

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 366 | 31. KW | 31.07.2020 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Immac- Fonds investiert in Gewinner der Corona-Krise	2
Fonds-Check: Deutsche Finance sammelt Kapital für Big Red am Michigansee	5
Auf ein Wort: Vertriebs- Chef Symon Hardy Godl zum Konzept des US-AIF	8
Offene Immobilienfonds: Nettovermögen steigt kontinuierlich weiter	10
Publikums-AIF: Immobili- en dominieren auch das neue Angebot im ersten Halbjahr	11
Umfrage in der Wohnungs- wirtschaft: Unternehmen bleiben optimistisch	13
Personalia	14
Logistikmärkte: Corona verursacht nur ein leichtes Husten	16
Hotelmarkt: Corona verursacht eine heftige Lungenentzündung	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Ich bin wirklich der Letzte. Also, der Fake news und Lügenpresse schreit. Aber so wie immer und überall im Leben gibt es auch im Journalismus Licht und Schatten. Und offenbar führt der Begriff „geschlossene Fonds“ in vielen Redaktionen immer noch zu Pawlowschen Reflexen. Sabber. Jüngstes Beispiel ist eine Provinzzeitung aus dem Schwäbischen. Per Google Alert flattert eine Überschrift in mein Mail-Postfach, die mich dazu animiert hat, ein digitales Monatsabo abzuschließen, um den kompletten Artikel zu lesen: Warum die Verbraucherzentrale vor geschlossenen Fonds warnt. „Geschlossene Fonds erfreuen sich zunehmender Beliebtheit“, lese ich da. „Per Ende 2019 steckten die Deutschen den Rekordwert von 26,8 Milliarden Euro in diese Anlageart - und das mit stark steigender Tendenz.“

Stimmt soweit. Grundlage sind die Zahlen der Deutschen Bundesbank, und sie betreffen vor allem den Markt der Spezialfonds für institutionelle Großanleger. Aber das wäre ja keine Grusel-Geschichte für die Leser auf der Schwäbischen Alb. Denn jetzt geht es los. „Bürogebäude, Containerschiffe, Einkaufszentren - eine Filialbank als Vertriebspartner kann versuchen, ihren Privatkunden Anteile an solchen geschlossenen Fonds schmackhaft zu machen.“ Und kassiert in der Regel ein Agio dafür. Anschließend schwadroniert der Autor von Anlageberatern, die „mit Steuervorteilen argumentieren“. Und dann die lange Laufzeit. Zwar gebe es zum vorzeitigen Verkauf an der Börse Hamburg einen Zweitmarkt für geschlossene Fonds, doch dort wird nur „der aktuelle Wert der Beteiligung ersetzt“. Dabei produzieren die gerade in der Anfangsphase überwiegend Verluste.

Warum schreibe ich nicht über Mode oder europäische Königshäuser? Genau, weil ich keine Ahnung davon habe. Aber von Sachwertbeteiligungen. Wenn Sie wissen wollen, was ich meinem Kollegen Friedrich Andreas Wanschka dazu erzählt habe, hier noch mal der Link zum Video. Das Interesse ist enorm, die Abrufzahlen gehen durch die Decke. Und kostenfrei ist das Video auch. Und was fange ich jetzt einen Monat lang mit Informationen aus Biberach und Tuttlingen an...?

<https://www.wmd-brokerchannel.de/2020/07/15/sachwertanlagen-in-coronazeiten/>

Viel Spaß beim Lesen!



Real I.S.

foodlab mietet

Die **Real I.S. AG** hat einen von **Grossmann & Berger** vermittelten langfristigen Mietvertrag mit **foodlab** abgeschlossen. Die Marke der **CS Food Apartment GmbH** mietet rund 1.150 Quadratmeter Büro- und Gastronomiefäche im Büroneubau „Watermark“ in der Hamburger HafenCity. Auf Flächen in Erd- und Warftgeschoss bietet foodlab Food-Startups eine kreative Anlaufstelle mit Fotostudio, Produktionsküche, Kaffeerösterei, Event Space und Pop-up-Restaurant. Das „Watermark“ umfasst insgesamt rund 14.500 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche auf 18 Geschossen und ist mit einer Höhe von 70 Metern eines der höchsten Gebäude der HafenCity. Das Objekt wird im Real I.S.-Fonds für institutionelle Anleger „Themenfonds Deutschland I“ gehalten.

ZBI

Wohnen am Kurpark

Die **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe** hat für den offenen Immobilien-Spezialfonds „ZBI Union Wohnen Plus“ das Wohnbauprojekt „Am Kurpark“ in Villingen-Schwenningen erworben. Im Quartier entstehen vier Neubauten mit 102 Wohneinheiten, 15 davon sind öffentlich gefördert. Der Ankauf erfolgte in Form eines Forward-Asset-Deals. Verkäufer ist die **Ten Brinke Group**, die noch im Laufe des vierten Quartals 2020 den Baubeginn plant. Die Gebäude sind als KfW-Effizienzhäuser besonders energiesparend geplant.



Günstig eingekauft hat Immac die beiden Pflegeheime in Niedersachsen für den Publikums-AIF.

Fonds-Check

Glimpflich durch die Krise

Immac berichtet von starker Nachfrage nach aktuellem Pflegeheimfonds

Supermärkte, Wohnungen – wir haben im Fondsbrief bereits über einige Publikumsfonds mit Assets berichtet, die eher glimpflich durch die aktuelle Krise kommen dürften. Was fehlt noch? Genau, Sozialimmobilien wie beispielsweise Pflegeheime. Daher kann es auch nicht verwundern, dass der Immac-AIF „Sozialimmobilien 104“ so gut wie platziert ist, bevor der Vertrieb richtig begonnen hat. Wegen der Marktrelevanz berichten wir hier dennoch über das Angebot.

Objekte: Bei Immac-Fonds wissen die Zeichner, woran sie sich beteiligen. Im aktuellen AIF sind das zwei Alten- und Pflegeheime in Niedersachsen. Der „Braunschweiger Hof“ in Langelsheim bei Goslar ist ein eher kleines Heim mit 56 Betten in 24 Einzel- und 16 Doppelzimmern. Immac hat die Objektgesellschaft, in der sich die Immobilie befindet, zum Preis von fünf Millionen Euro gekauft. Doppelt so teuer war die Senioren- und Pflegeresidenz „Zur Mühle“ in Visselhövede zwischen Rotenburg an der Wümme und Soltau, ein Haus mit 99 Pflegebetten in 95 Einzel- und zwei Doppelzimmern. Bezogen auf die Jahrespacht hat Immac für beide Fondsobjekte einen Einkaufsfaktor von 15,3 gezahlt, was in der derzeitigen Situation mit gesteigerter Nachfrage ein sehr günstiger Preis ist.

Pflegemarkt: Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen in Deutschland einschließlich Kurzzeitpflege im Jahr 2017 - das sind die aktuellsten Zahlen - lag bei 818.289 Personen und ist damit erneut gestiegen und zwar um 4,5 Prozent im Vergleich zum Jahr 2015. Das Statistische Bundesamt gibt an, dass sich die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen im Vergleich zum Jahr 2003 um 31 Prozent erhöht hat. Von allen stationären Pflegeeinrichtungen boten 11.241 Häuser insgesamt 885.488 vollstationäre Dauerpflegeplätze an. Die restlichen 3.239 Einrichtungen boten Kurzzeit-, Tages- oder Nachtpflege an. Die 818.289 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot im Jahr 2017 zu 92,4 Prozent aus. Dies entspricht einer um 3,1 Prozentpunkte höheren Auslastung als im Jahr 2015. Die seit 2011 steigende Auslastung in vollstationären Pflegeheimen stellte 2017 erneut einen Höchstwert dar.

Im Jahr 2017 waren 4,1 Prozent der Bevölkerung pflegebedürftig, also rund 3,4 Millionen Menschen. Diese Zahl würde bei unterstellten konstanten Pflege- und Heimquoten im Jahr 2030 bei 4,1 Millionen liegen. Davon wären rund 980.000 Personen in Pflegeeinrichtungen untergebracht, der Rest würde zu Hause versorgt. Daher wer-

den bis zu 293.000 zusätzliche Pflegeheimplätze benötigt, was einem jährlichen Neubaubedarf von schätzungsweise 390 Heimen bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts entspricht. Das sind Ergebnisse einer Studie der **IRE|BS International Real Estate Business School** im Auftrag des **ZIA**.

Einnahmen: Mitentscheidend für den Investitionserfolg in ein Pflegeheim ist die Qualität des Betreibers und damit verbunden gesicherte Pachtzahlungen. In den beiden Fondsobjekten laufen die Verträge 25 bzw. 20 Jahre lang. Der **Medizinische Dienst der Krankenkassen (MDK)** hat für das Alten- und Pflegeheim „Braunschweiger Hof“ eine Gesamtnote von 1,1 vergeben, wie aus dem zuletzt veröffentlichten Bericht vom 27.02.2019 hervorgeht. Die Senioren- und Pflegeresidenz „Zur Mühle“ hat vom MDK gemäß zuletzt veröffentlichtem Bericht vom 23.04.2019 die Gesamtnote von 1,4 bekommen.

Kalkulation: Der Publikums-AIF kommt auf ein Gesamtvolumen von rund 18,6 Millionen Euro. Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio mit insgesamt 9,6 Millionen Euro daran. Das Darlehen ist neun Millionen Euro schwer und

verzinst sich zu 1,4 Prozent. Die Tilgung ist, wie bei nahezu allen Immac-Fonds, mit anfänglich 2,5 Prozent p.a. vorbildlich hoch. Sind alle Kosten und Gebühren beglichen, bleiben den Anlegern jährliche Ausschüttungen von 4,5 Prozent, die monatlich anteilig überwiesen wurden.

Gewinn-Szenario: Bei einer Laufzeit von 15 Jahren sollen die Zeichner im Basis-Szenario auf Rückflüsse von 187 Prozent vor Steuern kommen – nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 82 Prozent. Bei dieser Rechnung geht Immac von einer Inflationsrate in Höhe von 1,25 Prozent aus. Bei der Anschlussfinanzierung nach zehn Jahren rechnet der Anbieter mit Zinsen in Höhe von vier Prozent weiter. Die annuitätische Tilgung beginnt dann erneut bei 2,5 Prozent. Ein Käufer zahlt in diesem Szenario das 14-fache der dann angenommenen Jahresmiete. Das sind realistische Annahmen.

Kosten: Rund 85,5 Prozent der Gesamtinvestition fließen in den Kaufpreis inklusive Nebenkosten wie Maklerprovisionen und Notargebühren. Die typischen Fondskosten summieren sich auf 13,4 Prozent. An jährlichen Gebühren fallen in der

Sachwert Solarpark Jederzeit eine **gute** Investition

hep there is no
planet b.

PUBLIKUMS- UND SPEZIAL-AIF

Für Privatanleger,
semiprofessionelle und
professionelle Anleger

ATTRAKTIVE RENDITEN

Prognostizierte Renditen
liegen zwischen 6 %
und 8 % p.a. MIRR¹

WELTWEITER MARKT

Projektpipeline von 3,6
Gigawatt in Europa,
Asien und den USA

Jetzt informieren www.hep.global

¹ Berechnet nach der Modifizierten Internen Zinsfuß-Methode (**M**odified **I**nternal **R**ate of **R**eturn): Die modifizierte interne Zinsfuß-Methode ist eine finanzmathematische Methode zur Berechnung der Rendite (Effektivverzinsung) einer Investition. Der Abzinsungsfaktor, bei dessen Verwendung die diskontierten zukünftigen Zahlungen dem heutigen Preis bzw. der Anfangsinvestition entsprechen, heißt interner Zinsfuß. Bei der modifizierten IRR-Methode wird im Gegensatz zur IRR-Methode unterstellt, dass die Einzahlungsüberschüsse während der Laufzeit zu einem Kalkulationszins (6 %) angelegt werden, sodass sich im Vergleich zur IRR-Methode ein veränderter Endwert ergibt. Anschließend wird – wie bei der IRR-Methode – der Abzinsungsfaktor bestimmt, bei dem die zukünftigen Zahlungen dem Preis der Anfangsinvestition entsprechen. **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.

Hahn Gruppe

Abriss und Neubau

Die **Hahn Gruppe** hat von der Stadt Mönchengladbach grünes Licht für die Umsetzung einer Projektentwicklung erhalten. Auf dem Grundstück befand sich bis vor kurzem ein leerstehender Baumarkt, der bereits abgerissen wurde. Nach dem erfolgten Erwerb des angrenzenden Grundstücks mit dem Mieter **Adler Modemarkt**, erschließt sich nun die Möglichkeit, das gesamte Areal neu zu bebauen und aufzuwerten. Für dieses Vorhaben konnten der Bestandsmieter Adler Modemarkt und der neue Mieter **toom Baumarkt** gewonnen werden.

Prognose bis zu rund 1,9 Prozent des Nettoinventarwertes an.

Steuern: Ein typischer Immobilienfonds, mit dem Anleger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen.

Anbieter: Immac zählt zu den erfahrenen Anbietern von Investments in Pflegeimmobilien. Schon in den 90-er Jahren hat sich das Unternehmen auf den Markt der stationären Pflege spezialisiert. Die langjährigen persönlichen Kontakte sind der Grund dafür, dass Immac auch jetzt noch relativ günstige Objekte identifizieren und für AIF erwerben kann. Die Gesamtinvestition der Fonds summiert sich auf mehr als 1,5 Milliarden Euro.

Meiner Meinung nach... Pflegeheime? Das sind doch die Virenschleudern der Republik! Dieser Eindruck konnte sich aufdrängen, nachdem die Zeitungen und andere Medien über fast

jeden Covid-19-Todesfall in einem Altersheim berichtet haben. Mein Vater lebt auch in einem Pflegeheim, und ich bin froh darüber. Die Versorgung ist auch in der Corona-Zeit gesichert, das Hygiene-Konzept minimiert die Risiken. Weiß ich denn, welche Fetten die Mitarbeiter eines ambulanten Pflegebetriebs in ihrer Freizeit gefeiert haben? Unabhängig von den persönlichen Erfahrungen spricht alleine die demographische Entwicklung hierzulande für die Investition in Pflegeheime. Die Menschen werden älter und bedürftiger. Trotzdem kann noch viel schiefgehen. Auch mit Pflegeheimen haben Anleger falsche Investitionsentscheidungen getroffen. Maßgeblich ist daher ein erfahrener Anbieter, der seinerseits mit seriösen Partnern zusammenarbeitet. Mit mehr als 100 Pflegeheimfonds hat Immac seine Expertise mehrfach unter Beweis gestellt. □

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 Bargtheide 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

Fonds-Check

Big Red steht 183 Meter hoch am Michigensee

Deutsche Finance sammelt Kapital von privaten und institutionellen Anlegern für Investment in Chicago

Es ist leider so. Aus den USA kommen derzeit kaum gute Nachrichten. Trump, Corona und Unruhen schrecken viele internationale Investoren ab. Andere erkennen unabhängig von der politischen Situation offenbar Investitions-Chancen auf den Immobilienmärkten. Die Deutsche Finance sammelt Kapital institutioneller und privater Kapitalanleger für die Finanzierung eines Bürogebäudes in Chicago ein – und berichtet von einem gesteigerten Interesse.

Objekt: Seit 1972 steht an der Adresse 333 South Wabash Street ein Office Tower, 183 Meter hoch mit 45 Stockwerken. Zum Preis von 376 Millionen Dollar hat **Deutsche Finance** das Objekt für seinen aktuellen Fonds gekauft, frisch saniert. Rund 180 Millionen Dollar flossen in Renovierungsarbeiten und Mieterausbauten, informiert Vertriebs-Chef **Symon Hardy Godl**. Bezogen auf die Mieteinnahmen in Höhe von rund 26 Millionen Dollar bedeutet der Preis ei-

nen Faktor von 14,5. Das ist vergleichsweise günstig in diesen Zeiten, wo die internationale Nachfrage nach Immobilien die Preise hochgetrieben hat.

Markt: Wie belastbar sind Aussagen über Leerstände, Mieten und Arbeitslosenzahlen vor dem Hintergrund einer Pandemie, die vor allem in den USA alle bislang gültigen Parameter auf den Kopf stellt? Dazu noch einmal Godl: „Alle Corona-Themen sind schon eingepreist.“ Kaufpreis, Mieteinnahmen und Hypothekenzinsen sind unverändert geblieben.

Standort: Chicago ist nach New York und Los Angeles die drittgrößte Stadt der USA. Hier leben 2,7 Millionen Menschen. Rund 400 Unternehmen haben in der Region ihren Hauptsitz, darunter Firmen wie **Walgreens, Boeing, Kraft Food** und **Allstate**. Kein Industriezweig beschäftigt mehr als zwölf Prozent der Erwerbstätigen, was für einen diversifizierten Arbeitsmarkt spricht. ►



wealthcap

real asset & investment
manager

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

Patrizia

Industrie in England

Patrizia hat im Namen eines neuen Mandats von einem großen institutionellen Investor für 41 Millionen Euro einen Industriepark in Aylesford im Südosten Englands erworben. Das Mandat wird zusammen mit dem operativen Partner **Caisson Investment Management** betreut. Der Sektor der Industrieparks zeichnet sich durch robuste Fundamentaldaten aus, die sich durch einen Anstieg des Online Shopping verstärkt haben. Die erste Akquisition umfasst 42.000 Quadratmeter Mietfläche mit insgesamt 27 Einheiten, die an 18 Nutzer vergeben sind.

Mieter: Insgesamt 112.000 Quadratmeter Fläche sind an zwölf Nutzer vergeben. Hauptmieter **Northern Trust**, ein Vermögensverwalter mit einer Billion Dollar nach deutscher Zählweise in seinen Kunden-Portfolios, sitzt auf rund 45 Prozent der Flächen und ist für die Hälfte der Einnahmen verantwortlich. Es folgt die **Chicago Housing Authority**, vergleichbar mit dem Wohnungsamt in deutschen Kommunen, die 18 Prozent angemietet hat. Die gewichtete Mietlaufzeit beträgt 14 Jahre, wobei der Vertrag mit Northern Trust bis Ende August 2035 läuft.

Gesellschafter-Struktur: Co-Investor bei diesem Objekt ist die **Bayerische Versorgungskammer**, nach eigener Definition „ein modernes Wirtschaftsunternehmen und staatliche Oberbehörde in einem“. Als größte öffentlich-rechtliche Versorgungsgruppe Deutschlands führt sie die Geschäfte

von zwölf berufsständischen und kommunalen Altersvorsorgeeinrichtungen. Sie beteiligen sich ungefähr hälftig mit Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen und kommen in Summe auf rund 169 Millionen Dollar. Ähnlich ist das Verhältnis bei den privaten Anlegern, die sich ab 25.000 Dollar plus fünf Prozent Agio beteiligen. Ihr Anteil beträgt unter dem Strich rund 43,5 Millionen Dollar.

Kalkulation: Außerdem nimmt Deutsche Finance ein Darlehen in Höhe von 240 Millionen Dollar auf, das sich gemäß eines Term Sheets zunächst acht Jahre lang zu 3,53 Prozent verzinst. Eine laufende Tilgung ist nicht vorgesehen. Die Tranche des Publikums-AIF an der Finanzierung ist inklusive aller Kosten und Gebühren 52,5 Millionen Euro schwer. Die Prognose sieht bis zum Ende der Laufzeit im Dezember 2028 vor, das die privaten Anleger jähr-

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

SEIT 1995
25
JAHRE
INVESTMENTS,
DIE BEGEISTERN





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



Big Red. So wird das Fondsobjekt in Chicago auch genannt. Der Office Tower aus dem Jahr 1972 ist 183 Meter und 45 Stockwerke hoch. Die Mietverträge sind mit einer jährlichen Steigerungsklausel ausgestattet.

tals stellt ein institutioneller Großinvestor über Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Der Anbieter betont, dass er die Immobilie deutlich unter dem von Gutachtern ermittelten Preis gekauft hat. **Knight Frank** bewertet das Objekt mit 446,5 Millionen Dollar, **Colliers International** mit 414 Millionen Dollar. Die Rechnung geht auf, wenn ein Käufer nach acht Jahren 595,7 Millionen Dollar für das Bürogebäude zahlt – immerhin ein Plus von 58

Prozent im Vergleich zum aktuellen Kaufpreis. liche Ausschüttungen in Höhe von fünf Prozent bekommen. Zuzüglich ihres Anteils am Verkaufserlös sollen sie so auf einen Gesamtmittelrückfluss von 180 Prozent kommen – nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 75 Prozent vor Steuern.

Exit-Szenario: Beim Verkaufspreis rechnet Deutsche Finance mit 595,7 Millionen Dollar. Das wäre das 20-fache der 2028 kalkulierten Jahresnettomiete von 29,8 Millionen Dollar.

Kosten: Die Initialkosten der Publikums-Tranche liegen bei 17,2 Prozent des Eigenkapitals. Jährlich fallen 2,4 Prozent des Nettoinventarwertes für die Verwaltung des AIF an.

Steuern: Die Struktur aus Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen führt dazu, dass Anleger hierzulande Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen, die mit 25 Prozent plus Soli und eventuell Kirchensteuer mit dem Finanzamt abgerechnet werden.

Anbieter: Ein paar Zahlen: 6,3 Milliarden Euro verwaltetes Vermögen, 19 Investment Fonds, mehr als 35.000 Privatanleger, 15 Mandate institutioneller Investoren wie Pensionskassen, Versicherer, kirchliche Organisationen und Universitäten. Deutsche Finance ist kein kleines Unternehmen mehr.

Meiner Meinung nach... Publikums-Tranche in Höhe von 43,5 Millionen Dollar an der Gesamtfinanzierung eines Bürogebäudes in Chicago, das Deutsche Finance zum Preis von 376 Millionen Dollar plus Nebenkosten erworben hat. Den Löwenanteil des Kapi-

Prozent im Vergleich zum aktuellen Kaufpreis.

Auf ein Wort...

Noch Fragen? Hatten wir auch. Die Antworten lieferte Vertriebs-Chef Symon Hardy Godl.

[Das Darlehen der Co-Investoren verzinst sich zu zehn Prozent. Wie hoch sind die Zinsen für die Zeichner der Publikums-Tranche?](#)

Die Zinsen für die Publikums-Tranche betragen ebenfalls zehn Prozent.

[Wie ist die Gewinnverteilung geregelt?](#)

Die Gewinnverteilung zwischen den Co-Investoren erfolgt im Verhältnis der Kapitalbeteiligung.

[Erzielen private Anleger dieselbe Rendite?](#)

Der Investmentfonds erzielt als Co-Investor die gleiche Rendite wie der andere Co-Investor. Allerdings fallen auf Ebene des Investmentfonds eigene Kosten an, die dazu führen, dass die Privatanleger eine andere Rendite erzielen als der institutionelle Co-Investor.

[Fallen auf Grund der Darlehens-Struktur in den USA keinerlei Steuern an?](#)

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft entsteht in

Engel & Völkers

Horse Island verkauft

Während der Corona-Pandemie hat **Engel & Völkers Kinsale/Cork** gemeinsam mit **Colliers International** die exklusive Privatinsel „Horse Island“ vermittelt. Der Angebotspreis für das Anwesen lag bei 5,5 Millionen Euro. Auf der Privatinsel befinden sich insgesamt sieben Anwesen. Darunter ein Haupthaus mit sechs Schlafzimmern, vier weitere Wohnhäuser und zwei Cottages. Jedes Haus verfügt über Meerblick und bietet Zugang zum Wasser. Hinzu kommt ein Anlegeplatz für Boote, ein Fitnessstudio und ein Tennisplatz.

den USA in den einzelnen Jahren eine prognostizierte unterschiedlich hohe Steuerlast, welche zusammengefasst als Gesamtposition im Verkaufsprospekt ausgewiesen ist.

Ist auch keine Steuererklärung in den USA nötig?

Die deutschen Privatanleger des Investmentfonds haben in den USA keine Steuerklärungspflichten.

Beim Verkaufserlös rechnen Sie mit einem Faktor von 20 Jahresmieten und 595,7 Millionen Dollar. Das ist ein Plus von 58 Prozent im Vergleich zum aktuellen Kaufpreis und immerhin noch ein Plus von rund 33 Prozent im Verhältnis des Gutachtens von Knight Frank. Ist das nicht sehr optimistisch?

Den Faktor 20 haben wir angelegt basierend auf dem Einkaufsfaktor aus

den beiden Wertgutachten. Aus diesen ergibt sich, bezogen auf den jeweiligen Verkehrswert von 414 Millionen Dollar bzw. 446,5 Millionen Dollar und der zugrunde gelegten Ist-Miete von rund 21 Millionen Dollar ein gemittelter Einkaufsfaktor von circa 20, welchen wir dann auch als Verkaufsfaktor angelegt haben. Die prognostizierten Mieteneinnahmen steigen während der Investmentperiode an, hauptsächlich durch vertraglich vereinbarte Mietsteigerungen bei den langfristigen Mietverträgen und auch durch Vermietung der momentanen Leerstandsflächen. Im Veräußerungsjahr ergibt sich dann eine prognostizierte angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rund 29,8 Millionen Dollar, was einer Erhöhung von 40 Prozent im Vergleich zur Miete im Ankaufsjahr entspricht. Somit ist aus unserer Sicht das einhergehende Plus realistisch erzielbar. □

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

5000 natürlich!

Offene Fonds von Finanzkrise weit entfernt

Sogar in den Krisenmonaten zu Beginn der Corona-Pandemie zeichneten Anleger Immobilien-Anteile

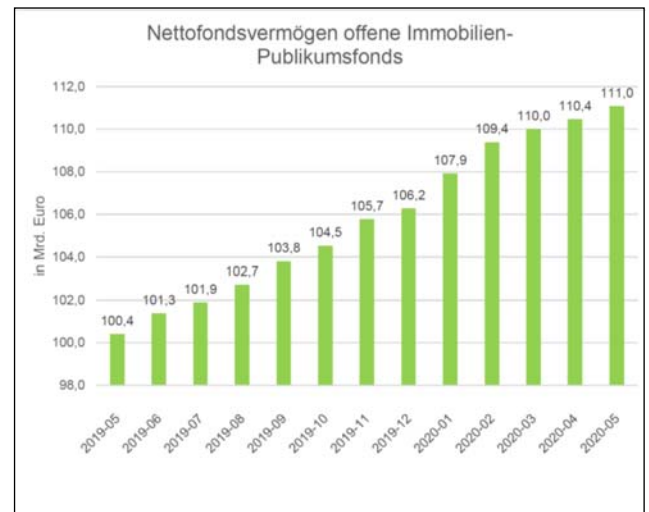
Offene Immobilien-Publikumsfonds behaupten sich in der Corona-Krise. Wie aktuelle Zahlen der Bundesbank zeigen, hatten die Fonds auch in der Corona-Krise positive Nettomittelzuflüsse zu verzeichnen. Sogar im April, dem Monat mit den strengsten Shutdown-Regelungen in Deutschland, flossen den Fonds netto rund 300 Millionen Euro zu. Im Monat März, der in der zweiten Hälfte auch bereits stark von der Krise geprägt war, erhielten die Fonds netto rund 670 Millionen Euro an Anlegergeldern. Im Mai lagen die Zuflüsse bei 380 Millionen Euro. Zum Vergleich: Im Januar und Februar 2020 waren es noch 1,9 Milliarden bzw. 1,3 Milliarden Euro.

Die Zahlen zeigen: Das Mittelaufkommen ist in der Krise zwar zurückgegangen, aber dennoch sehr deutlich positiv. Auch das Nettofondsvermögen der Branche entwickelt sich positiv. **Michael Schneider**, Geschäftsführer der **Intreal**, kommentiert: „Die offenen Immobilien-Publikumsfonds zeigen sich in Zeiten von Corona sehr krisenresistent. Wir sind weit entfernt von Szenarien wie nach der Finanzkrise 2009, als in kurzer Zeit große Summen aus den Fonds abgezogen wurden, und die Vehikel in Liquiditätsnöte gerieten. Der moderate Rückgang bei den Zuflüssen dürfte größtenteils darauf zurückzuführen sein, dass die Kunden während des Lockdowns nicht in die Bankfilialen gekommen sind – obwohl die Banken durchgehend geöffnet waren.“

Mehrheitlich findet der Vertrieb von Publikumsfonds immer noch face-to-face in der Bankfiliale bzw. durch den persönlichen Berater statt. Schneider dazu: „Einen Beitrag zur Stabilität haben sicherlich auch Sparpläne mit fixen monatlichen Beträgen geleistet. Die Sparpläne, bei denen Privatanleger feste monatliche Beträge in einen Immobilienfonds einsparen, liefen während der Krise weiter.“

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Stabilität der Fonds sind die Rückgabeforderungen. In Summe erreichen sie weniger als ein Prozent des Fondsvermögens. Dies könne aus den aktuellen Liquiditätspuffern problemlos bedient werden, so Schneider. Er sieht die offenen Immobilienfonds als Profiteur der Krise: „Die hohe Volatilität an den Börsen sowie die Verlängerung bzw. Ausweitung der Nullzinspolitik führt zum Run auf Betongold. Andere Fondsklassen haben während der Krise hohe Mittelabflüsse verzeichnet. Bei den Aktienfonds für Privatanleger beispielsweise lag das Mittelaufkommen im März bei einem Minus von 5,7 Milliarden Euro.“

Allerdings gibt es auch bei den offenen Immobilien-



Von Krise keine Spur. Das Nettovermögen der offenen Publikumsfonds steigt kontinuierlich weiter.

fonds Unterschiede. Am besten durch die Krise kommen Fonds, die zu einem großen Teil auf die krisenresistenten Assetklassen Wohnen, Logistik und systemrelevanter Einzelhandel setzen. Laut Quartalsauswertung des BVI von Ende März 2020 entfallen derzeit auf Wohnen 2,0 Prozent und auf Logistik 4,2 Prozent der Liegenschaften aller offenen Immobilienfonds.

Bei der mit 25,3 Prozent zweitwichtigsten Nutzungsart Gastronomie und Handel ist das Bild geteilt. Während Immobilien mit Mietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel sowie weiteren Einzelhandelsbereichen, die auch in der Shutdown-Phase als systemrelevante Bereiche geöffnet waren, gut performen, ist die Situation bei anderen Einzelhändlern und insbesondere Einkaufszentren, die ja auch einen hohen Gastronomieanteil haben, teilweise schwierig.

Alle Immobilien mit Mietern rund um das Thema Reisen haben es natürlich noch schwieriger. Hierzu zählen natürlich in erster Linie Hotels aber auch klassische Büronutzer wie Reisebüros oder Reise- und Flugveranstalter. Die wichtigste Nutzungsart offener Immobilienfonds ist mit durchschnittlich rund 54 Prozent das Bürosegment. Hier dürfte die Schere zwischen Core und Nicht-Core künftig wieder weiter auseinandergehen, vermutet Schneider: „Da offene Immobilienfonds in aller Regel eine Core-Strategie verfolgen, erwarte ich für die Büroimmobilien eine stabile Performance – soweit die Immobilien nicht überwiegend durch Mieter aus den krisengebeutelten Branchen genutzt werden.“ □

MPC Capital

Solaranlagen verkauft

Die **MPC Capital AG** hat den Verkauf eines Solarpark-Portfolios in Spanien an einen institutionellen Investor unterzeichnet. Die vier Solarparks, die sich auf Mallorca und in Andalusien befinden, haben eine Gesamtspitzenleistung von 9,62 MWp und eine durchschnittliche Energieproduktion von rund 14.000 MWh pro Jahr erzielt. Sie sind seit 2007/2008 in Betrieb. Eigentümer der Solarparks ist ein Solarfonds, der 2008 von MPC Capital aufgelegt wurde. Der Rückfluss beträgt 190 Prozent bei einer Eigenkapital-IRR von sieben Prozent pro Jahr.

Immobilienfonds dominieren

Scope-Zahlen zur Emission von Sachwertbeteiligungen für Privatanleger

Die Ratingagentur Scope hat die im zweiten Quartal 2020 emittierten geschlossenen Publikums-AIF und Vermögensanlagen erfasst: Insgesamt wurden neun Publikums-AIF sowie zehn Vermögensanlagen von der BaFin zum Vertrieb zugelassen.

Das Neuangebot der Publikums-AIF wird von Immobilienfonds dominiert. Auf Halbjahressicht ging das Emissionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei den Publikums-AIF um rund 36 Prozent und bei den Vermögensanlagen um rund zwölf Prozent zurück.

Nachdem im ersten Quartal 2020 noch sechs neue Fonds zum Vertrieb zugelassen wurden, ist die Anzahl im zweiten Quartal auf neun gestiegen. Das pros-

pektierte Eigenkapitalvolumen dieser Fonds beträgt insgesamt 221 Millionen Euro und ist damit gegenüber dem ersten Quartal mit 204 Millionen Euro auf schwachem Niveau um rund acht Prozent gestiegen.

Betrachten wir das erste Halbjahr 2020, ergibt sich folgendes Bild: Mit insgesamt 15 Publikums-AIF wurden zwei AIF mehr als im Vorjahreszeitraum von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Das prospektierte Eigenkapitalvolumen sank jedoch um rund 36 Prozent. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres summierte es sich auf rund 424 Millionen Euro – im ersten Halbjahr 2019 lag es über alle 13 AIF hinweg bei rund 660 Millionen Euro. Das Volumen der einzelnen AIF schrumpft demnach. ▶

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.

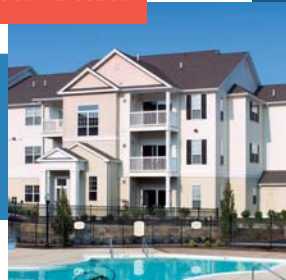


Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements sowie bei Energie- und Umweltprojekten bietet Investoren attraktive Sachwertbeteiligungen:

**Neues
US-Beteiligungs-
angebot für
Privatanleger**

Mehr unter
www.residential-usa.de

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

Deka

Haagsche Bluf

Deka Immobilien hat den mischgenutzten Gebäudekomplex Haagsche Bluf im Stadtzentrum von Den Haag erworben. Verkäufer ist ein lokaler, niederländischer Projektentwickler. Die Liegenschaft wird in das Portfolio des Immobilien-Spezialfonds „S-Domus-Fonds No. 1“ eingebracht. Die mehr als 11.800 Quadratmeter vermietbare Fläche haben sich fast vollständig insgesamt 23 Nutzer aus Einzelhandel, Restaurants, Büro, Hotel und Apartments mit langfristigen Verträgen gesichert.

Assetklasse	Publikums-AIF	KVG	Datum der Vertriebszulassung
Immobilien	Hahn Pluswertfonds 175 – SB Warenhaus Langenfeld	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	20.04.2020
Erneuerbare Energien	ÖKORENTA Erneuerbare Energien 11	Auricher Werte GmbH	07.05.2020
Private Equity	RWB Direct Return III	RWB PrivateCapital Emissionshaus AG	11.05.2020
Immobilien	HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH	04.05.2020
Immobilien	PROJECT Metropolen 20	PROJECT Investment AG	18.05.2020
Immobilien	DF Deutsche Finance Investment Fund 16 - Club Deal Chicago	DF Deutsche Finance Investment GmbH	22.06.2020
Immobilien	PI Pro-Investor Immobilienfonds 5	PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG	25.06.2020
Immobilien	IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG	26.06.2020
Immobilien	PATRIZIA GrundInvest Helsinki	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	29.06.2020

Quelle: Scope Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften; Darstellung: Scope Analysis

nicht zum Vertrieb angemeldet, und Produkte mit bereits erhaltener Vertriebszulassung werden nicht in diesen gegeben. Ursächlich ist hierbei die zu erwartende geringe Nachfrage nach Investmentprodukten in unsicheren bzw. Krisenzeiten. Besonders betroffen hiervon ist der Hotel- und Non-Food-Einzelhandelssektor, während die Nutzungsarten Wohnen und

Der Rückgang an Neuprodukten ist zum Teil auf die Covid-19-Krise zurückzuführen. Geplante oder bereits strukturierte AIF und Vermögensanlagen werden

Lebensmittel-Einzelhandel als unkritisch und damit krisenresistent einzuschätzen ist. □



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

Unternehmer hoffen auf Stammkunden

Aengevelt hat Vertreter der Wohnungswirtschaft nach potenziellen Corona-Auswirkungen befragt

Bereits zu Beginn der Corona-Krise hat sich gezeigt, dass im Bereich der Anlageimmobilien die einzelnen Asset-Klassen unterschiedlich stark betroffen sein werden. Als weitgehend robust und krisenresistent wird dabei das Wohninvestmentssegment eingeschätzt. Denn angesichts weiter steigender Bevölkerung und Haushaltszahlen bleibt die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen hoch und damit die Nachfrage nach Wohninvestments.

Der Immobilienmakler **Aengevelt** wollte es genauer wissen und hat Experten aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft nach den Auswirkungen auf ihr Unternehmen befragt. Das Ergebnis: Große Teile der befragten Teilnehmer erwarten durchaus markante wirtschaftliche Einbußen, die nicht kurzfristig kompensiert werden können, allerdings ohne größere strukturelle Auswirkungen auf ihr Unternehmen.

Unter der Fragestellung „Wie schätzen Sie den Ein-

fluss der Corona-Krise auf Ihr Unternehmen ein?“ konnten die Teilnehmer aus einem Spektrum möglicher Auswirkungen für ihr Unternehmen wählen, wobei Mehrfachantworten möglich waren. Dazu zählten:

- Verlangsamung der Umsatzdynamik
- Forderungsausfälle
- Reduzierung des Neugeschäfts
- Erhöhter Kostenaufwand durch bislang nicht kalkulierte Restart-Investitionen
- Verlust von Stammkunden
- Personalabbau

Wenig überraschend: Mit 60 Prozent gehen die meisten von einer abgeschwächten Umsatzdynamik aus. Gleichzeitig rechnet auch mehr als die Hälfte der be-

Werbemittlung

Investieren Sie in die Vermögensklasse Wohnimmobilien

ZBI Werthaltige Investments

Emissionshaus mit über 23 Jahren Erfahrung
am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Entwicklung von Wohninvestments
für private und institutionelle Anleger

Mehr als 750 kompetente Mitarbeiter
für Ein- / Verkauf, Verwaltung, Sanierung und Projektentwicklung

Nachhaltig positive Leistungsbilanz
bei bisher 19 aufgelegten Wohnimmobilienfonds

Erfahren Sie mehr auf www.zbi.de

Dies ist eine unverbindliche Information der ZBI Vertriebskoordinations GmbH, 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 entnommen werden.

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe

DNL

Erster Club Deal

In South Carolina startet **DNL** einen Club Deal mit einer Immobilie mit prominentem Namen. Das Düsseldorf Unternehmen möchte in Zukunft weiterer solcher Deals anbieten. Im Jahr 1852 als Transportunternehmen gegründet, ist **Wells Fargo** heute einer der größten Finanzdienstleister der USA. Zudem ist das Unternehmen auch Namensgeber des Wells Fargo Tower in Columbia, des Investitionsobjektes eines Club Deals der **DNL Vertriebsgesellschaft**.

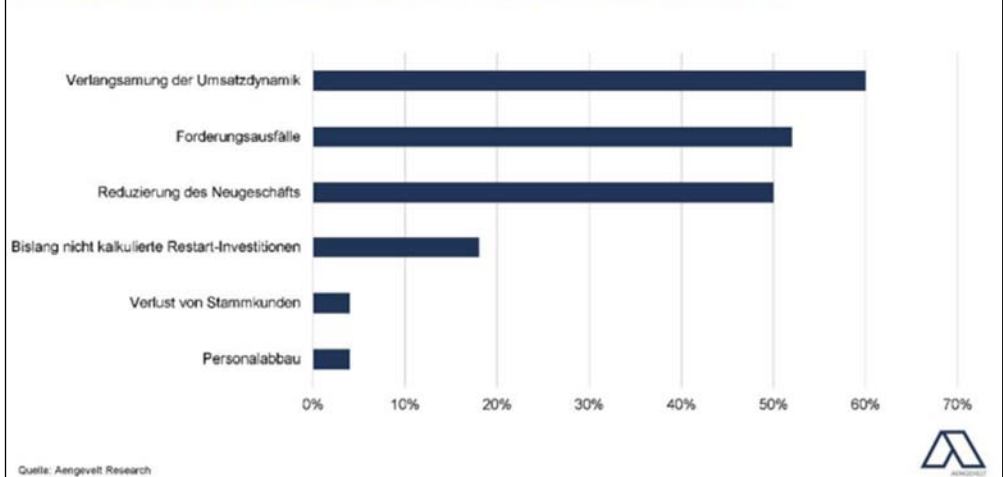
Vonseiten vermögender Investoren, die sich an kleinen und dafür exklusiven Fonds beteiligen, ist die Nachfrage groß. Mit Ausplatzierung des Investments an der Immobilie Wells Fargo wird dieser Club Deal geschlossen und die nächste vergleichbare Immobilie zeitnah angeboten. Die Investition in Columbia soll den Auftakt für weitere Club Deals der DNL bilden. So befindet sich bereits eine entsprechende Immobilie in bester Lage in Florida im Visier. Diese verfügt über einen Vermietungsstand von 85 Prozent, und fünf der neun größten Mieter sind börsennotiert.

KGAL

Senat als Mieter

Die **KGAL Investment Management** hat im Berliner Jannowitz Center einen Mietvertrag langfristig verlängert. Mieter ist die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz des Landes Berlin**. Die KGAL verwaltet das Gebäude seit 2015 für einen Spezial-AIF.

WIE SCHÄTZEN SIE DEN EINFLUSS DER CORONA-KRISE AUF IHR UNTERNEHMEN EIN?



Umsatzeinbußen sind auch in der Wohnungswirtschaft offenbar nicht zu vermeiden. Allerdings planen nur die wenigsten Unternehmen als Reaktion darauf, Mitarbeiter zu entlassen.

fragten Unternehmen (52 Prozent) mit Forderungsausfällen und 50 Prozent mit einer Reduzierung des Neugeschäfts.

Ungeachtet dieser pessimistischen Einschätzung hinsichtlich der Geschäftsentwicklung gehen nur vier Prozent von einem Personalabbau in ihrem Unternehmen aus. Mit ebenfalls vier Prozent ist der Anteil der Teilnehmer, die mit einem Verlust von Stammkunden rechnen, genauso gering.

Zudem glaubt der Großteil, nach der Krise ohne erhöhten Kostenaufwand wieder zum Normalgeschäft zurückkehren zu können: Lediglich 18 Prozent erwarten einen erhöhten Kostenaufwand durch bislang nicht kalkulierte Restart-Investitionen.

In einer weiteren Frage ging es um die Einschätzung, bis wann Corona-bedingte Verluste kompensiert werden können. Klares Ergebnis: 71 Prozent aller Befragungsteilnehmer gehen davon aus, dass es länger als zwölf Monate dauern wird, bis diese Verluste kompensiert sind. Rund 17 Prozent rechnen damit, dass es zwischen sechs und zwölf Monaten dauern wird und nur zwölf Prozent gehen davon aus, dies in weniger als sechs Monaten zu schaffen. □

Fazit:

- Bezüglich der Auswirkungen von Corona rechnet eine markante Mehrheit der Befragten mit mittel- bis längerfristigen Folgen.
- Allerdings werden die Folgen nicht als existenzbedrohend betrachtet und deshalb kaum strukturelle Auswirkungen für Unternehmen erwartet.
- Die Mehrheit der Befragten rechnet mit einer Rückkehr zum Normalbetrieb, allerdings nicht kurzfristig.
- Die Aengevelt-Umfrage belegt, dass sich auch die Wohnungswirtschaft nicht der Corona-Krise entziehen kann und hier mit zum Teil deutlichen Geschäftseinbußen zu rechnen ist. Erfreulich ist indessen, dass - im Gegensatz zu anderen Branchen wie z.B. Airlines, Hotels, Einzelhandel - kaum jemand einen markanten Personalabbau erwartet. Das ist gut, denn Unternehmen können nur dann zur betrieblichen Normalität zurückkehren, wenn es zuvor keinen Kahlschlag beim qualifizierten Fachpersonal gab.

Weil Substanz zählt

PUBLITY-ANLEIHE 2020/2025

- 1,1 Mrd. Euro eigener Immobilienbestand
- Profitables Immobilien-Asset Management
- Der Spezialist für deutsche Büroimmobilien
- Erstklassige Standorte, hohe Digitalisierung

5,50%
Zinsen pro
Jahr sichern



Jetzt ZEICHNEN

5,50% Zinsen pro Jahr sichern (ISIN DE000A254RV3)

Disclaimer: Diese Werbung ist kein Angebot. Der maßgebliche Prospekt ist unter www.publity.org/de/investor-relations abrufbar. Die Billigung des Prospekts ist nicht als Befürwortung der Wertpapiere zu verstehen. Sie sollten den Prospekt lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Anlageentscheidung vollends zu verstehen.

Kaum großvolumige Transaktionen

Jones Lang LaSalle ermittelt dennoch außerordentlich gutes Ergebnis auf deutschen Logistikmärkten

Mit einem Transaktionsvolumen von 3,83 Milliarden Euro im ersten Halbjahr 2020, entsprechend einem Plus von 36 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wurde auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien ein außerordentlich gutes Ergebnis erzielt.

„Noch beachtlicher zeigt sich die Steigerungsrate im langfristigen Vergleich. Ein knapp doppelt so hohes Volumen schlägt gegenüber dem Zehn-Jahresschnitt zu Buche. Und selbst auf den Schnitt der starken vergangenen fünf ersten Halbjahre konnte 2020 noch 30 Prozent drauflegen“, kommentiert **Nick Jones**, Head of Industrial Investment **JLL Germany**.

Jones weiter: „Allerdings gibt es auch bei Logistik- und Industrieimmobilien vom ersten zum zweiten Quartal einen deutlichen Rückgang zu verzeichnen. Während in den ersten drei Monaten 2,3 Milliarden Euro und damit ein Allzeithoch registriert wurde, waren es von April bis

Juni aufgrund der Lockdowns mit 1,5 Milliarden Euro 35 Prozent weniger.“ Eine Erklärung dafür sei das Fehlen großvolumiger Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich, die von rund 1,6 Milliarden Euro (67 Prozent des Transaktionsvolumens) in der ersten drei Monaten auf nur noch 260 Millionen Euro und damit einen Anteil von 17 Prozent sanken. Trotz des Rückgangs sei das zweithöchste Transaktionsvolumen in einem zweiten Quartal überhaupt zu notieren.

„Dass die drei größten Abschlüsse des ersten Halbjahres, allesamt Portfoliotransaktionen, aus dem ersten Quartal stammten, ist nicht überraschend. Darunter befindet sich auch der Verkauf des Maple Portfolios mit Objekten in Werne, Chemnitz und Alzenau für rund 200 Millionen Euro, bei dem JLL auf Verkäuferseite die **Healthcare of Ontario Pensionplan HOOPP** beraten hat“, so **Jones**. In der Halbjahresabrechnung stehen insgesamt zehn Transakti-

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

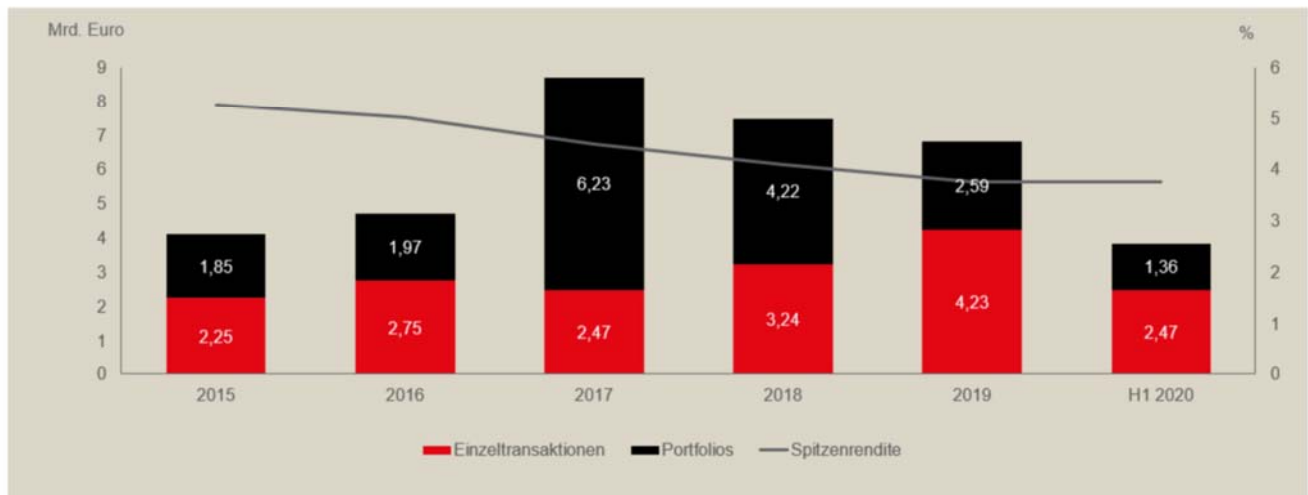
Ansprechpartner

Thomas F. Roth
Florian M. Bormann

www.IMMAC.de

Logistik- und Industrieimmobilien in Deutschland

Transaktionsvolumen und Spitzenrendite



Copyright © Jones Lang LaSalle SE, 2020

Gut gehalten. Umsätze und Renditen auf den deutschen Märkten für Logistik- und Industrieimmobilien sind weitgehend konstant geblieben. Investoren müssen sich weiterhin mit rund 3,75 Prozent zufriedengeben.

onen (acht davon im ersten Quartal) im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich, die damit knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens (1,84 Milliarden Euro) auf sich vereinen: „Sowohl absolut als auch prozentual zeigt sich auch in dieser Bilanz eine Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit nur sechs Transaktionen über 100 Millionen Euro entsprechend 38 Prozent am Gesamtvolumen.“

Für den weiteren Jahresverlauf geht er von einem sehr aktiven Marktgeschehen aus: „Das hohe Investoreninteresse am deutschen Logistik- und Industrieinvestmentmarkt ist ungebrochen und wird sich unserer Einschätzung nach im zweiten Halbjahr auch bei den Transaktionsvolumina wieder stärker niederschlagen. Gerade in der Krise zeigt sich ein funktionierender Logistikbereich an der Nahtstelle sowohl von ‚business to business‘ als auch von ‚business to client‘ robust und widerstandsfähig und damit für Anleger aus dem In- und Ausland attraktiv.“ Auch wenn die Durchschnittsgröße der Abschlüsse niedrig blieb, habe deren Anzahl gerade zum Ende des zweiten Quartals wieder deutlich zugelegt, so der Investmentexperte.

Im ersten Halbjahr 2020 ist ein, relativ betrachtet, deutlich höherer Anteil deutscher Investoren zu verzeichnen: während im Schnitt der vergangenen fünf Gesamtjahre 41 Prozent des Transaktionsvolumens auf Käuferseite und 53 Prozent auf Verkäuferseite auf deutsche Anleger entfiel, waren es diesmal 57 bzw. 76 Prozent. Infolge

dessen haben ausländische Investoren bis Ende Juni ihren Bestand sogar weiter aufgebaut (um 720 Millionen Euro).

Mit 37 Prozent verbuchten Asset/Fonds Manager - wie in den vergangenen Jahren durchgehend - den höchsten Käuferanteil am Transaktionsvolumen. Eher ungewohnt dagegen deren hoher Anteil am Verkaufsvolumen (35 Prozent). In erster Linie dafür verantwortlich war die Beteiligung auf Verkäuferseite an den zwei größten Transaktionen des Halbjahres, dem Kauf der **Logistrial Real Estate AG** von **Union Investment** von **Garbe** und dem Verkauf des Anteils eines Logistikportfolios von Ares an seinen Investmentpartner **Investec**. Durch den Kauf von Union Investment platzierten sich wiederum offene Publikumsfonds mit elf Prozent auf einem der vorderen Plätze der Käuferstatistik.

Keine Bewegung zeige sich indes bei den Renditen, die für alle Big 7 wie bereits seit Herbst 2019 unverändert bei 3,75 Prozent notiere, hat Jones registriert: „Die Preise bleiben unverändert stabil, von Corona-Rabatten können wir vor dem Hintergrund eines nach wie vor intakten Marktes nicht berichten.“ □

Wechsel Dich

Die Hamburger **One Group** vollzieht eine Änderung in der Eigentümerstruktur und sichert sich hiermit die Investitionsmöglichkeit in eine Projektpipeline. Nachdem die bisherige Muttergesellschaft **ISARIA Wohnbau AG** den Großteil ihres Projektportfolios an die **Deutsche Wohnen** veräußert hat, übernimmt mit **SORAVIA** einer der führenden Projektentwickler in Österreich und Deutschland die One Group. Rund 60 Prozent der ursprünglichen ISARIA-Finanzierungen werden von der Deutsche Wohnen abgelöst.

Der Sprecher der Geschäftsführung des **Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA** wechselt zum 1. September 2020 zum Projektentwickler **ECE**. **Klaus-Peter Hesse** (52) übernimmt dort im Geschäftsbereich „Work+Live“ die neu geschaffene Funktion des Directors City Development & Akquisition.

Hannover Leasing

Ex-Toshiba-Zentrale

Mit der ehemaligen Europazentrale von **Toshiba** in Neuss hat **Hannover Leasing** ein Core-Office-Investment für einen geschlossenen Spezial-AIF erworben, an dem sich einige wenige institutionelle Investoren beteiligen sollen. Langfristige Mieterin mit 15 Jahren ist die **WISAG Industrie Service Holding GmbH**. Der Bürokomplex aus dem Baujahr 1990 mit 9.700 Quadratmetern Mietfläche wurde 2019 saniert und Modernisierungsmaßnahmen unterzogen.

Auf der Verkäuferseite

Deutsche Investoren trennen sich in der Krise von ihren Hotels

Auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt konnte nach Angaben von Colliers International im ersten Halbjahr 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 1,3 Milliarden Euro registriert werden. Das Ergebnis der ersten sechs Monate liegt 21 Prozent unter dem Vorjahr, jedoch mit sieben Prozent weiterhin über dem zehnjährigen Durchschnitt. Der Anteil der Assetklasse Hotel beträgt fünf Prozent am Gesamtmarkt.

René Schappner, Head of Hotel bei **Colliers International**: „Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren im zweiten Quartal deutlich zu spüren. Weniger als 270 Millionen Euro wurden investiert – der niedrigste Quartalswert seit Anfang 2014. Der Lockdown hat große Unsicherheiten ausgelöst, die bei allen Marktteilnehmern zu einer abwartenden Haltung geführt haben. Aufgrund geschlossener Betriebe und fehlender Gäste wurden im zweiten Quartal zahlreiche Transaktionen verschoben, bis sich die Lage stabilisiert hat. Die Abschlüsse, die registriert werden konnten, wurden schon vor Corona angestoßen.“

Rund 650 Millionen und damit die Hälfte des Transaktionsvolumens floss in Portfoliotransaktionen. Dahinter steht im Wesentlichen die Übernahme des **TLG**-Portfolios durch **Aroundtown** im ersten Quartal, die auch mehrere Hotels beinhaltete. Zudem verkaufte Aroundtown vier Business-Hotels an den französischen Investor **Primonial**. Einzige Portfoliotransaktion im zweiten Quartal war die Übernahme des niederländischen Ferienparkbetreibers **Roompot**, zu dem auch zwei Ferienparks in Deutschland gehören. Die französischen **PAI Partners** verkauften an die Private Equity-Firma **KKR** aus den USA.

Ausländische Investoren agierten weiterhin abwartend am Markt. Zwar konnten internationale Käufer mit fast

700 Millionen Euro und einem Anteil von 53 Prozent im ersten Halbjahr mehr Kapital am Markt platzieren, allerdings ist dies überwiegend auf die Portfoliotransaktionen von Aroundtown und Primonial zurückzuführen.

Auf Verkäuferseite war die Dominanz deutscher Investoren zum wiederholten Male deutlicher. Sie trennten sich von Hotels im Wert von über 1,1 Milliarden Euro, ihr Marktanteil belief sich auf 86 Prozent und damit noch einmal sieben Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Neben den deutschen Investoren waren Kanada und Frankreich die wichtigsten Herkunftsländer für Kapital.

Der Trend zu Investitionen in Standorte außerhalb der sieben Investmentzentren hielt im ersten Halbjahr vorläufig an. Auf der einen Seite floss mit 640 Millionen Euro fast die Hälfte des Kapitals in Städte außerhalb der TOP 7. Der größte Deal außerhalb der sieben Investmentzentren war das **Hampton by Hilton** in Kiel, das die **BVK** als Forward Deal kaufte. Auf der anderen Seite bewegte sich das Transaktionsvolumen in den TOP 7 mit rund 660 Millionen Euro und 51 Prozent auf dem gleichen Niveau.

Rund 57 Prozent des Transaktionsvolumens und somit 740 Millionen Euro entfielen auf 4-Sterne-Häuser, 3-Sterne-Hotels folgten mit 34 Prozent und 440 Millionen Euro. Boarding Houses blieben mit rund 70 Millionen Euro konstant, ihr Marktanteil rutschte auf sechs Prozent. 2-Sterne und 5-Sterne-Anlagen runden mit jeweils unter 30 Millionen Euro das Bild ab.

Die TLG-Übernahme bestimmte auch im ersten Halbjahr die Käuferstrukturen, weshalb der Marktanteil von Immobilien AGs auf 32 Prozent kletterte, nachdem er im Vorjahr bei elf Prozent lag. Asset- und Fondsmanager konnten im Jahresvergleich den zweiten Platz halten und kauften für rund 270 Millionen Euro ein, der Marktanteil beläuft sich auf 21 Prozent. Auffällig zurückhaltend zeigten

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
36678 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Xolaris Service Kapitalverwaltungs-AG
ZBI Zentral Boden Immobilien AG

sich die Offenen Immobilien- und Spezialfonds, die im ersten Halbjahr für rund 100 Millionen Euro Hotels einkauften, im Vorjahreszeitraum waren es noch fast 600 Millionen Euro.

Trotz der wenigen Abschlüsse werden werthaltige Core-Produkte weiterhin sondiert, weshalb die Spitzenrenditen vorerst konstant blieben. Die Renditespanne reicht von 3,70 Prozent in München bis 4,40 Prozent in Berlin. „Wir erwarten bei Top-Produkten keine nennenswerten Änderungen. Bei Value Add-Produkten sind hingegen deutliche Abschlüsse möglich“, prognostiziert **Schappner**.

Obwohl die Bremsspuren der Corona-Pandemie im zweiten Quartal deutlich sichtbar wurden, zeige sich der Hotelmarkt insgesamt in stabiler Verfassung. Nach Aufhebung der Reisebeschränkungen im Inland erfreuen sich vor allem deutsche Feriengebiete einer hohen Nachfrage, und mit der Zunahme an Flugverbindungen werden auch wieder vermehrt internationale Gäste zu verzeichnen sein.

Die eingeschränkte Transaktionstätigkeit ist deshalb nicht auf fehlendes Interesse an der Assetklasse zurückzuführen: „Mit einer zunehmenden Normalisierung der Reisetätigkeit nehmen auch die Risiken für Hotelinvestments ab. Viele Investoren haben Hotels weiterhin auf ihren Einkaufslisten, bevorzugt auch als Beimischung in Mixed-Use-Objekten. Zudem haben einige Projektentwickler aufgrund des unsicheren Markt- und Finanzierungsumfeldes Verkäufe zurückgehalten, gehen aber nichtdestotrotz weiterhin neue Projekte gemeinsam mit expansionsfreudigen Betreibern an“, so Schappner. Sobald die Unsicherheiten kontrollierbar werden, werde sich auch das aktuell schwierige Finanzierungsumfeld für Hoteltransaktionen sukzessive verbessern. □

Das Letzte

So, Ruhe in den hinteren Schulbänken. Jetzt haben alle Bundesländer Ferien. Und wo treffen sich die Urlauber? Genau, auf der Autobahn. Denn dieses Jahr geht es an die Ostsee oder die bayerischen Alpen. Den meisten Touristen ist angesichts der Corona-Pandemie die Maß Helles näher als der Sangria-Eimer, das Fischbrötchen lieber als Paella.

Auf dem Weg in die Ferien kann von Social Distancing allerdings keine Rede sein. Pünktlich zu den Sommerferien legen die Bauarbeiter die Schnellstraßen lahm. Das Bundesamt für Straßenverkehr mit Sitz in Bergisch Gladbach hat trotz „Baustelleninformationssystem des Bundes und der Länder“ keine Ahnung, was los ist auf den deutschen Straßen. „Wieviel Baustellen es derzeit auf den Autobahnen gibt? Keine Ahnung, kann ich Ihnen leider nicht sagen.“

Zum Glück kann ich zählen und habe die entsprechende Liste auf der amtlichen Seite runtergescrollt. Bei 543 war Schluss. Auf der A1 sind es alleine 107 Baustellen, und immerhin 40 auf der A3. Gerne hätte ich gewusst, wie viele Kilometer das zu Schneckenspuren macht... „Kann ich leider nicht sagen.“

Hätte ich die Handynummer von Verkehrsminister **Andreas Scheuer**, ich hätte ihn angerufen. „Ondi, oider Spezl, wie sieht's aus auf Deutschlands Autobahnen?“, hätte ich gefragt. Vielleicht ruft er auch mich an, so wie kürzlich beim Bayerischen Rundfunk, als er sich live und ohne Einladung in eine Radio-Diskussion einmischte, bei der es um die Pannen bei der neuen Straßenverkehrsordnung ging: War halt ein Formfehler, und jetzt berichtet gefälligst über die Erfolge des Verkehrsministeriums! Über die von Scheuer bestellten mangelhaften Corona-Schutzmasken zum Beispiel. Oder das löchrige Mobilfunknetz. Oder die katastrophale Pkw-Maut. Oder ... Uups. Es geht weiter. Bis zur nächsten Baustelle. □