

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.



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

Sachwertegipfel 2024

Lufthansa-Streik kein Stimmungskiller

Erneut gelungene Mischung aus Klassentreffen und positiven Impulsen

War ja klar. Pünktlich zum Termin des Sachwertegipfels streikte das Lufthansa-Bodenpersonal an allen wichtigen Flughäfen in Deutschland. Dabei haben wir uns als Location doch extra für das Municon 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 Sachwertegipfels. „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 Sachwertebeteiligungen 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
beteiligungspreis 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 Wertverlustrisiko 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 Sachwertegipfel? 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

ustreuhand
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 Sachwertegipfel 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 Wolfermann**, 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.

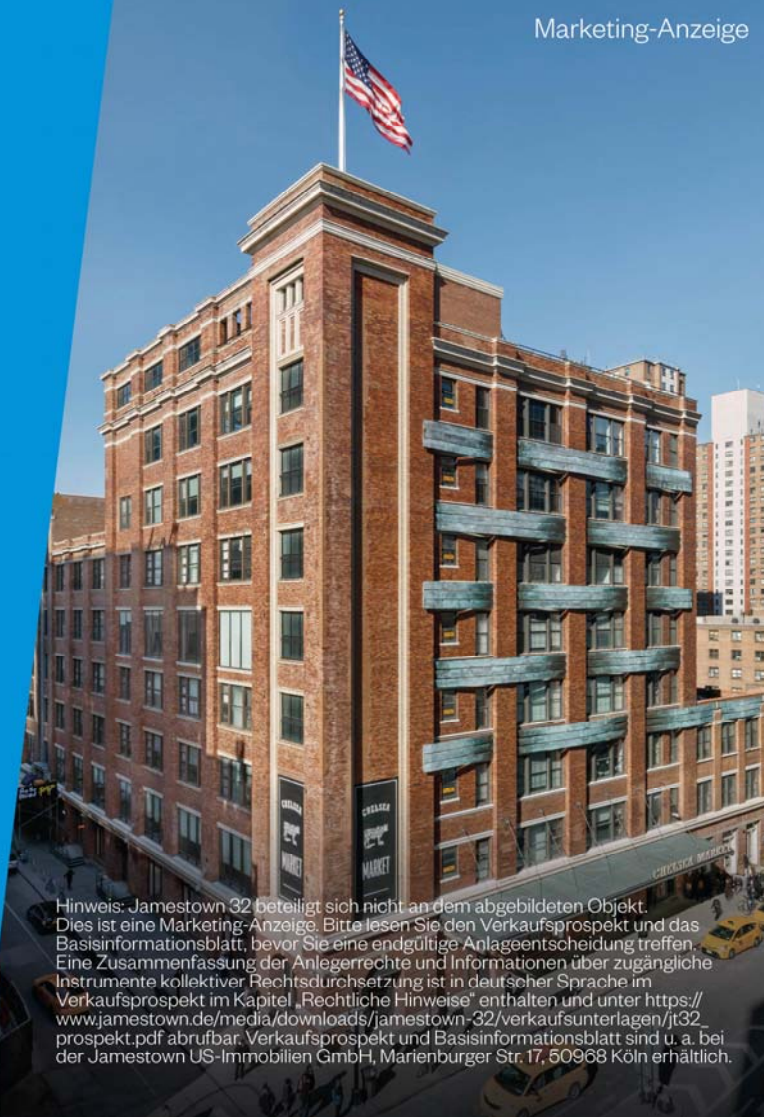
In den vergangenen 41 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.



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.