

DER FONDS Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 402 | 06. KW | 11.02.2022 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: BVT entwickelt wieder Wohnungen in den USA	2
Auf ein Wort: Symon Hardy Godl von Deutsche Finance übers US-Geschäft	5
AIF-Markt 2021: Scope ermittelt ein ähnliches Niveau wie im Jahr zuvor	9
Rückblick Teil 2: System- relevanz bestimmt 2021 Angebot bei Sachwerten	11
Personalien	12
Nachhaltigkeit: Deutsche Investoren legen großen Wert auf ESG-Kriterien	17
In Kürze	19
Das Letzte	21
Impressum	21

Meiner Meinung nach...

„Ich habe nicht den geringsten Zweifel an Deutschland“, sagte US-Präsident **Joe Biden** beim Besuch des deutschen Kanzlers **Olaf Scholz**. Der sagte... so gut wie gar nichts. Zumindest nicht zum Pipeline-Projekt „Nord Stream 2“. Und auch sonst nicht viel. Alles komme auf den Tisch bei einem Einmarsch der Russen in die Ukraine. Schon hundert Mal gehört, aber immer noch inhaltsleer.

Die USA unter Biden laden Deutschland ein, eine wichtigere Rolle in der Weltpolitik zu spielen - auch wenn der Anlass ein beunruhigender ist. Und was macht unsere Regierung? Schickt 5.000 Helme in die Ukraine. Ist das der hohe Preis, den wir zahlen wollen? Ich fürchte, der Preis ist internationale Bedeutungslosigkeit. Da ist Frankreich unter Emmanuel Macron ein ganz anderes Kaliber. Wahlkampf? Egal. Macron sitzt auf Augenhöhe mit Putin an einem Tisch und damit meine ich nicht, dass beide von der Statur nicht die Größten sind.

Welchen Preis wollen wir zahlen? Es kann doch zunächst nur ums Gas gehen. Ich kann nachvollziehen, dass die Amerikaner über „Nord Stream 2“ den Kopf schützen. Denn dabei handelt es sich keineswegs um ein „rein privatwirtschaftliches Vorhaben“, wie der Scholz-O-Mat nicht müde wurde zu betonen. Sollte er das ernsthaft meinen, ist er vielleicht der richtige Teamchef für Hamburg, aber nicht für Deutschland. Also, für die Dritte von Wellingsbüttel, nicht für den HSV oder St. Pauli.

Energie wird teurer werden, so viel ist klar. Das ist Benzin auf das Inflations-Feuer mit jetzt schon mehr als fünf Prozent. Und es dürfte schlimmer werden. Die Kosten fürs Heizen und für Strom sollen nach Prognosen um bis zu 100 Prozent steigen. Hier muss der Staat ausgleichen. Das ist meine Meinung. Geld dafür sollte er haben. So teuer werden die 5.000 Helme nicht gewesen sein.

Viel Spaß beim Lesen!



Real I.S.

Deals in Hamburg und Darmstadt

Die **Real I.S.** hat nach einer Laufzeit von 15 Jahren für einen geschlossenen Privatanlegerfonds die Büroimmobilie in der Hammerbrookstraße 92 in Hamburg veräußert. Käufer ist die **FREO Group** für ihren „Pan-European Value-Add Fund“. Das Multi-Tenant-Objekt in der City Süd verfügt über eine Gesamtmietfläche von 8.700 Quadratmetern, wobei der Hauptmieter die **Banner Ersatzkasse** die Hälfte angemietet hat. Darüber hinaus stehen 70 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung

Für den Immobilien-Spezial-AIF „Themenfonds Deutschland II“ hat Real I.S. das vollvermietete Multi-Tenant-Bürogebäude „Europahaus“ in Darmstadt erworben. Das Objekt bietet eine Gesamtmietfläche von 18.540 Quadratmetern, die sich auf sechs Stockwerke verteilen. Darüber hinaus stehen 254 Tiefgaragen- und 46 Außenstellplätze zur Verfügung.

Ökorenta

Neue Turbo-Stationen

Ökorenta und der Elektro-Ladesäulen-Experte **Citywatt** haben E-Ladestationen des Fonds „Ökorenta Infrastruktur 13E“ in Koblenz und in Münster eröffnet. Die Ladesäulen gehören zu einer Reihe von Ladeinfrastruktur-Projekten, die durch den Fonds finanziert wurden. Im Fokus stehen Ultraschnell-Ladesäulen für Elektroautos. Die Ladestationen im Fonds sollen zu 100 Prozent Ökostrom liefern.



Fonds-Check

Wohnung mit Swimming-Pool

BVT bringt Residential-Fonds Nummer 17 - Projektentwicklungen in den USA

Die laufende Nummer ist ein Anzeichen für eine erfolgreiche Serie. BVT bringt den geschlossenen Immobilien-AIF „Residential 17“. Wie bei den Vorgängern beteiligen sich Anleger ab 30.000 Dollar plus drei Prozent Agio an der Entwicklung von Wohnanlagen in amerikanischen Metropolen.

Objekte: Der Fonds kauft keine Bestandsobjekte, sondern finanziert den Bau von neuen Immobilien. Geplant ist die Investition in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften mit einem Joint-Venture-Partner. Als Investitionsobjekte kommen ausschließlich Class-A-Apartmentanlagen in Frage. BVT definiert den gehobenen Standard über hochwertige Einrichtungen und attraktive Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimming Pool, Clubhaus, Fitness-einrichtungen und eine großzügig bemessene Zahl an Parkplätzen und Garagen.

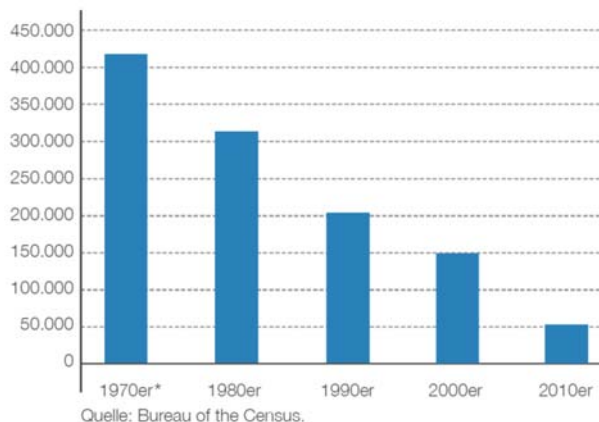
Markt: Die USA sind nach China und Indien das Land mit der drittgrößten

Bevölkerung weltweit und eines der wenigen hochentwickelten Länder mit einer kontinuierlichen positiven demografischen Entwicklung. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der jährlichen Haushaltsgründungen wider, die in direkter Verbindung mit dem Bedarf an neuem Wohnraum steht. So kamen allein im Jahr 2019 knapp 1,8 Millionen neue Haushalte hinzu, ein Anstieg von etwa 1,5 Prozent. Da Angebot hinterher, so ermittelte **Freddie Mac**, einer der größten Hypothekengeber der USA, dass Ende 2020 rund 3,8 Millionen Wohnungen fehlten - untypischerweise trotz der pandemiebedingten Rezession im selben Jahr.

Standorte: Wo ziehen die Amerikaner hin und in welchen Regionen können sie sich vergleichsweise teure Wohnungen leisten? Zum Beispiel an der Ostküste. Schwerpunkt der regionalen Wirtschaft im Boston etwa bildet der Health-Sektor, denn im Bereich Medizin- und Biotechnologieforschung genießt die Stadt mit rund 250.000 Stu-

**Niedrigstes Angebot an Wohnhäusern für „Starter Homes“
(für Erstkäufer) seit fünfzig Jahren**

Anzahl der fertiggestellten Neubauten mit einer Grundfläche von weniger als 1.400 Square Feet (entspricht ca. 130 m²)



Wohnraum wird knapp in den USA. Das Angebot bezahlbarer Häuser ist extrem rückläufig.

denen Weltruf. Washington, D.C. verzeichnete 2019 das elfte Jahr in Folge ein Wachstum auf dem Arbeitsmarkt – und setzt den Trend 2021 fort. Atlanta erfährt als eine der Top-Ten Metropolregion der USA eine überdurchschnittlich hohe Immigration aus an-

deren Teilen der USA, auch aufgrund günstiger Lebenshaltungskosten. Die Stadt im Bundesstaat Georgia liegt inzwischen auf Platz drei der US-Städte mit den meisten Fortune 500-Unternehmen. Orlando im Sunshine-State Florida verzeichnete 2021 die zweithöchste prognostizierte Zuzugsrate aller US-Märkte. Das Bevölkerungswachstum garantiere eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, so BVT.

Konzeption: Bei Investitionen in Projektentwicklungen sind Anleger grundsätzlich ab einem frühen Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette beteiligt. Schon nach einer relativ kurzen Haltedauer von geplant drei bis vier Jahren können überdurchschnittliche Ertragschancen realisiert werden. Der Anleger zahlt seine Einlage nach der Pre-Development-Phase, wenn unter anderem die Grundstücke angebunden sind und das Baurecht gesichert ist. Trotzdem gehen die Zeichner des AIF bei solch einem Konzept höhere Risiken ein als bei der Investition in vermietete Bestandsimmobilien. Dafür eröffnet sich ihnen aber auch die Chance auf höhere Erträge.

Partner: BVT kennt aus früherer Kooperationen eine ganze Reihe von US-Developern. Gemäß der



Investieren Sie in unseren Healthcare-Immobilienfonds!

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

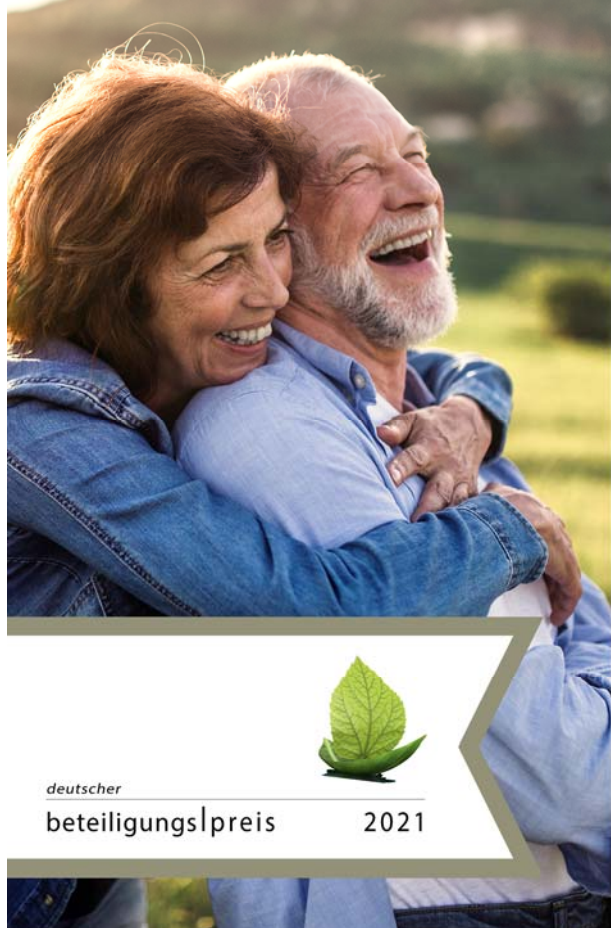
Die wichtigsten Fakten zum Fonds

- 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.

Hier erfahren Sie mehr über unsere neuesten Aktivitäten:



www.verifort-capital.de



deutscher

beteiligungspreis

2021

Project Immobilien

B.SIDE Offices

In der Berliner Straße nahe des Gewerbegebiets Am Borsigturm errichtet der Projektentwickler und Bauträger **Project Immobilien** den Büroneubau „B.SIDE Offices“. Das fünfgeschossige Gebäude bietet eine Mietfläche von 3.885 Quadratmetern, dazu Pkw- und Fahrradstellplätze im Außenbereich und ist voraussichtlich im vierten Quartal 2023 bezugsfertig. Für das nachhaltige Projekt wird eine Zertifizierung gemäß der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) angestrebt.

Konzeption garantieren sie die Baufinanzierung und geben außerdem eine Baufertigstellungsgarantie ab. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass ein Vertrag mit dem jeweiligen Generalunternehmer mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen wird.

Kalkulation: Eine Prognose zu Immobilien-Projekten fällt schwer. Zu viele Variablen, zu viele Entwicklungen, die niemand auf dem Schirm hatte. Geht alles gut, lohnt das Investment. Wenn nicht, dann nicht. Bei neun bereits aufgelösten Vorgängerbonds nennt BVT jährliche Renditen zwischen drei und mehr als 20 Prozent, wobei der Löwenanteil zweistellig performte.

Anbieter: BVT ist seit 45 Jahren in den USA aktiv und hat in dieser Zeit mehr als 2,9 Milliarden Dollar in Immobilien investiert. Zunächst in Self-Storage-Objekte, später dann in Shoppingcenter, Bürogebäude und Apartments.

Kosten: Die Initialkosten inklusive Agio kommen auf knapp elf Prozent des Eigenkapitals. Für die Verwaltung fallen jährlich rund 1,3 Prozent des Nettoinventarwertes an. Das ist OK.

Meiner Meinung nach... US-Immobilienfonds für private Kapitalanleger ab 30.000 Dollar, der mit Partnern vor Ort in die Entwicklung von Wohnanlagen investiert. Ein Geschäft nicht ohne Risiken, dafür mit der Aussicht auf höhere Renditen. BVT als Anbieter des AIF ist ein erfahrener Investor auf US-Immobilienmärkten im allgemeinen und auf den Wohnungsmärkten im Besonderen. Die Marktdaten stimmen. Die Bevölkerung in den USA wächst stabil, neue Wohnungen werden benötigt. Für Anleger, die unternehmerisch in Amerika investieren wollen. □

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.

Auf ein Wort

Mit Labor-Immobilien ganz weit vorne

Analysehaus sieht Deutsche Finance auf Platz zwei der stärksten internationalen US-Investoren

Regelmäßig ermittelt das Analysehaus Real Capital Analytics die stärksten internationalen Investoren auf den US-Immobilienmärkten. Mit rund sechs Milliarden Dollar in den vergangenen fünf Jahren liegt die Deutsche Finance Group auf Platz zwei hinter der Allianz Gruppe. Über die Einschätzung der Chancen und Risiken in den USA sprach der Fondsbrief mit Symon Hardy Godl, Geschäftsführer der Deutsche Finance Asset Management GmbH.

Der Fondsbrief: Welche Assets haben Ihre Investoren in den vergangenen fünf Jahren finanziert?

Symon Hardy Godl: Wir konzentrieren uns in den USA auf drei Themenfelder. Mit Prime-Office Buildings investieren wir in herausragende Immobilien in außergewöhnlichen Top-Lagen mit erstklassigen Mietern. Zudem fokussieren wir uns auf Prime-Developments, insbesondere im Bereich Luxury Residential und Hotels. Im Fokus steht dabei die Erzie-

lung höherer risikoadjustierter Renditen durch Ausnutzen von Marktzyklen und -verwerfungen, nachfrageorientierte Neubauprojekte, Re-Positionierung und Sanierung. Besonderes Potential liegt auf der Entwicklung von Lab-Offices, also Labor- und Verwaltungsflächen, die aufgrund der weltweit steigenden Forschungsaktivitäten für Impfstoffe und Arzneimittel eine besonders hohe Nachfrage erfahren.



Symon Hardy Godl.

Mit welchen Partnern arbeiten Sie zusammen?

Wir verfügen in Europa und den USA über eine eigene Investment-Plattform, mit der wir Transaktionen vor Ort realisieren. Lokale Investmentpartner wählen

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

Patrizia

Impact-Fonds

Patrizia hat mit dem Fonds „Sustainable Communities“ das erste Produkt aufgelegt, das ausschließlich auf Impact Investing ausgerichtet ist und das strategische Ziel verfolgt, die Impact Investment Aktivitäten des Unternehmens deutlich zu steigern. Der Fonds zielt darauf ab, mehrere tausend bezahlbare Wohnungen an rund 25 Standorten in und um europäische Großstädte zu errichten. Dazu gehört sozialer Wohnungsbau ebenso wie soziale Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen wie Bibliotheken, Kindertagesstätten und Gesundheitseinrichtungen.

wir nach deren Spezialisierung, besonderen Fähigkeiten, Erfahrungen und ihrem Netzwerk im Markt aus. Dies kann eine themenspezifische oder regionale Spezialisierung sein, in jedem Fall sind alle Akteure ebenfalls führende Institutionen im jeweiligen Markt.

Wer sind Ihre typischen Investoren in den USA?

Unsere internationalen institutionellen Investoren kommen aus den Bereichen Versorgungseinrichtungen, Versicherungen und Stiftungen. Generell beteiligen wir zudem Privatanleger mit einer eigenen Tranche an den Investitionen. Der Anteil Privatanleger beträgt am Gesamtportfolio derzeit rund zehn Prozent.

Versicherer und Pensionskassen müssen Fremdwährungen absichern. Lohnt sich das dann noch?

US-Investments erzielen im Vergleich zu Europa aktuell höhere Renditen. Diese sind bei Prime-Lagen auch nach den Hedging-Kosten deutlich attraktiver als bei vergleichbaren Immobilien in Deutschland. Somit sorgt die Beimischung von US-Immobilien neben der Diversifikation weiterhin für einen positiven Performanceeffekt.

Hat es innerhalb der vergangenen fünf Jahre eine Verschiebung der Assets gegeben?

Prinzipiell haben wir unseren Fokus beibehalten. Der Bereich Lab-Offices hat jedoch aufgrund der in den vergangenen Jahren stark steigenden Ausgaben für Forschung und Entwicklung einen deutlich größeren Schwerpunkt erhalten. Unser aktueller Exit in diesem Bereich zeigt bereits früh eindrucksvoll das Potential dieser neuen Assetklasse auf. ►



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Werbemittellung

PROJECT Immobilienentwicklung Eschollbrücker Straße, Darmstadt

deutscher
beteiligungspreis 2020

Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

Einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu 159,2%* im MidCase-Szenario – diese chancenreiche Beteiligungsmöglichkeit bietet Ihnen PROJECT Metropolen 20.

Mit dem Alternativen Investmentfonds beteiligen Sie sich schwerpunktmäßig an Wohnimmobilienentwicklungen in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien.

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

- ✓ Einmalzahlung:
ab 10.000 EUR zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in
mindestens 10 Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2030 (Kapitalrückzahlungen ab
01.06.2028 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmeoption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

🌐 **www.metropolen20.de**
☎ **0951.91 790 330**

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-20. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

Ihr Einstieg in den US-Immobilienmarkt

Wir bieten Anlegern seit 38 Jahren Zugang zu professionell bewirtschafteten Immobilien in den USA.
Erfahren Sie mehr unter : www.jamestown.de





Boston. Die Region um die Ostküsten-Metropole ist ein Hot-Spot für Investitionen in Kombi-Gebäude mit Laboren und Büros.

Was planen Sie in diesem Jahr für Privatanleger?

Ab März 2022 bieten wir Privatanlegern einen weiteren Club-Deal mit Lab-Office-Investments in der Wissensmetropole Boston. Für Anleger, die diversifizierte Investitionen im Fokus haben, bieten wir zwei Portfoliofonds mit unterschiedlicher Laufzeitstruktur an.

Halten Sie am AIF fest oder arbeiten Sie an anderen Strukturen?

Für Vertriebspartner ist es wichtig, mit dem AIF einen zuverlässigen Zugang zu innovativen Produkten zu erhalten, um Ihre Kunden jederzeit zum Thema Kapitalanlage beraten zu können. In der Zukunft können

jedoch zusätzlich auch digitale Investitionsmöglichkeiten, insbesondere für jüngere oder technikaffine Kunden, eine geeignete Alternative darstellen. Hier arbeiten wir aktuell an entsprechenden Produkten.

Noch mal USA. Wieviel Sorge bereitet Ihnen die hohe Inflation?

Die Inflation sorgt derzeit für eine dynamische Entwicklung der Baukosten. Durch Festpreisverträge sichern wir daher das Baukostenrisiko entsprechend ab. Bei Bestandsobjekten jedoch sorgt die Inflation aufgrund der Indexierung für steigende Mieten. Wenn die Kostenrisiken abgesichert sind, spricht in der aktuellen Zeit daher vieles für Sachwertinvestments. Wesentlich dabei ist, dass Vertragspartner über entsprechende Substanz verfügen.

Ihre US-Zentrale befindet sich in Denver, Colorado. Welche Gründe sprechen für den Standort?

Denver liegt zentral, hat eine hohe Lebensqualität und Infrastruktur und weist ideale Bedingungen für die Verfügbarkeit gut ausgebildeter Mitarbeiter auf. Weitere weltweit tätige Investmentgesellschaften haben deshalb Denver ebenfalls als Standort gewählt. □

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

KGAL

Spezial-Flieger-AIF

KGAL hat für die Assetklasse Aviation einen neuen Spezial-AIF aufgelegt. Für den Single Account mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 150 Millionen Euro wurde ein deutsches berufsständiges Versorgungswerk gewonnen. Das Joint Venture **GOAL German Operating Aircraft Leasing** von **KGAL** und **Lufthansa** agiert bei diesem Engagement neben seiner Rolle als technischer Asset Manager auch als Co-Investor. Der „KGAL APF 5“ wird vorwiegend in opportunistische Aviation-Assets investieren.

Leichtes Plus bei Publikums-AIF

Scope ermittelt 1,3 Milliarden Euro Anlegerkapital - Immobilien dominieren

Private Anleger haben im vergangenen Jahr rund 1,3 Milliarden Euro in geschlossene Publikumsfonds (AIF) investiert. Damit stieg das platzierte Eigenkapitalvolumen gegenüber 2020 um rund sieben Prozent. Das ist eines der Ergebnisse der aktuellen Angebots- und Platzierungsstudie 2021 für geschlossene Publikums-AIF von Scope.

Für den Anstieg der Platzierungszahlen gibt es zwei Gründe. Zum einen hatte die Corona-Krise den Vertrieb geschlossener Fonds 2020 noch stärker erschwert als im zweiten Jahr der Pandemie. Im Jahr 2021 entspannte sich die Lage etwas, und die Unsicherheit bezüglich der Pandemie-Auswirkungen reduzierte sich. Dies ließ die Nachfrage

nach Sachwerten wieder steigen und erleichterte den Vertrieb geschlossener Fonds. Zum anderen kann bei Fonds mit Blind-Pool-Strukturen das letztlich platzierte Eigenkapitalvolumen von der ursprünglich geplanten Größe abweichen, indem das geplante Eigenkapital erhöht wird. Damit steht den Investoren auch ein höheres Volumen zur Zeichnung zur Verfügung. Dies war 2021 bei mindestens zehn AIF der Fall. Und letztlich hat Klassenprimus **Jamestown** seinen US-Fonds platziert und verantwortet somit alleine rund ein Fünftel des gesamten Kuchens.

Die Assetklasse Immobilien konnte mit 872 Millionen Euro rund 68 Prozent des platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen. An zweiter Position folgt das



Werbemitteilung

ZBI – Werthaltige Investments

Der Spezialist für Wohnimmobilien

Emissionshaus mit über 20 Jahren Erfahrung
am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Wertgemeinschaft für Investments und Wohnen
durch Teilhabe, Langfristigkeit und Verbindlichkeit

Entwicklung von Immobilienfonds
für private und institutionelle Anleger

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

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Dies ist eine unverbindliche Information der ZBI Fondsmanagement GmbH, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, die keine Anlageberatung oder Anlagevermittlung für eine Beteiligung an den durch die ZBI Fondsmanagement GmbH aufgelegten Fonds darstellt. Weitere Informationen finden Sie auf der Website www.zbi.de.

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe

Assetklasse	Publikums-AIF	Kapitalverwaltungsgesellschaft	Datum Vertriebszulassung
Immobilien	Immobilienportfolio Deutschland I	Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft	04.01.2021
Private Equity	Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 23	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	05.01.2021
Private Equity	Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 24	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	05.01.2021
Immobilien	IMMAC Sozialimmobilien 106. Renditefonds	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG	15.02.2021
Private Equity	DF Deutsche Finance Investment Fund 18	DF Deutsche Finance Investment GmbH	08.03.2021
Erneuerbare Energien	ÖKORENTA Erneuerbare Energien 12	Auricher Werte GmbH	18.03.2021
Immobilien	IMMAC Sozialimmobilien 109. Renditefonds	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG	10.04.2021
Immobilien	DFI Wohnen 1	DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG	15.05.2021
Private Equity	edira Campus 1	ADREALIS Service-Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	27.04.2021
Immobilien	Paribus Bezirksrathaus Köln	Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	06.05.2021
Immobilien	Hahn Pluswertfonds 177 - City Markt Center Mönchengladbach	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	17.05.2021
Immobilien	PROJECT Metropolen 21	PROJECT Investment AG	18.05.2021
Immobilien	DF Deutsche Finance Investment Fund 17 - Club Deal Boston II	DF Deutsche Finance Investment GmbH	07.06.2021
Immobilien	PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	11.06.2021
Multi-Asset	Wealthcap Portfolio 6	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	15.06.2021
Private Equity	BVF Early Invest GmbH 3	ADREALIS Service-Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	29.06.2021
Private Equity	RWB International 8	RWB PrivateCapital Emissionshaus AG	30.06.2021
Immobilien	ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus	Alpha Ordinatum GmbH	02.07.2021
Immobilien	dii. Wohnimmobilien Deutschland 2	d.i.i. Investment GmbH	16.07.2021
Immobilien	ILG Immobilien-Fonds Nr. 43	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	20.07.2021
Infrastruktur	ÖKORENTA Infrastruktur 13E	Auricher Werte GmbH	30.08.2021
Immobilien	Wealthcap Immobilien Deutschland 45	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	25.11.2021
Private Equity	BVT Residential USA 17	derigo GmbH & Co. KG	25.11.2021
Immobilien	HL Augsburg Offices	HANNOVER LEASING Investment GmbH	23.12.2021

Segment Private Equity mit 276 Millionen Euro (21 Prozent), auf Platz drei die Assetklasse erneuerbare Energien mit 78 Millionen Euro oder sechs Prozent.

Drei Anbietern gelang es, jeweils mehr als 100 Millionen Euro Eigenkapital zu platzieren:

- **Jamestown** (258 Millionen Euro)
- **Wealthcap** (152 Millionen Euro)
- **DF Deutsche Finance** (142 Millionen Euro)

Damit kommen die drei Gesellschaften auf einen Marktanteil von 43 Prozent. Der platzierungsstärkste Anbieter Jamestown stellte rund 20 Prozent des gesamten Platzierungsvolumens 2021 mit einem einzigen AIF, dem „Jamestown 31“.

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIF lag 2021 unter dem Wert des Vorjahrs. Während 2020 rund 839 Millionen Euro angeboten worden waren, betrug das Volumen 2021 nur 764 Millionen Euro. Insgesamt wurden 24 Publikums-AIF von der BaFin zum Vertrieb zugelassen – acht weniger als 2020.

Ursache für das geringe Volumen ist zum einen, dass das Angebot von kleinen Fonds bestimmt wurde. So kam kein AIF mit prospektiertem Eigenkapital von mehr als 100 Millionen Euro auf den Markt. Zum anderen erschweren die weiter gestiegenen Assetpreise die Strukturierung von Produkten mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil im Mantel des geschlossenen AIF.

Im laufenden Jahr rechnet Scope mit einer Erhöhung des Emissionsvolumens. Die Analysten erwarten ein Angebotsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro. Haupttreiber dürfte die Auflegung eines großen Fonds von Jamestown sein, mit dem der Initiator im dritten Quartal auf den Markt kommen will. Das Platzierungsvolumen wird nach Ansicht von Scope ungefähr auf dem Niveau des Jahres 2021 liegen. Dies begründet sich vor

allem aus dem noch zu platzierenden freien Volumen des Neuangebots 2021 und aus dem von Scope für das Jahr 2022 prognostizierten Emissionsvolumen.

Nach Ansicht der Analysten wird sich die Dominanz der Immobilienfonds 2022 fortsetzen. Der Anteil des Segments Private Equity dürfte ungefähr auf dem Niveau von 2021 liegen.

Weiterhin bestimmend für die künftige Entwicklung werden die Folgen der Corona-Krise sein, die grundlegende Marktveränderungen bezogen auf die einzelnen Immobilienmärkte und das Verhalten der Menschen angestoßen hat. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach ESG-Produkten werden auch im Segment der geschlossenen Publikums-AIF zunehmend Artikel-8-Produkte auf den Markt kommen. Impact-Investments gewinnen ebenfalls an Bedeutung, besonders die Assetklasse Infrastruktur, allem voran Produkte mit dem Fokus auf erneuerbare Energien. Inwieweit das jedoch in diesem Produktsegment umsetzbar sein wird, bleibe abzuwarten, so **Scope**. □

Catella

Soziale Verantwortung

Catella hat für ihren Spezial-AIF „KCD Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung“ ein Quartier aus zwei Objekten für Menschen mit Beeinträchtigung in der Lutherstadt Wittenberg erworben. Das Quartier stellt das vierte Investment des Sondervermögens dar. Bei den Ankaufsobjekten handelt es sich um zwei Grundstücke mit insgesamt 18.500 Quadratmetern. Alle Gebäude sind barrierefrei, eingeschossig und rollstuhlgerecht. Das Quartier soll Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen zur Verfügung stehen.

Fonds-Checks

Systemrelevanz am Start

Supermärkte und Wohnungen bestimmen Markt der AIF 2021 - Rückblick Teil 2

Teil zwei unseres Rückblicks geschlossener Publikums-AIF. Immobilienfonds bestimmten dabei das Angebot - daran dürfte sich auch in diesem Jahr wenig ändern.

Deutsche Finance – Investment Fund 18

Wollen institutionelle Investoren mit Kleinanlegern in der Regel nichts zu tun haben, scheint die Sache bei **Deutsche Finance** anders gelagert. Die Münchner bieten in dem „Investment Fund 18“ zum wiederholten Male einen Publikums-AIF an, der sich gemeinsam mit professionellen Großanlegern an Immobilien und Objektgesellschaften beteiligt. Das Angebot startet als Blind Pool, wobei

Deutsche Finance in seinen Verkaufsunterlagen eine Reihe von geplanten Investmentstrategien aufzählt. Dabei kommen – wie schon bei den Vorgänger-AIFs – eigene Projekte ebenso in Frage wie Drittfonds.

Konzept: Die erste Strategie zielt auf den Erwerb und die Optimierung eines Portfolios von Immobilien aus dem Bereich Value Add mit Fokus Großbritannien und Irland, Deutschland, Spanien, Portugal, Holland und den skandinavischen Ländern. Ziel ist es, Immobilien günstig zu kaufen, mit Asset-Management-Maßnahmen in ihrem Wert zu steigern, am Markt neu zu positionieren und zu vermieten – eine typische Value-Add-Strategie eben. Als



Professor
Michael Voigtländer

Wir laden Sie ein:

Professor Michael Voigtländer
(Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.)

**Live-Vortrag zu den Entwicklungen
am deutschen Immobilienmarkt**

Donnerstag, 17. Februar 2022

Melden Sie sich an:
www.anmelden.org/dfi-voigtlaender

DFI WOHNEN 1 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Wechsel Dich

Der Aufsichtsrat der **Engel & Völkers Capital AG** hat **Marc Drießen** zum Vorsitzenden des Vorstands (CEO) bestellt. Er folgt auf **Robin Frenzel**, der in den Aufsichtsrat wechselt. Drießen führt die Gesellschaft zukünftig zusammen mit Chief Investment Officer **Tomasz Kalemba**. **Jörg Scheidler** ist zum 31.12.2021 im beiderseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand ausgeschieden. Zuletzt war Drießen CEO des von ihm gegründeten Startups **Bloxxter**. Zuvor war er unter anderem Geschäftsführer bei **Hansainvest** und Vorstand der **Hesse Newman Capital AG**.

Die **Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH** hat zwei Geschäftsbereichsleiterinnen ernannt. **Stefanie Kruse** trägt als Geschäftsbereichsleiterin Governance die Verantwortung für die Bereiche Business Management einschließlich des Risikomanagements, Compliance, Geldwäscheprävention und Sustainability. **Claudia Pauls** verantwortet als Geschäftsbereichsleiterin Financial Assets die Themen Administration, Quality Management sowie Fund Projects & Client Solutions.

Markus Kreuter wird ab 1. März 2022 neuer Geschäftsführer bei **Zinsbaustein**. Der bisherige Geschäftsführer **Rainer Pillmayer** verlässt das Unternehmen auf eigenen Wunsch Ende Februar 2022. Kreuter wird gemeinsam mit **Volker Wohlfarth**, der bereits seit 2017 geschäftsführender Gesellschafter von Zinsbaustein ist, das Unternehmen führen.

Beispiel nennt der Anbieter in diesem Zusammenhang den Kauf des ehemaligen Gebäudes der **Hamburger Sparkasse** am Holstenwall.

Strategie Nummer zwei ist konkreter. Dabei geht es darum, in Dublin ein Portfolio aus Wohnimmobilien und Mehrfamilienhäusern im Bereich Affordable Housing aufzubauen. Hier kann Deutsche Finance bereits einige Transaktionen nachweisen. Da die Investments teilweise aus Sondersituationen erworben werden, können häufig Abschläge zum Verkehrswert verhandelt werden, so Deutsche Finance. Beim Verkauf des Portfolios könne aufgrund der Zusammenfassung der Einzelinvestments mit einem Premium gerechnet werden – der berühmte Portfolio-Aufschlag.

Meiner Meinung nach... Typischer Publikums-AIF von Deutsche Finance, mit dem sich private Kapitalanleger an Immobilienprojekten beteiligen, die eigentlich institutionellen Investoren vorbehalten ist. Ein Blind Pool, bei dem die Anleger Deutsche Finance auf die Auswahl und die Qualitäten als Asset-Manager vertrauen und keinen Wert legen auf laufende Ausschüttungen. Läuft alles wie geplant, gilt bei diesem Angebot der alte Spruch: Hinten werden die Enten fett.

Hahn Gruppe – Pluswertfonds 177

Großflächiger Einzelhandel ist das Business der **Hahn Gruppe**. Knapp 180 Fonds investierten in Fach- und Supermärkte mit mehreren tausend Quadratmetern, die Städte und Kommunen nur sehr restriktiv genehmigen. Erstmals bietet Hahn mit dem „Pluswertfonds 177“ privaten Kapitalanlegern die Beteiligung an einer Mixed-Used-Immobilie an. Im Mittelpunkt steht aber auch dabei ein großer Lebensmittelhändler.

Markt: Der gesamte Einzelhandel nimmt in Deutschland eine bedeutende Rolle ein. Mit einem Jahresumsatz im Geschäftsjahr 2020 von rund 577 Milliarden Euro stellt er die drittgrößte Wirtschaftsbranche. Der Einzelhandel beschäftigt in 300.000 Unternehmen an



Einzelhandel. Alles außer Super- und Fachmärkte macht Investoren derzeit wenig Spaß.

444.000 Betriebsstätten rund 3,3 Millionen Mitarbeiter und damit jeden zwölften Arbeitnehmer. Klar ist aber auch, dass der Handel in eine Krise geraten ist – und Corona war nur der Katalysator, der sie offenbarte. Die Händler brauchen neue Konzepte, um in der Konkurrenz zum Online-Handel überleben zu können.

Lebensmittelmarkt: Als bedeutendstes Segment des Einzelhandels erwirtschaftet der Lebensmitteleinzelhandel rund ein Drittel der gesamten Umsätze. Das Segment wird dominiert durch die Big Five, die fast drei Viertel des Gesamtmarktes repräsentieren: **Edeka, Aldi, Lidl, Metro und Rewe**. Dennoch bleiben regionaler Filialisten konkurrenzfähig, zum Beispiel **Globus, tegut, HIT, familia, WASGAU**.

Meiner Meinung nach... Erster Hahn-Publikums-AIF mit einer gemischt genutzten Immobilie. Lebensmittelhändler wie Edeka und ALDI sorgen für den Löwenanteil der Mieteinnahmen, doch beim „Pluswertfonds 177“ sind auch andere Nutzer entscheidend für den Investitionserfolg. Vom Medicentrum, dem größten Facharztzentrum in NRW mit einem Einzugsgebiet weit über die Stadtgrenzen hinaus, dürfte auch der Einzelhandel profitieren. Die **Techniker-Krankenkasse** hat sich



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

nach Angaben der Hahn Gruppe noch nicht entschieden, ob sie den in zwei Jahren auslaufenden Mietvertrag verlängern will. Sollte der Versicherer ausziehen, muss Hahn auf einen Nachmieter hoffen, der ähnlich viel für die Flächen bezahlt.

BVT – Private Equity Select III

Von solch einem Volltreffer träumt jeder Privat-Equity-Anleger: Mit Investitionen in das Pharma-Unternehmen **Biontech** haben die Geldgeber ihren Einsatz vervielfacht. Weil nicht jeder Schuss sitzt, sind Investoren gut beraten, ihr Kapital auf eine Vielzahl von Firmen zu verteilen. Das gelingt mit einem Dachfonds, der seinerseits in eine Reihe von Zielfonds investiert. BVT bietet mit dem AIF „Private Equity Select III“ die Gelegenheit dazu – allerdings nur vermögenden Kapitalanlegern ab 200.000 Euro.

Historie: International ist die Finanzierung von Nachwuchsunternehmen zu einer festen Größe geworden. Institutionelle Investoren wie Banken, Pensionskassen, Versicherer und Stiftungen, aber auch vermögende Privatanleger haben in den USA seit den 1950-er Jahren und in Großbritannien seit 1970 teilweise

attraktive Renditen erzielt. In Deutschland hielten sich Investoren zunächst zurück, setzen aber seit der Jahrtausendwende ebenfalls auf Private-Equity. Gemeint ist die längerfristige Eigenkapitalbeteiligung an nicht börsennotierten Unternehmen mit dem Ziel, die Beteiligungen nach hoffentlich positiver Entwicklung und Steigerung des Unternehmenswertes wieder zu verkaufen.

Markt: Mit 4.500 Private-Equity-AIF und 20.300 Fondsmanagern weltweit bietet der Markt zahlreiche Investitionsmöglichkeiten. Entscheidend wird es sein, die viel versprechendsten Fonds und Zielunternehmen zu identifizieren. Das ist oft ein Glücksspiel – auch der Strategiewechsel von Biontech und die zügige Entwicklung eines Corona-Impfstoffs kamen überraschend. Jahrelang hat das Unternehmen an Medikamenten gegen Krebs geforscht. Andere Start-ups kommen nie über das Anfangsstadium hinaus und verschwinden vom Markt. Ein weiterer Beleg für die These, das Kapital auf eine Vielzahl von Beteiligungen zu verteilen.

Meiner Meinung nach... Dachfonds, der über eine Reihe von Zielfonds Private-Equity in Unternehmen mit Kapitalbedarf investiert. Auch wenn sich BVT auf



Member of UniCredit

FUTURE ASSET ALLOCATION – RESILIENZ IN DER INSTITUTIONELLEN ANLAGE

Das Erfolgsgeheimnis krisenfester Real-Asset-Portfolios

Neue Studie
kostenlos
downloaden!



Mehr als **35** Jahre
Erfahrung

BVT

Ärztehaus Phoenixsee

Die Münchner **BVT Unternehmensgruppe** hat den Spezial-AIF „BVT Ertragswertfonds Nr. 8“ platziert. Dieser Fonds wurde exklusiv für die **Privatbank Bethmann Bank AG** konzipiert und investiert in ein neu errichtetes, vollvermietetes Ärztehaus am neu geschaffenen Phoenixsee in Dortmund. Professionelle und semi-professionelle Anleger haben insgesamt 17 Millionen Euro zum Fondsvolumen von gut 32 Millionen Euro beigetragen.

Hannover Leasing

Flieger zu Dr. Peters

Die **Corestate-Tochter Hannover Leasing** hat das Management der von ihr verwalteten Flugzeugfonds auf die **Dr. Peters Group** aus Dortmund übertragen. Es handelt sich dabei um nicht zum Kerngeschäft der Gruppe zählende Assets unter Management mit einem Volumen von rund 0,6 Milliarden Euro.

Quadoro

Artikel-8-Objekt

Quadoro Investment hat ein Bürogebäude im niederländischen Zaandam für den offenen Spezialfonds „Quadoro Sustainable Real Estate Europe“ erworben. Verkäufer war ein niederländisches Bauunternehmen. Verteilt auf sieben Geschosse, beträgt die Mietfläche mehr als 5.100 Quadratmeter. Die Immobilie erfüllt alle ökologischen Merkmale im Sinne von Artikel 8 Abs. 1 der EU Offenlegungsverordnung.

das Segment Buyout fokussiert und damit auf Unternehmen mit vergleichsweise langer Historie, so können Anleger unternehmerische Risiken bis zum Totalverlust dennoch nicht ausschließen. Die Diversifikation auf bis zu 40 Unternehmen reduziert die Risiken. Dennoch bleibt das Basis-Szenario eine Schätzung. Es kann genauso gut besser, aber auch schlechter laufen. Für vermögende Anleger, die mit Risiken umgehen können.

Wealthcap – Portfolio 6

Kapitalanleger vertrauen den Investitionsentscheidungen professioneller Investoren wie Pensionskassen, Versicherern und Banken, die sich mit großen Summen an Immobilien beteiligen. Vor kurzem haben wir über ein Angebot von **Deutsche Finance** berichtet, dass diesen Ansatz verfolgt. Auch die Unicredit-Tochter **Wealthcap** setzt mit dem „Wealthcap Portfolio 6“ auf diesen Trend und mischt Infrastrukturprojekte und Private Equity darunter. Und das nicht erst seit kurzem, wie die laufende Nummer belegt.

Konzept: Private Kapitalanleger zahlen mindestens 10.000 Euro plus acht Prozent Agio in einen Dachfonds ein. Der „Wealthcap Portfolio 6“ verteilt das Kapital der Zeichner auf eine Reihe von Zielfonds, die grundsätzlich für institutionelle Großanleger aufgelegt wurden. Sie beteiligen sich in der Regel mit mehreren Millionen Euro an den Assets der Zielfonds. Über den Umweg des Dachfonds sind die Privatanleger somit den millionenstarken, professionellen Investoren gleichgestellt.

Diversifikation: Für die Anleger ergibt sich eine Möglichkeit, einen vergleichsweise überschaubaren Betrag auf eine Vielzahl von Immobilien unterschiedlicher Nutzungsart zu verteilen. Denn die Zielfonds investieren ihrerseits in Büros, Einzelhandelsimmobilien, Wohnungen, Lagerhallen, Hotels, Pflegeheime... Die Streuung erstreckt sich außerdem über Länder und Währungen. Ein zeitlich diversifiziertes Portfolio soll längere Wirtschaftszyklen abdecken und die Abhängigkeit von kurz-



Was haben Ü-Eier und Blind-Pools gemeinsam? Niemand weiß, was drin ist.

fristigen Entwicklungen auf den Immobilienmärkten reduzieren.

Meiner Meinung nach... Portfoliofonds für private Kapitalanleger mit langem Investitions-Horizont, die keinen Wert legen auf regelmäßige Ausschüttungen. Da Wealthcap das Kapital in mehreren Investitionsrunden einfordert, müssen die Zeichner des Dachfonds zunächst nur 40 Prozent ihres Einsatzes plus Agio einzahlen. So errechnet sich trotz einer Rendite von sechs Prozent der Gesamtrückfluss von 145 Prozent vor Steuern bis 2035. Die Diversifikation auf eine Vielzahl von Immobilien, Infrastrukturprojekte und Private-Equity-Beteiligungen reduziert die Investitionsrisiken.

Project Gruppe – Metropolen 21

Die **Project Gruppe** steht für den Bau und die Finanzierung von Wohnanlagen in Metropolregionen Deutschlands und in Österreich. Die Zahl der Fonds hat bereits die „2“ vorne erreicht. Bei dem aktuellen Angebot „Project Metropolen 21“ handelt es sich um einen Sparplan, mit dem die Zeichner zehn Jahre lang ihre monatlichen Beiträge einzahlen. Damit stellen sie einer anderen Project-Gesellschaft Kapital zur Verfügung, um Wohnanlagen zu bauen. ►



Nicht überall herrscht Wohnungsnot. Die Märkte erfordern die Expertise von Fachleuten vor Ort.

Markt: Den Wert der eigenen Wohnung hat uns die Corona-Pandemie bestätigt. Neben Supermärkten, Pflegeheimen und Logistikobjekten zählen sie zu den systemrelevanten Immobilien. Anders als Shoppingzentren und, mit Einschränkungen, Bürogebäude. Genügt die Wohnung den gestiegenen Ansprüchen, oder geht der Trend zu größeren Einheiten – Stichwort Home-Office? Egal, Wohnungen gewinnen auch als Kapitalanlage zunehmend an Bedeutung. Haben institutionelle Investoren bei Wohnanlagen früher genervt abgewunken, suchen sie inzwischen gezielt nach solchen Objekten.

Die Konsequenz offenbart sich von Jahr zu Jahr in den Studien zu Wohnungsmärkten: Die Preise steigen und kennen offenbar kein Ziel. Kaufpreisk Faktoren von 30 und mehr Jahresmieten sind keine Seltenheit. Die Project Gruppe verfolgt eine andere Strategie: Sie finanziert mit dem Kapital ihrer Anleger die Entwicklung der Wohnanlagen. Zeichner der AIF profitieren daher von den steigenden Preisen unabhängig von Mieteinnahmen. Denn die Project Gruppe verkauft die errichteten Wohnungen in der Regel im Einzelverkauf, häufig an Eigennutzer.

Konzeption: Mit diesem AIF will Project Anleger erreichen, die monatliche Beiträge ansparen wollen. Insgesamt müssen sie mindestens 10.010 Euro plus fünf Prozent Agio investieren. Diese Summe errechnet sich aus 120 Monatsbeiträgen zuzüglich einer Initialzahlung von 23 Raten zu Beginn. Über eine Platzierungsgarantie stellt Project sicher, dass der AIF nicht rückabgewickelt

werden muss. Der Anbieter will mindestens 35 Millionen Euro einsammeln, eine Erhöhung auf 100 Millionen Euro ist möglich.

Meiner Meinung nach... Ansparfonds, mit dem private Kapitalanleger monatliche Raten einzahlen, um den Bau von Wohnanlagen zu realisieren. Dabei akzeptieren sie typische Risiken von Projektentwicklungen. Seit mehr als 25 Jahren auf dem Markt aktiv, hat die Project Gruppe nicht nur bewiesen, dass sie ihr Geschäft versteht, sondern auch, dass sie in der Lage ist, für eine ausreichende Zahl an Grundstücken und Objekten zu sorgen. Für Anleger, die sich der Risiken bewusst sind und deutlich höhere Renditen erwarten als auf dem Sparbuch.

Patrizia Grundinvest – Augsburg/Nürnberg

Wer mit deutschen Immobilien Geld verdienen will, zahlt hohe Preise. Das gilt sowohl für den Käufer einer Eigentumswohnung als auch für Investoren in Bürogebäuden. **Patrizia Grundinvest** hat für seinen aktuellen Publikums-AIF in Augsburg und Nürnberg eingekauft und rund das 25-fache der Jahreseinnahmen dafür gezahlt. So sieht's aus bei Immobilieninvestitionen in bayerischen Metropolen.

Objekte: Zum Preis von 39 Millionen Euro hat Patrizia Grundinvest ein Bürogebäude aus dem Jahr 1993 in Augsburg gekauft. Die Mieter teilen sich rund 12.500 Quadratmeter Fläche und 224 Stellplätze. Die Immobilie liegt zentral nahe der Innenstadt. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt rund zehneinhalb Jahre. Nur rund viereinhalb Jahre laufen die Mietverträge im Schnitt in dem Nürnberger Fondsobjekt aus dem Jahr 2004. Hier hat Patrizia 43,5 Millionen Euro für rund 9.900 Quadratmeter gezahlt. Auch dieses Gebäude liegt relativ zentral direkt am Stadtpark.

Meiner Meinung nach... Patrizia Grundinvest bietet seinen privaten Kapitalanlegern am liebsten Publikums-AIF mit konkreten Objekten an – diesmal mit jeweils einer Büro- bzw. Praxisimmobilie in Nürnberg und Augsburg. Die Gebäude haben rund das 25-fache der jährlichen Mieteinnahmen gekostet und sind damit keine Schnäppchen, spiegeln die Gewerbemärkte jedoch realistisch wider. In Nürnberg laufen die Mietverträge nur noch rund vier Jahre. Zeichner des AIF gehen daher davon aus, dass es Patrizia relativ kurzfristig gelingt, die Flächen entweder an die Bestandsmieter weiter zu vermieten oder alternative Nutzer dafür zu finden. Für Anleger, die trotz Corona und Home-Office weiterhin auf stabile Büromärkte in Deutschland setzen. □

Investoren wollen Bestand grün streichen

Union Investment befragt europäische Immobilienunternehmen nach ihren Nachhaltigkeits-Zielen

Die nachhaltige Transformation des Immobilienbestands steht ganz oben auf der Agenda institutioneller Immobilien-Investoren in Europa. Auf den zunehmenden Druck seitens der europäischen, aber auch nationalen und lokalen Regulierungen, den Immobilienbestand nachhaltig auszurichten, reagieren 68 Prozent der in ihrer Investitionsklima-Studie von Union Investment befragten 150 Immobilienunternehmen in den drei größten europäischen Volkswirtschaften vor allem mit Investitionen in die nachhaltige Sanierung ihres Bestands.

In Deutschland setzen mit 73 Prozent die meisten Befragten auf die nachhaltige Transformation, in Frankreich sind es 72 Prozent. Den Schnitt nach unten ziehen die Investoren in Großbritannien, wo nur 57 Prozent vor allem in die nachhaltige Sanierung ihrer Bestände investieren wollen.

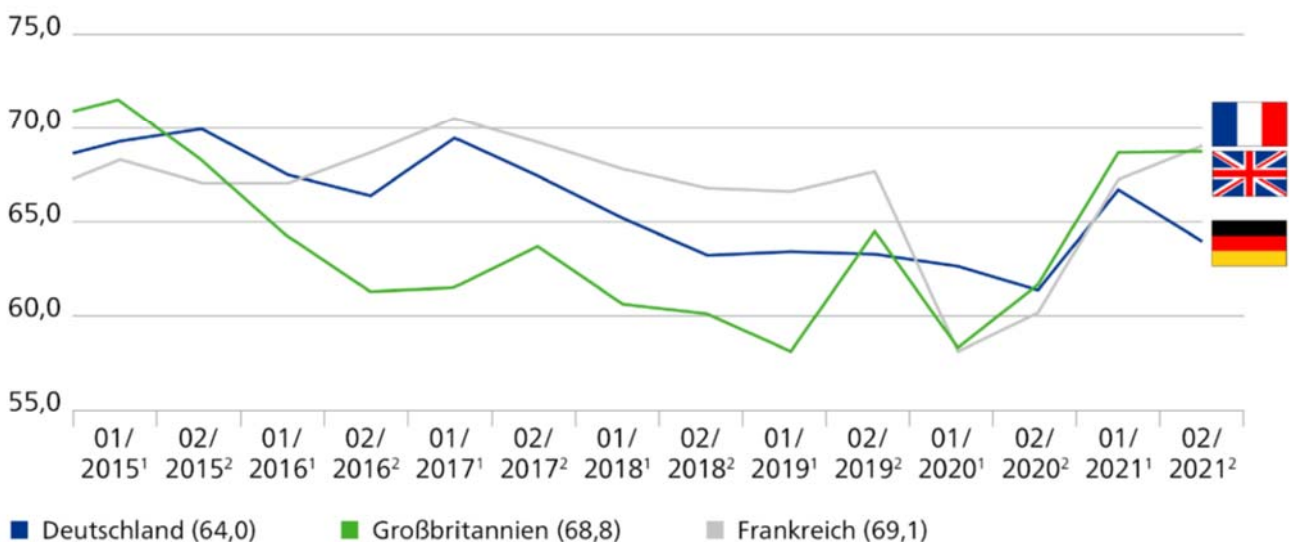
Mehr als zwei Drittel (70 Prozent) der befragten britischen Immobilien-Investoren achten derzeit vor allem darauf, dass die Immobilien das lokal relevante Nachhaltigkeitszertifikat aufweisen. In Frankreich legen sogar

79 Prozent der Befragten Wert auf die passende Zertifizierung, in Deutschland sind es nur 60 Prozent. Ebenfalls 79 Prozent der in Frankreich Befragten achten zunehmend darauf, dass die Objekte taxonomiekonform sind, in Großbritannien 68 Prozent und in Deutschland 53 Prozent.

„Zwar ist die Transformation der Immobilien im Vergleich zu Abriss und Neubau derzeit in der Regel noch die teurere Variante. Im Zuge weiter steigender Baupreise und der sich verschärfenden Nachhaltigkeitsregulierung wird die wirtschaftliche Attraktivität der Transformation von Immobilien aber deutlich relevanter werden“, so **Volker Noack**, Mitglied der Geschäftsführung und Leiter Asset Management der **Union Investment Real Estate GmbH**.

Einig sei sich die Mehrheit der befragten Investoren, wenn es darum geht, ob nachhaltige Immobilien künftig mit einem Preisaufschlag gehandelt werden. Insgesamt 83 Prozent beantworten diese Frage mit „Ja“. In Großbritannien rechnen sogar 96 Prozent mit steigenden Preisen für grüne Immobilien. In

Investitionsklima-Index Immobilieninvestoren



Quelle: Union Investment, Immobilien-Investitionsklima-Studie II/2021 (Umfrage unter 150 Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien). ¹Befragungszeitraum: Sommer. ²Befragungszeitraum: Winter.

In Deutschland ist der Investitionsklima-Index gesunken, liegt aber immer noch über dem Vor-Corona-Niveau.

Real I.S.

Service durch Bonavis

Die **Real I.S. AG** hat den Investorenservice für ihre geschlossenen Publikumsfonds auf die **Bonavis Treuhand** übertragen. Grund ist: Real I.S. konzentriert sich auf das institutionelle Geschäft und auf offene Privatkundenfonds. Die Vereinbarung umfasst 55.000 Kommanditbeteiligungen an 36 Publikumsfonds.

BIT Capital

Crypto-Opportunities

Der von **BIT Capital** und der Service-KVG **Hansainvest** aufgelegte offene Spezial-AIF „BIT Crypto Opportunities“ ermöglicht als offener Spezial-AIF ein direktes Investment in Kryptowerte. Über eine Finanzkommissionsstruktur wird der direkte Handel der Kryptowerte beim **Bankhaus von der Heydt** realisiert. Die Aufgabe des Kryptoverwahrers wird ebenfalls vom Bankhaus übernommen.

Commerz Real

Urteil gegen Klimavest

Das Landgericht Stuttgart hat in seinem Urteil vom 31. Januar 2022 (Aktenzeichen: 36O92/21KfH) einer Klage der **Verbraucherzentrale Baden-Württemberg** zur werblichen Darstellung des Impact-Fonds „Klimavest“ der **Commerz Real** entsprochen. Es hat unter anderem untersagt, einen Zusammenhang zwischen einer bestimmten Anlagesumme und einer definierten Reduktion des persönlichen (CO₂)-Fußabdrucks herzustellen.

Deutschland sind es 87 Prozent. Nur in Frankreich sind die befragten Investoren skeptischer: Lediglich 65 Prozent rechnen mit einem Preisaufschlag.

Bei der Frage nach den Investitionsschwerpunkten der kommenden zwölf Monate liegen nach wie vor die Nutzungsarten Büro und Wohnen auf den ersten beiden Plätzen. Insgesamt 35 Prozent der Umfrageteilnehmer wollen primär in Büros investieren, 30 Prozent in Wohnungen. Anders als in Frankreich und Großbritannien stehen in Deutschland allerdings nicht Büros, sondern Wohnungen ganz oben auf der Einkaufsliste: 45 Prozent der Befragten wollen hier in den kommenden zwölf Monaten investieren.

Mixed-Use-Konzepte spielen in der Anlagestrategie der befragten Investoren zudem eine immer größere Rolle: 38 Prozent der Umfrageteilnehmer investieren bereits verstärkt in gemischtgenutzte Immobilien. Weitere 27 Prozent würden gerne mehr investieren, aber das Angebot ist zu gering. Bei knapp einem Viertel (24 Prozent) spielen Mixed-Use-Konzepte hingegen aktuell keine Rolle.

Vor allem in Deutschland und Großbritannien (je 45 Prozent) wird bereits verstärkt in gemischtgenutzte Objekte investiert. Je 15 Prozent würden zudem gerne mehr investieren. In Frankreich scheint das Angebot an Mixed-Use-Konzepten besonders knapp zu sein, denn 56 Prozent der lokalen Investoren gaben an, gerne mehr investieren zu wollen.

Die Transformation monogenutzter Objekte ist allerdings keine Option für die Befragten, um dem knappen Angebot entgegenzuwirken: Nur fünf Prozent der Investoren transformieren aktuell monogenutzte Objekte im eigenen Bestand zu gemischtgenutzten Immobilien.

Trotz der aktuellen Omikron-Welle bleiben die europäischen Immobilien-Investoren vergleichsweise zuversichtlich. Der von Union Investment in

Deutschland, Frankreich und Großbritannien ermittelte Immobilien-Investitionsklimaindex liegt in allen drei Ländern weiterhin auf oder leicht über dem Vor-Corona-Niveau. In Frankreich und Großbritannien hat sich die Stimmung im zweiten Halbjahr 2021 sogar noch einmal leicht verbessert: In Frankreich steigt der Index um 1,9 auf 69,1 Punkte und damit um 1,5 Punkte über das Vor-Corona-Niveau im zweiten Halbjahr 2019. In Großbritannien klettert der nationale Index um 0,1 auf 68,8 Punkte und liegt 4,4 Punkte über dem Vor-Corona-Niveau. Nur in Deutschland sinkt der nationale Index um 2,7 auf 64,0 Punkte. Damit liegt er aber immer noch 0,8 Punkte über dem Vor-Corona-Niveau.

„Die Stimmung der deutschen Investoren ist immer noch gut, nur die Euphorie aus der vorigen Befragung ist verschwunden. Ihnen ist nun klar, dass uns die Corona-Pandemie länger als erwartet begleiten wird, und dass das Wirtschaftswachstum in Deutschland im laufenden Jahr unterhalb der noch zur Jahresmitte 2021 prognostizierten Werte liegen wird“, so **Olaf Janßen**, Leiter Immobilien-Research bei **Union Investment**.

Dementsprechend sind vor allem die Erwartungen der deutschen Investoren gesunken: Der Teilindikator ist im zweiten Halbjahr 2021 um 8,5 auf 51,1 Punkte gefallen. Trotzdem liegt er immer noch 0,5 Punkte über dem Ergebnis vor der Pandemie. In Großbritannien und Frankreich ist der Erwartungsindex hingegen leicht gestiegen: In Großbritannien (60,5) um 3,3 Punkte und damit auf 13,9 Punkte über dem Vor-Corona-Niveau, in Frankreich (59,9) um 0,3 Punkte – 2,3 Punkte über den Stand vor der Pandemie. □

In Kürze

Real I.S.

Logistik-Portfolio „Quarto“

Die **Real I.S. AG** hat für den Immobilien-Spezial-AIF „Themenfonds Deutschland II“ das „Quarto“ genannte Logistikportfolio von der **W&B Projektportfolio GmbH** erworben. Es besteht aus vier nach KfW-55-Standard geplanten Logistik-/Industrialgebäuden in Essen, Remscheid, Stockstadt und Weilheim. Die 13.150 Quadratmeter (3.000 bis 3.800 Quadratmeter pro Objekt) und 120 Stellplätze umfassenden Objekte sind langfristig vermietet und Teil des Filialnetzes des Marktführers im B2B-Handel mit Fahrzeugteilen in Europa. Die Fertigstellung der Gebäude erfolgte zwischen 2019 und 2021. Die Immobilien befinden sich in guten Lagen im Ruhrgebiet, im südlichen Speckgürtel Münchens und in unmittelbarer Nähe zu Aschaffenburg an der Bundesautobahn A 3.

Wealthcap

Erstmals mehr als 100 Millionen Euro

Wealthcap blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2021 im Bereich Alternative-Investment-Zielfonds zurück. In den Assetklassen Immobilien, Private Equity und Infrastruktur / Erneuerbare Energien wurden aus den verwalteten und beratenen Fonds erstmals Kapitalzusagen in Höhe von mehr als 100 Millionen Euro an sieben institutionelle Zielfonds abgegeben. Auch im laufenden Jahr sollen die Zielfonds-Investmentlösungen weiter strategisch ausgebaut und entsprechende Folgeprodukte aufgelegt werden. Über die luxemburgische Investmentplattform „Wealthcap Spezial Portfolio“ erhalten neben institutionellen Anlegern mittelbar auch Privatanleger von Publikumsfonds ab 10.000 Euro Zugang zu einem breit diversifizierten Portfolio von Zielfonds renommierter Manager wie **KKR**, **BC Partners** und **PAI Partners**.

Hahn Gruppe

Fachmarktzentrum in Köln

Die **Hahn Gruppe** hat für den institutionellen Immobilienfonds „HAHN German Retail Fund“ eine Fachmarkttagglomeration in Köln erworben. Verkäuferin der Immobilie ist die **Indigo Invest**. Der Übergang der Immobilie hat Anfang Februar 2022 stattgefunden. Der Fachmarkt befindet sich im Kölner Stadtteil Pesch. Der **OBI-Baumarkt** wurde 2015 von Indigo entwickelt und erreichte als erster Baumarkt Deutschlands die DGNB-Zertifizierung in Platin. Ein weiterer Mieter ist **Louis Motorrad**, ein Fachmarkt für Motorrad-Zubehör. Die gesamte Jahresmiete summiert sich auf 1,9 Milliarden Euro. Die Verträge haben eine Restlaufzeit von elf Jahren.

Corestate

Vorstands-Karussell

René Parmantier übernimmt neben seiner Funktion als CEO von **Corestate** nun zusätzlich die Verantwortung für das Segment Real Estate Debt und damit auch die Geschäftsführung der **Corestate Bank**. Der Aufsichtsrat der Corestate Capital Holding S.A. hat **Johannes Märklin** und **Sebastian Ernst** mit Wirkung zum 7. Februar 2022 aus dem Vorstand der Corestate Capital Holding S.A. und allen weiteren Funktionen in der Gruppe abberufen.

Garbe

Expansion nach Spanien

Garbe setzt seinen europäischen Expansionskurs fort: In Spanien investiert das Unternehmen künftig in Wohn- und Logistikimmobilien mit dem Fokus auf die Metropolen Madrid, Barcelona, Málaga und Valencia. **Sven Schoel** wird das Investment- und Projektentwicklungsgeschäft als Managing Director und Head of Spain für die **Garbe Industrial Real Estate** und die **Garbe Institutional Capital** vorantreiben. Der 52-jährige Schoel leitet den neuen Garbe-Standort in Madrid, an dem er ein Team aus lokalen Experten aufbauen wird.

KanAm Grund

Development aus London heraus

Die **KanAm Grund Group** erweitert ihr Dienstleistungsangebot und bietet die Möglichkeit, in Projektentwicklungen zu investieren oder umfassende Repositionierungen im Bestand zu finanzieren. Zur Gewährleistung eines optimierten Marktzugangs zum europäischen Ausland, wird die KanAm Grund Group nunmehr auch im Bereich Development aus ihrer neuen Niederlassung in London aktiv.

KGAL

KönigsTOR für Wohnungsfonds

KGAL hat für ihren Fonds „Wohnen Core 3“ das inzwischen fünfte Objekt gekauft. Die architektonisch außergewöhnliche Quartiersentwicklung „KönigsTOR“ wird den neuen Mittelpunkt des Stadtteils Regensburg Königswiesen bilden. Das bis zu zwölf-stöckige Gebäude besteht aus 392 modernen Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten mit Fokus auf Nahversorgung. Das Objekt soll bis Mitte 2023 komplett fertiggestellt werden.

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
40278 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
IMMAC Holding AG**

**Jamestown US-Immobilien
GmbH**

Ökorenta GmbH

Project Gruppe

Real I.S. AG

Verifort Capital Group GmbH

**Wealthcap Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH**

**ZBI Zentral Boden Immobilien
AG**

Das Letzte

Haben Sie heute schon ausgeatmet? Ich wette, ja. Ganz schön verantwortungslos. „Schadet Atmen dem Klima?“, fragte Stern-Online kürzlich, und mir blieb vor Schreck erst mal die Luft weg. Vor allem bei körperlicher Anstrengung wie Joggen saugen wir jede Minute bis zu 50 Liter Luft in unsere Lungen und stoßen pro Liter 40 Milliliter Kohlendioxid wieder aus. Fachleute haben pro Mensch im Schnitt so einen Jahres-Ausstoß von 500 Kilogramm CO₂ errechnet. Macht bei einer Weltbevölkerung von knapp acht Milliarden also in Summe vier Milliarden Tonnen. Und das ist nicht alles. Jeder Furz enthält CO₂. Bei der kalkulierten Luftverschmutzung von medizinisch diagnostizierten 14 Durchschnitts-Winden pro Tag und Popo ging mein Taschenrechner kaputt.

Also schnell sterben und die Luft-Verpestung beenden? Hilft aber auch nicht so richtig. Die Einäscherung zum Beispiel verbraucht im Schnitt 285 Kilowattstunden Gas und 15 Kilowattstunden Strom – so viel wie der Monatsbedarf eines Ein-Personen-Haushalts oder zwei Tankfüllungen eines SUV. Und eine Erdbestattung? Ist auch kein Klimaschutz. Denn wo es Gärung und Verwesung gibt, wird CO₂ freigesetzt.

Aber jetzt im Ernst, bevor die Klimawandel-Leugner triumphierend aufheulen. Die Bilanz ist unschädlich, selbst wenn wir tote Tiere essen. Denn was wir ausatmen oder rauspupsen, dreht sich seit Urzeiten im biologischen Kreislauf. Pflanzen brauchen Kohlendioxid, um mit Hilfe der Sonne Sauerstoff und Kohlehydrate zu bilden. Konkret sind das beispielsweise Blätter, Gras und Getreide - Futter für die Tiere, die wir später verspeisen. Photosynthese heißt der biochemische Prozess – wer in der Schule aufgepasst hat, wird sich erinnern.

Anders sieht das bei CO₂ aus Langzeitspeichern aus, Kohle, Gas und Holz zum Beispiel. Was hier in die Luft gepustet wird, sammelt sich in der Atmosphäre und erwärmt letztlich unseren Planeten. Atmen dagegen ist OK. Das stellt auch der Stern-Artikel klar. Selbst

Blähungen sind für die Umwelt zu verkraften. Kritisch ist es mit den Verharmlosungen des Klimawandels, die von manchen gemeinsam mit der Atemluft ausgestoßen werden. Die sind nicht so ganz ungefährlich...

Anderes Thema. Feiert die britische Regierung um Premier **Boris Johnson** immer noch den Brexit? Den 2:0-Sieg bei der Fußball-Europameisterschaft über Deutschland? **Queen Elizabeths'** 70-jähriges Thronjubiläum? Offenbar finden die Torys immer einen Grund, die Flaschen kreisen zu lassen. Nahezu täglich melden die Medien neue Tanz-Veranstaltungen im Garten von 10 Downing Street. Und das in Zeiten von Corona, wo der gemeine Engländer im Covid-Lockdown sein Bier alleine und aus der Dose trinken musste, weil die Pubs geschlossen waren.

Jetzt ist Schluss! Das wird Johnson nicht überstehen! Lese ich in Zeitungen und Online-Diensten. Allein, ich glaube es nicht. In vielen Ländern der Welt hat Politik ihre Seriosität ebenso verloren wie ihre Verlässlichkeit. **Donald Trump** kündigt schon eine Amnestie für die militanten Stürmer aufs Kapitol an, für den Fall, dass er wieder Präsident wird. „Die Wahl gewinnt“, können wir in diesem Zusammenhang nicht sagen, denn die Republikaner setzen alles daran, eine faire Stimmabgabe zu verhindern.

Ich hoffe, dass die Staatenlenker Europas sich der Gefahr bewusst sind. Kaum anzunehmen, dass die USA unter einem Präsidenten Trump in der Nato bleiben. Sein medialer Sidekick **Tucker Carlson** von **FOX News** macht schon kräftig Stimmung für **Wladimir Putin**. Und wie ich lese, zeigen viele, sehr viele Anhänger der Republikaner mehr Sympathien für den Judoka aus dem Kreml als für ihren eigenen Präsidenten **Joe Biden**. Also, Scholz, Baerbock und Konsorten. Macht euch und uns darauf gefasst, dass wir uns gegen russische Expansionspläne künftig selber schützen müssen. Auch wenn uns der Atem dabei stockt. □