

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 427 | 08. KW | 24.02.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Immac bringt erstmals Dachfonds für private Anleger	2
Beteiligungs-Markt 2022: Immobilien dominieren das Angebot unter den AIF	4
Nachhaltigkeit: Anteil der Fonds für private Anleger und Instis kräftig gewachsen	9
Auf ein Wort: Dirk Hasselbring , d.i.i.-Vorstand: Seit der Expo viel passiert	10
Büromarkt 2022: Hybrides Arbeiten hat sich endgültig durchgesetzt	11
Personalia	12
Anlegerstudie: Fehler erfordert Umdenken in Diskussion um Provisionen	14
BVI: Verband setzt sich für Wahlfreiheit zwischen Provision und Honorar ein	15
Zweitmarkt Börse: Kurse für gebrauchte Flugzeugfonds stürzen massiv ab	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Können Sie sich noch erinnern? Fast auf den Tag genau vor zehn Jahren platzte die **S&K-Lüge**. Mehr als 1.200 Beamte durchsuchten bundesweit 130 Privaträume und Büroräume, darunter den Unternehmenssitz in Frankfurt, eine Jugendstilvilla, in der **Stephan Schäfer** und **Jonas Köller** rauschende Partys feierten. Der Vorwurf: Anlagebetrug zu Lasten von 11.000 Investoren in Höhe von 240 Millionen Euro. Mindestens. Letztlich wanderten die beiden in den Knast, der graue Kapitalmarkt ist um einen Skandal reicher.

Zehn Jahre später ist die Branche reguliert – aber deutlich kleiner. **Scope** und **k-mi** weisen in ihren Marktanalysen für das Jahr 2022 rund 1,2 Milliarden Euro Eigenkapital aus. Das ist nur noch ein Zehntel früherer Jahre. Hinzu kommt die Fokussierung auf einige wenige Anbieter. Alleine der 2022-er Marktführer **Deutsche Finance** erreicht mit 336 Millionen Euro mehr als ein Viertel des Gesamtumsatzes.

Kein Wunder, dass die Finanz-Unternehmen offen sind für andere Modelle und Vehikel. Zumal die Europäische Union ganz klare Favoriten hat. Zum Beispiel den EL-TIF. Bislang durften sich an solchen Infrastruktur-Modellen ausschließlich Anleger beteiligen, die über ein Vermögen von mindestens 100.000 Euro frei verfügen können. Und dann auch nur mit zehn Prozent davon. Diese Vorschrift ist nun genauso gefallen wie Vertriebs-Hindernisse, zum Beispiel strenge Protokollierungs-Pflichten.

Dass Sachwerte im Portfolio sinnvoll sind, zeigt die Geschäftspolitik der Banken. Mit ihren Kapitalmarkt-Produkten sind Gewinne kaum möglich. Aktuelle Umfragen belegen, dass die Banken die Darlehenszinsen zum Beispiel für Dispo-Kredite kräftig angehoben haben, für Fest- oder Tagesgelder jedoch weiterhin Minizinsen oder gar nichts zahlen.

Genügend Themen für das Sachwerte-Kolloquium am kommenden Dienstag in München. Wir freuen uns auf eine interessante Veranstaltung.

Wer sich noch anmelden möchte:

www.sachwerte-kolloquium.de

Viel Spaß beim Lesen!



Immac

Verkauf an Volksbank Hannover

Im Zuge des anstehenden Generationswechsels in der **IMMAC group** hat der Unternehmer **Marcus H. Schiermann** über seine **Profunda Vermögen GmbH** als Alleingesellschafter der **IMMAC Holding AG** 80 Prozent der Anteile an ein Bankenkonsortium unter Führung der **Hannoverschen Volksbank** veräußert.

Dabei wurden 50 Prozent plus eine Aktie direkt von der Hannoverschen Volksbank und 30 Prozent minus eine Aktie von der bankeigenen Beteiligungsgesellschaft **GEORGE Holding GmbH** erworben, bei der zudem die Volksbank in Schaumburg und Nienburg Mitgesellschafter ist.

Gleichzeitig wurden nach langjähriger Vorbereitung auch die Weichen für den operativen Generationswechsel im Konzern gestellt. So wurden mit den bereits seit mehreren Jahren im Unternehmen agierenden Vorständen **Mechthild Mösenfechtel** und **Jens Wolfhagen** langfristige Vorstandsverträge abgeschlossen.

Vertriebsvorstand **Thomas F. Roth** wechselt im Mai 2023 vom Vorstand in den Aufsichtsrat und steht darüber hinaus der **IMMAC Immobilienfonds GmbH** und deren Geschäftsführer **Florian M. Bormann** für zwei Jahre weiter beratend zur Seite. Marcus H. Schiermann gibt den Aufsichtsratsvorsitz an **Matthias Battenfeld**, Vorstandsmitglied der Hannoverschen Volksbank, ab, bleibt dem Aufsichtsrat aber erhalten und wird das Unternehmen auch in den kommenden zwei Jahren begleiten.



Fonds-Check

Premiere nach 25 Jahren

Immac bringt erstmals Dachfonds als Blind-Pool-Konstrukt

Seit rund 25 Jahren steht der Name Immac für Beteiligungsmodelle mit Pflegeheimen und ähnlichen Sozialimmobilien. Und stets wussten die Anleger, an welchen Objekten sie sich beteiligen. Nun jedoch erweitert Immac seine Angebots-Palette, was der aktuellen Situation auf den Märkten für Pflegeheime geschuldet ist. Erstmals bietet das Unternehmen einen Dachfonds an, mit dem sich die Zeichner an einem risikogemischten Portfolio aus mehreren Immobilien beteiligen, die noch nicht feststehen.

Konzept: Das Konzept des „Immobilien Renditedachfonds Deutschland“ ist das eines typischen Blind Pools. „Vor dem Hintergrund permanent steigende Baupreise und hoher Kaufpreiskriterien für Bestandsimmobilien ist es zu einer großen Herausforderung geworden, Investitionsobjekte zu identifizieren, die unsere Qualitätsanforderungen erfüllen und gleichzeitig eine nachhaltige Rendite für Anleger in Aussicht stellen“, begründet Immac in seinen Verkaufsunterlagen die Entscheidung für den ersten Dachfonds der Unternehmens-Historie.

Objekte: Der Fonds beteiligt sich nicht direkt an den Immobilien, sondern zeichnet Anteile an Zielfonds. In Frage kommen Publikums-AIF und Spezialfonds ausschließlich der Immac Group selbst und somit Pflegeheime, Objekte

des Betreuten Wohnens, Reha-Zentren, Kliniken, Therapiezentren und Hotels. Geeignete Zielfonds sind nicht nur kommende Angebote, sondern auch bereits aufgelegte Fonds.

Kalkulation: Der Dachfonds will zu Tickets ab 10.000 Euro mindestens rund 6,5 Millionen Euro einsammeln. Das maximale Volumen liegt bei 32,7 Millionen Euro. Der Dachfonds verzichtet auf Fremdkapital. Komplette ohne Darlehen geht es jedoch nicht, denn die Zielfonds sind teilweise mit Krediten finanziert. Die Zeichner profitieren von den Mieteinnahmen und dem späteren Verkaufserlös. Immac will die Ausschüttungen in Höhe von 1,5 Prozent p.a. anteilig monatlich überweisen. In den kommenden Jahren sollen die Ausschüttungen auf drei bis fünf Prozent steigen.

Pflegemarkt: Der Pflegemarkt in Deutschland legte im Jahr 2020 um rund acht Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Das geht aus den Veröffentlichungen zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2022 hervor. Die stationäre und (teil-)ambulante Pflege verursachte Kosten in Höhe von rund 67 Milliarden Euro und damit mehr als 15 Prozent der gesamten Gesundheitsausgaben. Die aktuelle Pflege-Statistik zählt 818.000 Menschen und damit knapp 20 Prozent aller rund 4,1 Millionen Pflegebedürftigen als Bewohner vollstationärer Pflegeeinrichtungen.

Das **RWI** in Essen geht in seinem Basis-Szenario davon aus, dass die Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2040 auf 5,56 Millionen Menschen steigt. Dabei bleibt die Quote derjenigen in stationärer Pflege unverändert, sind knapp 1,2 Millionen Heimplätze nötig. Den Bedarf an Betreutem Wohnen gibt **Bulwien Gesa** mit vier bis sechs Prozent der 65-jährigen und älteren an.

Hotelmarkt: Über seine Tochter **Deutsche Fondsvermögen DFV** bietet Immac Kapitalanlegern die Beteiligung an Hotels an. Mit einem Anteil bis zu 35 Prozent können Hotels ebenfalls Assets im Dachfonds darstellen. Die vergangenen Jahre waren schwierig, vor allem wegen Corona. Eine Rückkehr zum Vorkrisen-Niveau erwarten manche Experten erst im Jahr 2025 und rechnen damit, dass sich die Hotels in den Stadtzentren zügiger erholen als in der Peripherie, und die Nachfrage nach günstigen Zimmern eher anzieht als nach teuren Unterkünften.

Anbieter: Bislang hat Immac 129 Investmentvermögen aufgelegt mit insgesamt 168 Investitionsobjekten, in der Regel Pflegeheime. Davon hat Immac

zehn Fonds mit in Summe 43,8 Millionen Euro Eigenkapital aufgelöst. Die durchschnittliche Jahresrendite der aufgelösten Fonds übertraf stets sechs Prozent. Aktuell ändert sich die Eigentümerstruktur bei der Immac AG (siehe Seite 2).

Kosten: Die einmaligen Kosten summieren sich auf maximal 9,6 Prozent des Eigenkapitals zuzüglich Ausgabeaufschlag. Die laufenden Gebühren betragen rund 1,4 Prozent des Nettoinventarwertes.

Meiner Meinung nach... Erster Dachfonds der Immac-Gruppe nach dem Blind-Pool-Konzept. Anleger beteiligen sich an einer Reihe von Immac-Zielfonds für private und institutionelle Investoren. Mit dem Konzept reagiert Immac auf die steigenden Zinsen und Baukosten, die Fonds mit einzelnen Neubauten nach Ansicht des Managements kaum noch rentabel machen. Der Anbieter rechnet bei seinem Fonds mit einem Plus von rund 66 Prozent über die Laufzeit von 15 Jahren und orientiert sich dabei an den prognostizierten Ergebnissen der jüngsten selbst emittierten Zielfonds aus dem Jahr 2022. □

Marketing-Anzeige

Jetzt in **Jamestown 32** investieren

Unser neuer Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an professionell bewirtschafteten, vermieteten Immobilien in den USA zu beteiligen.

In 39 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

Direkt informieren:



jamestown.de/jamestown-fonds/
jamestown-32



Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

Ökorenta

Milliarde im Blick

Mit inzwischen mehr als 950 Millionen Euro Assets under Management nähert sich **Ökorenta** dem Meilenstein von einer Milliarde Euro an verwaltetem Kapital. Auch bei den Investitionen liegt der Spezialist für Erneuerbare Energien im Plan. Im vergangenen Jahr konnte das Unternehmen mit 53,5 Millionen Euro Eigenkapital bzw. 150 Millionen Euro Assets under Management das Ankaufsvolumen der Vorjahre an Assets aus den Bereichen Wind-, Solar- und E-Lade-parks für die Fonds deutlich toppen.

Immobilien dominieren AIF

Markt der Publikumsfonds fokussiert sich auf wenige Anbieter

Der Markt der Publikums-AIF fokussiert sich auf einige wenige starke Anbieter. Ein Anbieter hat 2022 mehr als ein Viertel des gesamten Eigenkapitals eingesammelt - und diesmal ist es nicht Jamestown.

Die Emissionsaktivitäten der Initiatoren geschlossener Fonds haben 2022 den höchsten Stand der vergangenen sechs Jahre erreicht. Gleichzeitig investierten Anleger jedoch weniger Kapital in die Produkte als 2021. Hui und pfui – zwischen diesen Eckpfeilern präsentiert sich der Markt für Beteiligungsmodelle im Jahr 2022 in der Analyse der Ratingagentur **Scope**.

Die Emissionszahlen übertrafen das Niveau des Vorjahres deutlich. So lag

das prospektierte Angebotsvolumen 2022 bei 1,26 Milliarden Euro und damit 491 Millionen Euro höher als 2021. Das entspricht einem Anstieg um 64 Prozent. Insgesamt wurden 21 Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen, drei Fonds weniger als 2021.

Damit liegt das Angebotsvolumen sogar über dem Niveau des Jahres 2019 mit 1,24 Milliarden Euro und erreicht den höchsten Stand der vergangenen sechs Jahre. Hauptgrund dafür sind mehrere großvolumige Fonds: So kamen 2022 vier AIF mit prospektiertem Eigenkapital von mehr als 100 Millionen Euro auf den Markt. Diese vier Fonds stellen 54 Prozent des gesam-

Kompetent und persönlich.
Ihr Fondsspezialist für Sozialimmobilien.



Seit 25 Jahren investiert IMMAC mit einer hervorragenden Performance im Segment der Pflegeimmobilien.

- Immobilien mit langfristiger und nachhaltiger Perspektive
- Hohe Rendite bei monatlicher Ausschüttung
- Expertise und Erfolge aus 25 Jahren mit über 180 Sozialimmobilien

IMMAC Immobilienfonds GmbH

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

Ihre Ansprechpartner

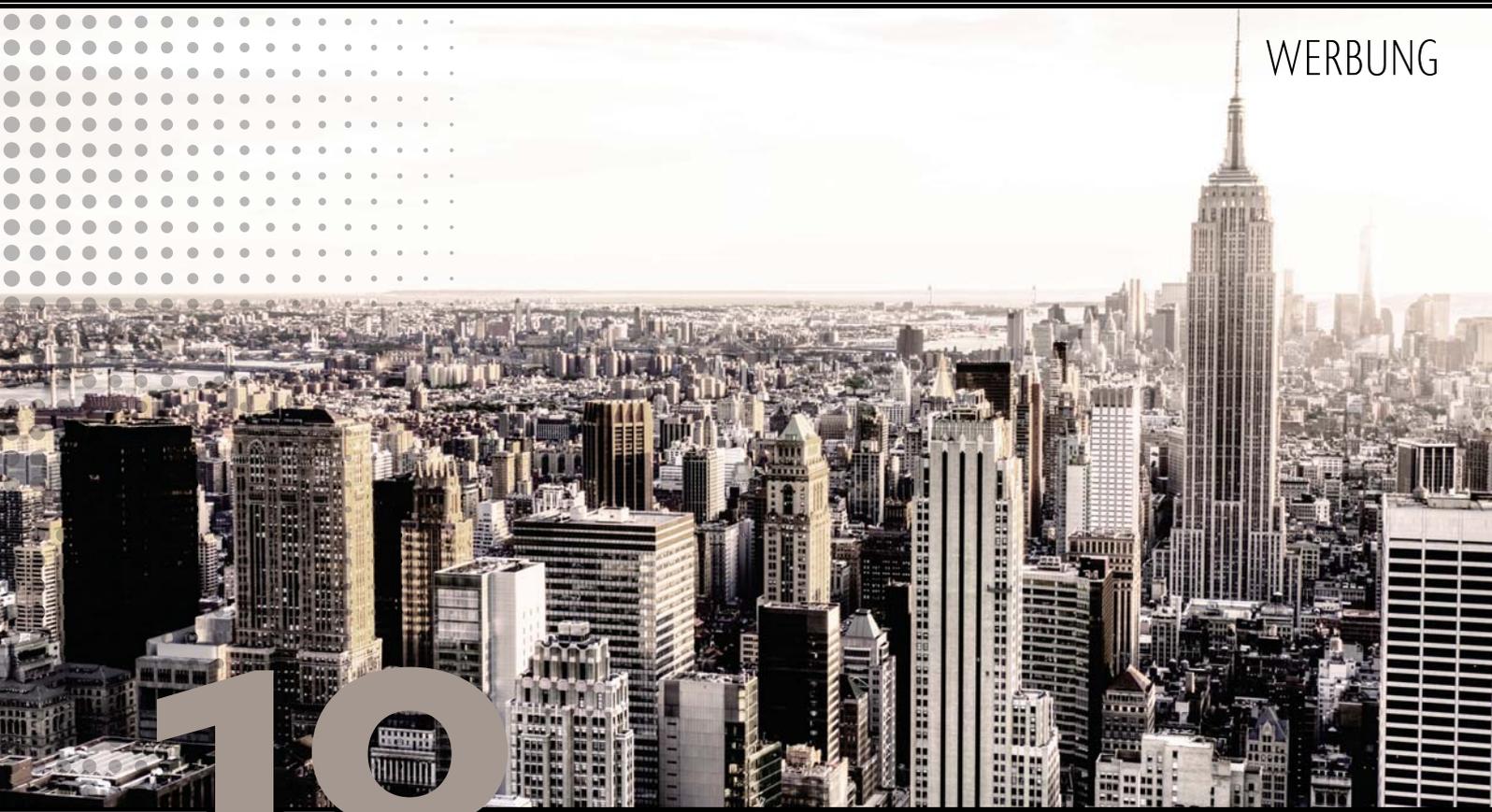
Thomas F. Roth
Florian M. Bormann

www.IMMAC.de



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

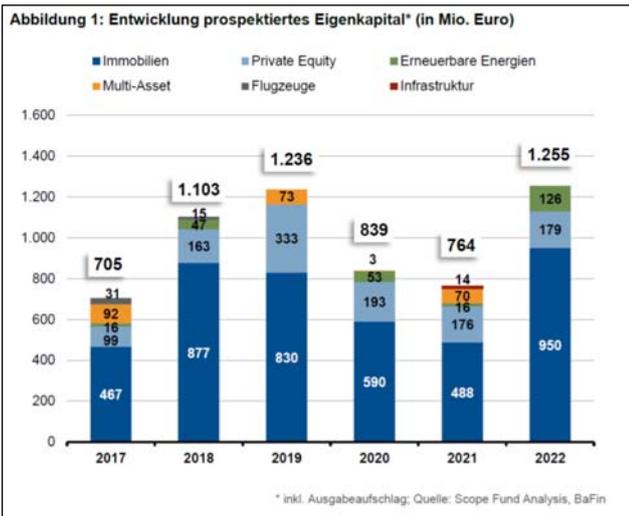
Leopoldstraße 156
80804 München

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



ten Angebots. Drei Viertel davon oder 950 Millionen Euro entfallen auf die Anlageklasse Immobilien.

Zum Neuangebot 2022 gehören acht Fonds, die nachhaltig investieren: Sechs gemäß Artikel-8 und zwei gemäß Artikel-9 der EU-Verordnung. Mit 742 Millionen Euro machen sie 59 Prozent des prospektierten Eigenkapitals aus. Die beiden Artikel-9-Fonds investieren in Erneuerbare Energien.

Das 2022 investierte Kapital summiert sich auf 1,19 Milliarden Euro. Im Jahr zuvor hatten die Fonds mit 1,29 Milliarden Euro etwas mehr eingesammelt. Drei Gesellschaften kommen auf einen Marktanteil von 47 Prozent. Alleine der platzierungsstärkste Anbieter **Deutsche Finance** stellte mit vier Fonds rund 28 Prozent des gesamten Platzierungsvolumens.

Wie bei den Neuemissionen, dominiert auch beim Platzierungsvolumen die Assetklasse Immobilien. Sie konnte mit 829 Millionen Euro rund 70 Prozent des Eigenkapitals auf sich vereinen. An zweiter Stelle folgt das Segment Private Equity mit 248 Millionen Euro und rund 21 Prozent. An dritter Stelle liegen Erneuerbare Energien mit 56 Millionen Euro und rund fünf Prozent.

Für das Jahr 2023 erwartet Scope eine Reduzierung der Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF auf wieder unter eine Milliarde Euro. Maßgeblich für die künftige Entwicklung werden die Folgen des Krieges in Europa, das hohe Zinsniveau, die Inflation und die Energiekrise sein. Gerade bei langfristigen Anlagen in illiquide Vermögenswerte, für deren Entwicklung aktuell hohe Unsicherheiten bestehen, kann sich dies auf das Angebotsvolumen



Wir sind Wohnimmobilien.

**Investieren Sie
mit der d.i.i.**

Für jeden Anleger das richtige Portfolio.

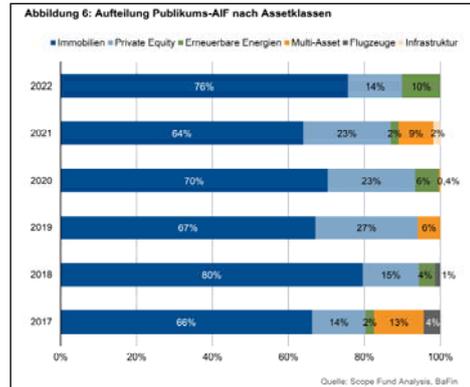
Wir sind Ihr Ansprechpartner – wenn Sie renditestark und zugleich grundsolide „in Stein“ anlegen wollen.

Die d.i.i. Investment GmbH bietet ein breites Spektrum an maßgeschneiderten Investitionsmöglichkeiten für private, semiprofessionelle und professionelle Investoren – von Sondervermögen bis zu unseren geschlossenen alternativen Immobilienfonds (AIF), die sich durch eine hohe Nachfrage und verlässliche Ertragsstärke auszeichnen.

Deutsche Finance

Neue Strategie

Die **Deutsche Finance Group** integriert neben den Executive- und Managing Partnern eine neue strategische Group Führungsebene im Konzern, um dem anhaltenden Wachstum Rechnung zu tragen. Im Zuge der Integration werden auf Konzernebene Funktionen wie Group Asset Management, Research, Legal, Financial, Sales, Projects, Institutional, ESG, Digital und Compliance durch Führungskräfte der Deutsche Finance Group besetzt. Ziel ist es, die erfolgreiche Expansionsstrategie des Konzerns weiter sicherzustellen.



und vor allem auf die Angebotszusammensetzung negativ auswirken.

Hinsichtlich des Platzierungsvolumens 2023 rechnet Scope mit einem Niveau deutlich unter dem des Jahres 2022. Dies begründet sich vor allem in der Unsicherheit auf den Immobilienmärkten, den deutlich gestiegenen Finanzierungskosten für die Fonds, die oftmals Fremdkapitalquoten von 50 Prozent

oder sogar mehr aufweisen, und der Zurückhaltung von privaten Anlegern im Allgemeinen. Insbesondere die deutlich gestiegene Attraktivität von alternativen Anlagen wie Festgeld oder Anleihen werde dem Langfristinvestment des geschlossenen Fonds mit seiner begrenzten Renditeerwartung für 2023 den Rang ablaufen, so Scope

k-mi hat sich außerdem die Entwicklung bei den Vermögensanlagen angeschaut. Mit diesem Ergebnis: Nur neun prospektpflichtige Vermögensanlagen wurden im Jahr 2022 von der Aufsicht gebilligt nach bspw. 31 im Jahr 2021 oder 44 im Jahr 2020. Und von den neu gebilligten neun Angeboten waren fünf Bürgerwindparks, so dass sich nur vier neue Angebote an den Publikumsvertrieb richteten.

Punkten konnten Anbieter und Vermittler noch mit den bereits vor der jüngs-



»Wir leben
Immobilien.«

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

www.verifort-capital.de

	Geschlossene AIF (Privatanleger)	Mio. €
1	Deutsche Finance Group	336,1
2	Patrizia Grundinvest	171,0
3	Primus Valor AG	84,4
4	RWB PrivateCapital Emissionshaus AG	80,4
5	BVT Unternehmensgruppe	69,0
6	Project Investment AG	48,4
7	HMW Emissionshaus AG	38,0
8	HEP Kapitalverwaltung AG	37,6
9	ÖKORENTA	35,4
10	Hahn Gruppe	34,7
11	US Treuhand	29,4
12	DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding	27,0
13	WIDe Wertimmobilien Deutschland	22,4
14	Jamestown US-Immobilien GmbH	20,6
15	Paribus	18,0
16	Dr. Peters Group	16,7
17	One Group	12,4
18	Verifort	6,1
19	Solvium Capital	2,8
20	IMMAC Immobilienfonds GmbH	2,2

ten Verschärfung des Vermögensanlagengesetzes 2021 anplazierten Angeboten. „Die von ‚k-mi‘ koor-

dinierte Bundesarbeitsgemeinschaft mittelständischer Investmentpartner/BMI konnte bei der Sachverständigenanhörung im Deutschen Bundestag durchsetzen, dass die Übergangsfrist von ursprünglich drei auf zwölf Monate verlängert wurde. So konnten vor dem 17.08.2021 gebilligte und vertriebene Vermögensanlagen zwölf Monate, längstens bis zum 17.08.2022, platziert werden. Und die von der BMI erreichte Verlängerung der Übergangszeit auf zwölf Monate war für Anleger, Anbieter und Vermittler in 2022 bares Geld wert, denn nur so gab es zumindest bis August 2022 überhaupt ein ausreichendes Angebot“, kommentiert k-mi. Das haben die Vermittler genutzt, wie das immer noch gute Platzierungsergebnis von rund 600 Millionen Euro zeige. □

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

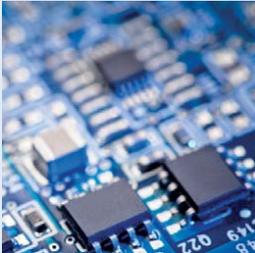
Immobilien USA





Energie und Infrastruktur

Private Equity



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Die Anlage in geschlossene Publikums- oder Spezial-AIF ist mit Risiken verbunden. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

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

MIG Capital

Finanzierungsrunde

MIG Capital hat die Finanzierungsrunde bei seinem Portfoliounternehmen **APK AG** abgeschlossen. An der Runde in Höhe von 130 Millionen Euro sind neben dem „MIG Fonds 16“ und weiteren Alt-Investoren der Chemiekonzern **LyondellBasell** und das Family Office der Familie **Kirk Kristiansen** beteiligt. Sie tragen den größten Teil und verstehen sich als strategische Investoren. Für MIG Capital, seit 2008 in APK investiert, handelt es sich um die Beteiligung an einer der höchsten Finanzierungsrunden der Firmengeschichte.

Nachhaltigkeit wächst deutlich

Publikumsfonds stellen Löwenanteil - Verdoppelung seit ESG-Einführung

Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds mit deutlichen Kursverlusten bei Aktien und Anleihen ist das verwaltete Vermögen von Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen gemäß der EU-Offenlegungsverordnung im Jahr 2022 deutlich gewachsen, hat der BVI ermittelt.

Es betrug zum Jahresende 739 Milliarden Euro. Das entspricht einer Steigerung von zwölf Prozent im Vergleich zu Dezember 2021. Bei Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen entfallen 135 Milliarden Euro auf Spezialfonds für institutionelle Investoren. Den Löwenanteil machen Publikumsfonds mit einem Volumen von 600 Milliarden Euro aus. Damit entfallen 47 Prozent des Publikumsfondsvermögens auf Artikel-8/9-

Produkte. Bei Einführung der Offenlegungsverordnung im März 2021 waren es 25 Prozent.

Umklassifizierungen wegen fortdauernder Unsicherheit über die Auslegung der EU-Regulierung haben sich kaum auf den Fondsmarkt in Deutschland ausgewirkt. Zwar haben die Fondsgesellschaften im zweiten Halbjahr 2022 über 20 Prozent der vormals als Artikel-9-Fonds eingestuft Produkte (die zu mindestens einem Nachhaltigkeitsziel beitragen) zurückgestuft. Gleichzeitig wurden aber bei jedem zehnten zuvor als nicht nachhaltig klassifizierten Fonds Nachhaltigkeitsmerkmale aufgenommen. Dadurch sind nun rund 6.000 Publikumsfonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen verfügbar. □

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

4% p.a.
Frühzeichner-
bonus
bis Platzierungsende

Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

- ✓ Immobilienentwicklungen mit **Schwerpunkt Wohnen** in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: **ab 10.000 EUR** zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens **acht Immobilienentwicklungen**
- ✓ Laufzeitende: **30.06.2032**
(Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmooption: **4 oder 6%** auf monatlicher Basis
- ✓ Gesamtmittelrückfluss von **bis zu 165,0%** im MidCase-Szenario

Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft: www.metropolen22.de

PROJECT Investment Gruppe
Kirschbacherstraße 25, 96052 Bamberg
✉ info@project-vermittlung.de
☎ 0951.91 790 330

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und das Basisinformationsblatt, 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-22. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

Foto: PROJECT Immobilienentwicklung Krielteler Straße, Frankfurt a. M.

Auf ein Wort

Seit der Expo Real ist viel passiert...

d.i.i.-Vorstand Dirk Hasselbring kann Bestandswohnungen deutlich günstiger einkaufen

Dirk Hasselbring ist seit Anfang Februar Mitglied im Vorstand der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG und dort für das Fondsmanagement und die Entwicklung neuer Anlageprodukte verantwortlich. d.i.i. hat sich auf Fonds mit Wohnimmobilien spezialisiert. Bereits seit dem 1. September war Hasselbring als Leiter des Fondsgeschäfts in die Unternehmensgruppe eingetreten.

Der Fondsbrief: Das letzte Mal haben wir uns auf der Expo Real unterhalten...

Dirk Hasselbring: Da haben wir noch mit ganz anderen Faktoren gerechnet, nämlich mit dem 24-fachen der Jahresmiete. Davon sind wir inzwischen weit entfernt. Bei den jüngsten Portfolios haben wir Faktoren zwischen 18 und 22 gezahlt. Bei Quadratmeterpreisen von 1.200 bis 1.400 Euro ist das eine Rendite um knapp fünf Prozent.

Ihr Konzept sieht vor, die Nebenkosten zu senken und die Kaltmiete entsprechen zu erhöhen, so dass die Belastung der Mieter gleichbleibt, und die Fondszeichner dennoch die Aussicht auf steigende Renditen behalten. Wie funktioniert das in Zeiten steigender Energiepreise?

Wir kaufen in der Regel Wohnungen der Energieeffizienzklasse F oder G. Das bedeutet 175 bis 225 Kilowattstunden Energieverbrauch pro Quadratmeter und Jahr. Zum Vergleich: Neubeuten mit kfw-55-Standard kommen auf 55 Kilowattstunden. Unsere Immobilien erreichen nach der Sanierung die Kategorie B oder C, was 50 bis 100 Kilowattstunden bedeutet. Das ist eine enorme Ersparnis.

Wie kann das gelingen, und was kostet das?

Entscheidend ist die Wärmedämmung zum Beispiel durch neue Fenster und eine neue Haustür. Das gelingt uns auch in bewohntem Zustand. Die Kosten dafür betragen im Schnitt umgerechnet 450 Euro pro Quadratmeter, so dass wir unter dem Strich 1.650 Euro bis 1.850 Euro investieren. Und das bislang in 65 Städten, vor allem in den westdeutschen Bundesländern, zu einer Basismiete von 5,50 Euro bis sieben Euro.

Wie nehmen Sie den Markt der Bestandswohnungen wahr? Werden wir noch Fire-Sales erleben?

Wir sehen eine Reihe von Portfolios am Markt, registrieren aber keine Panik-Verkäufe. Wir mussten

auch schon wieder erleben, dass wir überboten worden sind. Schwieriger ist die Situation im Neubau. Bei Gestehungskosten von im Schnitt 3.500 Euro pro Quadratmeter lohnt solch ein Investment erst zu Mieten ab 16 Euro.



Dirk Hasselbring

Wie bewerten die potenziellen Investoren den Markt?

Die Nachfrage der institutionellen Investoren ist derzeit noch etwas verhalten. Sie betrachten Wohnungen als stabile Assetklasse, halten sich mit Investitionen jedoch noch weitgehend zurück. Mit unseren Produkten stehen wir in Konkurrenz zu Staatsanleihen und zur wiedererstarteten Börse.

Und die privaten Anleger?

Wir erleben den Vertrieb etwas zögerlich, erwarten jedoch die Wende. Auf einer MLP-Veranstaltung konnten wir unseren Fonds kürzlich rund 1.500 Vermittlern vorstellen und kamen sehr gut an. Ich gehe also davon aus, dass der Vertrieb Fahrt aufnehmen wird.

Was bedeutet das für Ihre Ziele im Jahr 2023?

Mit unseren Fonds für private, semiprofessionelle und institutionelle Investoren wollen wir in diesem Jahr 500 bis 700 Millionen Euro akquirieren. Unser Publikums-AIF ist noch bis Ende Juni im Vertrieb und bislang rund zur Hälfte platziert. Bei den Fonds für Institutionelle rechnen wir verstärkt mit internationalem Kapital, denn ausländische Kapitalanleger bewerten die deutschen Wohnungsmärkte weiterhin als attraktiv. Vor allem Franzosen, Schweizer und Angelsachsen erkennen günstige Einstiegschancen. □

Quadoro

Hotel in Offenburg

Der offene Publikumsfonds „**Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private**“ hat das **Holiday Inn Express** in Offenburg erworben. Verkäuferin war die Objektgesellschaft **Hospitality 1 Offenburg GmbH**, ein Joint Venture der **Oxalis REIM GmbH**, **Zeitgeist Estates GmbH** und der **Property3 Group GmbH**. Das Drei-Sterne-Hotel verfügt über 149 Zimmer und ist an die **Tristar GmbH** vermietet, einen Franchisepartner der **InterContinental Hotels Group PLC**, der größten Hotelgruppe der Welt.

Hybrides Arbeiten setzt sich durch

Bürovermietungen brechen im vierten Quartal 2022 europaweit ein

Nach einem vielversprechenden Jahresende 2021 bestätigte sich der Erholungstrend auf dem europäischen Bürovermietungsmarkt auch im Jahr 2022, so eine Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Die Nutzernachfrage steigt nach nachhaltigen Gebäuden, in denen soziale, ökologische und ökonomische Aspekte im Sinne der gesellschaftlichen Unternehmensverantwortung berücksichtigt werden. Außerdem bieten die Eigentümer Flächen an, die so zugeschnitten sind, dass hybrides Arbeiten von Unternehmen umgesetzt werden kann.

Der jährliche Büroflächenumsatz in den 17 wichtigsten europäischen Märkten belief sich auf 9,17 Millionen Quad-

ratmeter, ein Plus von zehn Prozent zu 2021. Damit bewegt sich der Markt nun wieder auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Lebhaft war die Vermietungsaktivität in Dublin (63 Prozent Plus im Vergleich zu 2021), Warschau (48 Prozent), Zentral-London (45 Prozent), Mailand (28 Prozent) und Madrid (26 Prozent). In einer weiter gefassten Analyse hat **BNP Paribas Real Estate** 26 europäische Märkte untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass 2022 ein ähnliches Wachstum (elf Prozent) wie im Vorjahr vorlag, womit ein Jahresflächenumsatz von elf Millionen Quadratmetern erreicht wurde.

Im Gegensatz zur sehr lebhaften ersten Jahreshälfte 2022 ging im zweiten Halbjahr auf mehreren europäischen Märk-

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Baukosten explodieren.
Wir genießen sicheren
Bestand.

Das können Sie auch.

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Wechsel Dich

Die **Gruppe BPCE**, eine der größten Bankengruppen Frankreichs, ist in die Reihen der institutionellen Anteilseigner der **Scope Group** eingetreten und stärkt die Position des führenden europäischen Anbieters von unabhängigen Kreditratings, ESG-Analysen und Fondsanalysen. Die Investition der Group BPCE folgt der jüngsten Investition von **AXA**, einem der weltweit führenden Versicherer. Das Pariser Büro unter der Leitung von **Marc Lefèvre** ist heute der größte Hub außerhalb Deutschlands. Franzosen besetzen Spitzenpositionen bei Scope: **Guillaume Jolivet** ist Chief Analytical Officer, während **Inès de Dinechin** den Aufsichtsrat der Scope Group leitet.

Die **Züricher Swiss Property AG** eröffnete Anfang Februar ihre erste Niederlassung in Deutschland. Geleitet wird die Münchner Niederlassung von **Henrik Fillibeck** (52) und **Axel Trescher** (52). Fillibeck kommt von der **Catella Real Estate AG**, wo er als Sprecher des Vorstands tätig war. Trescher war zuletzt im Portfolio Management und im Vertrieb ebenfalls bei der Catella Real Estate AG.

Die **Deutsche Finance Institutional Markets GmbH** bestellt **Frank Kreuz** in die Geschäftsführung. Er verantwortet die Platzierung von Investitionsstrategien für institutionelle Investoren. Kreuz gilt als Experte in der institutionellen Kapitalanlage und verfügt über langjährige Erfahrung bei namhaften Investment- und Kapitalanlagegesellschaften.

BÜRO-SPITZENRENDITEN

Q4 2022 ggü. Q1 2022

	BERLIN	+80 BP ↗
	PARIS	+30 BP ↗
	AMSTERDAM	+100 BP ↗
	MADRID	+65 BP ↗
	MAILAND	+75 BP ↗
	LONDON	+60 BP ↗
	LUXEMBURG	+50 BP ↗
	BRÜSSEL	+35 BP ↗
	DUBLIN	+25 BP ↗
	PRAG	+75 BP ↗
	WARSCHAU	+25 BP ↗

■ ≤ 3% ■ 4 – 6%
■ 3 – 4% ■ > 6%



Die Renditen von Büroinvestments sind kräftig gestiegen. Das bedeutet gesunkene Preise auf breiter Front. In Großbritannien sind die sechs Prozent nicht mehr weit entfernt.

ten der Flächenumsatz zurück, was auf eine Abschwächung der Erholung nach der Corona-Pandemie hinweist. Auch die sechs wichtigsten deutschen Märkte (Berlin, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg und München) verzeichneten einen Rückgang der Vermietungsaktivität: Im vierten Quartal 2022 lag das Vermietungsvolumen fast 30 Prozent unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

„Wir stellen fest, dass sich hybrides Arbeiten, also das Arbeiten von Zuhause aus und im Büro, zunehmend durchsetzt, und dass Unternehmen dieser Entwicklung bei ihren Anmietungsentscheidungen Rechnung tragen. Besonders stark nachgefragt sind flexible, moderne Gebäuden in den etablierten zentralen Lagen“, so **Laurent Boucher**, Präsident von BNP Paribas Real Estate Advisory Europe 7.

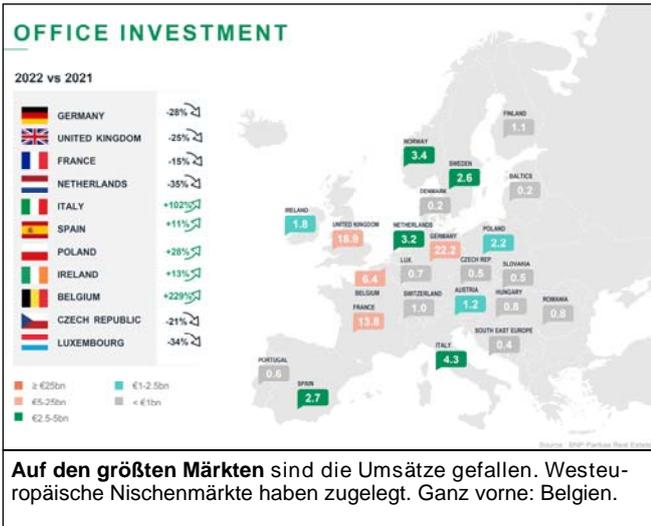
„Das Büro wird zu einem unverzichtbaren Instrument für Unternehmen und hat dabei verschiedene wichtige Funktionen zu erfüllen. Attraktive Büroflächen werden eingesetzt, um Fachkräfte zu gewinnen und langfristig erfolgreich zu binden, um kreatives und produktives Arbeiten im Team zu ermöglichen und um für ein gutes Wohlbefinden der Mitarbeitenden zu sorgen. Darüber hinaus helfen hochwertige Büroflächen, die ökologischen Unternehmensziele zu erreichen und den Energieverbrauch zu reduzieren. Es ist dann auch die Nachfrage nach zentralen, erstklassigen Objekten, die das

Wachstum der Spitzenmieten in fast allen Märkten fördert.“

Die größten Zuwächse 2022 verzeichneten Zentral-London (19 Prozent), Warschau (13 Prozent), Mailand (elf Prozent) und Dublin (neun Prozent). „Im Gesamtmarkt sehen wir aktuell durchaus gegenläufige Entwicklungen: Einerseits steigen die Mieten bei Neubauobjekten in den begehrtesten Lagen kontinuierlich, andererseits könnten Bestandsobjekte oder Objekte in dezentralen Lagen aufgrund sinkender Nachfrage zunehmend an Attraktivität verlieren“, so Boucher.

Nach einem starken Anstieg 2020 und Anfang 2021 haben sich die Leerstandsrate auf dem Büromarkt inzwischen stabilisiert. Die Leerstandsrate in Europa lag zum Ende 2022 bei insgesamt 7,4 Prozent und damit beinahe unverändert gegenüber dem Vorjahr (plus zehn Basispunkte). Wie bei den Mieten, zeigen sich auch beim Leerstand große Unterschiede zwischen den begehrtesten zentralen Lagen (CBDs) und den Randgebieten.

Während das Büro-Investmentvolumen in den ersten beiden Quartalen 2022 ein Rekordniveau verzeichnete, war das Transaktionsvolumen im dritten und vierten Quartal rückläufig. Für diese Entwicklung sind der deutliche Anstieg der Finanzierungskosten und die damit einhergehende Preisanpassung



verantwortlich. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 248,3 Milliarden Euro in Gewerbeimmobilien investiert – ein Rückgang von 14 Prozent gegenüber 2021. Dieser rückläufige Trend war zwar in sämtlichen Assetklassen zu verzeichnen, das Bürosegment war jedoch am stärksten betroffen und notierte ein Minus um 21 Prozent. Dies resultierte in einem Investitionsvolumen von nur noch 90,1 Milliarden Euro im Jahr 2022. Dieser

Rückgang der Büro-Investitionen in Europa betraf vor allem größere Märkte wie Deutschland (minus 28 Prozent), Großbritannien (minus 25 Prozent), und Frankreich (minus 15 Prozent), während kleinere wie Belgien, Italien, Polen, Irland und Spanien 2022 durchaus gut abschnitten.

Während im zweiten und dritten Quartal 2022 erste Anzeichen eines Renditeanstiegs zu erkennen waren, bestätigte sich dieser Trend im vierten Quartal und war auf allen europäischen Märkten zu beobachten. Das gesamtwirtschaftliche Umfeld und insbesondere die Inflation führte dazu, dass die Zentralbanken ihre Währungspolitik mittels Leitzinsanhebungen strafften, was wiederum zu steigenden Finanzierungskosten und in Konsequenz zu Preisanpassungen auf den Immobilienmärkten führte. Noch ist die Preisfindungsphase, in der Verkäufer wie Käufer ein neues, für beide Seiten faires und funktionierendes Preisniveau suchen, nicht abgeschlossen, so Boucher: „Wir gehen allerdings davon aus, dass sich die Leitzinsen aktuell nahe dem Höchststand befinden und wir 2023 hier eine Stabilisierung sehen werden, gegebenenfalls sogar einen erneuten Rückgang zum Jahresende.“ □

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

Paribus-Gruppe

Villa Fuchs verkauft

Mit **Die Paribus-Gruppe** hat die die Büroimmobilie Villa Fuchs in Heidelberg verkauft. Die Immobilie stammt aus dem im Jahr 2007 vom **FHH Fondshaus Hamburg** (später **ImmobilienWerte Hamburg**) aufgelegten Regionalfonds Baden-Württemberg. Mit Übernahme der ImmobilienWerte Hamburg hat die Paribus-Gruppe im Jahr 2015 das Assetmanagement übernommen. Käufer ist die **VRD Stiftung** für Erneuerbare Energien mit Sitz in Heidelberg. Der Kaufpreis liegt bei rund 14,6 Millionen Euro. Die verbliebenen drei Objekte werden weiterhin von der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH betreut. Aus dem Verkauf dieser ersten Fondsimmobilie ergibt sich für die Fondsanleger eine Auszahlung von 29 Prozent. Der Gesamtmittelrückfluss über die Fondslaufzeit liegt mit den bereits erhaltenen 92,5 Prozent aus den laufenden Auszahlungen und aus dem Verkauf nunmehr bei 121,5 Prozent vor Steuern.

Catella

Parken am Flughafen

Catella erwirbt zusammen mit **Orange Investment Managers** das 1.178 Stellplätze umfassende Parkhaus „Weg beim Jäger“ am Hamburger Flughafen für den offene Immobilien-Spezial-AIF „Catella ParkenEuropa“. Verkäuferin ist die **Parken & Immobilien Invest GmbH**, die zu 100 Prozent der **Adler-Gruppe** gehört. Das Parkhaus ist bis Mitte 2037 an **Q-Park** vermietet.

Rechenfehler in Anleger-Studie

Verband Votum fordert Umdenken in Diskussion um Provisionsverbot

Die groß angelegte „Kantar-Kleinanlegerstudie“ der Europäischen Union lieferte den Gegnern von Provisionszahlungen bislang die Argumente. Nun stellt sich ein grober Berechnungsfehler in der Studie heraus. Sie kann daher nicht mehr als Argumentations-Grundlage der politischen Entscheidungsträger dienen, betont der Verband Votum als Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister.

„Das von der Europäischen Kommission beauftragte Kantar-Institut musste in ihrer 2022 veröffentlichten Kleinanlegerstudie nun einen groben Fehler bei der Berechnung von Kostenquoten einräumen. Ursprünglich kam das Institut zu dem fragwürdigen Ergebnis, dass die Kosten für durch Provisionsberatung vertriebene Finanzprodukte 35 Prozent höher sind als für Produkte ohne Provisionsvergütung. Dieses Ergebnis stellt sich nun als schlichtweg falsch heraus. Seit kurzem gibt die Kommission an, dass diese Zahl auf 24 bis 26 Prozent nach unten korrigiert werden musste – und auch dieser Wert erscheint mehr als zweifelhaft“, sagt **VOTUM-Vorstand Martin Klein** in einer ersten Einschätzung.

„Damit steht die zuständige Kommissarin **Mairead McGuinness** vor einem Scherbenhaufen. Schließlich hat sie diese fehlerhaften Werte bei all ihren Argumentationen – auch gegenüber dem EVP-Abgeordneten **Markus Ferber** und in ihrer Anhörung vor dem ECON-Ausschuss des EU-Parlaments am 24. Januar – immer wieder als Hauptargument in Bezug auf angebliche Fehlanreize in der Anlagevermittlung angeführt“, so Klein.

Die Forderung des Vermittlerverbands VOTUM in Richtung Brüssel sind eindeutig: „Die fehlerhafte Kantar-Studie kann keine Grundlage für so eine richtungweisende politische Diskussion sein. Die Kommissarin muss den Fehler eingestehen und öffentlich zurückru-

dern. Es kann nicht sein, dass wir auf Basis falscher Berechnungen über die Zukunft von hunderttausenden Finanzberatern diskutieren“, so der Verbands-Sprecher.



Votum-Chef Martin Klein

Außerdem bemängelt Klein die weiterhin bestehende Intransparenz der Studienergebnisse: „Es ist nicht tragbar, dass die Verbände der betroffenen Berufsträger wie VOTUM bis heute keinen Einblick in die Datengrundlage der Studie erhalten haben. Wohin diese Intransparenz führt, sehen wir nun auf öffentlicher Bühne. Das ist peinlich. Die Kommissarin sollte zu diesem Fehler stehen und die entsprechenden Konsequenzen daraus ziehen.“

„Es verstärkt sich mehr und mehr der Eindruck, dass in der Studie Äpfel mit Birnen verglichen wurden. Bei dem Erwerb eines Finanzprodukts, für das ein Berater eine Provisionsvergütung erhält, liegt immer eine zuvor gegenüber dem Kunden erfolgte Anlageberatung zugrunde. Wird keine Provisionsvergütung gezahlt, handelt es sich entweder um ein beratungsfreies Direktgeschäft des Anlegers oder diesem wird die Beratung mit einer gesondertem Honorarvereinbarung in Rechnung gestellt. Beides müsste in die Bewertung einfließen“, so Klein. Für die bloße Feststellung, dass beratungsfreies Anlegen kostengünstiger ist, brauche es keine breit angelegte Studie. □

BVI: Provisionsverbot inakzeptabel

Fondsverband setzt sich für Erhalt der Wahlfreiheit zwischen Provisions- und Honorarberatung ein

In Deutschland stehen wichtige Weichenstellungen für die private Altersvorsorge, die Transformation und die Erneuerung der Infrastruktur an. In Brüssel ist die Debatte um die provisionsbasierte Anlageberatung erneut aufgeflammt. Zugleich entwickelt die EU die Nachhaltigkeitsregulierung weiter. Dazu hat der Fondsverband BVI eine klare Meinung.

Die Regierung hat vor wenigen Wochen die im Koalitionsvertrag vereinbarten Prüfaufträge zur Reform der privaten Altersvorsorge in Angriff genommen. Der deutsche Fondsverband **BVI** unterstützt das Vorhaben, die kapitalgedeckte private Altersvorsorge zu stärken, ihre Verbreitung voranzutreiben und Rahmenbedingungen für renditestarke Produkte zu setzen. Bestrebungen, den Staat als Anbieter in der privaten Altersvorsorge zuzulassen, hält der Fondsverband jedoch für einen Irrweg. Dazu sagt **Thomas Richter**, BVI-Hauptgeschäftsführer: „In der sozialen Marktwirtschaft setzt der Staat die Regeln und ist Schiedsrichter. Sobald der Schiedsrichter selbst mitspielt, ist der Wettbewerb weder fair noch marktwirtschaftlich. Deshalb lehnen wir einen Staats-

fonds in der privaten Altersvorsorge ab.“ Der BVI weist darauf hin, dass in allen Ländern mit staatlich organisierten Lösungen im Alterssicherungssystem diese nicht in der privaten Säule angesiedelt sind. Zudem sieht der Koalitionsvertrag bereits eine staatlich organisierte kapitalgedeckte Komponente – das Generationenkapital – in der gesetzlichen Rentenversicherung vor. Richter: „Die staatlich verantwortete erste Säule sollte sich mit privatwirtschaftlich organisierten Lösungen in der zweiten und dritten Säule sinnvoll ergänzen“.

Zielführend dagegen ist das Vorhaben der Regierung, private Anlageprodukte mit höheren Renditen als Riester in der dritten Säule gesetzlich anzuerkennen. Hierzu hat der BVI bereits Ende November vergangenen Jahres das Konzept des Fondsspardepots veröffentlicht und in die Gespräche der von der Regierung eingesetzten Fokusgruppe eingebracht. Richter: „Die starke Nachfrage nach Fondssparplänen ist Beleg für die Akzeptanz und Nutzung als Altersvorsorgeinstrument in breiten Bevölkerungskrei-



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



sen.“ Kernelement des Konzepts ist ein Depot für Fondssparpläne, die ausschließlich zum Zweck der Altersvorsorge abgeschlossen werden und eine Mindestlaufzeit bis zum Ende des 60. Lebensjahres aufweisen. Die Förderung erfolgt über einen gesonderten Freibetrag auf die bis zur Auszahlung erzielten Gewinne. Dieser Freibetrag wächst kontinuierlich mit der Anspardauer. „Auf diese Weise kann die Politik einen starken Anreiz zum renditeorientierten und langfristigen Sparen für die Altersvorsorge setzen“, sagt Richter.

In der privaten Altersvorsorge sieht der BVI neben neuen Lösungen auch dringenden Reformbedarf bei der Riester-Rente. Sie hat trotz veralteter Rahmenbedingungen mit knapp 16 Millionen Verträgen eine hohe Verbreitung erreicht und gehört zu den erfolgreichsten geförderten Modellen in Europa. „Untere Einkommensgruppen werden durch die Zulagenförderung erreicht. Vereinfachungen bei der Förderung könnten die Verbreitung in dieser Bevölkerungsgruppe ankurbeln“, sagt Richter. Ein wesentliches Hemmnis liege jedoch in der gesetzlich vorgegebenen 100-prozentigen Garantiepflcht auf die eingezahlten Beiträge. Dem Sparer sollte es ermöglicht werden, ein attraktives Produkt ohne oder mit gewünschtem Garantieniveau zu wählen. Dies könnte zü-

gig und mit minimalem Aufwand gesetzlich umgesetzt werden.

EU-Finanzmarktkommissarin **Mairead McGuinness** hat die provisionsbasierte Anlageberatung erneut auf den Prüfstand gehoben. Anfang Mai 2023 will sie ihre Vorschläge im Zuge der angekündigten Retail-Investment-Strategie vorlegen und schließt ein Verbot von Provisionen für den Vertrieb von Wertpapieren nicht aus. Richter: „Ein Provisionsverbot ausschließlich für Wertpapiere ist inakzeptabel. Es verzerrt den Wettbewerb zwischen Wertpapieren und Versicherungen und schadet den Verbrauchern.“ Der BVI setzt sich für den Erhalt der Wahlfreiheit zwischen Provisions- und Honorarberatung ein. Vor allem für Kleinanleger hat die Provisionsberatung klare Vorteile: Wer viel anlegt, zahlt viel, und wer wenig anlegt, zahlt wenig. Zudem bleibt die Beratung kostenfrei, wenn der Sparer nichts kauft.

Schon jetzt haben Verbraucher die freie Wahl zwischen der Provisions- und der Honorarberatung. Dennoch können sich laut einer Umfrage des Marktforschungsunternehmens Kantar nur 16 Prozent der Deutschen vorstellen, für eine Beratung ein geson-

Werbemitteilung

ZBI - Werthaltige Investments

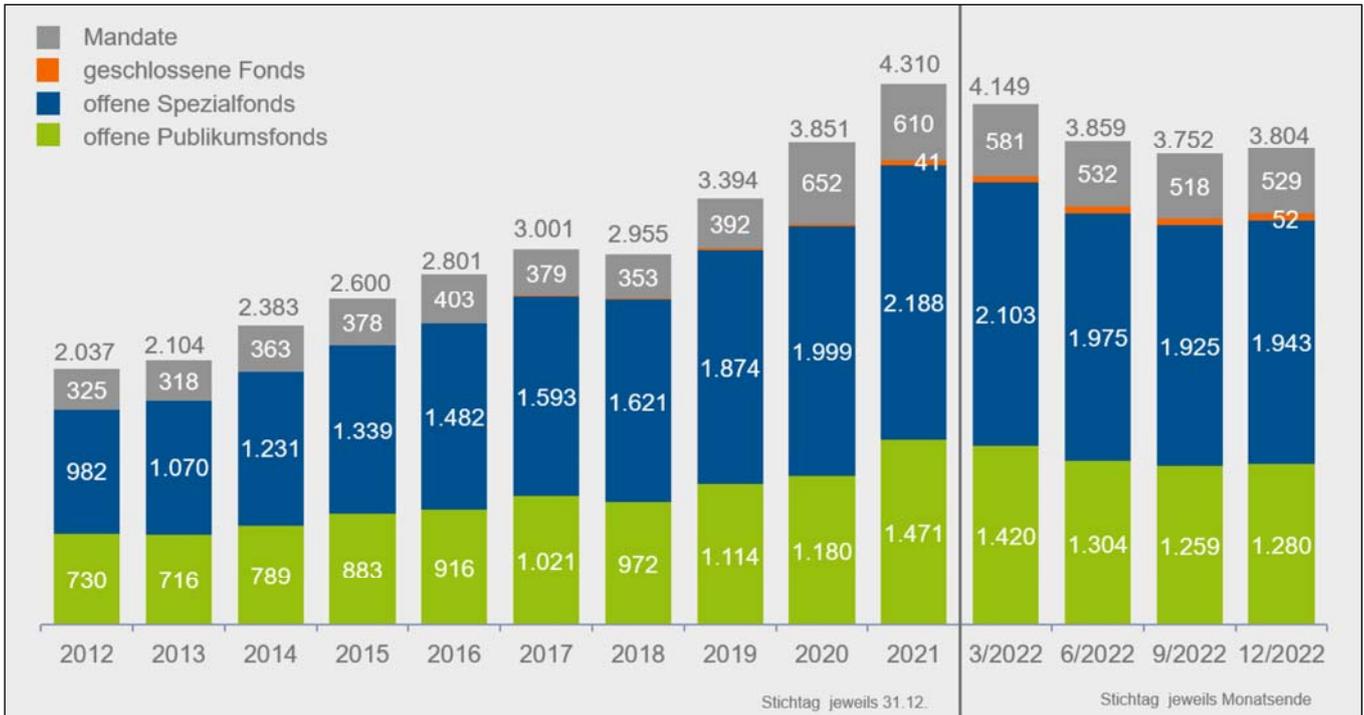
Der Spezialist für Wohnimmobilien

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



Der BVI vertritt rund 3.800 Mandate. Offene Spezialfonds bilden dabei seit jeher den Löwenanteil.

iertes Honorar zu bezahlen. Ein Provisionsverbot würde also zu einer Beratungslücke führen. Das zeigt auch der Blick nach England, wo es seit zehn Jahren ein Provisionsverbot gibt. Eine Studie der englischen Finanzaufsicht FCA vom Dezember 2020 belegt, dass Sparer mit kleineren Anlagebeträgen faktisch von der Beratung ausgeschlossen sind, und die Beratungskosten bei komplexeren Sachverhalten wie der Altersvorsorge unverhältnismäßig hoch sein können.

Der Beratungsmarkt hat sich an Vermögen mit mindestens höheren fünfstelligen Pfundbeträgen ausgerichtet. Ähnliches gilt für die Niederlande. Dort sind Provisionen ebenfalls verboten, jedoch ist der Bedarf an privater Vorsorge und damit Anlageberatung aufgrund der starken betrieblichen Altersvorsorge gering. Darüber hinaus würde ein Provisionsverbot die Umsetzung des „Green Deal“ behindern. Die Fondsindustrie spielt eine Schlüsselrolle auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit. Dabei sind aktiv verwaltete Fonds, die in erster Linie über die Provisionsberatung vertrieben werden, besonders wichtig. Nur aktive Fondsmanager haben die Möglichkeit, Aktien und Anleihen von Unternehmen zu meiden, die die ESG-Standards nicht einhalten.

Das Ziel der EU-Behörden, gegen Grünfärberei vorzugehen, unterstützt der BVI. Angesichts der vielen offenen Fragen zur Auslegung der EU-Regulierung ist der aktuelle Fokus der Behörden auf eine breit angelegte Marktuntersuchung zu Verdachtsfällen jedoch zu früh. „Bevor man von Verdachtsfällen spricht, müssen erst die Kriterien für nachhaltige Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung geklärt werden“, sagt Richter.

Zudem sollten die EU-Gesetzgeber die Anbieter von ESG-Ratings verpflichten, deren Methoden und Datenbeschaffungsprozesse offenzulegen. Fondsgesellschaften wären dann besser in der Lage, die Qualität der ESG-Urteile zu bewerten.

Die Transformation und die Erneuerung der Infrastruktur hierzulande wird ohne das Kapital deutscher institutioneller Anleger wie Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherer nicht gelingen. Richter: „Die Fondsbranche steht bereit, als wesentlicher Mittler zwischen Kapitalangebot und -nachfrage zum Motor der Transformation zu werden. Wir können diese Rolle aber nur erfüllen, wenn die Politik zum Beispiel im geplanten Zukunftsfinanzierungsgesetz rechtliche Hürden abbaut“.

Hemmnisse sind derzeit unter anderem Anlagerichtlinien für institutionelle Anleger und deutsche Fonds und steuerrechtliche Vorgaben. Sie setzen enge Grenzen für Infrastrukturinvestments. Darüber hinaus behindern der im Vergleich zu anderen Ländern geringere Spielraum bei Finanzierungsmöglichkeiten und offene Auslegungsfragen die Auflage von Infrastrukturfonds. Dies zeigt auch das Beispiel des deutschen Atomfonds KENFO, der seine Investments in Infrastrukturfonds ausschließlich über Luxemburger Vehikel tätigt. Der Gesetzgeber sollte den aufsichts- und steuerrechtlichen Rahmen deshalb an die Bedürfnisse von Infrastrukturinvestments anpassen und eine investitionsfreundliche Auslegung durch die Verwaltung einfordern. □

Hahn Gruppe

Core-Portfolio

Die **Hahn Gruppe** hat für den institutionellen Immobilienfonds „HAHN FCP-FIS – German Retail Fund“ ein Core-Investmentportfolio mit 13 Fachmarktzentren veräußert. Käufer der Objekte sind die **CEV Handelsimmobilien** und die **EDEKA Regionalgesellschaften** Rhein-Ruhr, Südwest, Nordbayern-Sachsen-Thüringen und Nord.

Die langjährig etablierten Fachmarktzentren sind auf sechs westdeutsche Bundesländer verteilt. Fünf Objekte befinden sich in Nordrhein-Westfalen. Jeweils zwei liegen in Bayern und Baden-Württemberg und in Schleswig-Holstein. Jeweils ein Objekt befindet sich in Niedersachsen bzw. in Rheinland-Pfalz. Die Mietfläche des mit 98 Prozent nahezu vollvermieteten Portfolios beläuft sich auf insgesamt 174.000 Quadratmeter. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) liegt bei mehr als sieben Jahren.

Deka

East Side Hotel

Deka Immobilien hat das East Side Hotel an der 525 Lexington Avenue in New York aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds „Deka-Immobilien-Global“ veräußert. Käufer ist ein Joint Venture aus den Investmentfirmen **Hawkins Way Capital** und **Värde Partners**. Das 1924 errichtete Hotel wurde mit Ausbruch der Covid-19-Pandemie im März 2020 geschlossen und nicht wiedereröffnet.

Lebhafter Start ins neue Jahr

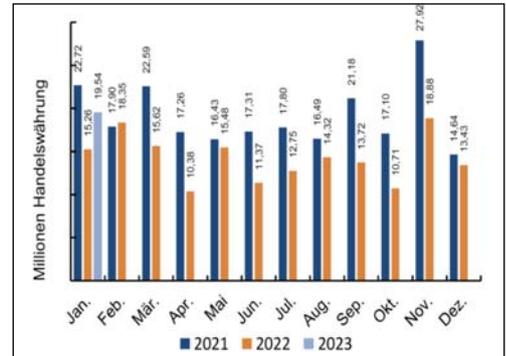
An der Zweitmarktbörse stürzen die Kurse für Flugzeugfonds ab

Mit einem Januar-Umsatz von nominal 19,6 Millionen Euro (Vormonate: 13,4 Millionen bzw. 18,9 Millionen Euro) startete der Zweitmarkthandel lebhaft ins neue Jahr. Insgesamt kamen 361 Transaktionen zustande (Vormonat: 329 Transaktionen). Dabei verfestigte sich die Tendenz zu sinkenden Kursen in fast allen Marktsegmenten – die Zinswende lässt grüßen. Besonders hart traf es Flugzeugfonds, wo bei extrem niedrigen Kursen hohe Umsätze zustande kamen.

Immobilienbeteiligungen standen im Januar für einen Anteil von 64 Prozent am Gesamthandel und waren damit, bedingt durch das Geschehen bei Flugzeugfonds, etwas weniger marktbestimmend als üblich. Büroimmobilien und Shopping-Center knüpften hier an die Abwärtstendenz der Vormonate an. Lediglich die weniger zinsensensitiven Pflegeimmobilien blieben kursstabil. Das gehandelte Nominalvolumen fiel mit 12,5 Millionen aus 259 Vermittlungen etwas höher aus als zuletzt und konnte auch gegenüber dem Vergleichszeitraum aus dem Vorjahr zulegen (11,3 Millionen aus 312 Vermittlungen).

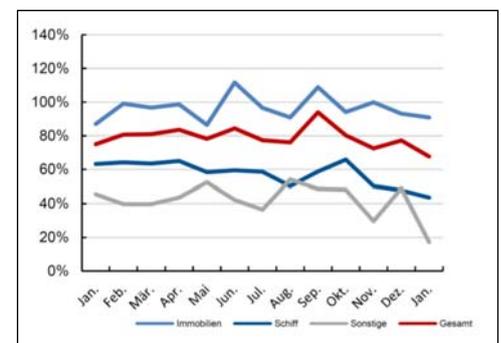
Im Markt für Schiffsfonds rücken die Rekorde des Vorjahres in immer weitere Ferne. Infolge sinkender Charterraten ermäßigte sich der Durchschnittskurs zum dritten Mal in Folge auf nun 44 Prozent (Vormonate: 48 Prozent bzw. 50 Prozent bzw. 66 Prozent). Dementsprechend ruhig verlief auch der Handel im Segment. Aus 36 Vermittlungen (Vorjahresschnitt: 106 Vermittlungen) entstand ein Nominalumsatz von 2,5 Millionen (Vorjahresschnitt: 5,9 Millionen Euro). Der Anteil am Gesamthandel schrumpfte auf nur noch knapp 13 Prozent.

Ganz anders lief es bei den unter sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private



Besser als 2022. Mit knapp 20 Millionen Euro Handelsumsatz startete die Fondsbörse ins Jahr.

Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds. Hier entstand aus 66 Vermittlungen (Vormonat: 51 Vermittlungen) ein vergleichsweise hoher Nominalumsatz von 4,6 Millionen Euro (Vormonat: 1,5 Millionen). Die Freude darüber hielt sich jedoch in Grenzen, denn der Durchschnittskurs stürzte ab auf nur noch 17 Prozent (Vorjahresschnitt: 46 Prozent), so dass dem hohen Nominalumsatz ein vergleichsweise geringes Kaufpreisvolumen entgegenstand. Tatsächlich wurden zahlreiche und volumenstarke A 380-Beteiligungen zu teilweise einstelligen Kursen gehandelt und verursachten so den historisch niedrigen Durchschnittskurs im Segment. □



Vor allem die niedrigen Preise für Flugzeugfonds drückten die Handelskurse in den Keller.

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
33378 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

d.i.i. Deutsche Investment Immobilien AG

Hep Global GmbH

IMMAC Holding GmbH

Jamestown US-Immobilien GmbH

Project Gruppe

Real I.S. AG

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Das Letzte

Kürzlich hat mir **Spotify** einen Song vorgeschlagen, den ich schon seit Jahrzehnten nicht mehr gehört habe: „I Love a Man in a Uniform“ von Gang of Four. Daran musste ich denken, als ich kurz darauf die Tagesschau gesehen habe. Ukraines Präsident **Wolodimir Selenski** sprach über den Krieg gegen Russland und trug dabei wie gewohnt seinen olivfarbenen Pullover, dazu die passende Hose und geschnürte Stiefel. Selbst als einige Tage zuvor US-Präsident **Joe Biden** zu einem Überraschungsbesuch in Kiew einschneite, schüttelte ihm Selenski im Soldaten-Dress die Hand.

Ein Rangabzeichen habe ich nicht erkannt. Keine Ahnung, ob Selenski Gefreiter oder Offizier ist. Verteidigungsminister **Boris Pistorius** hat es während seiner Wehrpflicht zum Obergefreiten gebracht, lese ich. So wie ich. Nein! Ich will mich jetzt nicht wieder auf seinen Posten bewerben. Wobei ich mich schon frage, wofür die schicke Ausgeh-Uniform in den Spinden der Soldaten hängt. Bei einem Termin des Verteidigungsministers mit **Rheinmetall**-Chef **Armin Papperger** beantworteten beide Männer die Fragen der Journalisten im gestrickten Pullover. Bei Pistorius blitzte wenigstens noch ein weißer Kragen aus dem braunen Strick, wohingegen der Panzerbauer einen blauen Rollkragen-Pullover trug. Vielleicht ist solch eine Kleidung aber auch angemessen für einen Mann, der ankündigt, in den kommenden Wochen 300.000 Geschosse für den Gepard herzustellen.

Gibt es eigentlich auch einen Panzer namens Dachs? Vorsicht Wortspiel, denn mit X hatte Rheinmetall den DAX schon im Visier, bis die **Commerzbank** dazwischen grätschte. Der Platz im Edel-Aktien-Index wurde frei, weil Gashersteller **Linde** als wertvollster Konzern im deutschen Index nur noch in New York gehandelt werden will.

Vor viereinhalb Jahren erst war die Commerzbank nach vorangehenden Krisenjahren aus dem DAX geflogen. So musste die Bank mit Steuermilliarden vor der Pleite gerettet werden, und eine geplante Fusion mit der **Deutschen**

Bank platzte kurz vor dem Ziel. Nun meldete die Commerzbank mit 1,4 Milliarden Euro den höchsten Gewinn seit 2007 und lief der Waffenschmiede kurz vor dem Ziel den Rang ab, die sich seit der von Kanzler **Olaf Scholz** ausgerufenen Zeitenwende auf der Überholspur währte. Immerhin hatte der Rheinmetall-Aktienkurs seit Putins Einmarsch in die Ukraine um 165 Prozent zugelegt.

Die Commerzbank legte innerhalb des vergangenen Jahres lediglich um 21 Prozent zu, und so richtig stieg der Kurs erst im Februar. Doch offenbar ist die Phantasie hier der entscheidende Treiber. Das liegt auch daran, dass die Banken generell keine Skrupel haben, die Gewinne aus den gestiegenen Zinsen weitgehend für sich zu behalten und nur minimal an die Kunden weiterzugeben. Die Aktienmärkte belohnen das Verhalten, denn seit Anfang des Jahres stiegen die Kurse rasant. So legte der **Bloomberg** Europe 500 Banks and Financial Services seitdem um mehr als 17 Prozent zu.

Nicht schlecht, aber ein Witz im Vergleich zu den Gewinnen der Mineralölkonzerne. Europas größter Ölkonzern **Shell** hat 2022 den Rekordgewinn von 39,9 Milliarden Dollar erzielt und somit sein Ergebnis vom Vorjahr verdoppelt. Das US-Unternehmen **Exxon Mobil** kommt sogar auf 55,7 Milliarden Dollar, was ein Plus von 140 Prozent gegenüber dem Jahr zuvor bedeutet. Die Zeitschrift „Auto Motor Sport“ zitiert das Unternehmen so: „... klar vom günstigen Marktumfeld profitiert.“

Günstiges Marktumfeld? Wir diskutieren über elektrische Lichterketten am Weihnachtsbaum, kommen nur mit aus Steuergeldern finanzierten Sprit- und Gaspreisbremsen durch den Winter, schalten in der City abends die Lampen aus, reduzieren die Temperatur in den Amtsstuben und zahlen für Strom so viel wie niemals zuvor. Das definieren die Ölmultis als günstiges Marktumfeld.

Wo ist mein Strickpulli? Mir platzt der Kragen. □