufneigung der Investoren ist so hoch wie seit vielen Jahren nicht mehr. So wollen 75 Prozent (Vorjahr: 58 Prozent) der Investoren in den kommenden Monaten bis Jahresende Immobilien stark beziehungsweise moderat hinzukaufen.

In der kommenden Ausgabe werden wir ausführlicher über den Report berichten.

Union Investment

Pariser Bank verkauft und mietet

Sale und Lease Back im Herzen der Pariser Innenstadt: **Union Investment** hat das Bürogebäude mit der Adresse 59 Boulevard Haussmann/34 rue des Mathurins erworben. Verkäufer ist die französische Bank **Crédit du Nord**, die das Gebäude zurückgemietet hat. Der Kauf erfolgt für das Portfolio des Offenen Immobilienfonds UniImmo: Deutschland. Das im Jahr 1927 erbaute Gebäude mit seiner Art Déco-Fassade hat eine Mietfläche von rund 10.800 Quadratmetern. Zwischen 2009 und 2020 wurde die Immobilie umfassend saniert.

Buss Capital

Container-Investment platziert

Buss Capital Invest hat das Zinsinvestment „Buss Container 78" am Kapitalmarkt platziert. Das Angebot wurde angesichts guter Einkaufsmöglichkeiten und hoher Nachfrage vergrößert: Statt der geplanten zehn Millionen konnte Buss Capital Invest rund 17 Millionen Euro von rund 600 Anlegern einwerben. Sie haben sich an einem Portfolio aus rund 51.000 CEO Standard- und Tankcontainern aufgebaut. Das Volumen lag damit um 70 Prozent höher als ursprünglich geplant. Buss Capital Invest bereitet derzeit ein Nachfolgeinvestment vor. Es soll Anfang des vierten Quartals 2021 in den Vertrieb kommen.

Hotelbetten bei Touristen wieder gefragt

Invesco Real Estate rechnet mit zügiger Erholung der gebeutelten Märkte und erkennt Gelegenheiten

Mit der Erholung des Marktes von den Auswirkungen der COVID-19-Krise wird der europäische Hotelsektor auf seinen langfristigen Trendpfad zurückkehren und wieder hohe jährliche Wachstumsraten verzeichnen, so das Ergebnis einer Studie von Invesco Real Estate (IRE).

Den IRE-Experten zufolge bieten sich nach der Abwärtskorrektur der Preise in den vergangenen beiden Jahren daher jetzt Gelegenheiten für langfristige Investitionen in Core-Hotels oder den Erwerb von Value-Add-Projekten im Zuge einer Manage-to-Core-Strategie. Im Vergleich zu der Entwicklung an den europäischen Büro-, Logistik- und Wohnimmobilienmärkten habe sich die relative Rendite von Hotels nochmals erhöht.

David Kellett, Senior Director, Head of Hotel Transactions bei **Invesco Real Estate**, sagt: „Investitionen in Hotels bieten unserer Ansicht nach klare Vorteile. Wir gehen davon aus, dass Freizeitreisende die postpandemische Erholung zunächst anführen werden, gefolgt von Geschäftsreisenden. So signalisieren unsere Analysen auch einen schnelleren Aufschwung für städtische Hotelmärkte mit einem höheren touristischen Anteil an der Hotelnachfrage und einem begrenzten Neuangebot.“ Davon profitieren dürften zunächst vor allem Hotels mit einer starken Marke an entsprechend gut positionierten Mikrostandorten. Diese Hotels sollten als erste eine spürbar bessere Auslastung verzeichnen und ihr Geschäft schneller wieder aufbauen können.

„Im Fokus unserer europäischen Hotelstrategie stehen weiterhin wichtige städtische Märkte mit ausgewogenen Nachfragetreibern und einem knappen Angebot“, sagt **Chris Brassington**, Senior Director, Fund Management bei Invesco Real Estate. „In diesen Märkten schätzen wir insbesondere Hotels mit einem klaren Profil, die von verlässlichen Partnern betrieben werden. Das undifferenzierte Mittelklassesegment meiden wir dagegen.“

Die großen Hotelunternehmen haben weiterhin mit der Pandemie zu kämpfen und streben ein Wachs-

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

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

Immobilien Deutschland
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

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

Tivoli Resort in Lissabon. Minor International (MINT) hat im Juli dieses Jahres zwei andere Häuser der Kette an der Algarve gekauft. Sie werden 20 Jahre von der **NH Hotel Group** im Auftrag von MINT betrieben.

tum mit geringem Kapitaleinsatz an. Vor diesem Hintergrund betrachtet Invesco Real Estate Nischenbetreiber und spezialisierte Marken als potenziell attraktive Übernahmeziele und hält eine weitere Konsolidierung für wahrscheinlich. Marken, die auf einen klar definierten Kundenbedarf ausgerichtet sind und idealerweise weltweite Treueprogramme haben, könnten sich in diesem Umfeld positiv entwickeln. Invesco Real Estate bleibt jedoch vorsichtig, was Investitionen in neue sowie zu kleine und damit wenig relevante Marken angeht.

Wie die Studie zudem zeigt, gewinnen ESG-Erwägungen auch in diesem Markt an Bedeutung und bringen sowohl Herausforderungen als auch Chancen für Betreiber und Stakeholder mit sich. Durch die COVID-19-Pandemie sei es zu einem starken Einbruch im Flugverkehr gekommen. In der Folge würden sich die Verbraucher sowohl aus persönlichen Gründen als auch aus Nachhaltigkeitserwägungen künftig vermutlich mehr Gedanken über Umfang und Häufigkeit internationaler Reisen machen. Die Studie verweist auf Schätzungen, wonach die Hälfte der CO2-Emissionen der Luftfahrtindustrie im Jahr 2018 von einem Prozent der Weltbevölkerung verursacht wurden.

„Wir setzen uns proaktiv dafür ein, die Immobilien in unserem Portfolio unter Umweltgesichtspunkten aufzuwerten. Wir überwachen die ESG-Performance durch Zertifizierungen für grünes Bauen und das Fondsbewertungssystem GRESB“, so Brassington. „Rund 90 Prozent der Immobilien in unserem Hotelportfolio haben eine BREEAM-Zertifizierung von gut bis exzellent erhalten, und unser europäisches Hotelportfolio wurde in der GRESB-Bewertung 2020 mit einem Fünf-Sterne-Rating ausgezeichnet. Beides unterstreicht unser vorbildliches ESG-Management und unsere soliden Nachhaltigkeitspraktiken.“

Wie schnell die Reisetätigkeit nach der Pandemie wieder zunehmen wird, sei noch unsicher – erholt hat sie sich in der Vergangenheit aber noch immer. Trotz Rückschlägen durch Ereignisse wie die Terrorschläge vom 11. September 2001, den SARS-Ausbruch und die globale Finanzkrise wuchs der internationale Reiseverkehr von 2000 bis 2019 um 117 Prozent. „Die Verbraucher legen zwar immer mehr Wert auf Nachhaltigkeit. Ich glaube aber nicht, dass ein umweltbewussteres Verhalten oder disruptive Technologien Hotels überflüssig machen werden. Allerdings muss der Sektor sicherstellen, dass Hotels den Bedürfnissen ihrer Gäste wirklich gerecht werden und sie mit einem klaren und differenzierten Wertversprechen überzeugen,“ so Brassington.

Insgesamt kommt die Studie von Invesco Real Estate zu dem Schluss, dass der COVID-19-Schock den zuvor sehr starken Wachstumstrend des Reise- und Tourismusmarktes zwar jäh unterbrochen hat, mit einer Umkehr der langfristig positiven Entwicklung dieses Sektors jedoch nicht zu rechnen ist.

„Wir glauben weiter an die Erholung und das Wachstum des Hotelsektors. Kurzfristig sehen wir hier auf dem aktuell niedrigeren Bewertungsniveau attraktive Investitionsmöglichkeiten mit Potenzial für kurzfristige Wertsteigerungen und stabile langfristige Einnahmen“, betont **Mike Bessell**, Managing Director und European Investment Strategist bei Invesco Real Estate. „Unserer Ansicht nach können Hotelimmobilien Anlegern einen Renditeaufschlag gegenüber den meisten anderen Immobilienklassen bieten – bei langfristigen Pachtverträgen und zusätzlichem Potenzial für Kapitalwachstum im Aufschwung.“ ☐

Kurse für gebrauchte Fondsanteile entwickeln sich sehr unterschiedlich

Jahrestief bei Immobilien - bei Schiffen Jahreshoch

Keine Spur von Ferienzeit im Zweitmarkt-Handel: Die Anzahl der abgewickelten Transaktionen lag im abgelaufenen August mit 513 (Juli: 438) sogar deutlich höher als gewohnt. Der Monatsumsatz fiel demgegenüber mit 16,49 Millionen (Juli: 17,80 Millionen) etwas geringer als in den Vormonaten aus. Die Kurse entwickelten sich je nach Segment sehr unterschiedlich. Während Schiffsbeteiligungen abermals ein neues Hoch erzielten, markierten Immobilienbeteiligungen ein Jahrestief. Dadurch bedingt, stand auch für den Gesamtmarkt ein ermäßigter Durchschnittkurs von 65 Prozent unter dem Strich (Vormonat: 75 Prozent).

Nach einem jahrelangen Aufwärtstrend wurden Immobilien nun den dritten Monat in Folge zu etwas niedrigeren Kursen gehandelt. Für Teilsegmente zeichnet sich eine zunehmende Verkaufsbereitschaft institutioneller Investoren ab. Trotz einer hohen Zahl von 317 Vermittlungen (Vormonat: 289) verringerte sich der Nominalumsatz im Segment auf 9,84 Millionen Euro (Vormonat: 11,00 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs für Immobilienbeteiligungen fiel deutlich auf 79 Prozent (Vormonat: 90 Prozent).

Genau umgekehrt waren die Vorzeichen im Schiffssektor. Vor dem Hintergrund weiterhin extrem hoher Frachtraten herrschte im Segment ein regelrechter Run. Der Durchschnittskurs stieg zum fünften Mal in Folge auf nun 47 Prozent im August (Durchschnitt seit Jahresbeginn 37 Prozent) und erreichte damit ein mehrjähriges Hoch. Aus 100 Transaktionen (Vormonat: 80 Transaktionen) wurde wie schon in den Vormonaten ein hoher Nominalumsatz von 4,48 Millionen Euro erzielt (Vormonat: 4,85 Millionen Euro).

Weniger auffällig waren die unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds. Mit 96 Transaktionen (Vormonat: 69 Transaktionen) wurde ein Nominalumsatz von 2,17 Millionen Euro erzielt (Vormonat: 1,96 Millionen Euro). Der Durchschnittkurs bewegte sich mit 41 Prozent im Bereich des längerfristigen Mittels (42 Prozent seit Jahresbeginn).☐

Nachhaltigkeit und Zukunft der freien Vermittler prägen den Vertriebsgipfel

Veranstaltung mit Teilnehmern vor Ort funktioniert

Wie in der vergangenen Ausgabe angekündigt, hatte mein Kollege und Mitveranstalter der Sachwerte-Kolloquiums, Friedrich Andreas Wanschka vom wmd-brokerchannel.de, zum Vertriebsgipfel an den Tegernsee geladen. Themen waren unter anderem das Vertriebsrechts, ESG Investments, Digital Assets und innovative Vertriebsansätze. Norman Wirth, geschäftsführender Vorstand des AFW Bundesverband Finanzdienstleistung, präsentierte außerdem einen Blick hinter die Kulissen des politischen Berlins aus Sicht der Finanzdienstleister.

Wo geht es hin mit dem Vertrieb? Welche neuen DIN-Normen kommen auf die Finanzvermittlung zu? Welche neuen Tools gibt es zur Erleichterung von Beratungsgesprächen der Vermittler in der Investmentberatung? Welche neuen Urteile gibt es, die signifikante Auswirkungen auf den Finanzvertrieb haben können?

Können Produktgeber die ESG-Vorgaben wirklich nachhaltig umsetzen? Wie können Anleger auch auf viele Jahre ihr Kapital sichern? Wie können Anleger sicher sein, dass sie wirklich nachhaltig investieren? Gibt es künftig noch Vermögensanlagen im Sachwertebereich? Wie können sich Finanzdienstleister als Nachhaltigkeitsberater profilieren und ausbilden. Sind Kryptowährungen schon eine eigene Assetklasse? Welche Möglichkeiten haben Versicherer aus der Garantiefalle in der Anlage zu entkommen?

Zwei FinanzBusinessPreise wurden ebenfalls in diesem Jahr vergeben. Zum einen in der Kategorie Sachwertinvestments an **Solvium Capital GmbH**, für eine außergewöhnliche Unternehmensentwicklung, transparente Informationspolitik, starken Trackrecord für Anleger und positive Zusammenarbeit mit Vermittlern. Zum anderen an **Uwe Kremer**, Geschäftsführer des **markt intern Verlags**, für seinen außerordentlichen, weit über journalistische, redaktionelle Tätigkeit hinausgehenden jahrelangen Einsatz im politischen Berlin für die Branche, speziell für die freien Finanzdienstleister.

Der nächste Vertriebsgipfel findet am 14. und 15. Februar 2022 wieder in Rottach-Egern statt.

Anmeldung unter www.Vertriebsgipfel-Tegernsee.de

Asuco

Neue Emissionen

Zum 01.Oktober startet **Asuco** die Platzierung von zwei Emissionen von Namensschuldverschreibungen der Serie „ZweitmarktZins“. Die Publikumsemission ermöglicht Privatanlegern ab einer Zeichnungssumme von 5.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio von den Vorteilen einer breit diversifizierten Investition in deutsche Immobilien zu profitieren. Institutionellen und semiprofessionellen Investoren steht hierfür die Privatplatzierung der Tranche ab einer Zeichnungssumme von 200.000 Euro plus drei Prozent Agio offen. Die Vorgängeremissionen wurden vor einigen Wochen mit zusammen mehr als 38 Millionen Euro geschlossen.

Asuco hat ihre Geschäftsführung mit **Paul Schloz** erweitert. Der Neffe von Asuco-Gründer **Dietmar Schloz** ist seit mehreren Jahren im Unternehmen tätig.

Paribus

Eindhoven verkauft

Paribus hat die Büroimmobilie im Fonds „Eindhoven 2004“ verkauft. Paribus hatte das Assetmanagement für einen ehemaligen Immobilienfonds einer Privatbank im Jahr 2016 übernommen. Käufer ist ein Joint Venture aus dem niederländischen Immobilienentwickler **Bekke & Partners** und dem in Deutschland und in den Niederlanden aktiven Wohnimmobilien-Entwickler **Ten Brinke**. Für die Anleger ergeben sich aus dem Verkauf zusätzliche Rückflüsse in Höhe von 30 Prozent.

Briefmarken und Fußballbilder

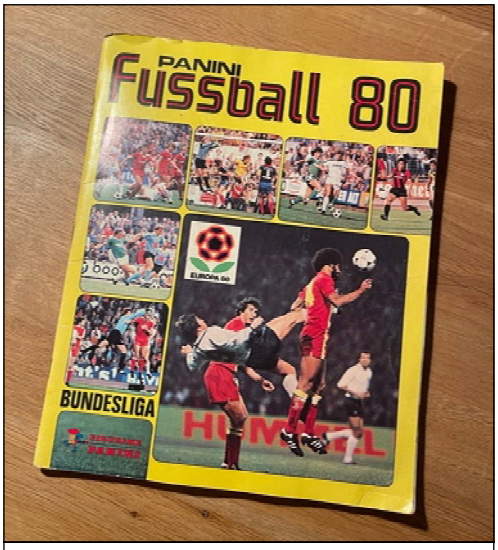
Gespräche mit Anlegern drehen sich vor allem um das Thema Inflation

Haben Sie als Kind auch Briefmarken gesammelt? Nicht viel wert aber eindrucksvoll waren die aus der Zeit der Hyper-Inflation vor fast genau 100 Jahren: Die teuerste kostete damals 50 Milliarden Mark. Elon Musk und Jeff Bezos könnten gerade einmal acht Briefe verschicken und wären Pleite. Da bleibt nichts mehr übrig, um ins All zu fliegen.

Auch wenn sich niemand mehr daran erinnern kann, steckt die Angst vor der Geldentwertung den Deutschen in den Knochen. Inflation macht nervös. Dass unser Leben tatsächlich teurer geworden ist, spüren wir im Supermarkt, an der Tankstelle, beim Friseur, im Restaurant. Viele Dinge kosten erheblich mehr als noch vor einem Jahr. Dazu schüren Zeitungen und Fernsehmagazine die Furcht vor der Inflation mit teils reißerischen Berichten und übertriebenen Szenarien.

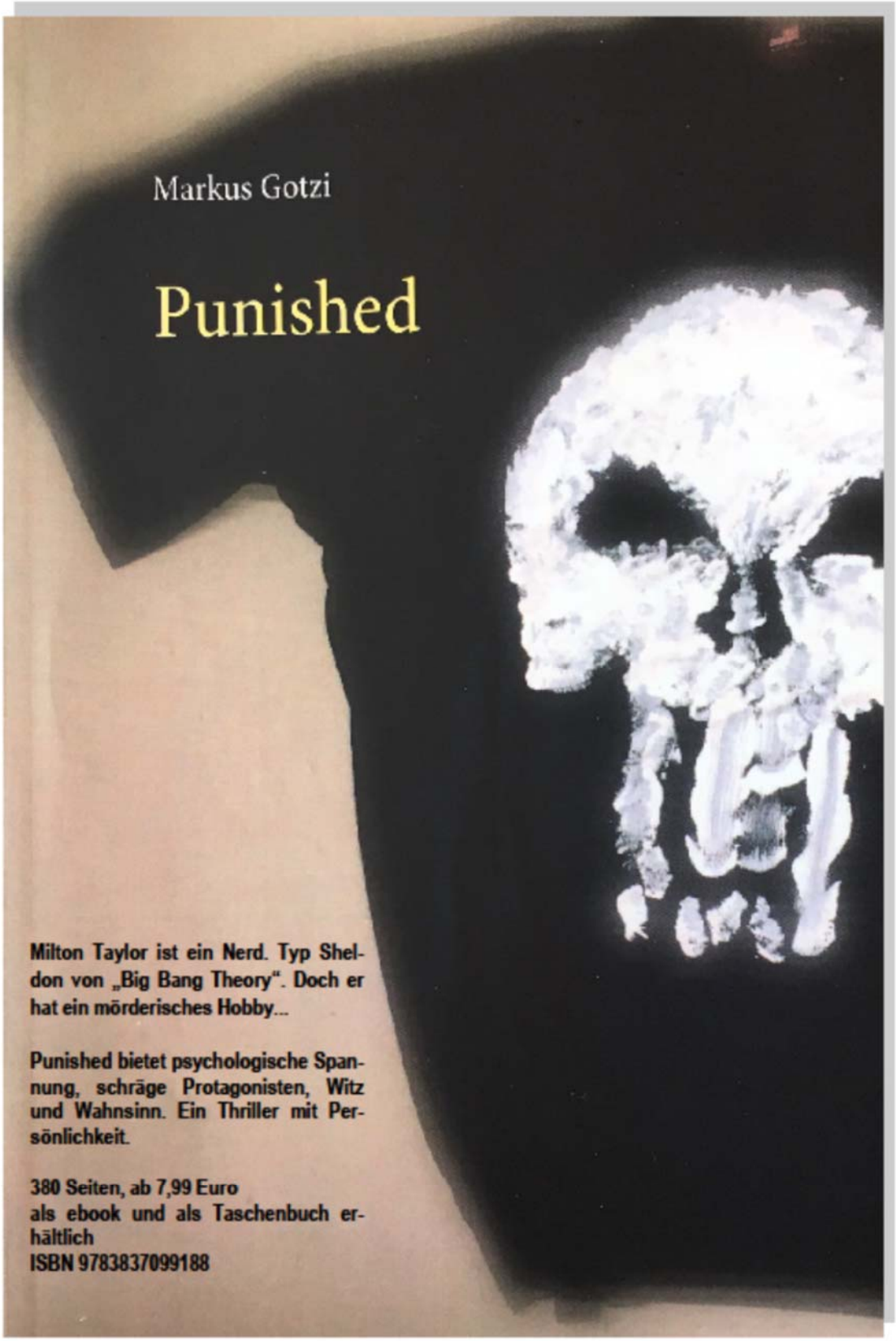
Dabei ist die Realität ärgerlich genug. Denn obwohl die Preise steigen, bleiben die Zinsen niedrig. Nicht nur für Darlehen, sondern auch auf dem Sparbuch. Daran wird sich so schnell auch nichts ändern. Dafür wird die Europäische Zentralbank EZB schon sorgen. Wie sollten die Länder und Staaten bei steigenden Zinsen ihre Schulden begleichen, die sie fleißig gemacht haben – auch wegen Corona?

Sprechen wir mit Finanzberatern, drehen sich die Kundengespräche derzeit vor allem um das Thema Inflation. Welche Strategien können Anleger also verfolgen, um zu verhindern, dass sie Geld verlieren? Natürlich Aktien kaufen, denn an den Börsen steigen die Kurse. Fragt sich nur, wie lange noch. Nicht wenige Crash-Propheten warnen vor einer Blase. (Und **Evergrande** kann in diesem Zusammenhang nicht gerade beruhigen - siehe Editorial dieser Ausgabe). Keine Ahnung, ob sie recht haben. Trotzdem mischen vorausschauende Anleger andere Sachwerte in ihr Portfolio. Alternative Investment Fonds mit Immobilien zum Beispiel sind gerade in einer Zeit der Geldentwertung als Kapitalanlage geeignet, denn sie bieten einen Schutz gegen die Inflation. Die Mieten gewerblicher Nutzer in Bürogebäuden, Supermärkten und Logistikimmobilien sind indexiert. Heißt: Steigen die Lebenshaltungskosten, erhöhen sich auch die Mieteinnahmen.



Hab ich auch vollgekriegt: Fußball 80. Das Album kostet bei ebay 35,95 Euro - aber mit 23 fehlenden Bildern. Wer kauft denn so was?

Briefmarken sammel ich übrigens schon lange nicht mehr. Irgendwann waren Fußballbilder interessanter. **Rudi Bommer** von Fortuna Düsseldorf war der letzte Spieler, der mir im Album der Saison 1977/78 noch fehlte. Habe ich aber auch noch bekommen. Getauscht gegen zwei Dortmunder, die ich doppelt hatte. In gutem Zustand kostet das Album bei **ebay** 114,95 Euro. Vielleicht gehe ich mal zu „Bares für Rares“ damit. Das wär doch bestimmt was für Waldi aus der Eifel. 80 Euro ist das bestimmt auch mit Eselsohren noch wert.☐


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
39478 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert.de

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

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

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

Aktuelle Anzeigen– und Kooperationspartner:

BVT Unternehmensgruppe

DF Deutsche Finance Holding AG

Deutsche Fondsimmobilien AG

DNL Exclusive Opportunity GmbH & Co. KG

IMMAC Holding AG

Jamestown US-Immobilien GmbH

Project Gruppe

Real I.S. AG

Verifort Capital Group GmbH

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Xolaris Service Kapitalverwaltungs-AG

ZBI Zentral Boden Immobilien AG

Das Letzte

Sonntag ist Bundestagswahl. Und danach werden die Plakate mit den lachhaften bis ärgerlichen Sprüchen hoffentlich schleunigst wieder abgehängt.

„Sicherheit ohne Angst“, steht tautologisch auf dem Karton der Basis, einer Mini-Partei, die sich im Umfeld der Anti-Corona-Proteste gegründet hat. „Deutschland. Aber normal“ tankt die AfD von den Laternenmasten und Litfaßsäulen. „Nie gab es mehr zu tun“ motiviert sich FDP-Chef **Christian Lindner. Olaf Scholz** ranzt sich mit „Respekt für Dich“ an uns ran, und **Armin Laschet** grinst verkniffen „Gemeinsam für ein modernes Deutschland“.

„Für soziale Sicherheit, Frieden und Klimagerechtigkeit“, gurren die Linken von ihrer Pappe, und wer wollte denn bitteschön auch Randale, Krieg und unfaires Wetter? „Bereit, weil Ihr es seid“, schmeicheln die Grünen, und es klingt ein bisschen wie eine Drohung, wenn wir an **Dr. Hannibal Lecter** dabei denken: „Bereit, wenn Sie es sind, Sergeant Pembry“, kurz bevor er dem armen Mann im Film „Das Schweigen der Lämmer“ die Haut vom Gesicht zieht. Aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen…

Haben Sie sich schon entschieden, oder zählen Sie zu den geschätzt 25 Millionen Wahlberechtigten, die erst in der Kabine kurz entschlossen ihr Kreuzchen machen? Oder hat Ihnen eventuell der Wahl-O-Mat die Augen geöffnet? Nur zum Spaß habe ich die 38 Fragen dort einmal beantwortet. Stimme ich zu, nicht zu oder bin ich neutral? Herausgekommen ist nur Grütze.

Meine Antworten stimmen offenbar zu 76 Prozent mit den „Grauen“ überein. Eine Partei, die mehr Bürgerbeteiligung, Volksentscheidungen auf Bundesebene und Amtsbegrenzungen fordert. Keine Ahnung, wie das Ergebnis zustande kommt. Die Grauen – scheinen aber harmlos zu sein. Anders als das Grauen, das dann folgt. Zu mehr als 71 Prozent bin ich offenbar ein Fan der NPD und der Nazi-Partei Der III. Weg. Das sind die, die auf Plakaten gefordert haben, die Grünen aufzuhängen. Als erste Partei, die nicht an der Fünf-Prozent-Hürde scheitern dürfte, listet der Wahl-O-Mat die AfD auf. Kann nach den vorherigen Übereinstimmung jetzt nicht richtig überraschen, oder?

Eigentlich aber schon, denn wie kommt der Wahl-O-Mat dazu? „Der Bund soll Projekte zur Bekämpfung des Antisemitismus finanziell unterstützen.“ Findet voll meine Zustimmung. „Das Tragen eines Kopftuchs soll Beamtinnen im Dienst generell erlaubt sein.“ Sollen sie meinetwegen machen. „Anerkannte Flüchtlinge dürfen ihre Angehörigen nach Deutschland holen.“ Natürlich, Familien gehören zusammen. Was also soll das? Unterstellt mir der digitale Wahlberater Sympathien für Neonazis, weil ich keinen Wert lege auf sprachliche Berücksichtigung von Geschlechtsidentitäten in Bundesbehörden? Weil neue Autos mit Verbrennungsmotoren meiner Meinung nach auch künftig zugelassen werden dürfen? Weil ich nichts gegen den kontrollierten Verkauf von Cannabis habe? Für die stärkere Förderung ökologischer Landwirtschaft bin? Weil ich es für blödsinnig halte, dass Landeslisten der Parteien abwechselnd mit Männern und Frauen besetzt werden müssen?

Was sind das überhaupt für Fragen, mit denen der Wal-O-Mat meine politischen Präferenzen ermitteln will? Was drückt meine Meinung zu Steuern auf digitale Dienstleistungen aus? Was der Ausstieg aus der Kohleverstromung? Tempolimit auf Autobahnen? Vielleicht bin ich einfach zu blöd, das zu durchschauen. Ich weiß allerdings, dass Menschen mit ähnlich politischen Einstellungen wie ich von dem Wal-O-Mat ebenfalls in die rechte Ecke gestellt werden. Das hat bei ihnen wie bei mir keine Konsequenzen. Aber wie sieht es bei Erstwählern aus? Bei unsicheren Kandidaten? In solchen Fällen dürfte es katastrophal sein, wenn das digitale Wahl-Bingo die Rechtsextremen verharmlost. Und das kann einem Angst machen. Mit Sicherheit.☐