

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 364 | 27. KW | 03.07.2020 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Patrizia sucht private Investoren für Bürogebäude in Helsinki	2
Fondsvertrieb: BVT und Habona Invest kooperieren bei digitalen Plänen	5
Auf ein Wort: eFonds-Chef Reiner Seelheim über die aktuelle Vertriebs-Lage	8
Erneuerbare Energien: Ökorenta kommentiert Tauschen um grünen Strom	9
Umwandlungsverbot: Negative Stimmung gegen Gesetz am Wohnungsmarkt	11
Personalia	14
Offene Immobilienfonds: Corona verschlechtert die Rating-Ergebnisse	15
Flächennachfrage: Drei Szenarien zur Zukunft der internationalen Büromärkte	17
Das Letzte	19
Impressum	19

Meiner Meinung nach...

Ich will hier nichts nachplappern, was andere schon über **Wirecard** geschrieben haben. Aber hey, 1,9 Milliarden Euro? Die kann doch jeder mal verlegen. Bei mir ist es die Schublade im Wohnzimmerschrank, bei Wirecard sind es die Philippinen. Schließlich wurde es den Managern auch leicht gemacht. Gerade einmal ein einziger **BaFin**-Prüfer war für das DAX-Unternehmen zuständig, und außerdem hatte die Behörde über Jahre offenbar mehr Interesse daran, kritische Journalisten der **Financial Times** mundtot zu machen, als ihren Vorwürfen nachzugehen.

Der Aktienkurs rauschte innerhalb kürzester Zeit Richtung Ramsch - von 104,40 Euro am 17. Juni auf 1,42 Euro neun Tage später - und vernichtete somit Milliarden an Anlegerkapital auch privater Investoren. Schließlich war die Wirecard-Aktie Liebling vieler Fondsmanager zum Beispiel der **Deutsche-Bank**-Tochter **DWS**. Da hilft es auch nichts, dass die DWS Wirecard und den Vorstand **Markus Braun** nun persönlich verklagen will.

Der **Bundesverband Finanzdienstleistung AfW** weist darauf hin, dass der Skandal um Wirecard zeitlich unmittelbar mit der Entscheidung zusammenfällt, ob und wie die BaFin die Aufsicht über 37.000 unabhängige Finanzanlagenvermittler übernimmt - die wichtigsten Vertriebspartner für Anbieter geschlossener Publikums-AIF.

Die für die Wertpapieraufsicht zuständige Vizepräsidentin der BaFin, **Elisabeth Roegele**, hat bereits klargestellt, dass 40 qualifizierte Aufseher für die Kontrolle der Vermittler zur Verfügung stehen. Hier einer, dort 40. Logisch, dass AfW-Chef **Norman Wirth** anregt, die Prüfer anderweitig einzusetzen: „Das geplante Gesetz zur Aufsicht durch die BaFin ist so wertlos wie aktuell die Wirecard-Aktie.“

Last but not least: Gute Nachrichten gibt es von den Umsätzen mit geschlossenen AIF. Berichtet **Reiner Seelheim**, Chef von **eFonds**.

Viel Spaß beim Lesen!



Wealthcap

Öko-Energie und Nachhaltigkeit

Der Betriebskostenexperte **Westbridge** hat für **Wealthcap** die Strom- und Gaslieferverträge von insgesamt 30 Immobilien neu strukturiert. Die Optimierung von Stromverträgen erfolgte für 20 Objekte mit insgesamt 135 Zählern und einem Jahresverbrauch von rund 28.500.000 kWh. Bei Erdgas wurden die Verträge von zehn Immobilien mit insgesamt 18 Zählern und einem Jahresverbrauch von knapp 12.500.000 kWh analysiert und neu ausgerichtet. Zusammen mit Westbridge ist es Wealthcap gelungen, die Versorgung komplett auf Ökoenergie umzustellen. Laut ersten Berechnungen spart Wealthcap bis zum Ende der Vertragslaufzeit 2022 insgesamt rund 27.500 Tonnen Kohlenstoffdioxid ein. Erstmals wird ein eigenes Team die ESG-Compliance auf Unternehmensebene wie auch bei Investitionsentscheidungen sicherstellen. Die elfköpfige Expertengruppe umfasst Vertreter aller relevanten Fachbereiche.

Für das 2018 fertig gestellte Bürogebäude „FC146“ mit einer Gesamtfläche von rund 14.500 Quadratmetern in Nürnberg hat Wealthcap das DGNB-Zertifikat in Gold für nachhaltige Büro- und Verwaltungsgebäude erhalten. Das Zertifikat wird von der **Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen** vergeben und fußt auf den drei zentralen Nachhaltigkeitsbereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles. Bewertet wird zudem die technische und prozessuale Qualität des Objektes.



Fonds-Check

Multi-Tenant in Helsinki

Patrizia Grundinvest bringt ersten Publikums-AIF mit Immobilie in Finnland

Patrizia Grundinvest gibt Gas. Vor wenigen Wochen erst hat der AIF-Initiator den Vertrieb seines Blind-Pool-Wohnungsfonds gestartet und bringt nun seinen ersten Publikumsfonds mit einer Immobilie in der finnischen Hauptstadt Helsinki. Und das alles im Schatten der Corona-Krise. Der Vertrieb scheint hier kein Problem zu sein.

Makro-Markt: Lassen wir Corona mal außen vor. Wie sich die Pandemie auf internationale Immobilienmärkte auswirken, kann niemand seriös vorher sagen. Bevor das Virus zum beherrschenden Thema wurde, hat sich Skandinavien zu einem attraktiven Markt für deutsche Investoren gemausert. Im Jahr 2018 flossen mit umgerechnet 1,37 Milliarden Dollar erstmals mehr als eine Milliarde Euro an Investitionen in die Ostsee-Länder. In den vergangenen drei Jahren ist das Transaktionsvolumen stetig gestiegen. Die Zahl der Transaktionen erreichte im abgelaufenen Jahr mit zwölf einen Höchststand.

Der neue Spitzenwert ist umso beachtlicher, da keine deutschen Transaktionen auf Norwegen entfielen und vor allem Schweden (611 Millionen Dollar) und Finnland (569 Millionen Dollar) den

Markt antrieben. Für die vier Staaten im Norden Europas sprechen weiterhin attraktive Kennzahlen für Investoren, wie der aktuelle JLL-Report „Nordic Outlook Spring 2019“ belegt. So liegt das Bruttoinlandsprodukt aller vier Länder (Schweden, Norwegen, Finnland und Dänemark) über dem Schnitt der Eurozone, zugleich ist die Arbeitslosenquote teils bei einem Bruchteil des Mittelwerts der Eurozone – und dürfte es auf absehbare Zeit bleiben. „Die skandinavischen Märkte sind trotz ihrer verglichen mit Deutschland, Großbritannien und Frankreich überschaubaren Größe besonders attraktiv, weil alle vier Länder als politisch wie wirtschaftlich stabil gelten, die Bildungssysteme vorbildlich und die Gesellschaften sehr international ausgerichtet sind, charakterisierte **Timo Tschammler**, bei der Auflage des Report noch **CEO JLL Germany**, die nordischen Standorte.

Andere Marktbeobachter haben das starke Interesse ausländischer Immobilienkäufer ebenfalls registriert, zum Beispiel **Bård Bjølgerud**, CEO und Partner bei **Pangaea Property Partners**, einem Beratungsunternehmen vor Ort, dem auch eine Reihe von deutschen Investoren vertrauen: „Internationale Investoren sind in der nordischen Region weiterhin sehr aktiv

und haben in den vergangenen drei Jahren mehr als 20 Milliarden Euro investiert. Wir sehen große Kapitalflüsse etwa aus den USA, Deutschland und Asien.“

Besonders konstant ist das Interesse an Büromarkt-Objekten in Finnland, Schweden und Norwegen, wo deutsche Investoren fast durchgehend tätig waren. Der Handel mit Retail-, Hotel-, Logistik- oder Mixed-Use-Objekten ist hingegen schwankend. Verglichen mit den deutschen Big 7, wo sich die Büro-Spitzenrenditen zwischen 2,90 und 3,20 Prozent bewegen, bieten die skandinavischen Großstädte höhere Werte. Aktuell liegt die Nettoanfangsrendite im CBD von Stockholm und Helsinki bei je 3,50 Prozent, Oslo und Kopenhagen folgen bei 3,75 Prozent.

Objekt: Anleger beteiligen sich ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio an einem Büroobjekt, das vor drei Jahren fertiggestellt wurde. Zum Preis von 65,5 Millionen Euro (in Finnland gilt als einzigem Land Skandi-naviens der Euro) hat **Patrizia Grundinvest** eine Immobilie mit elf Geschossen und 14.300 Quadratmetern Fläche gekauft, davon knapp 10.700 Quadratmeter Büro und 3.500 Quadratmeter Praxisfläche. Im Verhältnis zur Jahresmiete inklusive Mietgarantie

in Höhe von rund 3,8 Millionen Euro ist das ein Einkaufsfaktor von 17,3, bezogen auf die Gesamtinvestition von 19,6. Die Immobilie ist an elf Nutzer vermietet. Die Hälfte der Einnahmen stammt von Behörden und Kommunen. **Metsähallitus** beispielsweise ist ein staatseigenes Unternehmen, das für die Verwaltung der Land- und Wasserflächen der Republik Finnland verantwortlich ist. **Vapo** ist ein mehrheitlich staatliches finnisches Unternehmen, das Energie aus heimischen Ressourcen wie Torf und Holzbrennstoffen erzeugt, und der **Hospital District of Helsinki and Uusimaa (HUS)** ist eine von den Kommunen unterstützte Organisation und der größte öffentliche Gesundheitsdienstleister Finnlands. Die Mietverträge haben eine vergleichsweise kurze Laufzeit. Sie enden zwischen Ende 2021 und Ende 2026.

Kalkulation: Die Gesamtinvestition endet bei rund 74,3 Millionen Euro. Anleger beteiligen sich mit insgesamt 38,3 Millionen inklusive Agio daran. Die Zinsen der 36 Millionen Euro schweren Hypothek in Höhe von 1,875 Prozent bei der **Sächsische Ärzterverordnung Einrichtung der Sächsischen Landesärztekammer** sind bis zum 29.10.2029 fix. Das Darlehen wird gerade einmal mit einem Prozent getilgt -

Werbemitteilung

Produkt für private Anleger

ZBI Professional 12

Wohnimmobilienfonds

mit Fokus auf deutsche Metropolregionen

6 Jahre geplante Fondslaufzeit

nach Beendigung der Zeichnungsphase

Einstieg bereits ab 25.000 Euro

zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag

Prognostizierte Auszahlungen bis 5 % p. a.

bei Auszahlungen von 3 % p. a. auf 5 % p. a. ansteigend

Dies ist eine unverbindliche Werbemitteilung der ZBI Vertriebskoordinations GmbH, die keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung für eine Beteiligung am genannten ZBI Professional 12 darstellt. Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft birgt neben dem Totalverlustrisiko u.a. die folgenden Risiken: Finanzierungsrisiko, Platzierungsrisiko, Risiko durch eingeschränkte Handelbarkeit, Haftungsrisiko, Risiko abweichender Planprognose, objektbezogene Risiken, Marktrisiko, Interessenkonfliktrisiko, Beteiligungsrisiko. Eine ausführliche Darstellung der Fondsgesellschaft einschließlich damit verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt, etwaigen Nachträgen dazu sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache über die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft im Internet unter www.zbi-kvg.de abgerufen oder über die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen angefordert werden.

Erfahren Sie mehr auf
www.zbi.de

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe

Project

Metropolen 20

Die **Project Investment Gruppe** hat mit der Platzierung ihres neuen AIF „Metropolen 20“ begonnen. Wie bei seinem Vorgänger mit der Nummer 18 handelt es sich um einen reinen Eigenkapitalfonds. Anleger sind ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio dabei und finanzieren die Entwicklung von Wohnanlagen in Städten wie München, Nürnberg oder der Rhein-Main-Region. Sie können die Erträge entweder thesaurieren oder entnehmen. Die Prognose sieht innerhalb von zehn Jahren einen Gesamtrückfluss von 152 Prozent vor.

das ist ein Minuspunkt des Angebots. Anlegern sollen jährliche Ausschüttungen von 4,5 Prozent nach Steuern bekommen. Beim Verkaufserlös rechnet der Anbieter mit 100 Prozent für die Zeichner, so dass sie auf einen Gesamtrückfluss von 145 Prozent kämen.

Kosten: Initial- und Finanzierungskosten summieren sich auf 6,8 Millionen Euro oder rund neun Prozent der Gesamtinvestition.

Steuern: Die Immobiliengesellschaft wird ihre Einkünfte konzeptgemäß in Finnland unter Ansatz der dort zulässigen abziehbaren Aufwendungen mit dem derzeit gültigen Steuersatz von 20 Prozent versteuern.

Anbieter: Patrizia Grundinvest hat seit ihrer Gründung vor fünf Jahren einen Blitz-Start hingelegt. Mit nunmehr 13 Fonds zählt die Tochter der **Patrizia AG** zu den Big Playern der AIF-

Anbieter. Das Investitionsvolumen liegt bei einer Milliarde Euro, bislang erfüllen alle Fonds ihre prognostizierten Ausschüttungen oder übertreffen sie. Wie sich Corona auswirkt, wird sich zeigen.

Meiner Meinung nach... Nein, Finnland gehört nicht zu Russland – nur falls **Donald Trump** auch den Fondsbrief liest. Aber Finnland ist das einzige skandinavische Land mit Euro. Wer keine Lust auf Währungs-Risiko hat, aber seine Investitions-Standorte diversifizieren will, bekommt mit dem aktuellen AIF von Patrizia Grundinvest eine Alternative zu den Niederlanden, Österreich, Frankreich, Belgien und Luxemburg. Die Wirtschaftsdaten in Finnland sind gut, die Immobilie in der Hauptstadt Helsinki ist neu und unter anderem an staatliche Nutzer vermietet. An manchen Stellen etwas knapp kalkuliert, zum Beispiel beim Darlehen mit der Mini-Tilgung. □

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

Fondsvertrieb goes digital

BVT und Habona Invest kooperieren bei neuem Vertriebskanal von Finanzprodukten mit CrowdDesk

Offline goes online: Wie alle Bereiche stehen auch Fondsinitiatoren derzeit vor einer grundlegenden Transformation. Sie müssen sich konsequent digitalisieren, um den Vertrieb ihrer Produkte ortsunabhängiger, effizienter und weniger fehleranfällig zu gestalten. Als Vorreiter der Branche setzen Habona Invest und die BVT Holding auf die Technologie von CrowdDesk, einem Spezialisten für die Digitalisierung von Finanzprodukten.

Dank der White-Label-Lösung des Frankfurter Unternehmens können die beiden Emissionshäuser ihren Finanzvertrieb für die Fonds „Habona Einzelhandelsfonds 07“ und „BVT Residential USA 15“ ab sofort um einen vollständig digitalen Kanal erweitern. „Analoge Vertriebskanäle sind in unserer Branche nach wie vor weit verbreitet. Daher freuen wir uns mit **CrowdDesk** einen Partner gefunden zu haben, der uns eine effiziente Möglichkeit bietet, den Zeichnungsvorgang vollkommen digital abzubilden“, sagt **Guido Küther**, Geschäftsführer der **Habona Invest**.

„Wir haben uns bei BVT zum Ziel gesetzt, den Service für unsere Platzierungspartner konsequent auszubauen. Dazu zählen auch digitale Lösungen, um den Vertrieb effizienter zu gestalten. Die CrowdDesk-Lösung verbindet die Vorteile der persönlichen Ansprache mit denen des digitalen Finanzvertriebs und bildet so die Basis einer zukunftsfähigen Vertriebsstrategie“, so **Tibor von Wiedebach-Nostitz**, Geschäftsführer **BVT Holding**.

Die Softwarelösung von CrowdDesk lässt sich unkompliziert in bestehende IT-Systeme einbinden und verknüpfen. Dank der digitalen Zeichnungsstrecke können Vertriebspartner der BVT und Habona Invest ihre alternativen Investmentfonds rechtssicher digital vermitteln. Zudem bekommen die Fondsinitiatoren mit dem PRO Agent ein digitales Instrument zur Verfügung gestellt, das es ihnen ermöglicht, die Aufgaben des Finanzvertriebs effektiver zu gestalten.

„Mit unserer Software digitalisieren wir analoge Kapitalmodelle wie etwa von Kapitalvermittlern und

IN SOLARENERGIE INVESTIEREN

Mit einem weltweit erfolgreichen Projektentwickler

hep there is no
planet b.

**ALTERNATIVE
INVESTMENTFONDS**

für Privatanleger, semiprofessionelle und institutionelle Anleger

**GROSSE
PROJEKTPipeline**

rund 4 Gigawatt auf
3 Kontinenten

**ATTRAKTIVER
MITTELRÜCKFLUSS**

prognostiziert zwischen
140 % und 286 %¹

Jetzt informieren www.hep.global

¹**Hinweis:** Prognosen sind kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Anteilen an geschlossenen Investmentvermögen der HEP Kapitalverwaltung AG sind die jeweils aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen und Verkaufsprospekte in Verbindung mit den neuesten Jahresberichten. In diesen Unterlagen finden sich auch ausführliche Hinweise über die mit einer Investition verbundenen Risiken.

Habona Invest

Rewe in offenem Fonds

Habona Invest hat für seinen gemeinsam mit der Service-KVG **IntReal** aufgelegten offenen Immobilien-Publikumsfonds „Habona Nahversorgungsfonds Deutschland“ ein Nahversorgungszentrum in Mannheim-Käfertal erworben. Ankermieter der im Herzen des beliebten Stadtteils gelegenen Immobilie ist ein **Rewe**-Verbrauchermarkt. In den Obergeschossen befinden sich darüber hinaus 28 Wohneinheiten. Die Gesamtmietfläche des in den Jahren 2019 und 2020 errichteten Gebäudes beläuft sich auf 3.750 Quadratmeter.

Emissionshäusern“, erklärt **Jamal El Mallouki**, Gründer und Geschäftsführer von CrowdDesk.

Neben einer Kosten- und Zeitersparnis ist der PRO Agent auch eine Antwort auf die neue Finanzanlagenvermittlungsverordnung, die im August 2020 in Kraft tritt. Gemäß der Gesetzesnovellierung sind Vermittler ab diesem Zeitpunkt verpflichtet, Beratungsgespräche aufzuzeichnen, noch umfangreicher über anfallende Kosten zu informieren sowie die Eignung jeden Anlegers detaillierter und individueller zu begründen.

Über CrowdDesk sollen zum einen Vermittler mit Zulassung nach §34f ihre Kunden bei der digitalen Zeichnung begleiten. Andererseits bekommen Vermittler ohne Genehmigung über die Tippgeberfunktion ebenfalls die Möglichkeit, ihren Kunden Sachwertebeteiligungen anzubieten - ohne jegliche



Boston. Unter anderem hier investiert der aktuelle US-AIF „Residential 15“ von BVT in den Bau von Wohnanlagen.

Beratung. Ziel aller Beteiligten ist es, die digitale Plattform als ergänzende Vertriebs-Schiene aufzubauen. Und mit zusätzlichen Angeboten zu erweitern. □

HAB US Immobilienfonds 01

Investitionen in ausgewählte Gewerbeimmobilien im Südosten der USA.



Gesamtmittelrückfluss ca. 157 %*

- ★ Sehr niedrige Kostenquote
- ★ Exzellenter US-Partner TriStar
- ★ Externe KVG, Verwahrstelle und Treuhand

Dies ist eine unverbindliche Information, die keine Anlageberatung oder Anlagevermittlung für eine Beteiligung an dem durch die HAB GmbH aufgelegten Fonds darstellt. Weitere Informationen können über die Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft Adrealis oder die HAB GmbH, Lübecker Straße 14, 22941 Bargteheide bzw. deren Webseite unter www.HAB-GmbH.net entnommen werden. * Summe prognostizierter Auszahlungen.

HAB

Hamburg Atlanta Beteiligungen

Direktkontakt

Mail:

kontakt@hab-gmbh.net

Web:

www.hab-gmbh.net



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

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, in Papierform sowie als Download unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich. Bildquellen: istockphoto/PeopleImages; © Deutsche Finance Group, 2018

Auf ein Wort

Juni 2020 war besser als im Jahr zuvor

eFonds-Chef Reiner Seelheim berichtet von starker Erholung der Umsätze bei Publikums-AIF

Tote Hose beim Vertrieb geschlossener Publikums-AIF? Das stimmt so nicht. Reiner Seelheim ist CEO der IT- und Vertriebs-Plattform eFonds AG und berichtet im Gespräch mit dem Fondsbrief über positive Entwicklungen bei der Platzierung.

Der Fondsbrief: Viele Anbieter klagen über Umsatz-Einbrüche bei geschlossenen Publikums-AIF. Können Sie das bestätigen?

Reiner Seelheim: Ja, Corona hat das Geschäft zunächst komplett lahmgelegt. Mitte März sind die Umsätze auf null gefallen. Ab da passierte gar nichts mehr. Im April gab es ein paar einzelne Abschlüsse, bei denen die Kunden ihre Entscheidung wohl schon vor der Pandemie getroffen hatten. Aber los ging es dann wieder in der zweiten Mai-Hälfte. Und der Juni ist jetzt schon besser als im vergangenen Jahr.

Gilt das für alle Vertriebe? Banken, Sparkassen und freie Berater?

Wir reden hier ausschließlich über die freien Berater. In vielen Banken und Sparkassen registrieren wir weiterhin überhaupt kein Geschäft mit geschlossenen Sachwertbeteiligungen. Die Mitarbeiter hatten im Home-Office teilweise keinen Zugriff auf das IT-System der Bank. Ich bewerte die Situation auch als Abgesang auf die Filialorganisation. Wir haben die Information bekommen, dass manche eigentlich nur vorübergehend geschlossene Zweigstelle zum Beispiel gar nicht mehr öffnen wird.

Welche AIF waren trotz Krise besonders gefragt?

Der Renner war der jüngste Fonds der **Hahn Gruppe** mit einem SB-Warenhaus in Langenfeld bei Düsseldorf. Hier verantworten wir einen Löwenanteil vom Gesamtvolumen. Gefragt war auch das Angebot von **Habona**, ebenfalls ein Fonds, der in Lebensmittelmärkte investiert, und der New-Energy-Fonds von **Ökorenta**.

Wie funktioniert Vertrieb in diesen Zeiten mit Social Distancing?

Ich kann Ihnen von einem unserer Kunden berichten, ein inhabergeführtes Unternehmen mit sieben Standorten. Die Mitarbeiter dort veranstalten drei Mal in der Woche ein Online-Seminar zu verschiedenen Themen wie Marktbeobachtungen und Einschätzungen konkreter Produkte. Daran haben bis zu 65 Kunden teilgenommen. Vor allem die Kontinuität hat viele An-

leger positiv angesprochen. Sie fühlen sich hier besser aufgehoben als bei ihrer Bank.

Wird die Corona-Krise den Online-Direktvertrieb forcieren?

Leider nur ein begrenzter Kreis von Nerds zeichnet wirklich selbstständig. Ein weitaus größerer Teil der Anleger zeichnet zwar online, aber unter Anleitung ihrer Berater. Die nutzen die eDirektzeichnung als Möglichkeit, die Sicherheit der Transaktion zu vermitteln. Als Beleg, dass es sich bei der Zeichnung eines geschlossenen AIF eben nicht mehr um den grauen Kapitalmarkt oder ein Haustürgeschäft handelt.

Ohne Berater funktioniert es aber nicht.

Die Abläufe sind viel zu aufwendig. Die Branche hat den Fehler gemacht, dass sie sich von ihren Beratern bei der Regulierung in eine Komplexitäts-Gasse hat schieben lassen. Mit viel zu hohen Hürden verglichen mit anderen Kapitalanlagen.

Glauben Sie dennoch an die Zukunft des geschlossenen Publikums-AIF? Am Thema Digitalisierung kommt die Branche nicht vorbei.

Der AIF ist und bleibt eine Nische, aber eben auch das passende Produkt für geeignete Anleger. Es gibt eine relative Breite an vermögenden Investoren, und die suchen durchaus auch Kapitalanlagen mit langer Laufzeit, weil sie keine Lust haben, ihr Geld ständig wieder umzuschichten. Die vermietete Eigentumswohnung ist ja auch ein lang laufendes Investment. Und das nur am Rande: Große Maklerhäuser klagen darüber, dass sie ausverkauft sind. Der Immobilienmarkt ist komplett abgegrast, es gibt kaum mehr vernünftige Angebote.

Erklärt sich daher auch die Zurückhaltung der Banken im Sachwertgeschäft? Die schichten die Einlagen ihrer Kunden gerne flexibel um, auch um Geld zu verdienen.

Das ist sicherlich ein Grund. Wir sehen aber auch einen anderen Trend. Die Privatbanken entdecken die Sachwerte neu. Da kommt wieder was. Denn auch das haben wir festgestellt: Die Zeichner geschlossener AIF werden deutlich jünger, die Fangemeinde wächst. Es ist halt sehr viel Vermögen in Deutschland vorhanden, das untergebracht werden muss. Daher behält die geschlossene Sachwertbeteiligung ganz klar ihre Bedeutung und Berechtigung. □

Catella

Nachhaltigkeitsfonds

Catella Real Estate AG und ihre Partner Bank im Bistum Essen eG und DKM Darlehnskasse Münster eG haben den neuen sozialen Nachhaltigkeitsfonds „KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung“ nun offiziell mit dem ersten Kapitalabruf aufgelegt. Als erste Immobilie wurde ein Objekt in Bielefeld für den Fonds angekauft. Das „Generationen-Quartier“ befindet sich im Stadtbezirk Sennestadt im Süden von Bielefeld und umfasst die Nutzungsarten Wohnen, Kindertagesstätte und Tagespflege.

Tauziehen um grünen Strom

Ökorenta-Geschäftsführer Jörg Busboom kommentiert Ziele der Regierung

Von Januar bis Juni wurden nach Berechnungen des Energiekonzerns Eon rund 126 Milliarden Kilowattstunden Strom aus Erneuerbaren Energien ins Netz eingespeist. Das sind sieben Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Jahres 2019.

Diese Menge an Ökostrom reicht rechnerisch aus, um den Strombedarf sämtlicher Haushalte in Deutschland und den Niederlanden zusammen für das ganze Jahr zu decken. Über die stetig steigende Bedeutung der New Energy sprach der Fondsbrief mit **Jörg Busboom**, Geschäftsführer des AIF-Anbieters **Ökorenta**.

Als das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) am 1. April 2000 in Kraft trat,

konnte sich kaum jemand vorstellen, dass es eine solche Wirkung entfalten würde: Es



Jörg Busboom.

hat den Weg für die Energiewende in Deutschland geebnet und wurde in über 80 Staaten Vorbild für vergleichbare Gesetze, mit denen die Erzeugung, Einspeisung und Vergütung für regenerative Energien geregelt werden. Unter der Regie des EEG haben sich die Erneuerbaren Energien zum bedeutenden Faktor im deutschen Strommix entwickelt. Als wichtigste Energieressource und bedeutendes



Wir gestalten Werte.

Als Real Asset und Investment Manager mit 35 Jahren Erfahrung eröffnen wir institutionellen und privaten Anlegern den Weg zur hochwertigen Investitionsstrategie.

Für unsere Anleger gestalten wir zukunftsfähige Werte in den Bereichen Immobilien, Private Equity und Multi Assets – bewusst langfristig, bewusst konkret, bewusst real.

Erfahren Sie mehr: www.wealthcap.com



35 Jahre
Erfahrung

Member of UniCredit

heimisches Wirtschaftsgut machen sie Deutschland zunehmend unabhängiger von Energieimporten. Betrachtet man allein die Zahlen, könnte der Eindruck entstehen, der Ausbau von Windenergie & Co. läge gut im Plan. Aber ganz so einfach ist die Sache nicht.

Die Ziele der Bundesregierung sehen 45 Prozent regenerativen Anteil im Jahr 2025 (der jetzt schon übertroffen wurde) 60 Prozent im Jahr 2035 und 80 Prozent bis 2050 vor. Das Problem für die weitere Entwicklung: Durch aufwändiger und kostenintensiver gewordene Genehmigungsverfahren ist der Ausbau der Windenergie an Land 2019 regelrecht eingebrochen. „Das Erreichen der nächsten 50 Prozent Erneuerbare wird kein Spaziergang. Die Politik ist gefordert, klare Aussagen und ein stabiles Investmentumfeld zu schaffen, ansonsten werden die Ausbauziele verfehlt“, so Jörg Busboom, Geschäftsführer der Ökorenta.

Gelitten hat der Markt auch unter der jüngst ausgefochtenen Debatte über die Abstandsregelungen für neu errichtete Windenergieanlagen: 1.000 Meter Abstand zu Wohnbebauung sollen Windräder bundesweit gemäß der verschärften Regelung haben. Der Gesetzentwurf aus dem Wirtschaftsministerium, der bereits im November 2019 dazu vorgelegt wurde, entfachte einen monatelangen Streit und ist bei Energie- und Wirtschaftsverbänden auf heftigen Widerstand gestoßen. Auch die Bundesländer plädierten für eigene Regelungen. Eine Einigung dazu hat es endlich im Mai 2020 gegeben. Nun sollen die Länder selbst entscheiden. Zahlreiche Bundesländer haben bereits angekündigt, deutlich unter 1.000 Metern Abstand zu bleiben.

Langes Tauziehen hat es auch um den 52-Gigawatt-Förderdeckel für die Photovoltaik gegeben. Ein solches Limit war im Erneuerbare-Energien-Gesetz verankert. Die Ausbauschwelle wäre bereits im Spätsommer dieses Jahres erreicht worden und hätte das Ende der Förderung für alle PV-Anlagen bis 750 Kilowatt bedeutet. Diese Beschränkung wird nun aufgehoben. „Das sind zwar letztendlich gute Nachrichten, aber solche Verzögerungen verlangsamen nicht nur die Energiewende, sondern beschädigen auch das Vertrauen der Investoren in den Sektor, der an sich hochspannend und lukrativ ist“, so Busboom.

Dass die Erneuerbaren Energien in Deutschland noch sehr viel Luft nach oben haben, hat gerade eine Studie des Berliner Beratungsunternehmens **Aurora Energy Research** ermittelt. Danach könnten Wind- und Solarenergie in Deutschland gut 1.800 Terawattstunden (TWh) Strom pro Jahr liefern, wenn der mögliche technologische Fortschritt ausgenutzt wird. Das entspricht dem Dreifachen des aktuellen



Windkraft. Ökostrom reicht inzwischen aus, den Bedarf aller Haushalte dauerhaft zu decken.

deutschen Strombedarfs. Zu wenig Energie wird es also auch in der Erneuerbaren Energiewelt nicht geben.

Wind- und Solaranlagen ihre Rendite aus der Schaffung eines realen Mehrwerts in Form von Erlösen aus der Stromproduktion. Das Geld der Anleger arbeitet unabhängig von den Schwankungen an den Börsen und dem auf und ab der Rohstoffmärkte. Vergleichbar sind sie mit dem Sachwertsegment Immobilien, allerdings noch deutlich weniger etabliert. Dabei verfügen gerade sie über enorme Marktpotenziale. „Klimaschonend hergestellter Strom wird eine immer größere Bedeutung erhalten, je mehr Lebensbereiche Strom als Rohstoff benötigen und je mehr die fossilen Energien auslaufen. Energieparks werden damit zunehmend zu einem Basisinvestment, das aus unserer Sicht in keinem Vermögensportfolio fehlen darf“, so Busboom.

In der vergangenen Ausgabe haben wir uns den aktuellen Publikums-AIF von Ökorenta genauer angeschaut. **Meiner Meinung nach:** New-Energy-Fonds für private Kapitalanleger mit einer Mindestbeteiligung von 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio. Anbieter Ökorenta will sich an institutionellen Zielfonds mit Investitionen in Wind- und Solaranlagen beteiligen. Hierfür gilt ebenso wie für die Zweitmarkt-Immobilienfonds ein Vorteil: Die Altfonds erwirtschaften schon über eine längere Zeit Erträge und weisen somit eine überprüfbare Performance-Historie nach. Für Anleger, die auf den Markt für erneuerbare Energien setzen und diversifiziert investieren wollen. Dabei vertrauen sie den Managern von Ökorenta, die sich auf Investments in New-Energy spezialisiert haben. □

HTB

Rekord-Ausschüttung

Im vergangenen Jahr hat die Bremer **HTB Gruppe** mit 23,6 Millionen Euro eine Rekordausschüttung für ihre mehr als 8.000 Investoren realisiert. Die nächste Halbjahresauszahlung in Höhe von rund 6,9 Millionen Euro ist bereits erfolgt. Anleger haben im Mai und Juni Zahlungen von einem bis zu 15 Prozent ihrer Nominalbeteiligung erhalten. Anleger des aktuellen Fonds „HTB 11“ investieren in ein breit diversifiziertes Portfolio deutscher Büro- und Logistikimmobilien, Nahversorgungszentren, Wohnobjekte, Alten- und Pflegeimmobilien.

Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Von wegen Umwandlungsverbot

Negative Stimmung gegen Gesetzesvorhaben auf dem Wohnungsmarkt

In einer gemeinsamen Initiative von Bundesjustizministerium und Innenministerium ist im „Baulandmobilisierungsgesetz“ ein § 250 Baugesetzbuch vorgesehen, der ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorsieht.

Dieser gilt in allen Gebieten, wo ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht und eine Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Oftmals wird auch fälschlicherweise von einem Umwandlungsverbot gesprochen,

was aber ideologisch gewollt ist, um negative Stimmung gegen das Gesetzesvorhaben zu machen. Das Umwandlungsverbot ist eigentlich eine „Umwandlungsbremse“ bzw. ein „Genehmigungsvorbehalt“, da nur noch eine erschwerte Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgen soll, auch wenn noch vielfache Ausnahmen möglich sind. Juristisch gesehen ist es ein Genehmigungsvorbehalt, da eine Genehmigung zum Eigentumserwerb vorliegen muss.

Auslöser des Gesetzesentwurfs waren die zunehmenden Mieterproteste und die Ängste in der Bevölkerung. So wird befürchtet, dass es bei Umwandlungen

Investieren mit Wohlfühlfaktor

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

**Informieren Sie sich jetzt
unverbindlich über Ihre
Kapitalanlage mit Zukunft:**

 www.wo-die-rendite-wohnt.de
 **0951.91 790 330**

- Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- Hohe Stabilität durch reine Eigenkapitalbasis und Streuung in mindestens 10 verschiedene Objekte
- Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

**Foto: PROJECT Immobilienentwicklung
Goslarer Ufer 1-5, Berlin**

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

SEIT 1995
25
JAHRE

INVESTMENTS,
DIE BEGEISTERN



WRG Finvestra

Neuer Berater

Gunter Reiff, Jens Grimm und **Oliver Zander** haben die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **WRG Finvestra Treuhand GmbH** gegründet und bieten Fondshäusern, KVGn und Investoren eine rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Beratung an. Zum Leistungsspektrum der WRG Finvestra gehört die Beratung in allen steuerlichen und aufsichtsrechtlichen Fragen, die Strukturierung von geschlossenen Fonds, die Erstellung von Prospektprüfungsgutachten, die Abschlussprüfung, und die Erstellung von Fondskalkulationen.

zu stark steigenden Mieten, zu zunehmenden Eigenbedarfskündigungen und einer veränderten sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung kommt. Es wird erwartet, dass aus preiswerten Mietwohnungen luxussanierte Eigentumswohnungen werden. Außerdem wird befürchtet, dass die Mieterschaft aus ihren angestammten Vierteln verdrängt wird.

Die Umwandlungen in Eigentumswohnungen sind in den vergangenen Jahren teilweise stark angestiegen bzw. haben das hohe Niveau gehalten. In den vergangenen 20 Jahren sind allein in München mehr als 50.000 Wohneinheiten in Wohnungseigentum umgewandelt worden, rund 10.000 davon in Erhaltungssatzungsgebieten. In Berlin wurden im Jahr 2018 fast 12.800 Miet- in Eigentumswohnungen umgewidmet, davon allein in Milieuschutzgebieten gut 5.200 Mietwohnungen mit behördlicher Genehmigung.

Der Gesetzentwurf stellt die Reaktion der Politik auf diese Befürchtungen dar. Auch wenn dies teilweise als ausschließlich politisch gesteuert dargestellt wird, sind die Sorgen der Mieter vorhanden. Es soll ein besserer Ausgleich der Interessen zwischen Mietern und Eigentümern erreicht werden, da von der Politik bisher die Mieter in der schwächeren Position gesehen werden. So soll vor allem die Wohnungsspekulation zum Nachteil der Mieter verhindert werden.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Länder (Gemeinden) Einfluss auf die in ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge nehmen können. Das Gesetz soll längstens fünf Jahre gelten, bis sich die Lage auf den angespannten Wohnungsmärkten durch verstärkten Neubau wieder beruhigt hat. Eine Umwandlung ist nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig. Die Genehmigung soll versagt werden

Wir lassen Ihre Wände blühen.

GREENOFFICE365 ist ein führender Spezialist für innovative, lebendige Wandbegrünung in der Arbeitswelt. Natürliches Grün am Arbeitsplatz hat eine wissenschaftlich belegte positive Wirkung auf den Menschen: Es steigert nachweislich das Wohlempfinden und die Produktivität der Mitarbeiter. Wir bringen natürliches GRÜN zu Ihnen. Echte Pflanzen mit minimalem Pflegeaufwand; abwechslungsreich, platzsparend, preiswert.

green
OFFICE365



Grün mieten. Nachhaltig. Gesundheitsfördernd.

Neugierig? Rufen Sie an. Wir freuen uns, Ihnen das Konzept persönlich vorzustellen.

GREENOFFICE365 GmbH | Else-Lang-Straße 1 | 50858 Köln
Tel. +49 (0) 221 975 897 77 | service@greenoffice.com | www.greenoffice365.com

sooo natürlich!

können, „wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich ist“.

Eine Genehmigung zur Umwandlung kann hingegen erteilt werden, wenn es sich um eine Erbauseinander-
setzung handelt oder Angehörigen Wohneigentum zur
eigenen Nutzung verschafft wird oder an die Mehrheit
von zwei Dritteln der Mieter veräußert wird oder dem
Eigentümer der Erhalt wirtschaftlich nicht zumutbar ist
oder keine nachteiligen Auswirkungen auf das Miet-
wohnungsangebot insgesamt zu befürchten sind.

Nur nach erfolgter Genehmigung können Investoren
die Wohnimmobilie einzeln verkaufen – beispielsweise
an Eigennutzer oder an Kapitalanleger. Die Vorschrift
gilt nur bei bestehenden Wohngebäuden und nicht bei
Neubauten. Der Gesetzentwurf schützt damit die
bestehenden Mietverhältnisse, erschwert aber die
Wohnungssuche für die Zuziehenden oder die mobilen
Mieter, die umziehen wollen oder müssen.

Das bereits bestehende gesetzliche Instrumentarium
genügt der Politik nicht, um der Problematik effektiv zu
begegnen. Bislang gibt es nur Genehmigungsvorbehal-
te für Umwandlungen in Gebieten des Milieuschutzes,

jedoch mangelt es auch außerhalb solcher Gebiete
an bezahlbarem Wohnraum. Ebenfalls werden Mieter
von Kündigungen des neuen Vermieters nach Um-
wandlung und Veräußerung durch das BGB nicht
ausreichend geschützt. Die Kritik führt verschiedene
Aspekte gegen den Gesetzentwurf für eine Umwand-
lungsbremse an. Daraufhin wird diese Kritik jeweils
kritisch hinterfragt.

Kritiker befürchten, dass die Eigentumsbildung
erschwert wird. Den Menschen werden die Möglich-
keiten genommen, Wohneigentum zur Selbstnutzung
oder zur privaten Altersvorsorge zu erwerben. Es ist
kontraproduktiv und inkonsistent, wenn die Eigen-
tumsbildung (z. B. durch Baukindergeld) gefördert
und gleichzeitig durch die Umwandlungsbremse
wieder eingeschränkt wird.

Antwort: Das wird eine Folge des Gesetzes sein.
Aber die Politik stellt mit diesem Entwurf den Schutz
der Mieter über die Interessen der potenziellen
Eigentumserwerber. Es geht ihr vornehmlich darum,
die Finanzinvestoren und Wohnungsspekulation zu
verhindern. Derartige Gesetze werden nicht ohne
Konflikte sein, es gibt aber andere Fördermaß-
nahmen für den Wohneigentumserwerb. ►

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



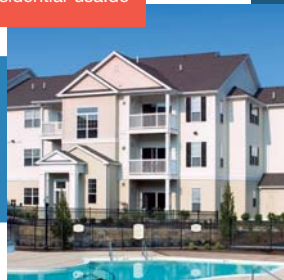
Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen
und internationalen Immobilienengagements sowie bei Energie- und Umweltprojekten
bietet Investoren attraktive Sachwertbeteiligungen:

Neues
US-Beteiligungs-
angebot für
Privatanleger

Mehr unter
www.residential-usa.de

BVT

Immobilien Deutschland
Diversifizierte Immobilienportfolios
und Co-Investments



Immobilien USA
Entwicklung und Veräußerung
von Class-A-Apartmentanlagen

Energie- und Infrastruktur
Individuelle Investitionen in Wind-,
Solar- und Wasserkraftanlagen



Multi-Asset-Konzepte
Aufbau von Portfolios
aus Sachwert- und
Unternehmensbeteiligungen

Wechsel Dich

Wealthcap stellt sein Managementteam neu auf.

Achim von der Lahr wird Geschäftsführer des Unternehmens und ergänzt **Rainer Krütten** und **Sven Markus Schmitt**.

Von der Lahr ist seit November 2019 als Generalbevollmächtigter und Mitglied der Geschäftsleitung bei Wealthcap. Zuvor war er Leiter Multinational Corporates im Corporate & Investment Banking (CIB) der **UniCredit Bank AG**.

Krütten, seit 2007 Geschäftsführer bei Wealthcap, verantwortet künftig das Investment-, Portfolio- und Asset Management, das er bereits in der Vergangenheit über mehrere Jahre erfolgreich geführt hat. Sven Markus Schmitt, seit 2018 als Geschäftsführer wieder bei Wealthcap, verantwortet künftig die Corporate Functions und das Risikomanagement. **Gabriele Volz** verlässt das Unternehmen zum 31.12.2020 und wird sich danach einer neuen Aufgabe als Vorstandsvorsitzende bei der **Commerz Real AG** widmen. Sie war seit 2009 Geschäftsführerin von Wealthcap und zuständig für das Investment-, Asset- und Portfoliomanagement, Vertrieb, Produktmanagement, Marketing, Research und Personal.

KGAL hat ein Joint Venture mit dem polnischen Projektentwickler **GEO Renewables S.A.** gegründet, um Photovoltaik-Projekte auf dem polnischen Markt zu entwickeln und zu realisieren. Projektrechte im Umfang von 57 MW wurden bereits erworben, und für 22 MW sind bereits staatlich garantierte Fördertarife über 15 Jahre gesichert.

Kritiker weisen darauf hin, dass dann Genehmigungen nur noch selten gewährt werden.

Antwort: Genau das ist das Ziel des neuen Gesetzentwurfs, da die bisherigen Regeln selbst in Milieuschutzgebieten sich als nicht ausreichend erwiesen haben.

Kritiker befürchten, dass mit Einführung die Eigentumswohnungen im Wert steigen, da sie zu einem knappen Gut werden. Bei höheren Preisen können sich noch weniger private Haushalte eine eigene Wohnimmobilie leisten. Das Angebot wird ohne Not weiter verknappt. Die Folge sind Preissprünge - eine fatale Entwicklung!

Antwort: Es wird hier so argumentiert, als ob sich die Märkte derzeit in einem Gleichgewicht befinden. Tatsächlich haben sich aber im vergangenen Jahrzehnt die Preise für Eigentumswohnungen in den 7 A-Städten ungefähr verdoppelt, es gab jedes Jahr Preissprünge im Schnitt von rund sieben Prozent. Es ist aber richtig, dass die Preise vermutlich weiter steigen werden, was aber im Vergleich nur gering ausfallen wird.

Kritiker erwarten, dass durch diese Maßnahme keine einzige Wohnung zusätzlich geschaffen wird. Die Bundesregierung verpasst somit die Chance, positive Anreize für das Bauen und die Schaffung von Wohnraum zu setzen. Um vor allem den Zuzügen zu begegnen, ist zusätzlicher Wohnraum zu schaffen. Die Umwandlungsbremse wird sich investitionshemmend auswirken.

Antwort: Es geht um den Schutz der Mieter in bestehenden Mietverhältnissen. Außerdem zielt der Gesetzentwurf nicht auf den Wohnungsbau ab, sondern es geht um bestehende Vertragsverhältnisse. Aufgrund der Umwandlungsbremse wird weiterhin vermutlich nicht weniger gebaut, aber auch nicht mehr. Investoren und Bauträger werden sich vorher entscheiden, ob sie Miet- oder Eigentumswohnungen bauen. Ohne Zielkonflikte wird letztlich üblicherweise keine staatliche Maßnahme

auskommen, so dass andere Maßnahmen ergriffen werden müssen, um mehr Wohnraum zu schaffen.

Kritiker weisen darauf hin, dass der Mieterschutz bereits durch geltende Regeln (u. a. im BGB) gewährleistet sei. Das geltende Mietrecht setzt demnach einer „Verdrängung“ von Mietern ohnehin sehr enge Grenzen. Grundsätzlich gibt es schon ein Umwandlungsvorbehalt durch den Milieuschutz.

Antwort: Die Statistiken der Umwandlungen in Berlin und München zeigen aber, dass diese Regelungen nicht ausreichend sind. Zumal gelten diese auch nur für aktuelle Mieter und nicht für Folgemieter.

Kritiker weisen darauf hin, dass mit der Umwandlung von Wohnungen qualitative Aufwertungen des Immobilienbestandes verbunden sind. Davon profitieren vor allem auch die Mieter, und daran sollten sie sich auch kostenmäßig beteiligen.

Antwort: Das ist richtig.

Kritiker erwarten, dass die Wohnungseigentümer bei einem Umwandlungsverbot nach Umgehungsmöglichkeiten suchen werden.

Antwort: Das ist richtig, aber diese sind mit höheren Kosten und praktischen Umsetzungsproblemen verbunden.

Fazit: Die Politik hat zwischen den Interessen der Hauseigentümer auf freie Entscheidungen und den Schutzinteressen der Mieter zu entscheiden. Dazu sind Regelungen notwendig, die die Wohnungsspekulation verhindern, aber trotzdem Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ermöglichen. □

Corona verschlechtert Ratings offener Fonds

Scope stuft vor allem Angebote mit Investitionen in Einzelhandelsimmobilien und Hotels herab

Die Ratingagentur Scope hat die Ratings der offenen Immobilienpublikumsfonds aktualisiert: Vor allem aufgrund der gestiegenen Risiken und gesunkenen Ertragsaussichten in einzelnen Immobiliensegmenten – allen voran Einzelhandel und Hotel – wurden zwölf Fonds herabgestuft. Drei Fonds konnten ihr Rating halten. Die bewerteten Fonds verwalten zusammen rund 100 Milliarden Euro.

Trotz der Herabstufungen befinden sich die Ratings nach wie vor auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Das durchschnittliche Rating der Fonds liegt bei „a“ – was eine gute risikoadjustierte Rendite erwarten lässt. In der Finanzkrise 2008/09 mussten 18 offene Immobilienfonds mit einem Vermögen von rund 26 Milliarden Euro aus Liquiditätsgründen geschlossen und später abgewickelt werden. Eine solche Situation ist aktuell nicht in Sicht. Zum einen verfügen die Fonds über ausreichend liquide Mittel von durchschnittlich knapp 20 Prozent des Fondsvermögens. Und zum anderen gab es seit Aus-

bruch der Covid-19-Krise keine außergewöhnlichen Mittelabflüsse (Stand: Ende Mai). Über alle Fonds summieren sich die Netto-Mittelzuflüsse im ersten Quartal 2020 sogar auf rund vier Milliarden Euro. Die im Jahr 2013 eingeführten Mindesthalte- und Kündigungsfristen sind ein wesentlicher Grund für die stabile Liquiditätssituation der Fonds.

Die durch Covid-19 ausgelöste Konjunkturkrise hat sehr unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Immobiliensegmente. Während der Lebensmitteleinzelhandel zu den wenigen Krisengewinnern gehört, leidet der stationäre Einzelhandel besonders im Textilbereich massiv. Der Strukturwandel hin zu E-Commerce beschleunigt sich und wird nach Ansicht von Scope zu weiter sinkender Flächen- nachfrage und niedrigeren Mieten führen.

Die Hotel- und Tourismusbranche wurde durch die staatlichen Shutdown-Maßnahmen massiv getroffen.



BETEILIGUNGEN IN TOP-GEWERBEIMMOBILIEN IN DEN USA

- Aktuell Beteiligungen in deutschen Publikumsfonds – vollregulierter AIF –
- DNL – erfolgreich seit 2002 in Deutschland und den USA
- Büros in Düsseldorf und Atlanta
- Angebote für institutionelle Anleger
- US-Partner mit erfolgreicher Leistungsbilanz seit 2005

DNL VERTRIEBSGESELLSCHAFT
MBH & CO. KG
Burggrafenstraße 5
40545 Düsseldorf

Tel.: 0211-52 92 22 0
Fax: 0211-52 92 22 20
E-Mail: info@dnl-exclusive.de
Web: www.dnl-exclusive.de

Ratingübersicht 2020

Fonds	ISIN	Kapitalverwaltungs- gesellschaft	Rechts- struktur	Kategorie	Zielmarkt	Rating 2019	Rating 2020
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	Deka Immobilien Investment GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	aa ⁺ AIF	a ⁺ AIF
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	Deka Immobilien Investment GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Global	aAIF	bbb ⁺ AIF
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND	DE000A12BSB8	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	aa ⁺ AIF	a ⁺ AIF
grundbesitz europa	DE0009807008	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁺ AIF	a ⁺ AIF
grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	aa ⁺ AIF	aAIF
grundbesitz global	DE0009807057	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Global	a ⁺ AIF	a ⁺ AIF
hausInvest	DE0009807016	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁺ AIF	aAIF
KGAL immoSUBSTANZ	DE000A2H9BS6	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Europa	-	(P) bbb ⁺ AIF 19.09.2019
LEADING CITIES INVEST	DE0006791825	KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Global	a ⁺ AIF	a ⁺ AIF
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	DE000A2ATC31	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Europa	(P)a ⁺ AIF	a ⁺ AIF 12.12.2019
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	UBS Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁺ AIF	a ⁺ AIF 19.12.2019
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Deutsch- land	aa ⁺ AIF	a ⁺ AIF
Unilmmo: Europa	DE0009805515	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁺ AIF	aAIF
Unilmmo: Global	DE0009805556	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Global	a ⁺ AIF	bbbAIF
Unilnstitutional European Real Estate*	DE0009805549	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁺ AIF	aAIF
Unilnstitutional German Real Estate*	DE000A1J16Q1	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	aa ⁺ AIF	aAIF
WERTGRUND WohnSelect D	DE000A1CUAY0	Pramerica Property Investment GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	aaaAIF	aa ⁺ AIF
WestInvest InterSelect	DE0009801423	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁺ AIF	a ⁺ AIF

*Institutionelle Fonds; Quelle: Scope Analysis; Stand: 16.06.2020

Allerdings dürften die damit verbundenen Einbußen nicht dauerhaft sein. Spätestens für 2022 erwartet Scope in diesem Bereich eine Normalisierung.

Die Covid-19-Krise wird auch den Büroimmobilienmarkt negativ beeinflussen. Gründe hierfür sind ein möglicher Personalabbau im Zuge der Rezession und aller Voraussicht nach auch ein verstärkter Trend zum Home-Office. Scope geht aktuell jedoch nicht davon aus, dass die Leerstände im Class-A-Bürosegment dauerhaft ansteigen. Das Risiko steigender Leerstände trifft vor allem auf Immobilien in weniger attraktiven Lagen zu.

Zum Hintergrund: Die Portfolios der bewerteten Fonds bestehen derzeit aus Büro- (61 Prozent), Einzelhandels- (24 Prozent), Hotel- (neun Prozent), Logistik- (drei Prozent) und Wohnimmobilien (zwei Prozent). Der Nutzungsarten- und Branchenmix der einzelnen Fonds variiert jedoch deutlich. Das bedeutet, dass auch die offenen Immobilienfonds den Folgen der Krise unterschiedlich stark ausgesetzt sind.

Die offenen Immobilienfonds sind in der Covid-19-Krise ihrem Ruf als Stabilitätsanker gerecht geworden. Während andere Anlagesegmente vor allem im März dieses Jahres zum Teil drastische Verluste hinnehmen mussten, blieb die durchschnittliche Performance der offenen Immobilienfonds im ersten Quartal positiv.

Für das Gesamtjahr 2020 erwartet Scope Fondsrenditen in einem Band zwischen 1,5 Prozent und 2,0 Prozent. Die Fondsmanager selbst sind optimistischer: In der von Scope unter 24 Fondsanbietern durchgeführten Umfrage rechneten zwei Drittel mit Renditen zwischen 2,0 Prozent bis 2,5 Prozent in diesem Jahr. Zum Vergleich: Im vergangenen Jahr betrug die durchschnittliche Rendite der von Scope bewerteten offenen Immobilienpublikumsfonds 3,1 Prozent.

Der Hauptgrund für die gesunkene Renditeerwartung in diesem Jahr: Zahlreiche Mieter – vor allem im Einzelhandel – streben Nachverhandlungen an und setzen Mietpreissenkungen durch. Dies hat Auswirkungen

auf die Einnahmen der Fonds und langfristig auch auf die Bewertung der Objekte.

In den vergangenen drei Jahren wurden insgesamt neun neue offene Immobilienpublikumsfonds aufgelegt. Diese Fonds verwalten bereits ein Vermögen von zusammen rund fünf Milliarden Euro. Weitere Produkte sind in Planung: In der aktuellen Scope-Marktbefragung gab ein Viertel der Anbieter an, in den kommenden drei Jahren neue offene Immobilien-Publikumsfonds aufzulegen.

Die Covid-19-Krise stellt für die jungen Fonds Chance und Risiko zugleich dar. Auf der einen Seite bietet die Krise günstigere Ankaufs-Gelegenheiten zum Portfolioaufbau. Auf der anderen Seite können die jungen Fonds mögliche Opportunitäten nur nutzen, wenn sich ihre Mittelzuflüsse im Zuge der Krise nicht signifikant reduzieren. □

Commerz Real

Offshore platziert

Commerz Real meldet die Platzierung des „Institutional Infrastructure Offshore Fund“. Über den Spezial-AIF beteiligen sich institutionelle Investoren mit 200 Millionen Euro an dem Windpark Veja Mate. Mit kumulierten 13,55 Prozent liegt die Ausschüttung seit Fondsaufgabe über dem Plan von 13,19 Prozent.

Greenman Open

Deal mit Schoofs

Greenman Open hat einen Rahmenvertrag über 95 Millionen Euro mit dem Projektentwickler **Schoofs Immobilien Frankfurt** geschlossen. Er sieht unter anderem vor, dass der Fonds „Greenman open“ drei neue, lebensmitteldominierte Einzelhandelsimmobilien in Deutschland mit den Ankermietern **Rewe**, **Aldi** und **Lidl** erwirbt.

CBRE Global

Asienfonds geschlossen

CBRE Global Investors hat den „CBRE Asia Value Partners V“ mit Eigenkapitalzusagen von 900 Millionen US-Dollar geschlossen. Zu den Investoren gehören institutionelle Anleger aus Nordamerika, dem Nahen Osten und Europa – auch deutsche Anleger sind dabei. Der Fonds wurde innerhalb von sieben Monaten vollplatziert. Inklusive Fremdkapital plant **CBRE Global Investors** ein Fondsvolumen von insgesamt rund 2,3 Milliarden US-Dollar. Der Fonds hat sich zwei Büroimmobilien in Tokio und drei Logistikobjekte in Japan und eins in China gesichert.

Drei Szenarien nach Corona

Nutzer könnten Büroflächen unter Umständen sogar erweitern

Für die Zeit nach der Corona-Pandemie hat JLL in einer Studie drei Szenarien konzipiert, die eine Bandbreite möglicher Entwicklungen in der deutschen Büroarbeitswelt abbilden.

„Während einige Büronutzer ihre Bürofläche nach den guten Erfahrungen mit Remote Working drastisch reduzieren, werden andere ihre Büroflächen sogar noch erweitern. Jedes Szenario zeigt das qualitative und quantitative Ergebnis der unterschiedlichen Immobilienstrategien seitens der Büronutzer. Das Szenario 1 etwa zeigt ein Ergebnis, bei dem eine deutliche Reduktion der bisherigen Bürofläche in einem Büromarkt überwiegt, im Szenario 3 hingegen wird nach Corona unter Umständen sogar mehr Bürofläche genutzt“, so **Helge Scheunemann**, Head of Research **JLL Deutschland**.

Die folgenden Szenarien beziehen sich auf die Zeit nach der Corona-Akutphase, in der es keine Pandemie-induzierten einschränkenden Ausgangs- oder Abstandsregelungen mehr gibt. Klar ist, dass sich die Änderungen bei den Büros und Arbeitskonzepten über einen längeren Zeitraum vollziehen werden. Die auf den Annahmen basierenden Statistiken hingegen nehmen das Ergebnis bezüglich der belegten Bürofläche bereits vorweg, ohne Berücksichtigung sonstiger Einflüsse und Entwicklungen. Ansonsten käme eine zeitlich

unmittelbare Reduktion der belegten Fläche um 23 Prozent (im Szenario 1) beispielsweise in Frankfurt einem Anstieg des Leerstandsvolumens um das Fünffache auf dann 3,2 Millionen Quadratmeter gleich. Die Leerstandsquote würde so von derzeit rund sechs Prozent auf 27 Prozent steigen.

„Nun kommt es darauf an, welches Szenario sich realisiert – hinsichtlich des künftigen geänderten Bedarfs an Bürofläche oder auch hinsichtlich der möglichen Änderungen der Mitarbeiter-Wohnorte und des damit einhergehenden Einflusses auf die Wohnungsnachfrage vor Ort. In Szenario 1 geht der Büroflächenbedarf deutlich zurück, während die Wohnungsnachfrage am Ort des Büros durch die beschriebenen Effekte leicht bis moderat sinkt. Im Szenario 2 geht der Büroflächenbedarf moderat, und die Wohnungsnachfrage minimal zurück“, erläutert Scheunemann.

„Die freiwerdende Bürofläche in Szenario 1 und 2 wird zunächst zu steigenden Leerständen führen. Vor dem Hintergrund, dass in den Big 7-Büromärkten in den vergangenen drei Jahren insgesamt durchschnittlich 153.000 Quadratmeter Bürofläche jährlich in andere Nutzungsarten – schwerpunktmäßig in Wohnungen – umgewidmet wurden, besteht hierdurch auf den ersten Blick nur ein geringes Potential zum Leerstandsabbau. Die künftig reduzierte Nachfrage nach Wohnorten in der Nähe des Büros in den Szenarien 1 und 2 wird dieses Potenzial erneut verringern. Ob die leer-

werdenden Büroflächen dabei dennoch durch die allgemeine Wohnungsnachfrage kompensiert werden können, liegt letztlich aber an weiteren Faktoren wie der konjunkturellen Entwicklung – ►



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
36478 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05243 - 901-250
F.: 05243 - 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
DNL Exclusive Opportunity GmbH
& Co. KG
hep global GmbH
HTB Gruppe
IMMAC Holding AG
Ökorenta GmbH
Project Gruppe
publity AG
Real I.S. AG
V&C Portfolio Management
GmbH & Co. KG
Wealthcap Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH
Xolaris Service
Kapitalverwaltungs-AG
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

u.a. den Folgen von Arbeitsplatz-
verlusten oder Kurzarbeit.“

Im Szenario 3 steige die Büroflächen-
nachfrage sogar an, und die Wohnungs-
nachfrage bleibe unverändert, analysiert
Scheunemann: „Vor dem Hintergrund
sehr niedriger Leerstände aus Zeiten
vor Corona und reduzierter Baupipeline-
Volumina im Wege von Corona, wird
sich in diesem Szenario die Konstella-
tion hoher Nachfrage und niedrigen
Angebots zumindest nach der Konjunktur-
Delle fortsetzen.“

Die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit
misst er dem Szenario 2 bei. Die Büro-
flächennutzer werden auch nach der
Akut-Phase von Corona weiterhin kos-
tensensibel bleiben und unter anderem
Einsparungen im Immobilienbereich
prüfen. „Gleichwohl könnten einige
Firmen die Arbeitsplatzdichte mittel- bis
langfristig etwas verringern, und zwar
nicht nur mittels temporärem Remote
Working, sondern dauerhaft, das heißt
entweder bei gleicher Mitarbeiterzahl
mehr Quadratmeter nutzen, oder bei
leicht reduzierter Mitarbeiterzahl die
Gesamtbürofläche unverändert
belassen.“

Wie sich die benötigte Bürofläche än-
dert, welches Szenario also am Ende in
einem Immobilienmarkt überwiegt,
hängt unter anderem also einerseits
davon ab, wie sich die Mitarbeiterzahl
im Büro ändert, und andererseits,
welche qualitativen und quantitativen
Anpassungen im Büro vorgenommen
werden.

„Im Laufe der nächsten Monate werden
sich für Unternehmen, die öffentliche
Hand sowie Selbständige als Büroflä-
chennutzer individuelle Auswirkungen
konkretisieren lassen. Grundsätzlich ist
natürlich die gesamtwirtschaftliche Ent-
wicklung ein wesentlicher Treiber des
Büroflächenbedarfs – aber vielleicht
nicht mehr der bedeutendste, so Scheu-
nemann. „Das würde für den Fall gelten,
dass Remote-Working-Anpassungen in
Summe zu massiven Flächenreduk-
tionen führen werden.“

Das Letzte

Super Idee, Donald. Einfach keine Er-
krankten mehr testen, dann erledigt sich
das auch mit Corona. Warum ist eigent-
lich nicht jeder politische Führer so
scharfsinnig wie der US-Präsident?
Vielleicht noch Brasiliens Präsident **Jair
Bolsonaro**, dem ein Gericht kürzlich
das Tragen von Schutzmasken vor-
schrieb. Unverschämtheit! Die wollen
den Ex-Fallschirmspringer doch nur als
Weichei abstempeln. Der Super-Donald
verzichtet doch auch auf das weibische
Accessoire. Daran könnt Ihr sie schließ-
lich erkennen: Die todesmutigen
Republikaner und die verweichlichten
Demokraten.

In diesen Tagen erscheinen neue Bü-
cher über **Donald Trump**. Eines ist die
in die Tasten gehauene Abrechnung
des ehemaligen Sicherheitsberaters
John Bolton. Er beschreibt Trump als
Dummkopf, der Finnland als Teil Russ-
lands verortet. Ist ja gut. Kann jedem
mal passieren. Liegen immerhin eng
beieinander, die beiden Länder. Das
andere Buch stammt von Trumps Nichte,
die ihren Onkel als „gefährlichsten
Mann der Welt“ bezeichnet. Hat die
zum Kindergeburtstag kein Geschenk
von ihm bekommen, oder was?

Die zählen bestimmt alle auch zum
Deep State, der fiesen Organisation, die
Trump seinen Sieg bei der Präsidenten-
wahl abgespenstig machen will. Haben
bestimmt auch Kinder in dieser
Washingtoner Pizzeria verklärt.

Jetzt aber mal im Ernst. Gespräche mit
professionellen Investoren lassen
keinen Zweifel: Die USA kommen für
sie derzeit als Investitions-Standort
nicht in Frage. Das unfassbare Versa-
gen in der Bekämpfung der Pandemie,
unglaubliche 40 Millionen Arbeitslose
und der offene Rassismus sind nur die
sichtbaren Anzeichen der politischen
Bankrotterklärung. Will die USA wieder
ein international anerkannter Partner
werden, der nicht nur mit den Schmut-
delkindern spielt, hilft nur eines: Eine
neue Führung unter einem anderen
Präsidenten. Um es mit **Barack Obama**
zu sagen: Liebe Amis, VOTE!