

# DER FONDS

## Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 334 | 15. KW | 12.04.2019 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>REITs:</b> Immobilienaktien als Alternative zu den offenen Fonds	2
<b>Erstes Quartal:</b> Rückgänge an den deutschen Gewerbe-Immobilienmärkten	6
<b>Zweitmarkt:</b> Nachfrage nach gebrauchten Fonds weiter auf hohem Niveau	10
<b>Flugzeugfonds:</b> Keine Panik an Bord - Fondsbörse weist stabile Kurse aus	11
<b>Nahversorger:</b> Schlüssel zum Erfolg liegt bei den Asset-Managern	14
<b>Personalia</b>	14
<b>Global House Price Index:</b> In Europa sinken teilweise die Wohnungspreise	17
<b>Impressum</b>	19

## Meiner Meinung nach...

Wohnungsgesellschaften enteignen! Das fordern Mieter-Initiativen seit einigen Tagen in Berlin. Die Reaktionen darauf sind gespalten und lassen sich verlässlich den politischen Richtungen zuordnen. Während sich die Grünen unter ihrem Chef **Robert Habeck** solch eine Re-Kommunalisierung vorstellen können, und die Linken eine Enteignung auch in anderen Bundesländern feiern würden, findet die CDU deutliche Worte der Ablehnung. Links-Populismus und DDR-Idee, schimpfte beispielsweise Wirtschaftsminister **Peter Altmaier**. Und auch die SPD hält nichts von der Wohnungs-Enteignung. Sie würde Jahre dauern und keine einzige neue Wohnung schaffen, meinte SPD-Chefin **Andrea Nahles**.

Wo sollten die klammen Kommunen und Bundesländer außerdem das nötige Geld hernehmen, um die Wohnungsgesellschaften zurückzukaufen? Sie haben ihr Tafelsilber in früheren Jahren verkauft, um ihre Haushalte zu sanieren. Leere Kassen können keine Wohnungen bauen. Eine Schnapsidee also.

Die gesetzliche Grundlage dazu wäre vorhanden. „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden“, heißt es in Artikel 15 des Grundgesetzes. Allerdings ist er noch niemals angewendet worden.

Aber. Die Forderung nach Enteignung der großen Wohnungsunternehmen bringt Bewegung in eine Situation, die so starr ist wie betonierte. Denn ohne Zweifel fehlen bezahlbare Wohnungen nicht nur in Berlin. Wer mit Sozialwohnungen Geld verdienen möchte, kann sein Kapital gleich aufs Sparbuch einzahlen. Die Renditen unterscheiden sich kaum voneinander.

Eigentümer unbebauter Grundstücken, die auf weiter steigende Preise setzen oder es einfach nicht nötig haben, Geld damit zu verdienen, tun der Gesellschaft keinen Gefallen. Daher finde ich den Vorschlag des Tübinger Bürgermeisters **Boris Palmer** gar nicht so verkehrt. Er droht den tatenlosen Besitzern zunächst mit einem Bußgeld und schließend damit, die Grundstücke zum Verkehrswert aufzukaufen und Wohnungen darauf zu errichten.

Das Thema wird uns in den kommenden Wochen weiter beschäftigen.

Viel Spaß beim Lesen!



## ZBI/Union Invest

### BGP Gruppe übernommen

**ZBI und Union Investment melden** Vollzug beim Kauf der **BGP Gruppe** mit ihren 16.000 Wohnungen. Mit der Akquisition werden in den beiden Fonds „UniImmo: Wohnen ZBI“ und „ZBI Union Wohnen Plus“ Kontingente von 1,2 Milliarden Euro frei. Der Kauf der BGP-Wohnungen war für Union Investment und ZBI die größte Transaktion der jeweiligen Unternehmensgeschichte und einer der größten Deals mit deutschen Wohnungen der vergangenen Jahre.

Außerdem hat ZBI seinen Publikums-AIF „ZBI Professional 11“ zum 31. März 2019 mit einem Kommanditkapital von rund 138 Millionen Euro geschlossen. Die Quote der Wiederanleger liegt deutlich bei mehr als 50 Prozent. Am 15. April 2019 setzt der Fondsinitiator die Fonds-Linie mit dem Publikums-AIF „ZBI Professional 12“ fort. Das Zielvolumen ist bei 80 Millionen Euro angesetzt. Beim Vorgänger lag das Zielvolumen bei Auflage des Fonds im Oktober 2017 bei 40 Millionen Euro.



**Neubau.** ZBI-Anleger investieren in Wohnimmobilien.



## Fungible Immobilien

**REITs - liquide Alternative zu offenen Fonds zahlen Dividenden-Rendite**

**Für Anleger existieren verschiedene Möglichkeiten, mittelbar in Immobilien zu investieren. Am bekanntesten und volumenstärksten sind wohl die offenen Immobilienfonds. Immer noch relativ unbekannt sind Real Estate Investment Trusts (REITs).**

Ein REIT ist ein Wertpapier, das die Investition in Immobilien auf Basis von börsengehandelten Aktien ermöglicht. REITs können in verschiedene Arten von Immobilien investieren. Sie müssen im Gegensatz zu den offenen Immobilienfonds keine Liquidität vorhalten, um eine Rücknahme von Anteilen zu ermöglichen. Ein REIT erzielt seine Überschüsse überwiegend aus laufenden Mieteinnahmen. Dabei ist der Cashflow aufgrund der meist langfristigen Mietverträge relativ stabil. Klassifiziert sich ein Unternehmen durch die Erfüllung bestimmter Kriterien als REIT, unterliegt er nicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Eine Besteuerung der Erträge erfolgt erst auf Ebene der Aktionäre. Typisch für einen REIT ist eine hohe Dividendenausschüttung.

### REIT-Kriterien

In Deutschland wurden REITs im Jahr 2007 eingeführt. Unter das REIT-Gesetz fallen insbesondere Unternehmen, die sich auf den Erwerb, die Verwaltung und Verkauf von gewerblich genutzten Immobilien konzentrieren. Hierzu zählen Industrie-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Ein REIT-Portfolio kann inländische und ausländische Immobilien umfassen mit Ausnahme von Wohnimmobilien, die vor dem 1. Januar 2007 errichtet wurden. Ein REIT ist von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, wenn die

folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. REITs müssen langfristige Bestandshalter sein, das heißt, es darf höchstens 50 Prozent des Portfolios innerhalb von fünf Jahren veräußert werden.
2. Ausschüttungsquote mindestens 90 Prozent.
3. Das Vermögen eines REIT muss zu mindestens 75 Prozent aus unbeweglichem Vermögen bestehen. Ebenso müssen mindestens 75 Prozent der Bruttoerträge aus Vermietung, Verpachtung oder Veräußerungserlösen resultieren.
4. Eigenkapitalquote von mindestens 45 Prozent.
5. Für REITs ist zwingend die Notiz an einer deutschen Börse vorgesehen.
6. Kein einzelner Aktionär darf direkt zehn Prozent oder mehr der Aktien halten. Mindestens 15 Prozent müssen sich im Streubesitz befinden.

### Alstria Office-REIT AG

Die Alstria Office REIT-AG wurde im Januar 2006 gegründet und im Oktober 2007 in den ersten deutschen REIT umgewandelt. Alstria ist ausschließlich auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 waren 118 Immobilien mit einem Wert von insgesamt knapp vier Milliarden Euro im Bestand. Der Leerstand liegt bei 9,7 Prozent. Der vergleichsweise hohe Leerstand resultiert auch aus dem Ge-

schäftsmodell von Alstria. Es werden unter anderen Objekte mit Risikopotenzial angekauft, wie Gebäude mit Leerstand, einem in Kürze auslaufenden Mietvertrag oder Modernisierungsbedarf. Die durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge liegt bei 4,8 Jahren. Alstria setzt ferner auf eine geringe Verschuldungsquote. Das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem Verkehrswert des Immobilienportfolios (LTV) beträgt 30,4 Prozent. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen liegt bei 5,5 Jahren, die durchschnittliche Zinsbelastung bei 1,8 Prozent. Der Net Asset Value (NAV) je Aktie lag zum Ende des Jahres 2018 bei 15,14 Euro. Aktuell notiert die Aktien bei etwa 14,50 Euro. Für das Geschäftsjahr 2018 wird eine Dividende 0,52 Euro in Aussicht gestellt. Das entspricht auf Basis des aktuellen Kursniveaus einer Dividendenrendite von 3,6 Prozent.

### Hamborner REIT-AG

Die im Jahr 1953 gegründete Hamborner REIT-AG hat den REIT-Status im Jahr 2010 erlangt. Die Gesellschaft verfügt über ein deutschlandweit diversifiziertes Immobilienportfolio, im Wesentlichen großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten

Standorten, Geschäftshäusern in 1-A-Lagen und Bürohäusern. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 waren 78 Immobilien mit einem Wert von insgesamt knapp 1,52 Milliarden Euro im Bestand. Das Portfolio glänzt mit einem minimalen Leerstand von 1,3 Prozent. Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Verträge beträgt 6,2 Jahre. Hamborner hat den Verschuldungsgrad in den vergangenen beiden Geschäftsjahren deutlich erhöht. Der LTV ist von 30,1 auf nunmehr 42,5 Prozent gestiegen. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen beträgt sechs Jahre, die durchschnittliche Zinsbelastung liegt bei 2,1 Prozent. Der NAV je Aktie lag zum Ende des Jahres 2018 bei 10,79 Euro. Aktuell notiert die Aktien bei etwa 9,30 Euro. Für das Geschäftsjahr 2018 wird eine Dividende 0,46 Euro in Aussicht gestellt. Das entspricht auf Basis des aktuellen Kursniveaus einer Dividendenrendite von gut 4,9 Prozent.

### Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandhalter. Die Gesellschaft besitzt seit Januar 2016 den Status eines REIT. Das Geschäftsjahr

## BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.

Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements sowie bei Energie- und Umweltprojekten bietet Investoren attraktive Sachwertbeteiligungen:

### Immobilien USA

Entwicklung und Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen



### Immobilien Deutschland

Diversifizierte Immobilienportfolios und Co-Investments

### Energie- und Infrastruktur

Individuelle Investitionen in Wind-, Solar- und Wasserkraftanlagen



### Multi-Asset-Konzepte

Aufbau von Portfolios aus Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen



## Wealthcap

### Büros für Instis

**Wealthcap** startet eine neue Büroimmobilien-Beteiligung für institutionelle Anleger. Der „Wealthcap Büro Spezial-AIF 6“ ist auf bis zu 420 Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen angelegt und peilt mit seiner Core/Core plus-Strategie eine IRR von 4,5 bis 5,0 Prozent an. Geplant ist der Ankauf von vier bis sechs Bürogebäuden im Umland von München und Nürnberg. Das erste Objekt mit mehr als 34.000 Quadratmetern Mietfläche in Grasbrunn bei München ist an die **Bosch Building Technologies GmbH** vermietet.

des REIT endet zum 30. September 2018. Seinerzeit waren 90 Immobilien mit einem Wert von insgesamt 419 Millionen Euro im Bestand. Der Leerstand von 9,6 Prozent ist hier teilweise strategisch bedingt. Es werden auch entwicklungsfähige Objekte mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten angekauft, um Wertschöpfungspotentiale zu nutzen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 5,2 Jahre. Die Deutsche Konsum setzt eher auf eine hohe Verschuldungsquote. Der LTV ist in den vergangenen zwölf Monaten von 42,6 auf 51,2 Prozent gestiegen. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen beträgt 5,5 Jahre, die jährliche Zinsbelastung 1,87 Prozent. Der NAV je Aktie lag zum Ende des Geschäftsjahres am 30. September 2018 bei 7,70 Euro. Schon damals notierte die Aktien mit elf Euro deutlich über dem NAV. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde eine Dividende 0,20 Euro bezahlt. Auf Basis des der-

zeitigen Kurses von rund 12,50 Euro entspricht das einer Dividendenrendite von 1,5 Prozent.

**Meiner Meinung nach...** können REITs eine sinnvolle Alternative zu offenen Immobilienfonds sein. REITs brauchen keine Liquidität vorzuhalten, um gegebenenfalls die Rückgabe von Anteilen finanzieren zu können. Kauf und Verkauf der Aktien erfolgt ausschließlich über die Börse. Allerdings bietet die Börse keine Gewähr dafür, dass der Kurs immer dem NAV entspricht. Der Kurs wird von Angebot und Nachfrage und insbesondere von Erwartungen beeinflusst. Langfristig orientierte Anleger, die sich vor Börsenturbulenzen nicht fürchten, erhalten dafür aktuell eine Dividendenrendite von bis zu fünf Prozent.

**Robert Fanderl, Finanzjournalist**



**PROJECT**  
Investment

*Werte für Generationen*

**Der Immobilienentwicklungsfonds für Deutschland**

# PROJECT Metropolen 18

- Laufzeitende: 30.06.2029
- Entwicklung von schwerpunktmäßig Wohnimmobilien in guten bis sehr guten Lagen in Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien
- Gewinnunabhängige Entnahmen: 4 und 6 % wählbar
- Einmalanlage ab 10.000 EUR plus 5 % Ausgabeaufschlag

PROJECT Immobilienentwicklung  
Gastärer Ufer 1-5, Berlin

AA-AMR  
SCOPE  
SIEGER 2017  
Beste Asset Manager  
SPECIAL AWARD



- Die DNL Real Invest AG berät und unterstützt Banken und institutionelle Anleger / Family Offices bei deren US-Investitionen.

- Die DNL Real Invest AG ist erfolgreichste Anbieterin der TSO-DNL Produkte im Retail Bereich.

- Die DNL Real Invest AG Düsseldorf stützt ihre Stärke im US Geschäft auf die Partner-Firma DNL US Invest LP, Atlanta Midtown.

mehrfach ausgezeichnet und seit über 15 Jahren im US-Geschäft



# Rückgänge an den Immobilienmärkten

Chefs der Maklerhäuser erwarten wegen schwacher Zinsen dennoch anhaltende Hochphase

Die fetten Jahre scheinen vorbei. Wirtschaftsfor-scher rechnen mit einem schwächeren Wachst-um. Und auch die Umsätze am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien gehen zurück. Dafür gibt es eine Reihe von Gründen. Der Fondsbrief fasst die wichtigsten Erkenntnisse der großen Immo-bilienunternehmen zusammen.

Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobi-lien wurden im ersten Quartal des laufenden Jahres Immobilien für rund elf Milliarden Euro gehandelt. Gegenüber dem Auftaktquartal des Vorjahres ent-spricht dies einem Rückgang um ein Fünftel. Bei den Spitzenrenditen für Büros und Geschäftshäuser in den Top-7-Märkten erwartet **Savills** bis Jahresende eine Seitwärtsbewegung auf dem aktuell niedrigen Niveau von jeweils 3,1 Prozent und damit stagnie-rende Ertragsmöglichkeiten.

„Momentan spricht vieles dafür, dass die Hochpha-se am Investmentmarkt anhält, und im Jahr 2019 mit

einem in diesem Zyklus überdurchschnittlich hohen Transaktionsvolumen gerechnet werden kann. Die Renditen werden sich dabei auf einem gleich blei-benden Niveau bewegen“, erwartet **Marcus Lemli**, CEO Germany und Head of Investment Europe bei Savills. „Die verschobene Zinswende in den USA und in Europa machen Immobilieninvestitionen nach wie vor attraktiv und sorgen dafür, dass weiterhin sehr viel Kapital nach Immobilienanlagen sucht.“ Viele Investoren würden von weiter steigenden Kapi-talwerten ausgehen, getrieben von immer noch vor-handenen Mietsteigerungspotenzialen.

In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres fanden weniger als 500 Transaktionen statt, was gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum einen Rückgang um zwölf Prozent bedeutet. „Der seit fast zwei Jahren zu beobachtende sukzessive Rückgang der Transaktionszahl hat sich zu Beginn dieses Jah-res beschleunigt“, beobachtet **Matti Schenk**, Senior Consultant Research bei Savills. „Die rückläufigen

#aktiverimmobilienmanager

## Immer am Puls der Märkte

Europa bewegt sich – wer dranbleiben will, muss einen Schritt voraus sein.

Dynamische Immobilienmärkte fordern die Real I.S. als flexiblen Manager. Nur so können wir die Ressourcen einer Immobilie oder eines Portfolios erfolgreich in Rendite für unsere Investoren um-setzen. Wir finden, zu den Voraussetzungen für aktives Immobilien Management gehören eine fundierte eigene Meinung und die starke Präsenz vor Ort. Deshalb setzen wir von Ankauf bis Verkauf eines Investments auf die mikro- und makroökono-mischen Analysen unseres Researchteams – und sind in unseren wichtigsten europäischen Kern-märkten Deutschland, Frankreich, Niederlande und Spanien mit Experten direkt vertreten.

## Asuco

### Zweitmarkt-Serie 6

Asuco hat den Vertrieb für die aktuelle Serie der Zweitmarkt-Namensschuldverschreibungen gestartet. Die Vorgängeremission wurde planmäßig im Dezember 2018 mit einem Platzierungsvolumen von 31,5 Millionen geschlossen. Seit 2016 hat Asuco fünf Publikumsplatzierungen und fünf Privatplatzierungen emittiert. Das Gesamtplatzierungsvolumen liegt bei 202 Millionen Euro. Das Portfolio mit Anschaffungskosten von 161 Millionen Euro umfasst 237 verschiedene Zielfonds mit 372 Immobilien verschiedener Nutzungsarten.

Transaktionen und die zum Ende kommende Renditekompression sprechen dafür, dass der Peak im laufenden Zyklus im vergangenen Jahr erreicht wurde. Der Immobilieninvestmentmarkt geht nun in eine Phase der Plateaubildung über, in der ein baldiger Abschwung nicht in Sicht ist.“

**Matthias Leube**, CEO bei **Colliers International Deutschland**, glaubt: „Auch 2019 bestehen die günstigen Rahmenbedingungen, die diese lang andauernde Boomphase flankieren, am deutschen Investmentmarkt fort. „Seit Jahresende haben sich die Anlagevorteile der Assetklasse Immobilien in Deutschland sogar noch verbessert.“ So habe die EZB eine Anhebung der Leitzinsen für dieses Jahr ausgeschlossen. Der negative Zinssatz, der institutionelle Investoren für das Parken von Liquiditätsreserven auf den Konten der EZB bestraft, bleibe erhalten.

Dank des soliden deutschen Arbeitsmarktes und einer starken Binnenkonjunktur könnten sich auch die Vermietungsmärkte ein Stück weit der weltweiten konjunkturellen Abkühlung entziehen, was vor allem ausländische Investoren nach Deutschland lockt. „Auch wenn bei tatsächlichem Eintritt befürchteter exogener Schocks wie einem ungeordneten Brexit, der Verschärfung von internationalen Handelskonflikten oder einer eskalierenden Staatsschuldenkrise in Italien mit spürbaren Wachstumseinbußen in Deutschland zu rechnen sein wird, sind diese mit üblichem Nachlauf frühestens ab dem nächsten Jahr am Immobilienmarkt zu spüren“, meint Leube.

„Faktisch hat es die EZB während der Boomjahre – zumindest aus deutscher Sicht – verpasst, die Zinsen frühzeitig anzuheben und sich damit eines wesentlichen Instrumentariums beraubt,



© zych/123rf.de

## Unser aktueller Fonds

### ÖKORENTA Erneuerbare Energien 10

**GUB ANALYSE A+ SEHR GUT**

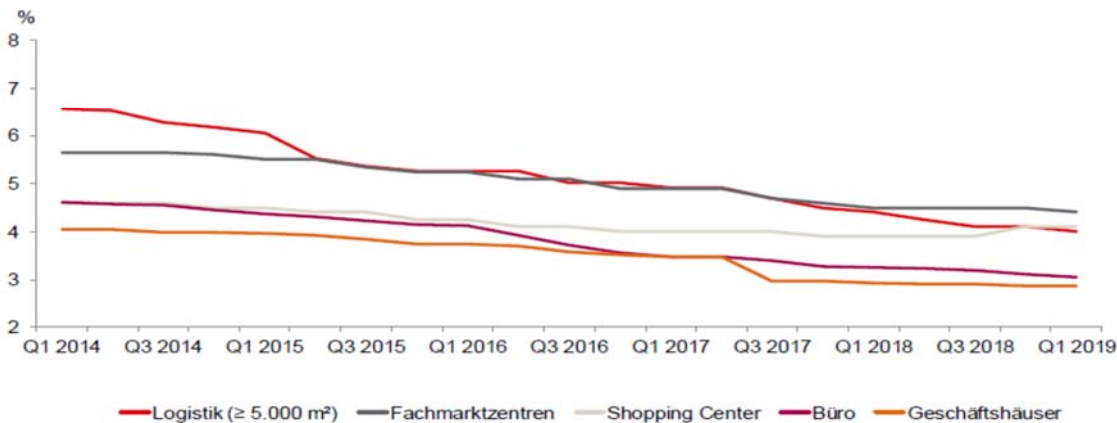
**20 JAHRE ÖKORENTA**

- Gesetzlich regulierter Alternativer Investmentfonds (AIF)
- Mindestbeteiligung 10.000 EUR/Agio 5%
- 10 Jahre Laufzeit (Verlängerung um bis zu 3 Jahre möglich)
- Portfoliostrategie mit 20 - 30 Investitionen (geplant)

jetzt informieren  
[www.oekorenta.de](http://www.oekorenta.de)

Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine werbliche Information. Eine Beteiligung kann ausschließlich auf Basis des veröffentlichten Emissionsdokumentes (Verkaufsprospekt) erfolgen. Dieses enthält ausführliche Informationen zu den wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Grundlagen sowie insbesondere auch zu den Risiken der Vermögensanlage. Das vollständige Emissionsdokument ist bei dem Emittenten Auricher Werte GmbH, dem Anbieter ÖKORENTA FINANZ GmbH sowie bei Ihrem Vertriebspartner erhältlich und kann kostenlos angefordert oder auch im Internet unter [www.oekorenta.de](http://www.oekorenta.de) heruntergeladen werden.

## Entwicklung der Spitzenrenditen in den deutschen Big 7\*



Copyright © Jones Lang LaSalle SE, 2019

\*Aggregierte Netto-Anfangsrendite für Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, München, Stuttgart, Köln

Seitwärts bewegen sich die Renditen seit geraumer Zeit, und dieser Trend dürfte zunächst anhalten. Einzig bei den Shoppingcentern zeigt die Kurve leicht nach oben. Die Preise für Einzelhandelsimmobilien sind gesunken.

um bei nachlassender wirtschaftlicher Dynamik oder gar einer Rezession gegensteuern zu können“, kommentiert **Timo Tschammler**, CEO **JLL Germany** die Entscheidung der EZB. Damit haben sich auch für den deutschen Immobilien-Investmentmarkt die Rahmenbedingungen wieder geändert. Wurde noch vor rund neun Monaten über ein Ende der Renditekompression und im Ausblick über tendenziell steigende Renditen diskutiert, sei dieses Szenario nun nicht mehr aktuell.

Tschammler sieht neuen Spielraum für einen weiteren Renditerückgang bei Immobilien. Unterstützt wird diese These durch fundamentale Entwicklungen: Die anhaltend starke Flächennachfrage wird gestärkt durch auslaufende Staatsanleihen im Volumen von 150 Milliarden Euro und drei Prozent Zinsen bis 2021. „Bei der Wiederanlage des Kapitals werden sich die Investoren die Frage stellen müssen, ob sie bei anhaltenden Minizinsen erneut in Anleihen investieren, oder ob sie in alternative Investments – zu denen auch Immobilien gehören – umschichten“, so der JLL-Chef. Gleichzeitig bleibe das Angebot an adäquaten Investmentprodukten begrenzt. Das gelte grundsätzlich für alle Assetklassen, insbesondere aber für Büroimmobilien, wo sich die Anzahl der Transaktionen von 2015 bis 2018 um 23 Prozent bei gleichzeitig steigendem Transaktionsvolumen abschwächte

Trotz der weiterhin zahlreichen negativen Schlagzeilen rund um Einzelhandelsimmobilien hat sich deren Anteil bei 13 Prozent stabilisiert. Im aktuellen Quartal fanden sich auch für Shoppingcenter wieder einige Käufer. Acht Transaktionen konnten hier registriert werden. „Angesichts rückläufiger Frequenzen und

steigender E-Commerce-Umsatzanteile bedarf es allerdings teilweise langwieriger und vor allem kostenintensiver Umstrukturierungen“, meint **Helge Scheunemann**, Research-Chef bei JLL. Ganz anders ist das Bild bei Fachmarktprodukten. Deren Anteil am gesamten Einzelhandelsvolumen beträgt fast 44 Prozent und bestätigt das nach wie vor große Interesse an Fachmärkten, Fachmarktzentren und Supermärkten. Investoren sehen hier vor allem bei Immobilien mit Lebensmittelhändlern ein nach wie vor interessantes und gegenüber dem Online-Handel weitgehend resistentes Anlageprodukt.

Die Transaktionsliste wird von sechs Einzeldeals angeführt, die jeweils ein Volumen von mehr als 250 Millionen Euro aufwiesen. Der größte Abschluss wurde mit der Oberbaum City in Berlins dynamischen Teilmarkt Mediaspree registriert. **Blackstone** und **Quincap Investment** kauften den Bürokomplex für knapp 500 Millionen Euro von **HVB Immobilien**. Mit dem Ensemble aus Pressehaus am Alexanderplatz und dem geplanten Neubau „New Podium“ war ein weiterer Großtransfer aus Berlin ganz oben auf dem Treppchen. Hinter der mit rund 365 Millionen Euro bezifferten Transaktion stehen **GEG German Estate Group** als Käufer und **Tishman Speyer** als Verkäufer. Abseits der TOP 7 ist der Verkauf des ersten Moduls des in Bau befindlichen Erlanger **Siemens Campus** hervorzuheben. **Union Investment** erwarb das Objekt im Auftrag verschiedener Pensionsfonds über einen Clubdeal.

„Für Mieter bleibt die Marktsituation weiter angespannt, da gegenüber dem vergangenen Quartal in allen Märkten entweder die Leerstandsquote weiter gesunken oder das Mietniveau weiter gestiegen ist“,



## **iFunded**

### **Kryptowährung**

**iFunded** bietet als erste Immobilien-Plattform in Europa neben Investitionen in Euro auch die Zahlung in Kryptowährungen an. Mit einem Potenzial von derzeit umgerechnet mehr als 100 Milliarden Euro Kapital öffnet sich **iFunded** damit diesem Kreis potenzieller Anleger. Die digitale Währung funktioniert auf Basis eines dezentral organisierten Buchungssystems, Blockchain genannt. Allein Bitcoin hat eine Marktkapitalisierung von etwa 64 Milliarden Euro. Mit Ether sind es weitere 13 Milliarden Euro.

berichtet **Panajotis Aspiotis**, Managing Director und verantwortlich für Agency Germany bei Savills. Das Mietwachstum setzt sich in allen Märkten weiter fort. Mit einem Plus von 8,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal fiel das Spitzenmietwachstum in Köln am höchsten aus. Ursächlich hierfür waren hochpreisige Anmietungen von Anbietern von Flexible Workspaces in der City. „Dass insbesondere in den Innenstädten aller Märkte immer höhere Mieten gezahlt werden müssen, liegt am hohen Wettbewerb der Nutzer um Flächen in zentralen Lagen. So ist für viele Unternehmen eine gute innenstädtische Lage unverzichtbar, um im Wettbewerb um neue Mitarbeiter gegen andere Firmen bestehen zu können. Aber auch Anbieter von Flexible Workspaces setzen auf die besten Standorte und sind bereit, neue Höchstmieten zu zahlen“, sagt **Fabian Sperber**, Associate Research bei Savills.

Mit Ausnahme von Berlin ist die Leerstandsquote in allen Märkten in den vergangenen drei Monaten gesunken und liegt im Durchschnitt der Märkte aktuell bei 3,6 Prozent. Incentives werden vor dem Hintergrund dieser Marktlage kaum noch gewährt. „Im aktuellen Marktumfeld kann es schon ein Incentive für den Mieter sein, wenn der Eigentümer ihm eine Verlängerungsoption im Vertrag gewährt“, berichtet Aspiotis.

Für etwas Entspannung sorgt die Neubaupipeline in den kommenden Jahren. Bereits im laufenden Jahr steigt das Flächenfertigstellungsvolumen auf 1,2 Millionen Quadratmeter und damit auf den höchsten Wert seit dem Jahr 2010. Gleichwohl sind hiervon bereits drei Viertel vermietet. In den Jahren 2020 und 2021 kommen zusätzlich 3,6 Millionen Quadratmeter neue Bürofläche hinzu.

**hep** there is no  
planet b.

Weil die Sonne mehr wachsen  
lässt als nur Flora und Fauna.



Wir bei hep sind absolute Green Energy Specialists. Als solche investieren wir in eine der nachhaltigsten, ertümllichsten Kräfte überhaupt – die der Sonne – und handeln gleichermaßen wirtschaftlich und sozial.

Beinahe logisch also, dass der Gorilla zu unserem Markenzeichen und Symbol geworden ist. Wie ein echter Silberrücken sind auch wir:

- Stark und erfahren: Unser exzellentes Markt-Know-how sorgt für hochklassige Renditen
- Mit großem Beschützerinstinkt ausgestattet: Wir setzen uns lokal wie global für die gute Sache ein
- Naturverbunden: Unsere Standorte sind nicht nur höchst ertragreich, sondern immer in ökologisch und wirtschaftlich stabilen Ländern angesiedelt.

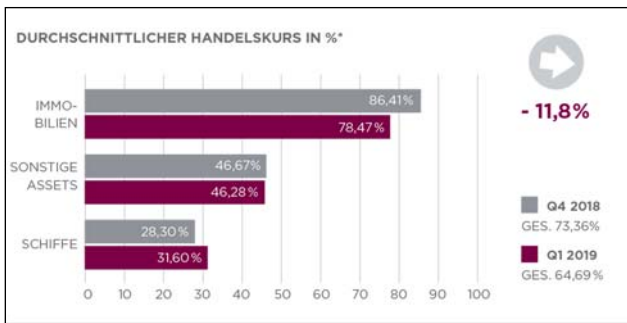
So werden wir dem Leitgedanken gerecht, der unser Handeln von jeher bestimmt: **there is no planet b.**

Weitere Infos erhalten Sie unter **www.hep.global**

# Hohe Nachfrage nach gebrauchten Fonds

Professionell gemanagte Zweitmarktfonds als Alternative zu neuen Emissionen

Der Zweitmarkt für geschlossene Fonds startet mit einem guten ersten Quartal in das Handelsjahr 2019. So steigt die Zahl der gehandelten Beteiligungen um mehr als 13 Prozent auf 2.008. Das am Markt gehandelte Nominalkapital sinkt im Vergleich zum letzten Quartal 2018 leicht um 3,9 Prozent auf 69,6 Millionen Euro. Die Summe der Kaufpreise geht im gleichen Zeitraum um 15,3 Prozent zurück und liegt bei 45 Millionen Euro. Der durchschnittliche Handelskurs über alle Anlageklassen liegt im ersten Quartal 2019 bei 64,7 Prozent – und damit um knapp zwölf Prozent niedriger als im Vorjahr.



**Differenzierte Kursentwicklung.** Gebrauchte Immobilienfonds sind günstiger geworden, die Preise für Schiffe leicht ge-

Die **Deutsche Zweitmarkt AG** erfasst kontinuierlich den öffentlich sichtbaren Handel in den Sparten Immobilie, Schiff und Sonstige Assets. Der Durchschnittskurs im Bereich der Immobilienfonds liegt bei 78,5 Prozent, im Bereich der Sonstigen Assets bei knapp über 46 Prozent. Auf Immobilienfonds entfällt mit 65 Prozent wie gewohnt der größte Umsatzanteil. Es folgt die Assetklasse der Sonstigen Assets mit 20 Prozent sowie die der Schiffsfonds mit etwas mehr als 15 Prozent. Vergleichsweise rege gehandelt wurden im ersten Quartal vor allem Schiffsfonds und Sonstige Assets – hier machten allein die Flugzeugfonds 42 Prozent aller gehandelten Beteiligungen aus.

Mit einem Nominalumsatz von 18,6 Millionen Euro und einem Kaufpreisvolumen von 11,4 Millionen Euro startet die Deutsche Zweitmarkt AG sehr gut in das neue Geschäftsjahr 2019. Mit Blick auf die vergangenen sechs Jahre markieren beide Werte einen neuen Höchststand für die drei ersten Monate des Jahres. **Jan-Peter Schmidt**, Vorstand der Deutschen Zweitmarkt AG, ist für die kommenden Jahre optimistisch: „Die BaFin zieht die Zügel an, die Emittenten zögern mit Neuemissionen: Das steigert die Attraktivität des Zweitmarkts für Kapitalanlagen im Jahr 2019 einmal mehr.“

Nicht nur private Investoren kaufen gebrauchte Anteile zu rentablen Kursen, sondern auch professionell gemanagte Zweitmarktfonds. HTB zum Beispiel vertreibt aktuell den „Zweitmarktfonds 10“. Geschäftsführer Marco Ambrosius hat sieben Thesen zur Zukunft der Zweitmarkts aufgestellt:

## 1. Zweitmarktanteile sind im Einkauf oft günstig#

In vielen am Zweitmarkt angebotenen Fonds sind exzellente Immobilien enthalten, die zwar die hohen Erwartungen zur Zeit ihrer Ausgabe nicht erfüllen konnten, beim heutigen Miet- und Zinsniveau jedoch äußerst attraktiv sind. Im Exit zeigt sich häufig das Potenzial. So hat ein in mehreren HTB Fonds enthaltener Zielfonds mit dem Kölner **Maritim**-Hotel zum Beispiel seinen Wert verdoppelt.

## 2. Viele gute Zweitmarktanteile ergeben einen guten Fonds

Spezialisierte Investoren können auf dem Zweitmarkt angebotene Anteile mithilfe von Datenbanken anhand historischer Daten in kurzer Zeit analysieren und bewerten. So lassen sich selbst kleinere Beteiligungssummen wirtschaftlich in einen Zweitmarktfonds einbringen. **HTB** ist darüber hinaus bereits an zahlreichen Fonds beteiligt und hat dadurch nicht nur Zugang zu den aktuellen Geschäftszahlen vieler Zielfonds, sondern ist verkaufswilligen anderen Gesellschaftern als potenzieller Ankäufer bekannt.

## 3. Zweitmarktfonds sind kostengünstig

Oft vermuten Anleger, dass ein Zweitmarktfonds zusätzliche Kosten verursacht, ähnlich wie ein Dachfonds. In der Praxis sind die Kosten des Zielfonds in der Preisbildung beim Erwerb eines Zielfondsanteils bereits berücksichtigt

## 4. Zweitmarktfonds bieten gegenüber offenen Immobilienfonds viele Vorteile

Zweitmarktfonds bilden den Markt in der Regel breiter ab als offene Immobilienfonds. In schwierigen Zeiten sind sie nicht abhängig von einem einzelnen Asset Manager, sondern nutzen die Erfahrung und das Spezialwissen vieler Zielfondsmanager. Ältere Zielfonds wurden zudem mit den damals üblichen hohen Zinsen konzipiert. Anschlussfinanzierungen zum aktuellen Zinsniveau ermöglichen daher wesentlich höhere Tilgungen und damit eine Erhöhung des Eigenkapitals. Einige Zielfonds tilgen beispielsweise jährlich zwischen 4,1 und 6,7 Prozent.

## **KanAm**

### **StepWise Capital**

Mit der neuen Vertriebsgesellschaft **StepWise Capital GmbH** bietet die **KanAm Grund Group** institutionellen Anlegern eine breite Produktpalette von Immobilienfonds und Club Deals der KanAm Grund und Alternativen Investments von ausgewählten Fondsmanagern an. Nach der Mitte März erfolgten Vertriebszulassung durch die Aufsichtsbehörde startet StepWise Capital mit einem Immobilienfonds der KanAm Grund Group. Der Fokus liegt bei Versicherungen, Versorgungswerken, Pensionskassen, Unternehmen und Stiftungen.

### **5. Nachschub an guten Zweitmarktanteilen auf Jahre gesichert**

In den vergangenen zehn Jahren wurden zwar wesentlich weniger geschlossene Fonds aufgelegt als in den Jahren davor. Produkte aus der Hochphase der geschlossenen Fonds stehen jedoch oft vor wirtschaftlichen Herausforderungen, zu denen die Anteilseigner nicht mehr unbedingt bereit sind.

### **6. Zweitmarktfonds bieten gegenüber Einzelinvestments eine bessere Risikostruktur**

Immobilieninvestoren und Projektentwickler klagen bereits seit einigen Jahren über einen Mangel an geeigneten Flächen und stark gestiegene Baukosten. Zweitmarktfonds bieten privaten und institutionellen Anlegern dagegen weiterhin die Möglichkeit, in ein breit gestreutes, professionell analysiertes und in

seiner Historie bekanntes Immobilienportfolio zu investieren

### **7. Attraktive Zweitmarktfonds sind aktuell verfügbar**

Aktuell gibt es praktisch keine offenen Immobilienportfolios mit einer Risikostreuung auf rund 50 Immobilien, über 5-prozentiger jährlicher Tilgung, einer Vermietungsquote von annähernd 100 Prozent und zusätzlichen Reserven durch günstige Nachfinanzierungsmöglichkeiten am Markt.

MIT KOMPETENZ UND PERSÖNLICHKEIT –  
IHR FONDSSPEZIALIST FÜR SOZIALIMMOBILIEN



für starke Partnerschaften

Seit über 20 Jahren investiert IMMAC  
mit einer hervorragenden Performance in  
stationäre Pflegeheime und Reha-Kliniken.

#### **IHRE VORTEILE**

- Immobilien mit langfristigen Perspektiven und vertrauenswürdigen Betreibern
- Langjährige Erfahrung und Erfolgsnachweise bei über 140 Sozialimmobilien
- Hohe Rendite bei monatlicher Ausschüttung

#### **IMMAC Immobilienfonds GmbH**

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

#### **Ansprechpartner**

Thomas F. Roth  
Florian M. Bormann

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



## Commerz Real

### Alexa

Die **Commerz Real** hat für ihren offenen Immobilienfonds „Hausinvest“ einen Alexa-Skill entwickelt und damit die erste Sprachanwendung für einen Immobilienfonds. Sie erlaubt es Anlegern, über den Sprachassistenten Alexa Informationen zum Fonds, zu den Anteilspreisen, zu Themen rund um das Fondsgeschäft und auch zum Kauf von Fondsanteilen abzurufen. Auf Basis der Nutzererfahrungen soll der Funktionsumfang kontinuierlich erweitert werden. Der Hausinvest hält ein Volumen von mehr als 14 Milliarden Euro.

# Keine Panik an Bord

Kurse von gebrauchten Flugzeugfonds bleiben von Turbulenzen unbeeindruckt

**Gebrauchte Flugzeugfonds sind gefragt. Sie stellen den Löwenanteil der sonstigen Fonds an der Zweitmarktbörse (siehe „Hohe Nachfrage nach gebrauchten Fonds, Seite 10). Eine überraschende Entwicklung.**

Wer in diesen Tagen den Suchbegriff „Flugzeug“ bei google eingibt, findet Medienberichte unter negativen Überschriften: „Warum der A380 scheiterte“ (Manager Magazin). „Indonesien storniert Bestellung von **Boeing**-Flugzeugen“ (Zeit). „Das sind die acht berühmtesten Flugzeug-Flops“ (Welt) und „Schalke-Schock: Fans mussten nach Pleite mit BVB-Flugzeug fliegen“ (ruhr24). Jetzt mal im Ernst. Vor rund einem halben Jahr habe ich die Kursentwicklung für gebrauchte Flug-

zeugfonds am Zweitmarkt kommentiert und erwartet, dass die Preise nach den schlechten Nachrichten seitdem eingebrochen sind. Aber: So schlimm ist es gar nicht.

### Ladenhüter und Todesflieger

Es kam ja kürzlich wirklich knüppeldick für die Flugzeug-Branche. Anfang März kündigte **Airbus** das Aus für das größte Passagierflugzeug der Welt an. Der Konzern teilte mit, die Produktion des A380 einzustellen. Ein Ausstieg mit Ansage, denn in den vergangenen Jahren hatte kaum noch eine Fluggesellschaft den A380 geordert. Nachdem Großkunde **Emirates** seine Bestellung reduzierte, zog Airbus die Notbremse. Lediglich 17 Maschinen sollen bis 2021

**ZBI** - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

## Werthaltige Investments

Investieren Sie in die Vermögensklasse Wohnimmobilien

**ZBI** Zentral Boden  
Immobilien Gruppe

### ■ Emissionshaus mit 22 Jahren Erfahrung

am deutschen Wohnimmobilienmarkt

### ■ Entwicklung von Anlagestrategien

für private und institutionelle Anleger

### ■ Mehr als 480 kompetente Mitarbeiter

für Ein-/Verkauf, Verwaltung, Sanierung und Projektentwicklung

### ■ Nachhaltig positive Leistungsbilanz

bei den 18 bisher aufgelegten Wohnimmobilienfonds

Dies ist eine unverbindliche Information, die keine Anlageberatung oder Anlagevermittlung für eine Beteiligung an den durch die ZBI Gruppe aufgelegten Fonds darstellt. Weitere Informationen können über die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen angefordert oder der Webseite unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) entnommen werden.



## DEUTSCHE FINANCE GROUP

# INSTITUTIONELLE IMMOBILIENINVESTMENTS FÜR PRIVATANLEGER



## DEUTSCHE FINANCE PRIVATE FUND 12 | IMMOBILIEN GLOBAL

Deutsche Finance Group  
Leopoldstraße 156 ■ 80804 München  
Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0  
[www.deutsche-finance-blog.de](http://www.deutsche-finance-blog.de)

**01** — Zugang zu einer institutionellen Anlagestrategie

**02** — Investitionen in die Assetklasse Immobilien

**03** — Streuung in mehrere weltweite  
börsenunabhängige Investments

**04** — Strategische Portfolio-Anpassungen  
während der Fondslaufzeit

**05** — Beteiligungssumme ab 5.000 EURO zzgl. Agio

**06** — Mehrfach international ausgezeichnete  
Investmentstrategien

**07** — Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: 152 %\*

\*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

Hinweis: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen lediglich als Marketinginformation. Sie sind unverbindlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und bilden keine Grundlage für einen Vertrag oder für die Begründung von Rechtspflichten. Soweit in diesem Dokument enthaltene Daten erkennbar von Dritten stammen (z.B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Kapitalanlagen der dargestellten Art sind stets längerfristige unternehmerische Beteiligungen, die wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Risiken beinhalten, die im Extremfall einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals bedeuten können. Maßgeblich für eine Entscheidung über die Investition in die dargestellte Art von Kapitalanlagen sind allein die Angaben in den für jedes Produkt vorgehaltenen aktuellen Verkaufsprospekten. Eine fundierte Beteiligungsentscheidung sollte daher allein nach Kenntnis des Inhalts eines Verkaufsprospekts getroffen werden. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert sind als deutschsprachige Dokumente bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, sowie als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment), in Papierform sowie als Download unter [www.deutsche-finance.de/investment](http://www.deutsche-finance.de/investment) erhältlich. Bildquellen: istockphoto/PeopleImages; © Deutsche Finance Group, 2018



noch ausgeliefert werden, davon 14 an Emirates und drei an die japanische Fluggesellschaft **ANA**.

Wer gedacht hat, Boeing würde sich die Hände reiben, sah sich getäuscht. Seit dem Absturz der 737 Max 8 in Äthiopien wenige Tage später spricht niemand mehr von Airbus. Die Bild-Zeitung bezeichnet die Boeing-Maschine als „Todesflieger“, das FBI ermittelt, ob bei der Zulassung der 737 alles mit rechten Dingen zugeht. Die Pannenserie kann existenzbedrohend für den amerikanischen Flugzeugbauer werden.

Die Luftfahrtbranche muss schon seit geraumer Krisen und Pleiten verkraften. **Air Berlin**? Gibt es nicht mehr. **Germania**? Hebt ebenfalls nicht mehr ab. Die Krise beim A380 zeichnete sich seit Jahren ab. Umso erstaunlicher ist es, dass die Zeichner von Flugzeugfonds gelassen bleiben. Von Panikverkäufen keine Spur. Zumindest deutet die Kursentwicklung nicht darauf hin, denn die Verluste bleiben überschaubar und lassen sich teilweise dadurch erklären, dass der Fonds bereits eine weitere Ausschüttung gezahlt hat.

#### Kurse teilweise sogar gestiegen

So wurde der A380-Flugzeugfonds „Sky Cloud IV“ von

**Hansa Treuhand** 2018 zu 60 Prozent gehandelt. In diesem Jahr zu 53,5 Prozent. Der „Sky Cloud III“ verlor deutlicher von 69 Prozent auf 55 Prozent. Beim **Hannover Leasing-Fonds** „200 Flight Invest 49“ ging der Kurs um vier Prozentpunkte auf 45 Prozent zurück.

Gegen den Trend stiegen bei einigen A380-Fonds sogar die Kurse. Der „DS 131“ von **Dr. Peters** war in diesem Jahr mit 37 Prozent erheblich teurer als bei einer Transaktion im Jahr 2018 zu teilweise 27 Prozent. Und der Fonds „DS 130“ verdoppelte seinen Kurs nahezu auf 50 Prozent in diesem Jahr. Offensichtlich glauben die Käufer daran, dass die begrenzte Zahl der A380 auch künftig bei Leasingnehmern gefragt ist.

Aber Schalke-Fans eingezwängt im BVB-Flieger? Das geht gar nicht.

#### Siehe auch:

<https://www.fondsboerse-deutschland.de/keine-panik-an-bord>



## Wir gestalten Werte.

Als Real Asset und Investment Manager mit mehr als 30 Jahren Erfahrung eröffnen wir institutionellen und privaten Anlegern den Weg zur hochwertigen Investitionsstrategie. Für unsere Anleger gestalten wir zukunfts-fähige Werte in den Bereichen Immobilien, Private Equity und Multi Assets – bewusst langfristig, bewusst konkret, bewusst real.

Erfahren Sie mehr: [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)





## Wechsel Dich



**Markus Gretenkord** (37) wechselt als Transaktionsmanager zur Immac-Tochter

**Deutsche Fondsvermögen (DFV).** Er ist dort für den weiteren Ausbau des Hotelportfolios zuständig. Gretenkord war zuvor 15 Jahre lang in der Hotelberatung und bei nationalen und internationalen Hotelbetriebsgesellschaften tätig.

Die **Deutsche Finance Securities GmbH** bestellt **Andreas Lindner** zum Geschäftsführer für den Bereich Vertrieb. Lindner leitete mehr als 13 Jahre das Deutschland-Geschäft der **C-QUADRAT-Unternehmensgruppe**.

**Dalınç Dereköy** ist neuer Syndikusanwalt der **Deutsche Finance Asset Management GmbH**. Zuletzt war er bei **Metro Properties** in Düsseldorf für die Rechtsgebiete privates Bau- und Architektenrecht und Immobilienwirtschaftsrecht zuständig. Er wird unter anderem die rechtliche Strukturierung von internationalen Fonds- und Direktinvestments mitverantworten.

**Michael Hahn** verlässt den Vorstand der **Hahn-Immobilien-Beteiligung AG**. Neuer Vorsitzender wird **Thomas Kuhlmann**. Der Aufsichtsrat hat zudem vorgeschlagen, Michael Hahn anstelle des ausscheidenden **Helmut Zahn** in den Aufsichtsrat zu wählen.



**Vorteil Nahversorger.** Sie gehen bewusst in die Subzentren und in die B- und C-Städte, dorthin, wo die Menschen leben. Diese Lagen werden von vielen Investoren und Asset-Managern gemieden.

# Schlüssel zum Erfolg

Investoren legen Wert auf Qualitäten eines Asset-Managers

In den vergangenen 20 Jahren hat ein Paradigmenwechsel in der Immobilienfonds-Industrie stattgefunden. Waren es bis dahin große Fondsgesellschaften, oftmals mit Banken-hintergrund, die ihren Kunden ihre Marktkennntnis in breit diversifizierten Immobilien-Anlagestrategien angeboten haben, gilt seit der Finanzmarktkrise der Grundsatz der Spezialisierung.

Viele institutionelle Investoren sind dazu übergegangen, ihre eigene Asset-Allokation zu entwickeln und umzusetzen. Dazu benötigen sie immer seltener Fondsgesellschaften, die ebenfalls diesen Service anbieten, ohne auf einzelne Marktsegmente oder Strategien spezialisiert zu sein. Sie suchen vielmehr die besten Asset-Management-Spezialisten in ihrem Segment. So erklären sich beispielsweise die Erfolge der Kölner **Art-Invest** und der Berliner **BEOS**, die bewiesen hat, dass sich aus der Spezialisierung auf eine Nische sogar eine eigene, neue Asset-Klasse entwickeln lässt.

Welche Schlüsselfaktoren sind maßgeblich für den Erfolg eines Asset Managers?

## Strikte Spezialisierung

Im Idealfall ist dieses Marktsegment noch nicht von Wettbewerbern strategisch besetzt, und der Asset Manager weist hohe Kompetenz und einen exzellenten Track Record in seiner Nische auf.

## Hoher Inhouse Management Anteil

Komplexe Anlagestrategien lassen sich am besten managen, wenn der Manager einen möglichst hohen Anteil der Wertschöpfung inhouse erbringt und damit Informationsverluste und Schnittstellenprobleme vermeidet.

## Geringe Überschneidungen zu bestehenden Strategien

Der Investitionsansatz muss erkennbar additiv zum bisherigen Anlagespektrum sein. Ein alter Hut, nur neu verpackt,

wird von den Investoren als solcher erkannt und fällt durch.

### Performancevorteil gegenüber etablierten Anlageklassen

Der Markt gibt neuen Entwicklungen nur eine Chance, wenn die erzielbare Gesamtpformance erkennbar über denen vergleichbarer etablierter Anlagen liegt.

Diese Schlüsselfaktoren treffen auch auf die Nahversorgung zu. Dazu eine Reihe von weiteren Alleinstellungsmerkmalen:

### Dezentralität

Der einzige Free Lunch an den Märkten ist die Nutzung der Diversifikation. Nahversorgung geht bewusst in die Subzentren und in die B- und C-Städte, dorthin, wo die Menschen leben. Diese Lagen werden von den meisten Investoren und Asset-Managern gemieden, sie fokussieren sich auf die großen sieben etablierten Investmentstandorte in Deutschland. Auf Nahversorgung fokussierende Objekte bieten daher einen echten Diversifikationsvorteil gegenüber Mainstream-Anlagen.

### Verfügbarkeit von Objekten

Die Pipeline an verfügbaren Objekten ist vorhanden. Viele Manager können gemischt genutzte Objekte aufgrund der Fokussierung ihrer Strategie und fehlender Managementkompetenz nicht kaufen. Gleichzeitig sind die Städte abseits der Metropolen darauf angewiesen, ihre Attraktivität im Standortwettbewerb zu halten bzw. auszubauen. Dazu sind sie gehalten, attraktive Nahversorgungszentren zu entwickeln und vorzuhalten und unterstützen Projektentwickler und Investoren.

Nahversorgung hat deshalb das Potenzial zur Etablierung als eigene Anlageklasse. Sie ist darüber hinaus weitgehend online-resilient und damit eine logische Weiterentwicklung des Einzelhandelssegmentes. Diversifikationsvorteile ergeben sich sowohl für institutionelle Anleger als auch für private Investoren.

### Siehe auch:

<https://dc-immoconsult.de/nahversorger-auf-dem-weg-zur-eigenen-asset-klasse-gastbeitrag-aus-dem-aktuellen-habona-nahversorgungsreport/>



**HTB**

**HTB 10. GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT PORTFOLIO GMBH & CO. KG**

- Langjährig bewährtes Konzept vom Zweitmarktspezialisten
- Investment in ertragreiche und werthaltige deutsche Immobilien
- Dreistufiger Auswahlprozess sorgt für hohe Renditechancen

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH  
An der Reeperbahn 4A | 28217 Bremen | Telefon +49 421 7928390 | Fax +49 421 79283929  
vertrieb@htb-fondshaus.de | www.htb-fondshaus.de

Disclaimer: Die vorliegenden Informationen dienen ausschließlich Werbezwecken und stellen somit keine Anlageberatung dar. Sie sollen lediglich einen ersten Überblick über die Emission geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu dieser Beteiligung wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse nicht angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Die Einzelheiten sowie insbesondere die Chancen und Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerische Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte ausschließlich dem Verkaufsprospekt, den darin abgedruckten Verträgen sowie den wesentlichen Anlegerinformationen und den Jahresberichten. Diese sind kostenlos in elektronischer und gedruckter Form bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4A, 28217 Bremen oder bei Ihrem Berater erhältlich. Stand: 20. Juli 2018



# Preisspirale bei Wohnungen bremst ab

Niedrigste Wachstumsrate seit 2016 - in vier europäischen Märkten sind die Preise sogar gesunken

Die durchschnittlichen Preise für Wohnimmobilien in 56 Ländern und Regionen stiegen im vergangenen Jahr im Schnitt um 4,3 Prozent. Das ist die niedrigste im Knight Frank Global House Price Index verzeichnete jährliche Wachstumsrate seit dem dritten Quartal 2016. Zu diesem Ergebnis kommt der neueste Report der internationalen Immobilienberatungsgesellschaft Knight Frank.

Slowenien (15,1 Prozent) ist zum ersten Mal Spitzenreiter des Index. Der Langzeitführende Hongkong stürzte vom ersten auf den 22. Platz, da die durchschnittlichen Preise in den vergangenen drei Monaten 2018 um 6,2 Prozent nachgaben. Das chinesische Festland stieg in der Rangliste auf, während es für Finnland und Schweden abwärts ging. Im vorangegangenen Quartal meldete **Knight Frank** Preisanstiege in Mittel- und Osteuropa, was durch Sloweniens Aufstieg auf den ersten Platz bestätigt wurde. Der **IWF** schätzt, dass die Wirtschaft des Landes 2018 um 4,5 Prozent gewachsen ist, und da es Mitglied der Eurozone ist, bleiben die Zinsen weiter niedrig, was sich günstig auf die Entwicklung des Immobilienmarktes auswirkt. Die neuesten Daten des sloweni-

schen Statistikamtes zeigen, dass die Verkaufszahlen sich von 5.700 im Jahr 2009 auf mehr als 10.000 im Jahr bis zum dritten Quartal 2018 nahezu verdoppelt haben.

Mit dem Absturz Hongkongs war aufgrund folgender Faktoren zu rechnen: Eine weitere Verschärfung der Wohnraumpolitik im Juni 2018, ein volatiler Aktienmarkt, eine steigende Währung und schließlich der weltweite Handelskonflikt, der schwer auf der Stimmung der Käufer lastet.

Trotz erheblicher Unterschiede auf dem chinesischen Festland begünstigte die Outperformance bestimmter Städte wie Xi'an einen Anstieg der jährlichen Wachstumsrate von 8,9 Prozent im letzten Quartal 2018 auf 10,7 Prozent. Im größeren Zusammenhang betrachtet verzeichneten einige Städte jedoch vor zwei Jahren ein jährliches Wachstum von 30 bis 40 Prozent, und obwohl die Preisniveaus insgesamt nach wie vor steigen, wird für China 2019 ein Preisverfall erwartet, und die Lockerung der Bestimmungen für den Immobilienerwerb wird



## Die Kunst, Sachwerte zu finanzieren.

Die XOLARIS Service KVAG  
Ihr Partner für Alternative Investments (AIF)

- Unabhängige Service-KVG
- Kompetentes Risikomanagement
- Effizientes Portfoliomanagement
- Individuelle Fondskonzeption

Unabhängig. Kompetent. Effizient.



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  
Balkhausener Str. 5-7  
50374 Erftstadt  
T: 02235/9555034  
F: 02235/4655541

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  
33478 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05243 - 901-250  
F.: 05243 - 901-251

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

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

**Unsere Bankverbindung**  
erhalten Sie auf Anfrage.

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

**Aktuelle Anzeigen- und  
Kooperationspartner:**

BVT Unternehmensgruppe  
DF Deutsche Finance Holding AG  
DNL Real Invest AG  
HEP Vertrieb GmbH  
HKA Hanseatische  
Kapitalverwaltung AG  
HTB Gruppe  
IMMAC Immobilienfonds AG  
Ökorenta GmbH  
Project Gruppe  
publity AG  
Real I.S. AG  
Wealthcap Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft GmbH  
Xolaris Service  
Kapitalverwaltungs-AG  
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

langsamer vorstattengehen als ange-  
nommen.

In nur acht der 56 erfassten Märkte gin-  
gen die Preise 2018 zurück. Vier dieser  
Märkte lagen in Europa: Schweiz (minus  
0,1 Prozent), Italien (minus 0,8 Pro-  
zent), Schweden (minus 1,5 Prozent)  
und Finnland (minus 2,9 Prozent). Doch  
die Zahlen aus Europa gaben 2018 ein  
gemischtes Bild ab. Mittel- und osteuro-  
päische Länder führen das Feld an,  
Portugal (6,1 Prozent) liegt nun vor  
Deutschland (5,4 Prozent), und Groß-  
britannien (2,5 Prozent) hat nur einen  
geringen Vorsprung vor Griechenland  
(2,4 Prozent).

Beflügelt durch die positive Entwicklung  
von Mexiko (9,9 Prozent), Kolumbien  
(8,1 Prozent) und Chile (6,9 Prozent)  
war Lateinamerika 2018 die perfor-  
mancestärkste Weltregion, während  
Afrika mit 1,6 Prozent die schwächste  
war.

Da für 2019 größere wirtschaftliche  
Unsicherheit, stärkere Marktregulierung  
und höhere Kreditkosten in wichtigen  
Volkswirtschaften prognostiziert wer-  
den, geht **Knight Frank** davon aus,  
dass sich das Preiswachstum im nächs-  
ten Quartal weltweit weiter abschwä-  
chen wird.

### KNIGHT FRANK GLOBAL HOUSE PRICE INDEX, Q4 2018

Ranked by annual % change

Rank	Country/Territory	12-month % change (Q4 2017-Q4 2018)	6-month % change (Q2 2018-Q4 2018)	3-month % change (Q3 2018-Q4 2018)
1	Slovenia	15.1%	6.3%	1.9%
2	Malta***	11.8%	2.2%	1.2%
3	The Chinese Mainland	10.7%	6.8%	2.8%
4	Hungary	10.4%	7.0%	3.5%
5	Mexico	9.9%	5.2%	0.3%
6	Turkey	9.7%	3.4%	1.7%
7	Czech Republic***	8.7%	5.4%	2.4%
8	Latvia	8.6%	3.2%	0.1%
9	Netherlands	8.4%	3.3%	0.7%
10	Singapore****	8.3%	0.5%	0.5%
11	Colombia	8.1%	3.5%	1.4%
12	Austria	8.0%	3.5%	2.8%
13	Slovakia	7.6%	2.2%	2.1%
14	India	7.2%	2.4%	3.2%
15	Luxembourg	6.9%	2.8%	1.9%
16	Chile	6.9%	4.6%	1.9%
17	Iceland	6.9%	3.0%	1.3%
18	Croatia	6.8%	2.6%	2.8%
19	Ireland	6.5%	2.0%	-0.2%
20	Bulgaria	6.3%	3.6%	0.8%
21	Portugal	6.1%	3.4%	1.2%
22	Hong Kong**	5.9%	-4.0%	-6.2%
23	Romania	5.7%	2.4%	-0.7%
24	Lithuania	5.4%	-2.1%	-4.2%
25	Germany	5.4%	3.6%	2.1%
26	Russia	4.9%	2.5%	1.8%
27	United States	4.7%	0.5%	-0.2%
28	Estonia	4.2%	1.3%	0.2%
29	South Africa	4.0%	2.1%	0.4%
30	Spain	3.9%	1.9%	1.8%
31	New Zealand	3.7%	1.0%	0.8%
32	Jersey	3.6%	1.3%	0.4%
33	France	3.3%	1.7%	0.6%
34	South Korea	3.2%	2.1%	0.9%
35	Indonesia	3.0%	0.8%	0.4%
36	Denmark	3.0%	1.4%	-0.4%