

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 451 | 08. KW | 23.02.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Sachwerte-Gipfel: Impressionen vom Klassentreffen der Branche	2
Gewerbeimmobilien: BaFin sieht Risiko in Kündigung von Fonds	6
Wohnungsmärkte: Vom Babyboomer zum Senior - Anforderungen ändern sich	8
BVI-Statistik: Rückgang des Neugeschäfts bei offenen Immobilienfonds	11
Personalia	12
Scope-Zahlen: Umsatz und Neugeschäft mit AIF für private Anleger bricht ein	13
Fondsbörse Deutschland: Zweitmarkthandel startet lebhaft ins neue Jahr	15
Wealthcap-Studie: Breite Diversifikation stabilisiert Portfolios	16
Globale Secondaries: Gebrauchte Private-Equity- Fonds stark gefragt	17
Psycho Zinsen: GdW-Chef Axel Gedaschko kritisiert Bundeskanzler Olaf Scholz	17
Das Letzte	19
Impressum	19

Meiner Meinung nach...

Der Markt für geschlossene Publikumsfonds und Vermögensanlagen befindet sich in einem katastrophalen Zustand. Würde ich sagen, wenn ich auf dem von **Friedrich Andreas Wanschka, Uwe Kremer** und mir veranstalteten Sachwertegipfel nicht die Stimmung und Zuversicht der Branche erlebt hätte.

Natürlich sind die nackten Zahlen fürchterlich. Sind die Einbrüche beim Umsatz nicht schönzureden. **Scope** kommt auf gerade einmal 683 Millionen Euro Eigenkapital bei Publikums-AIF. Ein Witz verglichen mit den rund 13 Milliarden Euro vor einigen Jahren.

Doch das ist nur die halbe Wahrheit. Die Anbieter haben sich mit dem schwachen Ergebnis arrangiert, lassen sich davon jedoch nicht unterkriegen. Im Gegenteil: Sie legen neue Produkte auf, wobei sie auch die Möglichkeiten innovativer Strukturen und Vehikel nutzen. Stichwort: Offene und geschlossene Sondervermögen.

Andere Anbieter haben in der Vergangenheit Vermögensanlagen aufgelegt und müssen jetzt notgedrungen auf den AIF umswitchen, denn die BaFin erlaubt Blind Pools nur noch in den Alternativen Investmentfonds. Das wird nicht immer einfach und verursacht auch zusätzliche Kosten. Damit erreichen die Initiatoren aber auch neue Vertriebsgruppen, die sich schon vor geraumer Zeit ausschließlich für den AIF entschieden haben.

Klar ist aber auch, dass die Anbieter von Finanzanlagen oft im blauen Dunst agieren. In Sachen ELTIF zum Beispiel und selbst beim Thema Nachhaltigkeit und Stranded Assets ist das letzte Wort noch nicht gesprochen. Hier wären eindeutige Vorschriften von der Europäischen Union ohne Zweifel hilfreich.

Bin gespannt, wie weit wir beim kommenden Sachwertegipfel im nächsten Jahr sind (20. Februar 2025). Und in welcher Liga Schalke 04 dann spielt...

Viel Spaß beim Lesen!



Hahn Gruppe

2023 zwei AIF

Die **Hahn Gruppe** hat im Neugeschäft mit Privatanlegern 2023 zwei Publikums-AIF aufgelegt. Die „Pluswertfonds 178“ und „Pluswertfonds 180“ investieren in ein Nahversorgungszentrum in Voerde bzw. in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern. Beide Immobilienfonds wurden von den Kunden sehr gut aufgenommen: Der Pluswertfonds 178 ist bereits vollständig platziert, und der erst im Dezember aufgelegte Pluswertfonds 180 wird voraussichtlich bereits zum Ende des ersten Quartals 2024 vollständig vermarktet worden sein. Das 2023 eingeworbene Eigenkapital belief sich auf insgesamt rund 20 Millionen Euro. Das Transaktionsvolumen im Privatkunden- und institutionellen Geschäft lag bei rund 216 Millionen Euro. Die Mieteinnahmen stiegen um drei Prozent. Rund 30 Prozent der Publikums-AIF haben ihre Ausschüttungen gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Deutsche Finance

Mehr als 530 Mio.

Die **Deutsche Finance Group** hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von 536 Millionen Euro platziert. Davon entfielen 427 Millionen Euro auf den institutionellen Geschäftsbereich und 109 Millionen Euro auf das Privatkundengeschäft. Bezogen auf das platzierte Eigenkapitalvolumen im Privatkundengeschäft entspricht das 20 Prozent der Gesamtplatzierung.



Sachwertgipfel 2024: Miese Zahlen aus dem vergangenen Jahr können Optimismus kaum trüben.

Sachwertgipfel 2024

Lufthansa-Streik kein Stimmungskiller

Erneut gelungene Mischung aus Klassentreffen und positiven Impulsen

War ja klar. Pünktlich zum Termin des Sachwertgipfels streikte das Lufthansa-Bodenpersonal an allen wichtigen Flughäfen in Deutschland. Dabei haben wir uns als Location doch extra für das Munico am Münchner Airport entschieden, um die Wege der anreisenden Teilnehmer kurz zu halten. Umso erfreulicher, dass die Ausfälle überschaubar blieben. Rund 70 Teilnehmer konnten wir begrüßen – und mehr als 40 schon zum Bier im Airbräu am Abend zuvor. Das ist doch was.

Vor allem, wenn wir die Rechnung nachvollziehen, die **Friedrich Andreas Wanschka** aufmachte, neben **Uwe Kremer** und mir Organisator und Moderator des Sachwertgipfels. „Zu den besten Zeiten der Branche mit Umsätzen von 13 Milliarden Euro konnte ich 120 Teilnehmer auf meiner Veranstaltung begrüßen. Heute sind 70 Entscheider hier in München – bei einem Umsatz von rund 700 Millionen Euro mit Publikums-AIF.“ Das Verhältnis kann sich jeder ausrechnen.

Neu war die verstärkte Kombination von Themen für institutionelle und private Investoren. **Robert Guzialowski**, Leiter Business Development im Geschäftsbereich Real Asset der Service-

KVG **HANSAINVEST** referierte über neue Modelle als Chance für Vertriebe und Anbieter und fokussierte sich dabei auf die Möglichkeiten des ELTIF 2.0. Für ihn eine Chance, den deutschen Fonds-Standort vor allem im Vergleich zu Luxemburg zu stärken.

Zwar sei es der EU nicht gelungen, den ELTIF als einzigen Fonds für Privatanleger zu etablieren, der gezielt auf langfristige Anlagen ausgerichtet ist, doch biete die überarbeitete Variante des European Long Term Investment Fund viele Vorteile gegenüber dem ersten Modell. So erlaubt die BaFin die freie Auswahl bei den Assets, der offenen und geschlossenen Struktur bei Publikums- und Spezialfonds. Sogar die Konzeption als Private-Debt-ELTIF sei möglich, was zuvor im KAGB nicht vorgesehen war.

Und dennoch: So richtig ist der ELTIF bei den Anbietern von Sachwertbeteiligungen für private Anleger noch nicht angekommen. An dem Ergebnis, zu dem ich vor wenigen Monaten bei einer Recherche für einen Artikel in der FAZ gekommen bin, hat sich nichts geändert. Die Möglichkeit des europaweiten ELTIF-Vertriebs sind für die meisten Anbieter nicht maßgeblich, da sie keinen internationalen Verkauf ihrer Pro-



Bier-Geplauder. Das Treffen am Vorabend im Airbräu ist schon zur netten Tradition geworden.

dukte anstreben. Nach der Premiere der **Commerz Real** mit dem „Klimavest“ hat noch niemand nachgezogen. Das Motto lautet „Erst mal abwarten“.

Quadoro zum Beispiel ist durchaus offen für neue Vehikel, hat sich allerdings für ein offenes Infrastruktur-Sondervermögen entschieden. „Wir haben festgestellt, dass es in den Banken Vorbehalte gibt gegen einen ELTIF, weil die Berater offenbar noch nicht so sattelfest sind“, berichtete Geschäftsführer **Michael Denk**. **TSO** bringt in Kürze seinen ersten AIF mit Investitionen in US-Immobilien, und **EURAMCO** hat

sich für sein erstes Produkt für private Anleger nach elfjähriger Vertriebspause ebenfalls für einen AIF entschieden. „Wir glauben, dass die Zeit für einen Blind Pool in einem Publikums-AIF gekommen ist. Der Markt ist groß genug für drei Anbieter von New-Energy-Fonds: **Ökorenta**, **hep** und uns“, sagte **Bernd Rickels**, Director Business Development bei EURAMCO.

hep hat seine Produktpalette vor geraumer Zeit um einen Bond für Privatanleger erweitert. Projektentwicklungen bietet das Unternehmen nur noch für institutionelle Investoren an. Denn die Risiken einer Entwicklung von Solaranlagen sind nicht zu unterschätzen. hep-Gründer **Thorsten Eitle** berichtete von einem Projekt im kanadischen Calgary, das sich um Jahre verzögert hat, unter anderem weil auf dem geplanten Standort ein seltener Vogel brütete. Außerdem hat ein Regierungs-Wechsel ein Strich durch die Kalkulation gemacht. „Überraschenderweise haben die Grünen dort die Wahl gewonnen, worüber wir uns zunächst gefreut haben. Doch die mussten sich erst selbst finden“, so Eitle. Inzwischen hat die Regierung erneut gewechselt, und das Projekt hat die nötigen Genehmigungen erhalten. ►

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
beteiligung|preis 2022

Ausgezeichnet in der Kategorie
»TOP nachhaltiges Investment-
vermögen« für die Assetklasse
Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:
www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer

MIG Capital

Vermietungen

MIG Capital hat im vergangenen Jahr seinen Portfoliounternehmen aus den MIG-Fonds rund 43 Millionen Euro in zwei Dutzend Finanzierungsrunden gezahlt. Im Jahr zuvor waren es 35 Millionen Euro. Zusammen mit den finanziellen Engagements von Co-Investoren gelang es, den Startups insgesamt 238 Millionen Euro (Vorjahr 235 Millionen Euro) zur Verfügung zu stellen. Mit der Summe der Investments lag MIG deutlich über dem Mittelwert der vergangenen Jahre.

Über die Konsequenzen der europäischen Politik informierte **Giulia Peretti**, Head of Sustainability bei der **Real I.S. AG**. Sie kümmert sich um die Einhaltung der Nachhaltigkeits-Regeln im Unternehmen. Problem dabei: „Es ist weiterhin schwierig, den Überblick zu behalten, den viele Dinge sind noch gar nicht geregelt“, sagt Peretti. Trotzdem seien die Konsequenzen nicht zu vernachlässigen: „Stranding – das ist ein Wort, das Sie im Zusammenhang mit Immobilien häufiger hören werden.“ Es bezeichnet den Zeitpunkt, ab dem ein Objekt nicht mehr den ESG-Ansprüchen genügt und zu einem Wertverlustisiko wird. Ein Risiko mit vielen Facetten. So habe die Verschärfung des Dekarbonisierungspfades dazu geführt, dass der Stranding Point für Immobilien viel schneller näher rückt als zunächst erwartet.

Wie Real I.S. auch ohne konkrete verlässliche Vorgaben aus der Europäi-

schen Union mit dem Thema Nachhaltigkeit umgeht, verdeutlichte die ESG-Expertin am Beispiel eines Einkaufszentrums in Pforzheim. Dort hilft die Künstliche Intelligenz (KI), jährlich 20 Prozent Energie und 90 Tonnen CO2 einzusparen. Entscheidend ist die Temperaturregelung, die auf Grundlage der Wetterprognosen gesteuert wird.

Was gibt es noch zu berichten vom Sachwertgipfel? Bereichsvorstand **Jan Peter Schmidt** informierte über den Stand der Dinge beim Handelsplatz Private Markets der **Fondsbörse Deutschland**. Sie handelt dort Anteile an Spezialfonds für institutionelle Investoren. **Jan Kuchenbecker**, Geschäftsführer **Capital Pioneers**, berichtete über die Kooperation der Fondsbörse-Tochter mit **Privatize**, einem Unternehmen, das es privaten Anlegern ermöglicht, über eine digitale Zeichnungsstrecke Anteile an ELTIF zu zeichnen, die sonst nur institutionellen


Gemeinsam Investieren

Die Kunst besteht darin,
das große Ganze im Blick
zu behalten

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0



Netter Versuch, ver-di. Euer Streik hat zum Glück nur wenige Teilnehmer abgehalten, den Sachwertgipfel zu besuchen.

Investoren und extrem vermögenden Kapitalanlegern vorbehalten sind.

Über neue Produkte und Strukturen diskutierten **André Wreth** von **Solvium**, **Martin Krause (BVT)**, **Alexander Hupe (MyHouse)**, **Klaus Wolferrmann**, Vorstand der VKS-Verbandes, **Volker Arndt (US Treuhand)**, **Bernhard Saß (TSO)**, **Jens Freuden-**

berg (BVT), **Thorsten Seher (Habona)**, **Jörg Busboom (Ökorenta)**, **Paul Schloz (Asuco)**, **Sven Mückenheim (Dr. Peters)** und **Peter Lesniczak (HTB)**. Hoffentlich habe ich jetzt niemanden vergessen.

Die Digitalisierung und Möglichkeiten der Blockchain-Verwaltung und -Verwahrung von Edelmetallen und seltenen Erden waren Thema der Referate von **Philip Filhol (Gubbi AG)**, **Andreas Pietsch (Noble Group)**, **Ralf Schönung (Edelkapital AG)** und **Mario Störig (Elementum)**.

Über die Analysen von Uwe Kremer und **Christian Prüßing** von **kapital-markt intern** zu den aktuellen Marktzahlen und den Ergebnissen der vergangenen zehn Jahre berichtet der Fondsbrief in der kommenden Ausgabe ausführlicher. Ebenso wie über die Erkenntnisse aus dem aktuellen Vermittlerbarometer des Bundesverbands Finanzdienstleistung AFW, die Vorstand **Frank Rottenbacher** zusammenfasste. Vorab schon mal so viel: Optimistisch schauen vor allem die jüngeren Vermittler ins Jahr 2024. □

Jetzt Jamestown 32 zeichnen!

Unser Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, in professionell bewirtschaftete, vermietete Immobilien in den USA zu investieren.

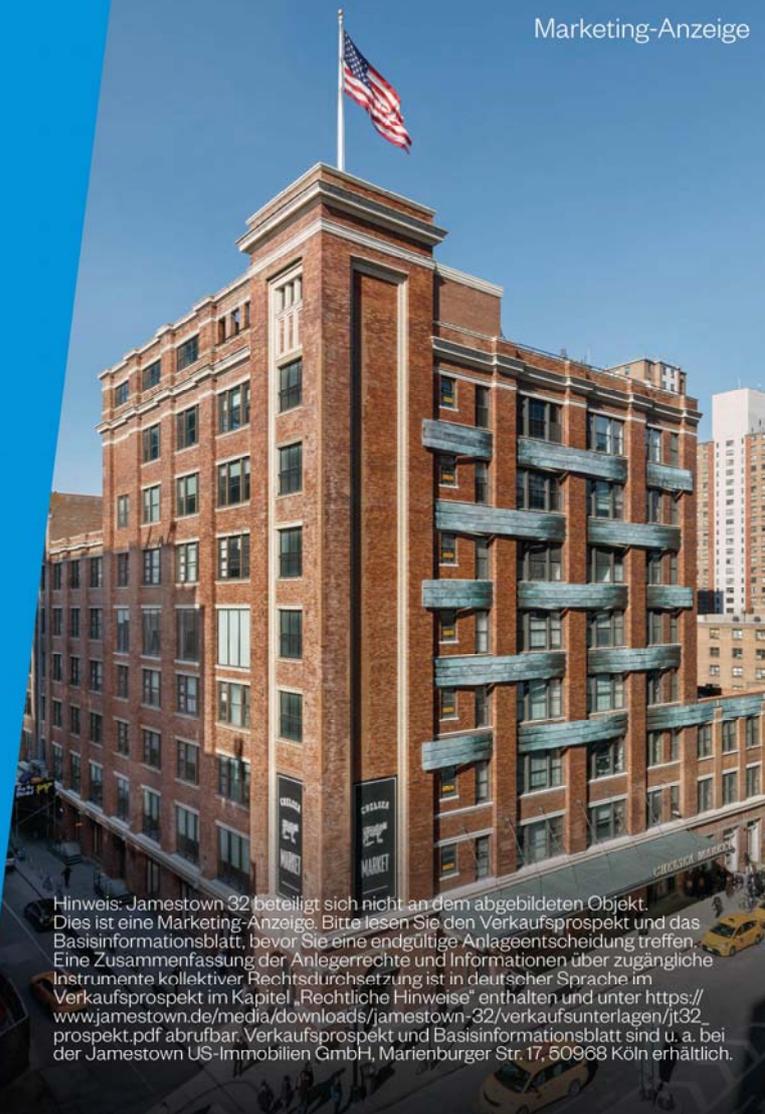
In den vergangenen 41 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.



Direkt informieren

jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32

Marketing-Anzeige



Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt 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.

Immac Group

Sonderzahlung

Die Anleger des „Renditedachfonds Deutschland“ von **Immac** bekommen eine Sonderausschüttung. Aufgrund der positiven Entwicklung der Zielinvestments konnte rückwirkend für das Jahr 2023 eine zusätzliche Zahlung in Höhe von 0,8 Prozent vorgenommen werden. Aktuell sind zwei Pflegeheime, eine Einrichtung für betreutes Wohnen und ein Vier-Sterne-Hotel Teil des Fonds. Darüber hinaus plant der Fonds weitere Investitionen, unter anderem in eine Rehaklinik.

Ein Gastbeitrag von **Charles Kingston, Chefredakteur Refire-Online**

„Gewerbeimmos Risiko Nr. 1“ BaFin-Chef Mark Branson fürchtet starke Rückgaben bei offenen Fonds

Mark Branson, der Chef der deutschen Finanzaufsicht BaFin, hat sich kürzlich in einem Branchen-Podcast und in Bemerkungen aus dem Bericht der BaFin deutlich geäußert und sowohl vor der Lage bei den Banken als auch vor den zunehmenden Risiken bei Immobilien gewarnt.

Unser geschätzter Kollege **Charles Kingston**, Chefredakteur des internationalen Online-Newsletters „Refire-Online“ hat den Auftritt verfolgt und zusammengefasst. Hier die deutsche Übersetzung seines Artikels.

In einem Podcast des Mediums Finanz-Szene sagte **Mark Branson**, dass Gewerbeimmobilien nun das „Risiko Num-

mer 1“ seien. Viele Banken haben es in einer Zeit extrem niedriger Zinsen übertrieben. Deshalb sei eine notwendige Korrektur gekommen.

„Die schwierige Situation... dürfte die Erträge der betroffenen Banken über einen längeren Zeitraum belasten und eine höhere Risikovorsorge erfordern“, so die BaFin in einem separaten Bericht, der sich auf die Hauptrisiken der Banken im Jahr 2024 konzentriert.

Der Bericht „Risiken im Fokus 2024“ befasst sich mit den sieben Hauptrisiken, die die Regulatoren in diesem Jahr auf ihrer Agenda haben, darunter Cybersicherheit, IT-Risiken und das Outsourcing von Dienstleistungen

30
JAHRE

VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de

 **Real I.S.**



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG
Marketinganzeige



FUND
22

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

- Investieren mit dem Marktführer
- Institutionelle Investitionsstrategie für Privatanleger
- Investitionen in die Assetklasse Immobilien
- Streuung in mehrere weltweite börsenunabhängige Investments
- Strategische Portfolio-Anpassungen während der Laufzeit des Investmentfonds
- Beteiligungssumme ab 1.000 EUR zzgl. bis zu 5 % Agio

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment

Diese Anzeige ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Die Angaben können eine Aufklärung oder Beratung durch Ihren Betreuer nicht ersetzen. Die Einzelheiten zu den von der DEUTSCHE FINANCE GROUP initiierten geschlossenen Investmentvermögen, insbesondere Angaben zu den mit einer Investition in diese unternehmerischen Beteiligungen verbundenen Risiken, entnehmen Sie bitte jeweils dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt nebst eventuellen Nachträgen, den Anlagebedingungen und dem Basisinformationsblatt. Sie erhalten die vorgenannten Dokumente in deutscher Sprache kostenfrei bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München oder unter www.deutsche-finance-group.de.

Bildquelle: ©pexels-charles-parker-5847370
(Exemplarische Darstellung)

durch die von der BaFin regulierten Unternehmen sowie Sachrisiken.

Bei den Sachrisiken nahm Branson insbesondere die offenen Investmentfonds ins Visier, sowohl für Privatpersonen als auch für Institutionen. So sind die Rückforderungen von Geldern in den vergangenen Monaten sprunghaft gestiegen, da private Sparer und Anleger von ihrem Recht Gebrauch machen, ihre Anteile einzulösen. Bei institutionellen Anlegern ist der Trend weniger ausgeprägt.

„Unter professionellen Anlegern gibt es eine Zurückhaltung, Notverkäufe auszulösen, weil sie wissen, dass dies letztlich Wert vernichten wird. Professionelle Anleger sitzen dies aus. Nur in wenigen Fällen – bei Finanzierungsfonds wie Mezzanine-Fonds, also am risikoreicheren Ende des Marktes – haben Rücknahmen zur Aussetzung von Anteilsrücknahmen geführt.“ Die größeren, breiter diversifizierten Fonds in Bezug auf Verwendung und Geografie hielten sich besser und kamen aufgrund ihrer höheren Liquidität gut mit Rücknahmen zurecht, sagte er.

Aber mit Blick auf Privatanleger, die in zunehmendem Umfang Gelder abziehen, sagte Branson: „Das kann sich beschleunigen, und es gibt heute auch viel mehr Alternativen für Anleger als in der Vergangenheit.“

Seit der Zinswende bringen Tages- und Festgelder teilweise vier Prozent und mehr Zinsen, während offene Fonds durchschnittlich zwei bis drei Prozent abwerfen. Branson: „Die Struktur ist so, dass die Fonds irgendwann nicht mehr in der Lage sein werden, genügend Liquidität zu generieren, wenn die Abflüsse zu stark zunehmen, und das behalten wir im Auge.“

Einwurf: Aus Gesprächen mit Asset-Managern und KVGs von Fonds für professionelle Investoren weiß ich, dass auch manche Instis ihre Anteile gerne vorzeitig zurückgeben möchten. Die Europäische Zentralbank hat schon vor einem Jahr vor den eventuellen Konsequenzen gewarnt.

Daher an dieser Stelle der Hinweis auf die neue Handelsplattform Private Markets der **Fondsbörse Deutschland**. Sie unterstützt dort den Handel von Anteilen an Spezialfonds. □



BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

Residential Real Estate:
Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 38165-206

hep

Nippons Sonne

Der Klimaschutzfonds „HEP – Solar Green Energy Impact Fund 1“ von **hep** investiert in Japan. Durch den Erwerb des Projekts „Kite&Fox“ auf der Nordinsel Hokkaido wird die Diversifikation vorangetrieben. Mit dem 30-MWp-Projekt investiert der Klimaschutzfonds die eingeworbenen Mittel strategiekonform zusätzlich zu den USA nun auch in Asien. Auf rund 200 Hektar Fläche wird das Projekt bis Juli 2025 errichtet. Der Solarpark wird voraussichtlich 38,5 Gigawattstunden Strom pro Jahr produzieren und damit 5.350 japanische Haushalte mit grüner Energie versorgen.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

Vom Babyboomer zum Senior

Wohnungswirtschaft muss Anforderungen der alten Menschen beachten

Wie in der vergangenen Ausgabe angekündigt, bringen wir hier den zweiten Teil der Bevölkerungs-Analyse von Professor Günter Vornholz. Diesmal beschäftigt er sich mit den Babyboomern und ihren Einfluss auf die Immobilienmärkte.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes fällt nicht mehr so dramatisch aus, aber für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ergeben sich wesentlicher Herausforderungen. Die Gruppe der Senioren spielt eine immer wichtigere Rolle als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Quantitativ wird die Zahl der Haushalte der über 65-jährigen schon

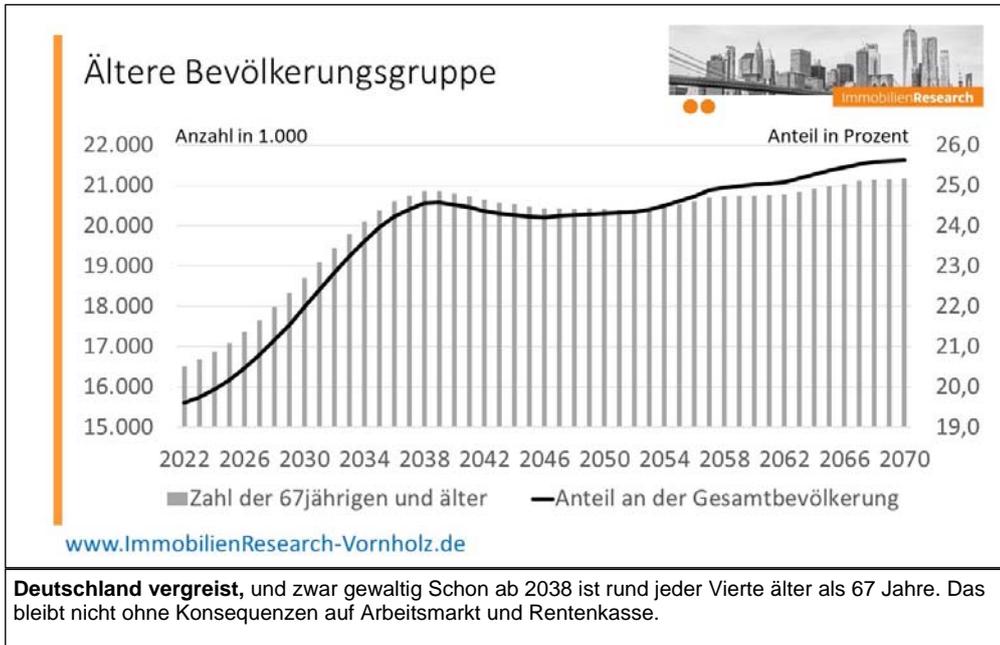
kurzfristig deutlich steigen. Diese Veränderungen sind im Wesentlichen schon im heutigen Altersaufbau angelegt.

Die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren stieg zwischen 1990 und 2021 um rund 58,0 Prozent von 10,4 Millionen auf 16,4 Millionen. Bei der moderaten Varianten der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird diese Gruppe weiter auf 21,2 Millionen Menschen im Jahr 2070 steigen. Dabei ist jedoch ein unsteter Verlauf zu erwarten. Ein besonders steiler Anstieg ist bis Ende der 2030-er Jahre zu sehen. Danach wird die Zahl der älteren Bevölkerungsgruppe zunächst stagnie-

hausInvest

**Offen für ein gesundes Investment.
Offen für eine neue Erfolgsstory.
Offen für Morgen.**

hausinvest eröffnet Ihnen Schritt für Schritt ein Investment in einen der erfolgreichsten Offenen Immobilienfonds. Mit Stories von Menschen und ihren Visionen in den hausInvest Immobilien. Wie ETERNO in Frankfurt am Main. Jetzt Story erleben auf hausinvest.de



Regional zeigt sich eine unterschiedliche Entwicklung. In den **westdeutschen Flächenländern** gibt es einen deutlichen Anstieg der Zahl der 67-Jährigen und Älteren bereits im Laufe der nächsten 15 Jahre. Die Zahl der 67-Jährigen und Älteren wird dagegen bis Ende der 2030-er-Jahre stark steigen. Im Jahr 2021 betrug sie 12,3 Millionen und im Jahr 2070 würde sie bei rund 16,0 Millionen Menschen betragen.

In den **ostdeutschen Flächenländern** stieg die Zahl der 67-Jährigen und Älteren

bereits zwischen 2013 und 2021 um rund acht Prozent auf 2,9 Millionen und wird noch bis 2036 steigen. Mit dem Aufsteigen ins Rentenalter der schwach besetzten 1970-er-Jahrgänge, die durch den Geburtenrückgang in den 1970-er-Jahren und die Abwanderung in den 1990-er-Jahren gekennzeichnet sind, kommt es dann zum Rückgang der Zahl der 67-Jährigen und Älteren in den ostdeutschen Flächenländern. Dieser Rückgang setzt sich bis 2070 fort und führt zum weiteren Absinken auf voraussichtlich knapp 3,0 Millionen Menschen, also annähernd auf das Ausgangsniveau.

Die Zahl der **Hochaltrigen (ab 80 Jahren)** lag im Jahr 2022 bei 6,1 Millionen. Nach einer kurzen Phase der Stagnation wird sie wiederum bis Anfang der 2030-er Jahre auf dieses Niveau steigen. Danach folgt ein kontinuierliches Wachstum auf 9,1 Millionen Menschen im Jahr 2050. Zwischen 2050 und 2060 wird die Zahl der Menschen ab 80 Jahren aufgrund der Sterblichkeit der stark besetzten Jahrgänge sinken. Danach kann sie jedoch bis 2070 um etwa dieselbe Größenordnung wieder zunehmen, da dann die Babyboomer-Generation ins hohe Alter kommt. Auch die durch die hohe Zuwanderung um 2015 verstärkten Jahrgänge erreichen zum Ende des Vorausberechnungszeitraums dieses Alter.

Im Jahr 2021 lag der Anteil der Hochaltrigen an der Gesamtbevölkerung bei 7,3 Prozent – er wird insbesondere bis 2050 auf bis zu 11,0 Prozent zunehmen. Sobald auch die Kinder der Babyboomer-Generation und die großen Jahrgänge, die durch die Zuwanderung deutlich verstärkt wurden, dieses Alter erreichen, wird der Anteil bei der moderaten Variante auf diesem Niveau verharren. Damit wird die Zahl der Hochaltrigen und voraussichtlich auch der Pflegebedarf in Deutschland und der entsprechenden Immobilien deutlich zunehmen.

Die Zahl der 67-Jährigen und Älteren wird in den **Stadtstaaten** bis 2037 aufgrund der Alterung der Babyboomer in allen Varianten der Vorausberechnung steigen, danach bis Mitte der 2040-er-Jahre relativ stabil bleiben und anschließend kontinuierlich zunehmen. Im Jahr 2070 würde sie dann bis zu 65,0 Prozent höher sein als 2021 (1,1 Millionen Menschen).

Meiner Meinung nach... müssen für die ältere Bevölkerungsgruppe teilweise mehr und andere Wohnungen bereitgestellt werden. Qualitativ ergeben sich durch die Alterung der Bevölkerung andere, neue Anforderungen an die Wohnungen. Altengerechte Wohnungen haben andere Ansprüche an die Ausstattung und die Größe der Wohnungen. Somit sind teilweise die bestehenden Wohnungen zu renovieren, falls die älteren Menschen in ihren Wohnungen weiterleben wollen. Teilweise sind aber auch neue Wohnungen für die veränderten Anforderungen zu bauen. □

Professor Günter Vornholz

BVT

Artikel-9-Fonds

BVT erweitert sein Beteiligungsangebot um den „BVT Sustainable Energy Fund“, der von der VP Fund Solutions Luxembourg S.A. verwaltet wird. Die Anlageberatung erfolgt über die Derigo als KVG der BVT. Der geschlossene EU-AIF investiert in nachhaltige Energieprojekte, die die Energiewende in Europa vorantreiben. Hierfür folgt der Fonds den Offenlegungsvorgaben nach Artikel 9. Die Mindestbeteiligung beträgt zwei Millionen Euro. Angestrebt wird ein Eigenkapital von 200 Millionen Euro.

Aktienmärkte beflügeln Fonds

BVI: Bei Immobilienfonds ging das Neugeschäft im vergangenen Jahr zurück

„2023 war von geopolitischen Krisen, der anhaltenden Inflation und der Rückkehr der Zinsen geprägt. Vor diesem Hintergrund erzielte die Branche mit insgesamt 63 Milliarden Euro in Fonds und Mandaten ein beachtliches Neugeschäft“, sagt Dirk Degenhardt, Präsident des deutschen Fondsverbands BVI.

Beim Absatz der offenen Publikumsfonds vollzog sich ein Vorzeichenwechsel gegenüber dem Vorjahr. Nach Abflüssen von 3,4 Milliarden Euro im Jahr 2022 erhielten sie 2023 insgesamt 12,9 Milliarden Euro neue Gelder. Im ausschließlich institutionellen Geschäft belief sich das Neugeschäft der Branche auf 49,5 Milliarden Euro. Davon entfallen 33,7 Milliarden Euro auf offene Spezial-

fonds, 10,9 Milliarden Euro auf Mandate und 4,9 Milliarden Euro auf geschlossene Spezialfonds. „2024 ist der Fondsabsatz positiv gestartet. Hierin spiegelt sich die gute Stimmung an den Aktienmärkten Ende letzten Jahres wider“, sagt BVI-Chef Dirk Degenhardt.

Das für private und institutionelle Anleger verwaltete Vermögen stieg im Jahr 2023 um neun Prozent auf 4.149 Milliarden Euro. Auf Sicht von zehn Jahren hat es sich fast verdoppelt. „Der deutsche Markt bestätigt damit einmal mehr seine Attraktivität. Hierzulande sind über 600 Assetmanager aus knapp 40 Ländern aktiv, neben Deutschland vor allem aus den USA, England, Frankreich und der Schweiz“, so Degenhardt. Nach Angaben der Europäischen Zent-

Zukunft durch Solarenergie

hep ist offizieller Trikötärmel-Partner des VfB Stuttgart. Weil auch furchtlose Schultern starke Partner brauchen.

Informieren Sie sich über die Solarinvestments von hep und entdecken jetzt:

**hep Green Bond
2023/2028**



Investieren in Solarenergie.

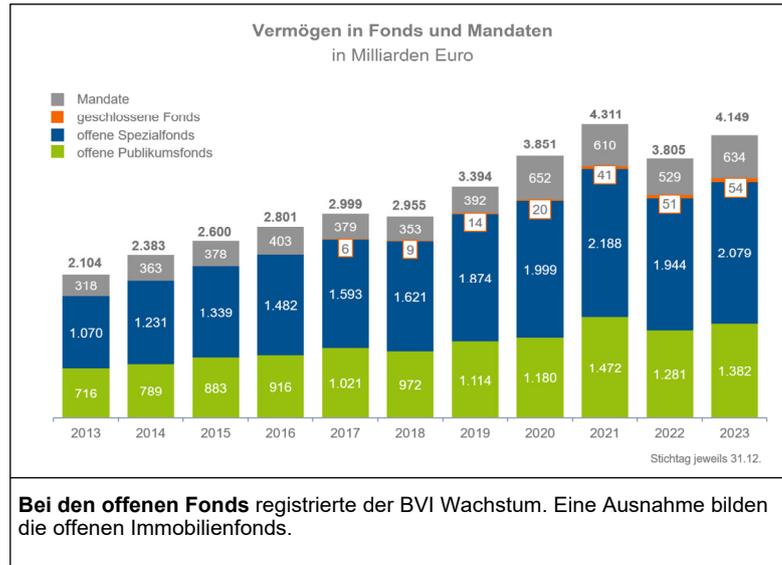
hep solar

Wechsel Dich

Stefan Huber und **Klaus Weber** treten der Geschäftsführung der **PATRIZIA GrundInvest** zum 1. März 2024 bei. Stefan Huber tritt die Nachfolge von **Joachim Fritz** an, der Ende März 2024 aus der Geschäftsführung ausscheidet. Klaus Weber übernimmt den Staffelfstab von **Andreas Heibroek**, der Ende Dezember 2024 aus dem Unternehmen ausscheiden wird.

Die **HANSAINVEST Real Assets GmbH** beruft **Martina Averbeck** zum 1. März zur Sprecherin der Geschäftsführung. Gleichzeitig steigt **Christoph Lüken** zum 1. März 2024 in die Geschäftsführung für den Bereich Infrastruktur und Erneuerbare Energien auf. **Nicholas Brinckmann** verlässt die HANSAINVEST Real Assets. Die Geschäftsführung besteht somit künftig aus Martina Averbeck, Christoph Lüken und **Jörg Stotz**.

Hamilton Lane, einer der weltweit führenden Investment-Manager für Privatmarktanlagen, reagiert auf die steigende Nachfrage nach Investitionen im Infrastrukturbereich und erweitert sein darauf spezialisiertes Team in Deutschland: In **Dominik von Scheven** ist Anfang des Jahres am Frankfurter Standort ein Experte für Infrastrukturinvestments an Bord gekommen. Er berichtet als Managing Director an **Brent Burnett**, Head of Real Asset Investments in Portland, USA.



ralbank ist Deutschland mit einem Anteil von 27 Prozent der größte Fondsmarkt in der EU.

Offene Spezialfonds sind hierzulande mit einem Vermögen von 2.079 Milliarden Euro die größte Fondsgruppe. Zusammen mit Mandaten im Wert von 634 Milliarden Euro entfallen fast zwei Drittel des verwalteten Gesamtvermögens auf das Geschäft mit zum Beispiel Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungsgesellschaften. In offenen Publikumsfonds verwaltet die Branche 1.382 Milliarden Euro. Auf geschlossene Fonds entfallen 54 Milliarden Euro.

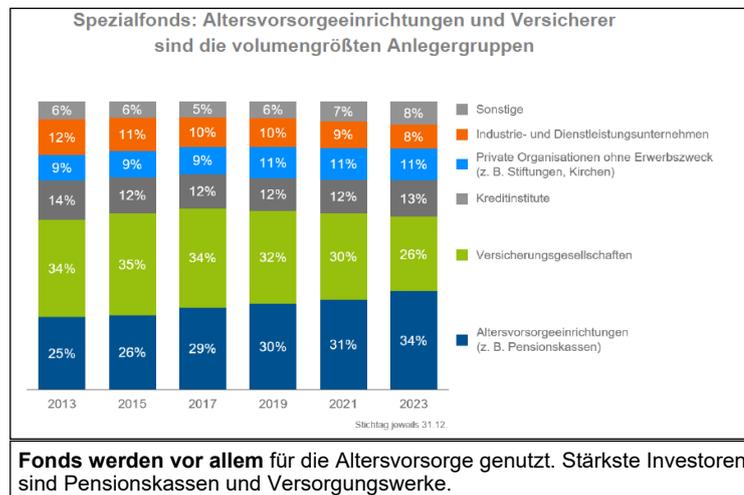
Bei Immobilienfonds ging das Neugeschäft zurück. Nach Zuflüssen von 0,7 Milliarden Euro im ersten Quartal 2023 und 0,3 Milliarden Euro im zweiten Quartal verbuchten die Fonds Mittelrückgaben von 0,1 Milliarden Euro im dritten

Quartal und 0,8 Milliarden Euro im vierten Quartal. Das Neugeschäft 2023 summiert sich auf 0,1 Milliarden Euro.

Immobilienfonds verwalten ein Netto-Vermögen von insgesamt 131 Milliarden Euro. Nach vielen Jahren auf den Spitzenplätzen in der Absatzliste verbuchten Mischfonds 2023 Abflüsse von 15,5 Milliarden Euro. Von den Abflüssen entfallen 6,9 Milliarden Euro auf anleihebetonte Fonds, 5,6 Milliarden Euro auf ausgewogene Fonds und drei Milliarden Euro auf aktienbetonte Fonds. Insgesamt verwalteten Mischfonds ein Vermögen von 338 Milliarden Euro.

Offene Spezialfonds verzeichneten Zuflüsse von 33,7 Milliarden Euro. Ihr Neugeschäft ist deutlich geringer als im Vorjahr, als ihnen 62,7 Milliarden Euro zugeflossen waren. Beim verwalteten Vermögen sind Altersvorsorgeeinrichtungen mit 716 Milliarden Euro die größte Gruppe.

Dazu gehören zum Beispiel berufliche Versorgungswerke. Versicherungsgesellschaften haben 541 Milliarden Euro in Spezialfonds angelegt. Auf beide Gruppen zusammen entfallen 60 Prozent des Gesamtvermögens. Aus diesen Zahlen wird einmal mehr deutlich, dass die Assetmanagement-Branche einen hohen Stellenwert bei der Altersvorsorge in Deutschland hat. □



Böse Ahnung zum Thema AIF wird bestätigt

Scope ermittelt schwaches Ergebnis wie seit sechs Jahren nicht mehr - knapp 700 Millionen Euro Umsatz

Geahnt haben wird es. Und dennoch sind die Ergebnisse ernüchternd. Die Ratingagentur Scope hat Zahlen vorgelegt, wie sich der Markt mit geschlossenen AIF für Privatanleger im vergangenen Jahr entwickelt hat. Leider ziemlich mies. Ausgewertet wurden sowohl die Emissionszahlen 2023 als auch die Zahlen zum platzierten Eigenkapital.

Zum Angebot:

Die Anbieter haben 2023 geschlossene Publikums-AIF mit einem prospektierten Volumen mit 720 Millionen Euro aufgelegt. Das sind 535 Millionen Euro weniger als im Jahr zuvor mit 1,26 Milliarden Euro – der niedrigste Wert seit sechs Jahren. Insgesamt hat die BaFin 18 Publikums-AIF zum Vertrieb zugelassen, drei Fonds weniger als 2022.

Die Gründe dafür sieht Scope wenig überraschend in den Folgen des Krieges in Europa, den Anstieg von Inflation und Baukosten, hohen Energiekosten und vor

allem im gestiegenen Zinsniveau. Die hohen Fremdkapitalkosten verteuerten die Finanzierungen, was die Renditen schmälerte. Zudem ist der Immobilien-Transaktionsmarkt wegen der gestiegenen Zinsen eingebrochen. Auch befanden sich unter dem Neuangebot 2023 nur fünf großvolumige Fonds mit einem Eigenkapital von mehr als 50 Millionen Euro, davon nur zwei mit einem Eigenkapital über 100 Millionen Euro. Alleine diese fünf Fonds vereinen rund 53 Prozent des Neuangebots 2023 auf sich.

Immobilien stellen weiterhin den Löwenanteil. Von den 18 zugelassenen AIF investieren 14 in diese Assetklasse und vereinen ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen von 618 Millionen Euro auf sich, was rund 86 Prozent des gesamten Neuangebotes entspricht. Im Neuangebot befinden sich nur fünf Artikel-8- und ein Artikel-9-Fonds gemäß EU-Offenlegungsverordnung, was bezogen auf die Anzahl rund ein Drittel ausmacht. Nur ein Fonds wurde im Dollar zum Vertrieb zugelassen. Alle anderen notieren in Euro. ►

Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



Hauck Aufhäuser

Rechenzentrum

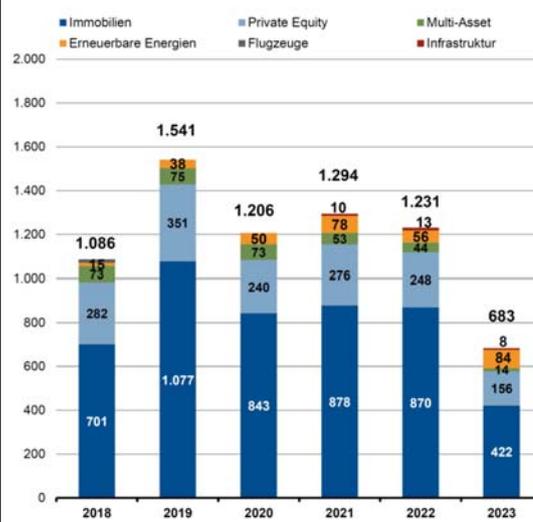
Das Real Estate Investment Management (REIM) der Privatbank **Hauck Aufhäuser Lampe** hat ein Colocation-Rechenzentrum für den Fonds „HAL Digitale Infrastruktur Deutschland 1“ erworben. Der Ankauf erfolgt als Share Deal und markiert das erste Investment des Ende 2023 aufgelegten Spezial-AIF. Das Rechenzentrum entsteht auf einem 9.300 Quadratmeter großen Grundstück in der schleswig-holsteinischen Gemeinde Rellingen unmittelbar an der Stadtgrenze zu Hamburg und wird eine Gesamtnutzfläche von rund 4.900 Quadratmetern umfassen. Der vermietbare Whitespace, also Flächen für Server, Switches und andere IT-Infrastruktur, beträgt 2.450 Quadratmeter.

Garbe

Light Industrial

Die **Garbe Industrial Real Estate** etabliert das neue Geschäftsfeld „Light Industrial“. Die Marke „IndustrialQuarter“ wird im Zuge des neuen Geschäftsfeldes auf Bestandsimmobilien in diesem Bereich ausgeweitet. Mit der neuen Einheit erwirbt das Unternehmen innerstädtische Bestandsimmobilien aus den Bereichen Light Industrial und Gewerbeparks und verantwortet die umfangreiche Wertschöpfung und Optimierung der Immobilien. **Henning Reusch**, zuletzt Head of Real Estate Management und Mitglied der Geschäftsleitung, wird den Bereich als neuer Head of Light Industrial übernehmen.

Abbildung 7: Entwicklung platziertes Eigenkapital* 2019 bis 2023 (in Mio. Euro)



* inkl. Ausgabeaufschlag; Quelle: Scope Fund Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften, eigene Schätzung

2023 war für die gesamte Finanzwirtschaft ein Jahr des Stillstands. Bei AIF hat sich der Umsatz fast halbiert.

Zum Umsatz:

Insgesamt investierten Anleger 2023 rund 683 Millionen Euro in 46 geschlossene Publikums-AIF. Damit sank das platzierte Eigenkapitalvolumen gegenüber dem Vorjahr mit 1,2 Milliarden Euro um 45 Prozent. Rund die Hälfte des Platzierungsvolumens 2023 stammt aus Angeboten des Jahres 2022, weitere 24 Prozent aus Fonds des Jahres 2021 und nur 21 Prozent aus dem Neuangebot 2023.

Der Markt konzentriert sich zunehmend. Fünf Anbieter vereinen ein platziertes Eigenkapitalvolumen von knapp 360 Millionen Euro auf sich – verteilt auf 17 Fonds – was mehr als der Hälfte des gesamten Marktes entspricht:

Deutsche Finance (110 Millionen Euro mit fünf AIF.)

RWB (87 Millionen Euro; zwei AIF)

Jamestown US-Immobilien (umgerechnet 63 Millionen Euro; ein AIF)

BVT (52 Millionen Euro; fünf AIF)

Wealthcap (46 Millionen Euro; sechs AIF)

Die nach wie vor dominierende Asset-

klasse Immobilien konnte mit 422 Millionen Euro knapp zwei Drittel des 2023 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen, An zweiter Stelle folgt das Segment Private Equity mit 156 Millionen Euro vor Erneuerbaren Energien mit 84 Millionen Euro.

Ausblick

Für 2024 erwartet Scope Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF leicht über dem Niveau des Jahres 2023. Weitere Zinssteigerungen sind unwahrscheinlich, was den Druck etwas verringert. Die Zinsen werden jedoch nicht so schnell sinken, wie sie gestiegen sind. Ein neues

Marktpreisniveau für die Assets muss sich erst einpendeln. Für die Entwicklung langfristiger Anlagen in illiquide Vermögenswerte bestehen aktuell hohe Unsicherheiten für Bestandsinvestments, die auf einem hohen Marktpreisniveau erworben wurden. Andererseits können sich aufgrund von Notverkäufen für die Emissionshäuser günstige Kaufgelegenheiten ergeben. Beispielsweise können Blind Pools diese Chancen nutzen und mit attraktiveren Renditeniveaus auf den Markt treten.

Beim Platzierungsvolumen rechnet Scope ebenfalls mit einem Niveau, das leicht über dem des Jahres 2023 liegt. Zu einer stärkeren Erholung dürfte es jedoch nicht kommen: Dies liegt vor allem an dem prognostizierten Angebotsvolumen für 2024, der anhaltenden Zurückhaltung von privaten Anlegern und insbesondere der deutlich gestiegenen Attraktivität von Anlagen wie Festgeld oder Anleihen, die aktuell noch weiter besteht. Im Prinzip stehen alle Anlageprodukte in Konkurrenz mit der Rendite von Alternativenanlagen wie deutsche Staatsanleihen, Tagesgeld oder Festgeld). Im Durchschnitt lag das Renditeniveau für die 10-jährige deutsche Staatsanleihe bei rund 2,5 Prozent für das Jahr 2023. Für Tages- und Festgeld gibt es drei bis vier Prozent. □

Zweitmarkthandel startet lebhaft ins Jahr

Steigende Kurse und Umsätze - Preise für gebrauchte Schiffsfonds trotz Anschläge durch Huthi gefragt

Mit einem Januar-Umsatz von 20,86 Millionen Euro (Vormonat: 18,59 Millionen Euro) aus 419 Vermittlungen (Vormonat: 342 Vermittlungen) startete der Handel der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG lebhaft ins neue Jahr. Der durchschnittliche Kurs zog an auf 73 Prozent (Vormonat: 64 Prozent), wobei durchgehend in allen Marktsegmenten teils deutliche Kurssteigerungen zu beobachten waren.

Im Handel mit Immobilienbeteiligungen war zu spüren, dass sich die Zurückhaltung der vergangenen Wochen etwas legte. Der Umsatz stieg auf 13,72 Millionen Euro (Vormonat: 12,30 Millionen Euro) aus 272 Vermittlungen (Vormonat: 221 Vermittlungen). Der Durchschnittskurs kletterte auf 86 Prozent und entfernte sich damit von den November- und Dezembertiefs (65 Prozent bzw. 76 Prozent) deutlich in Richtung Norden.

Auch der Markt für Schiffsfonds sah deutlich steigende Kurse trotz oder wegen der aktuellen Störungen in der

Schifffahrt. Aus 35 Transaktionen (Vormonat: 26 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 1,98 Millionen Euro (Vormonat: 3,20 Millionen Euro). Der durchschnittliche Kurs stieg deutlich auf 57 Prozent (Vormonat: 41 Prozent) und näherte sich damit dem Rekordniveau aus Mitte vergangenen Jahres an.

Bei den unter sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds war der Jahresauftakt besonders lebhaft. Hier entstand aus 112 Vermittlungen (Vormonat: 95 Vermittlungen) ein vergleichsweise hoher Nominalumsatz von 5,16 Millionen Euro (Vormonat: 3,10 Millionen Euro). Der durchschnittliche Kurs stieg auf 47 Prozent (Vormonat: 40 Prozent) und verfehlte damit nur knapp den Höchststand vom Sommer 2023. □

Herzlichen Dank

an alle, die mitgewirkt haben!



Unser Fonds zum Jubiläum erwartet Sie in Kürze. Bitte schon vorsehen!

Zum Jahresende wurde unser Publikums-AIF ÖKORENTA Erneuerbare Energien 14 mit 56 Mio. € – und damit um 16 Mio. € über dem Basisvolumen geschlossen. Ein großer Erfolg!

ÖKORENTA
ökorentabel investieren.

Breite Diversifikation stabilisiert Portfolio

Wealthcap befragt private Investoren nach Erfahrungen mit Private Equity und Private Real Estate

Wie robust sind die Anlageklassen Private Equity und Private Real Estate, und welche Rolle spielen sie in der aktuell unabwägbareren Wirtschafts- und Zinslage? Wealthcap analysiert in seiner Research-Themenreihe „Mit Alternative Investments durch die Zeitenwende“ die Performance und Erfolgskriterien der entsprechenden Zielfonds.

In der Gesamtanalyse zeigen die Daten: Breite Diversifikationsstrategien bleiben das beste Mittel für ein resilientes und möglichst krisensicheres Portfolio. Dabei kann schon eine geringe Beimischung von Zielfondsinvestments historisch nachweislich zu einem verbesserten Rendite-Risiko-Verhältnis beitragen – insbesondere in herausfordernden Marktphasen.

Unterschätztes Potenzial zeitlicher Diversifizierung

In einer von **Wealthcap** und dem Marktforschungsinstitut **Civey** durchgeführten Befragung gab mehr als die Hälfte (58 Prozent) der privaten Investoren an, dass Diversifizierung zu den wichtigsten Argumenten für Zielfondsinvestitionen gehört. Damit ist sie der meistgenannte Grund, noch vor dem Renditepotenzial (37 Prozent).

Während die Streuung über Assetklassen für 49 Prozent der Befragten die wichtigste Diversifizierungsdimension darstellt, ist die Streuung über Investitionszeitpunkte nur für acht Prozent aller Teilnehmenden die wichtigste Komponente.

„Dabei zeigen unsere Analysen, dass die Diversifikation über Auflagejahre der Zielfondsinvestments ein hohes Renditepotenzial bei einer gleichzeitig sinkenden Verlustwahrscheinlichkeit ermöglicht. Zusätzlich kann das Potenzial für eine Verstetigung der Zahlungsströme geschaffen werden. Der Zeitfaktor ist beim Thema Streuung

Top-5-Argumente für eine Investition in Zielfondsinvestments

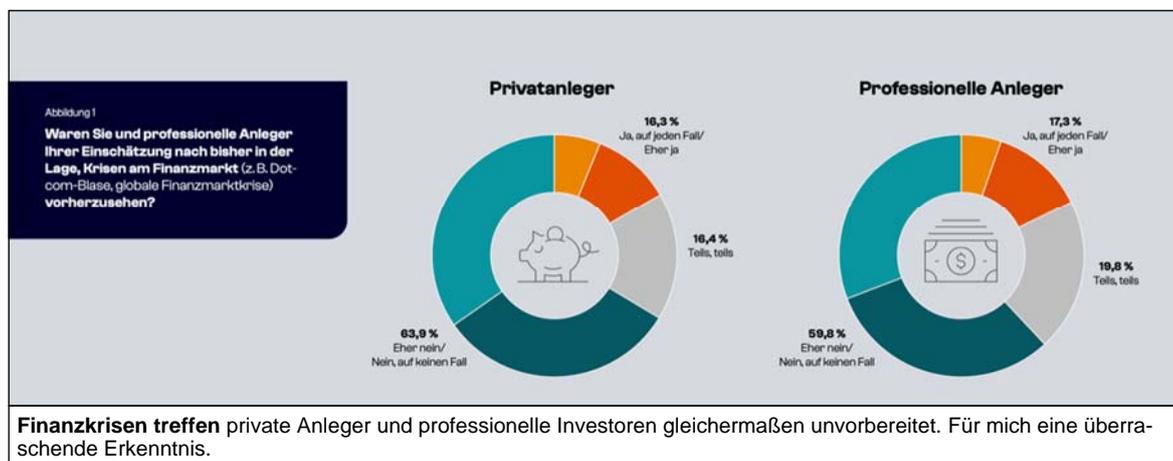


also nicht zu vernachlässigen“, sagt **Thomas Zimmermann**, Head of Investmentmanagement Private Equity / Private Real Estate bei Wealthcap.

Portfolios profitieren von Zielfondsbeimischung

Zum Abschluss der Themenreihe wird anhand von drei Allokations-Szenarien erörtert, welchen Einfluss die Beimischung von alternativen Zielfondsinvestments konkret auf das Rendite-Risiko-Profil eines Gesamtportfolios ausübt. Quer über die drei Beispielpportfolios hinweg (defensiv: 25 Prozent Aktien, 75 Prozent Anleihen; moderat: 50 Prozent Aktien, 50 Prozent Anleihen; offensiv: 75 Prozent Aktien, 25 Prozent Anleihen) zeigt sich bereits bei einer geringfügigen Beimischung ein verbessertes Rendite-Risiko-Verhältnis. Dabei lässt sich die Wirkung je nach Höhe der Beimischung und Ausgestaltung des

Portfolios individuell ausgestalten, so die Wealthcap-Experten. □



Deka

Hotel in Notting Hill

Deka Immobilien hat für das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds „Deka-ImmobilienMetro-polen“ für umgerechnet 62 Millionen Euro das Hotel Ruby Zoe im Stadtteil Notting Hill erworben. Der Immobilieninvestor **Frogmore** entwickelte das Hotel. Das im Mai 2023 fertig gestellte Vier-Sterne-Hotel umfasst 173 Zimmer auf sieben Etagen und sechs Parkplätze. Es ist langfristig an **Ruby Hospitality UK Ltd.** verpachtet.

Union Investment

Wandsbek Markt

Mit dem „Quartier Wandsbek Markt“ startet **Union Investment** eines der derzeit größten, privat finanzierten Transformationsprojekte Hamburgs. Unter Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz des ehemaligen **Galeria Karstadt**-Gebäudes von 1967 und der behutsamen Sanierung des historischen Karstadt-Gebäudes von 1922 wird im Zentrum Wandsbeks ein gemischt genutztes Quartier mit einer Gesamtfläche von über 45.000 Quadratmetern entwickelt. Der bisher ausschließlich für den Einzelhandel genutzte Standort des neuen Quartiers wird um gastronomische und kulturelle Angebote, eine private Hochschule und mehr als 100 Wohnungen ergänzt und zu einem lebendigen Mittelpunkt im einwohnerstärksten Bezirk der Hansestadt aufgewertet. Die Fertigstellung des neuen Stadtquartiers ist bis Ende 2027 vorgesehen.

Gebrauchtware stark gefragt

Internationale Secondary-Fonds erleben hervorragendes Jahr

Im Jahr 2023 nahm das Volumen der Secondaries-Transaktionen zu, zeigt eine Marktanalyse von Jefferies. Angefacht von steigenden Preisen und einer zunehmenden Liquiditätspräferenz der Limited Partner (LP) wuchs das globale Secondaries-Volumen um vier Prozent auf 112 Milliarden US-Dollar.

Das Wachstum insgesamt ist vornehmlich auf die LPs zurückzuführen. Im zweiten Halbjahr fiel das Volumen um 60 Prozent höher aus als im ersten Halbjahr, da der Wunsch der LPs, Liquidität zu generieren und/oder das Risiko ihrer Portfolios zu verringern, die Sorge wegen einer Überallokation von Private Equity als Hauptgrund für die Verkäufe ablöste. Auch die Geld-Brief-Spanne verringerte sich im Laufe des Jahres, was zu einem weiteren Anstieg des LP-Volumens um sieben Prozent auf 60 Milliarden Dollar beitrug. Das Volumen der durch General Partners getriebenen Transaktionen (GP-led) blieb zwar auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr, allerdings beschleunigten sich die Aktivitäten im zweiten Halbjahr deutlich.

Im Mittel lagen die Bewertungen der LP-Portfolios bei 85 Prozent des Net Asset Value (NAV), was einem Anstieg von 400 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Pricing verbesserte sich im Laufe des Jahres 2023 aufgrund der positiven Entwicklungen an den Aktienmärkten stetig. Zurückhaltung bei den Ausschüttungen in Verbindung mit geringen M&A- und IPO-Aktivitäten (Unternehmens-Zusammenschlüssen und Börsengänge) wirkten bremsend auf den Preisanstieg, heißt es von **Jefferies**.

Die unverändert hohen Zinssätze beeinflussten die von den Investoren geforderten Renditen und schränkten die Nutzung von Leverage ein. Aufgeschlüsselt nach Segmenten war die insgesamt positive Entwicklung

der Preise auf Buyouts und Credit/Distressed beschränkt – bei Venture und Real Estate gab es keine Veränderungen.

Der Sekundärmarkt erlebte 2023 ein hervorragendes Fundraising-Jahr, mit einem Gesamtfundraising von rund 180 Prozent bei rund 60 finalen Closings, was dem Ergebnis von 2021 und 2022 zusammen entsprach. Das verfügbare Kapital lag bei 255 Milliarden Euro und übertraf den bisherigen Rekordwert von 2021 um 30 Milliarden Euro. Das Verhältnis von verfügbarem Kapital zu LTM-Volumen (Kapitalüberhang-Multiple) stieg bis Ende 2023 auf das 2,3-fache. □

Psycho-Zinsen

GdW kritisiert Bundeskanzler

Bundeskanzler **Olaf Scholz** hat als Grund für das Verfehlen des jährlichen Neubauziels von 400.000 Wohnungen unter anderem ein psychologisches Problem durch einen Zinsanstieg und eine „unglaubliche Fehlkalkulation“ durch den Bau zu vieler teurer Wohnungen genannt. Die Aussagen tätigte er bei einem Bürgerdialogs im brandenburgischen Stahnsdorf.

Das will **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft **GdW** nicht unkommentiert lassen:

„Die Aussagen des Bundeskanzlers zum eigenen Verfehlen des Neubauziels kann man nur als erstaunlich bezeichnen. Bezahlbare Mieten sind aufgrund der gestiegenen Zinsen in Verbindung mit den stark gestiegenen Baukosten im Neubau nicht mehr darstellbar. Das ist kein psychologisches Problem, sondern eine Tatsache, die von der Regierung zur Kenntnis genommen werden sollte. Und im Übrigen sollten Aussagen zu psychologischen Problemen Fachleuten überlassen werden.“ □

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
Krettenburgstraße 15
83727 Schliersee
T: 0171/6233636

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

Chefredakteur: Markus Gotzi
(V.i.S.d.P.)

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag:
Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert-medien.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

Commerz Real AG

DF Deutsche Finance Holding AG

EURAMCO Holding GmbH

Hahn Gruppe

HEP Kapitalverwaltung AG

Jamestown US-Immobilien GmbH

Ökorenta GmbH

Real I.S. AG

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Ich hab es immer gewusst! Hinter dem Sport stecken dunkle Mächte. In den USA hat der Deep State dafür gesorgt, dass die Kansas City Chiefs den Super Bowl gewinnen. Zum dritten Mal in fünf Jahren. Und warum? Weil deren Spielmacher **Travis Kelce** eine verordnete Liaison mit Schlager-Star **Taylor Swift** eingehen musste. Zum Schaden von **Donald Trump** und seinen Republikanern.

Die minutiöse geplante Dramaturgie können Sie bei den Demokraten nachlesen: Ausgleich gegen die San Francisco 49-ers in letzter Sekunde. Knapper Triumph in der Nachspielzeit. Orchestrierter Siegerkuss von Taylor vor tausend Kameras. Die hätte eigentlich gar nicht in Las Vegas sein dürfen. Kurz vorher stand sie noch in Tokio auf der Bühne. Wie ist die denn wohl so schnell in die Glitzer-Metropole gekommen? Natürlich mit einem Überschallflugzeug. Und wer verfügt über solche Flieger? Das US-Militär. Also das Weiße Haus. Präsident Joe Biden himself hat den Befehl dazu gegeben. Und den Auftrag an Kelce und Swift, ihn zu unterstützen. So wie er das mit Swift schon vor der Wahl 2020 gemacht hat, die Donald Trump bekanntlich gestohlen wurde.

Und wer nun glaubt, so etwas passiert nur in den USA – schlaf weiter. Ich sag nur: SCHALKE 04! Inzwischen kenne ich hunderte Beweise dafür, dass der Fußballclub aus Gelsenkirchen Opfer politischer Ränkespiele ist. Letzter Spieltag der Saison 2000/2001. Schalke ist Meister der Herzen aber letztlich nur Zweiter hinter den Bayern. Und warum? Da müssen Sie einen Zahnarzt im Schiedsrichter-Dress fragen (Markus Merk). Einen ehemaligen Schalker Spieler im Tor des HSV, der einen Rückpass in die Hand nimmt (Matthias Schober), einen Bayern-Spieler, der in zwei Jahren bei diesem Verein noch kein Tor geschossen hat, aber in der letzten Sekunde der Saison einen indirekten Freistoß verwandelt (Patrick Andersson).

Und das ist ja nur ein Fall. Wie oft ist Schalke seitdem zweiter geworden?



Der Autor am 13. Mai 2023 in der Allianz-Arena. Schalke klar besser. Ergebnis: 0:6 verloren. Kann das mit rechten Dingen zugehen?

Genau, vier Mal, einmal sogar hinter dem VfB Stuttgart. Und drei Mal Dritter. Doch den „Herren da oben“ reicht diese Demütigung offenbar nicht. Inzwischen muss es die zweite Liga sein. Oder genügt sogar das nicht? Aktuell steht Schalke 04 dort in der Tabelle auf Platz 14. Der Abstieg in die traurige Bedeutungslosigkeit der dritten Liga ist nicht unwahrscheinlich. Kann das mit rechten Dingen zugehen? Wie würde Hausmeister Krause sagen? „Sischer, sischer.“

Ich weiß nur noch nicht, wer im Hintergrund die Fäden zieht. Erst hatte ich **Markus Söder** in Verdacht (Stichwort Kanzlerkandidatur). Oder **Hubert Aiwanger**. Die haben ja sonst nix in Bayern als den Münchner Schickeria-Club. Aber inzwischen bin ich mir da nicht mehr so sicher. Bayern München ist rausgeflogen aus dem DFB-Pokal, gedemütigt beim Tabellenführer Leverkusen und beim VfL Bochum (!). Ein Titel in diesem Jahr wäre ein Wunder.

Außerdem frage ich mich, wer hierzulande die Rolle der Taylor Swift spielt. **Helene Fischer** kommt mir da in den Sinn. Ist die nicht heimlich mit **Manuel Neuer** zusammen (übrigens ein Gelsenkirchener)? Oder mit **Lothar Matthäus**? **Katsche Schwarzenbeck**? Würde mich nicht wundern. Ich habe es doch immer gewusst! □