

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 441 | 36. KW | 08.09.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Deutsche Finance bringt AIF mit Lagerhallen in England	2
Auf ein Wort: Julian Schnurrer von Wealthcap zum ELTIF 2.0	5
Verwahrstellen: Depotbanken verwalten mehr als 2,6 Billionen Euro	10
Scope-Zählung: Mageres Angebot an Publikums-AIF bereitet Kopfschmerzen	10
Colliers-Analyse: Knapp 70 Prozent der Immobilien sind im Seniorenalter angelangt	11
Personalia I	12
JLL-Büroimmobilien-Uhr: In europäischen Metropolen sind Mieten weiter gestiegen	14
Personalia II	14
Garbe-Research: Magerer Logistik-Umsatz Ergebnis aus Konjunktur und Angebot	16
Fondsbörse Deutschland: Neuer Marktplatz zum Handel von Spezialfonds	17
Das Letzte	19
Impressum	19

Meiner Meinung nach...

Dass die Project-Pleite Kreise ziehen würde, war klar. Inzwischen hat der vorläufige Insolvenzverwalter darüber informiert, dass für 56 der 118 Projektgesellschaften ein Insolvenz-Antrag gestellt wurde. Bei der überwiegenden Zahl handelt es sich um Wohnprojekte. Die Liste zeigt nur drei Gewerbe-Entwicklungen. Weitere Insolvenzen dürften folgen. Dass die Fonds keine Ausschüttungen mehr leisten, war schon vorher klar.

„Durch die Insolvenzverfahren erhalten wir weitere Optionen für die laufenden Bauprojekte“, so **Volker Böhm** von **Schultz & Braun**. Ziel sei es, die Bauarbeiten bei möglichst vielen Projekten wieder aufzunehmen und die Arbeiten abzuschließen. Er berichtet, dass Investoren und Generalunternehmer Interesse daran haben, bei der Fertigstellung der Bauten zu unterstützen. Für die **Project Immobilien Gruppe** gebe es außerdem erste Interessenten.

Sind das beruhigende Nachrichten für Fondszeichner und Wohnungskäufer, die bereits Geld angezahlt haben? Ich denke, es ist zu früh für eine realistische Prognose. Den Anlegern bleibt nichts übrig, als abzuwarten. Schlaflose Nächte sind programmiert.

Die Project-Pleite macht auch anderen Anbietern zu schaffen, die eigentlich gar nichts mit dem Emissionshaus aus Bamberg zu tun haben. Aber ihre Vertriebspartner, denn Project war bei vielen Finanzberatern gesetzt. Die haben nun natürlich schlechte Karten bei ihren Kunden. Kaum anzunehmen, dass die Vermittler über neue Fonds sprechen können, wenn sich das Gespräch immer wieder um Project dreht.

Die **Fondsbörse Deutschland** hat schon vor geraumer Zeit realisiert, dass ihr Zweitmarkt-Modell leidet, wenn kaum neue Angebote auf den Markt kommen. Daher ist es ein kluger Schachzug, den Handel gebrauchter Fondsanteile auf Spezialfonds für institutionelle Investoren auszuweiten. In Kürze geht der Marktplatz online. Auf der Expo Real wird die Fondsbörse gemeinsam mit **Hansalinvest** als Partner über den neuen Handelsplatz informieren. Ich werde die Veranstaltung moderieren.

Viel Spaß beim Lesen!



Hahn Gruppe

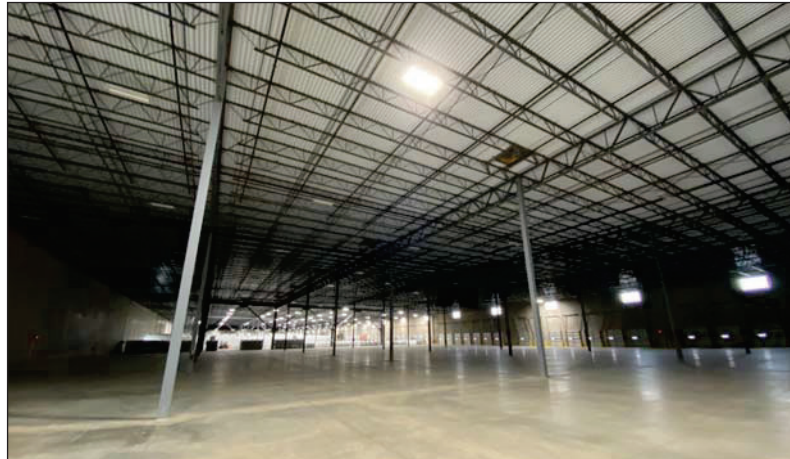
Kaufland mietet rund 20.000 Quadratmeter im Sterkrader Tor

Ende August eröffnete **Kaufland** seinen neuen Supermarkt im Fachmarktzentrum Sterkrader Tor in Oberhausen. Die **Hahn Gruppe** hatte bereits im vergangenen Jahr einen Mietvertrag mit Kaufland abgeschlossen, wodurch der neue Betreiber nahtlos die Flächen des bisherigen **EDEKA**-Markts übernommen hat, dessen Mietvertrag zum Jahresende 2022 auslief.

Seit Jahresbeginn wurden durch Kaufland umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen eingeleitet. Die Ladenflächen wurden aufgewertet und auf das neueste Kaufland-Filialkonzept ausgerichtet. Hierzu zählt unter anderem der Einsatz energie-sparender und umweltfreundlicher Technik wie energieeffizienter Kühlmöbel und LED-Beleuchtung. Kaufland hatte im März vergangenen Jahres einen Vertrag über 5.400 Quadratmeter unterzeichnet.

Insgesamt verfügt das von der Hahn Gruppe 2006/2007 realisierte Fachmarktzentrum über rund 20.100 Quadratmeter Mietfläche und mehr als 500 PKW-Stellplätze. Zu den Mietern zählen **ALDI, dm-Drogeriemarkt, C&A, TAKKO, KiK, die Stadtparkasse Oberhausen** und weitere.

Die Hahn Gruppe managt das Fachmarktzentrum für den geschlossenen Immobilienfonds „Pluswertfonds 141“ aus dem Jahr 2007.



Moderne Lagerhallen sind mit Bewegungsmeldern ausgestattet, die den Stromverbrauch reduzieren.

Fonds-Check

Lagerhallen für King Charles

Deutsche Finance vertreibt Publikums-AIF mit britischen Logistikimmobilien

Covid-19 hat auf den internationalen Immobilienmärkten nicht nur Scherben hinterlassen. Auf manche Segmente wirkte Corona wie ein Turbo. Zum Beispiel auf dem Markt für Logistikimmobilien. Sanken bei Büros und im Einzelhandel die Mieten und Preise, stieg die Nachfrage nach Lagerhallen sowohl bei den Nutzern als auch von Seiten der Investoren.

Privaten Kapitalanlegern bietet **Deutsche Finance** mit dem „Investment Fund 23“ die Möglichkeit, ab einem Einsatz von 10.000 britischen Pfund plus fünf Prozent Agio von den Entwicklungen auf den Logistikmärkten zu profitieren.

Konzept. Der Publikums-AIF investiert als Co-Investor in Logistikimmobilien auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht ein erstes Portfolio bereits fest, bestehend aus sechs Anlageobjekten. Die Strategie sieht vor, die Möglichkeiten während der Haltedauer der Anlageobjekte dazu zu nutzen, um die Mieten auf Marktniveau anzuheben. Zudem sollen an den Anlageobjekten Sanierungsarbeiten getätigt werden, um unter anderem die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern.

Besonderheiten. „Logistikimmobilien weisen eine überschaubare Komplexität auf“, schreibt Deutsche Finance in seinen Verkaufsunterlagen. Gemeint ist

der im Vergleich zu Bürogebäuden und Wohnanlagen reduzierte Aufwand beim Bau und im Betrieb. Dennoch erwirtschaften sie stabile Cash Flows. Aber auch hier gibt es gewaltige Unterschiede. Objekte aus der Vergangenheit genügen den aktuellen Anforderungen häufig längst nicht mehr. Innovative Lagerhallen bieten höhere Decken, liegen verkehrsgünstig und erfüllen teilweise sogar ESG-Anforderungen. So sind Immobilien State of the Art mit Solarpanels ausgestattet und mit Bewegungsmeldern, um den Energieverbrauch zu minimieren.

Markt in Großbritannien. Der britische Fracht- und Logistikmarkt wird nach Prognosen von **Mordor Intelligence** bis 2028 voraussichtlich eine moderate Wachstumsrate von 2,5 Prozent verzeichnen. Die Logistik stehe aufgrund der COVID-19-Pandemie vor Herausforderungen, sowohl was die Aufgabe betrifft, die britische Wirtschaft mit allen Gütern zu versorgen. Aber auch in Bezug auf die Bewältigung der zunehmenden Unterbrechung des Personalbestands, die durch Krankheit und Selbstisolation verursacht wird.

Laut **Industry Reports** führte der COVID-19-Lockdown zu einer raschen Ausweitung der Digitalisierung von Flottendiensten. Ein Großteil dieses Trends wurde durch die Umstellung auf Heimarbeit ausgelöst, die Corona verursacht hat. Der Brexit hat zudem er-

hebliche Auswirkungen auf den internationalen Straßengüterverkehrsmarkt. Die Nutzung des Schienengüterverkehrs nimmt im Vereinigten Königreich stetig zu, wobei das Gesamtvolumen jährlich um drei Prozent steigen soll. **Network Rail** hat prognostiziert, dass der Schienengüterverkehr bis 2035 um rund 30 Prozent wachsen könnte, sollten Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden. Experten gehen davon aus, dass technische Entwicklungen und wirtschaftliche und ökologische Belastungen in den nächsten 30 Jahren Frachtunternehmen dazu ermutigen werden, innovative Wege zum Transport von Gütern durch Häfen zu erkunden. Nach Angaben der **British Ports Association** würde dies zu einem Anstieg des Verkehrs durch fast alle Häfen in Großbritannien führen.

Die Lieferkette muss auf den verschärften Wettbewerb auf der letzten Meile reagieren, da die E-Commerce-Aktivitäten im Zuge des Coronavirus zunehmen. Die Last-Mile-Logistik dürfte ein hart umkämpftes Umfeld sein, da Unternehmen auf ihre Lieferketten achten, um das bestmögliche Kundenerlebnis zu bieten. Dies erfordert technologische Innovationen, um Hauslieferungssysteme schnell zu erweitern, sobald die Normalität zurückgekehrt ist.

Mit einem Volumen von 12,3 Milliarden britischen Pfund ist er britische Logistik-Investmentmarkt der größte Europas. Wachstumstreiber ist der Online-Handel. Das Vereinigte Königreich hat den fortschrittlichsten E-Commerce-Markt in Europa, heißt es im Report von Mordor Intelligence. Die anhaltende führende Rolle Großbritanniens veranlasst die Logistik- und Transportbranche, ihre Modelle zu überdenken, um künftiges Wachstum sicherzustellen. Die Nachfrage der Verbraucher nach flexiblen Lieferungen sei gestiegen, was Einzelhändler und die Logistikbranche vor die Herausforderung stellt, das erforderliche Maß an Flexibilität zu erreichen.

Objekte. Der Fonds hat sechs Objekte gekauft, weitere sollen folgen. Drei davon befinden sich im Großraum London, eines in Milton Keynes, zentral im Land gelegen, eines in Nottingham und eines in Manchester. Sie sind entweder an Einzelnutzer oder an deinen Mietermix vergeben.

Kalkulation. Der Fonds kommt auf ein Eigenkapitalvolumen von 105 Millionen Pfund inklusive Agio. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht vorgesehen. Läuft alles wie geplant, bekommen die Investoren bis

Marketing-Anzeige

Jetzt in **Jamestown 32** investieren

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

In 40 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

Direkt informieren:



jamestown.de/jamestown-fonds/
jamestown-32



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

Industria/Intreal

Artikel-8-Fonds

Der offene Immobilien-Publikumsfonds „Fokus Wohnen Deutschland“ wurde mit Wirkung zum 17. August 2023 als Artikel-8-Fonds klassifiziert. **Industria** als Initiator und Asset Manager des Fonds und **Intreal** als Service-KVG haben ökologische Merkmale für den Fonds definiert. So müssen 60 Prozent der Fondsimmobilen als energieeffiziente Immobilien gelten. Energieeffizient ist ein Gebäude, wenn es mindestens die Energieausweisklasse B oder ein entsprechendes Energieeffizienzniveau erreicht.

zum Ende der Laufzeit im Dezember 2027 Rückflüsse von 145 Prozent, nach Abzug des Einsatzes also ein Plus von 40 Prozent vor Steuern in Deutschland. Das würde eine Rendite von 8,6 Prozent bedeuten. Der Fonds will Gewinne ausschütten, macht aber im Verkaufsprospekt keine konkreten Aussagen dazu.

Kosten. Die Initialkosten summieren sich auf 17,2 Prozent des Kommanditkapitals ohne Agio. Die ausgewiesene Gesamtkostenquote liegt bei bis zu 3,55 Prozent p.a.


Anbieter. Deutsche Finance ist eines der umsatzstärksten Emissionshäuser für Sachwertbeteiligungen. Es bietet Produkte für institutionelle Investoren und für private Kapitalanleger an.

Steuern. Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen, die zu einem

Satz von 25 Prozent plus Soli und eventuell Kirchensteuer abgerechnet werden.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF, mit dem private Kapitalanleger in Logistikimmobilien in Großbritannien investieren können. Der Fonds beteiligt sich als Co-Investor gemeinsam mit institutionellen Großanlegern. Solch ein Konzept ist typisch für Deutsche Finance. Der AIF startet als Semi-Blind-Pool, weitere Investitionen auf dem britischen Logistikmarkt sind geplant. Anleger verlassen sich darauf, dass der Anbieter eine geeignete Auswahl trifft und die Objekte weiterentwickelt wie geplant und somit im Wert steigern kann. Abgerechnet wird im britischen Pfund, was ein Währungsrisiko bedeutet. Geeignet für Anleger, die Immobiliensegmente, Standorte und Währungen diversifizieren wollen. □

WERBUNG

 Verifort Capital

»Investitionen mit Wirkung.«

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC2« bietet die Möglichkeit sich am Zukunftsmarkt von Health&Care-Immobilien zu beteiligen.

Das Wichtigste im Überblick:

- Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Sozial-, Pflege und Betreuungseinrichtungen
- Mindestbeteiligung 5.000 € zzgl. Ausgabeaufschlag
- 3,5% p. a. nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase bis 2035 (Prognose)
- Artikel-8-Fonds gemäß der Offenlegungsverordnung

deutscher
beteiligungspreis 2022



Ausgezeichnet in der Kategorie
»TOP nachhaltiges Investmentvermögen« für die Assetklasse Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:

www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer