

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 367 | 33. KW | 14.08.2020 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check:</b> Erneuter Zweitmarktfonds im BVT-Universum	2
<b>Fonds-Check:</b> Offener Wohnfonds von Wertgrund ändert Investitions-Strategie	6
<b>Auf ein Wort: Thomas F. Roth</b> von der Immac AG zum Markt für Pflegeheime	10
<b>Nachhaltigkeit:</b> Finanz-Branche wandelt auf Carl von Carlowitz Spuren	11
<b>Personalia</b>	14
<b>Savills-Büro-Studie:</b> Homeoffice kann nur eine Notlösung sein	16
<b>Studentenwohnheime:</b> Als eigene Investmentklasse inzwischen etabliert	18
<b>Das Letzte</b>	21
<b>Impressum</b>	21

## Meiner Meinung nach...

Haben Sie auch die Bilder und Videos von der „Wahl“ in Weißrussland gesehen? Ich meine zum Beispiel die Aufnahmen einer Frau, die auf einer Leiter aus dem ersten Stock eines Wahlbüros klettert, eine Plastiktüte mit offenbar Wahlzetteln in der Hand, die auf Nimmerwiedersehen verschwinden sollen. Ein Polizist stützt die Leiter und sorgt damit für staatliche, offizielle Legitimation der Aktion.

Hoffentlich hat **Donald Trump** nicht auch hingeschaut. Wer weiß, auf welche Ideen der sonst kommt. Allerdings, was der US-Präsident schon jetzt alles lostritt, um die Wahl für ungültig zu erklären, sollte er nicht gewinnen - womit nach derzeitigen Umfrage-Ergebnissen nicht zu rechnen ist. Die Briefwahl will er diskreditieren, weil sie wohl vor allem von demokratischen Wählern genutzt wird, und hat dafür sogar das Führungspersonal der Post auf Linie gebracht. Ziel ist es, den Versand der Unterlagen zu verschleppen und die Stimmen somit ungültig zu machen. Ist das noch ein großer Schritt dahin, Wahlzettel einfach so verschwinden zu lassen wie offenbar von Präsident **Alexander Lukaschenko** in Weißrussland angeordnet?

Der neue Postchef **Louis DeJoy** hat sich mit Spenden an die Republikaner für den Posten qualifiziert und nach kurzer Zeit bereits Spuren hinterlassen. Die Briefpost in den USA kommt mit chronischer Verspätung an. Und so wird der Postmaster von seinen Mitarbeitern inzwischen auch genannt: DeLay - Verspätung.

Belohnen will sich Trump mit einer ganz besonderen Ehre. Er möchte sein Gesicht in den Fels gemeißelt auf dem Mount Rushmore sehen, neben den Präsidenten **George Washington, Abraham Lincoln, Thomas Jefferson** und **Theodore Roosevelt**. Unglaublich, oder? Und gleichzeitig absolut keine Überraschung. Was kommt als nächstes? Trumps feistes Gesicht auf einem Geldschein? Am besten auf der 100.000-Dollar-Note.

Viel Spaß beim Lesen!



## Warburg HIH

### Vier Kitas in NRW

Nach dem vor sechs Monaten erfolgten Ankauf eines in Sachsen gelegenen Portfolios von Kindertagesstätten hat **Warburg-HIH Invest** in Nordrhein-Westfalen vier weitere Kitaprojektentwicklungen erworben. Die Immobilien werden durch den neuen offenen Spezial-AIF, den „Warburg-HIH Zukunft Invest“, gehalten. Nach Fertigstellung der Projektentwicklungen verfügt der Fonds über zehn Kindertagesstätten mit einem Investitionsvolumen von rund 45 Millionen Euro. Der Fonds avisiert eine Ausschüttungsrendite von 4,0 bis 5,0 Prozent p.a.

# Auf Carl von Carlowitz Spuren

Nachhaltigkeit wird auf Finanzmärkten künftig das ganz große Thema

**Wer kennt Hans Carl von Carlowitz, Oberberghauptmann im Erzgebirge und seinerzeit zuständig für die Forstwirtschaft? Schon im späten Mittelalter verbrauchte der Bergbau zu viel Holz. Die Ressourcen wurden knapp. Carlowitz verfügte daher im Jahr 1713, dass immer nur so viel Holz geschlagen werden sollte, wie durch planmäßige Aufforstung wieder nachwachsen kann.**

Mit seinen Worten forderte er eine „kontinuierlich beständige und nachhaltige Nutzung“. Damit war ein Begriff geboren, der heute mehr denn unser Leben prägt. Nicht nur in der Forstwirtschaft, sondern auch auf den Finanzmärkten. Hier wird die Nachhaltigkeit im kommenden Jahr sogar zur Pflicht.

Die Vorgabe kommt aus Brüssel und trägt den sperrigen Namen „Offenlegungsverordnung“. Die EU-Vorschrift gilt ab dem 10. März 2021 und regelt, wie Anbieter von Kapitalanlagen und Berater über nachhaltige Investments und die damit verbundenen Risiken informieren müssen. Sie sind künftig dazu verpflichtet, ihre Kunden im Beratungsgespräch nach ihren Vorstellungen zu nachhaltigen Investments zu befragen und passende Produkte vorzuschlagen.

Bieten sie stattdessen Kapitalanlagen an, die keinen Wert legen auf Nachhaltigkeit, müssen sie das begründen und protokollieren. Problem dabei: Hat sich die Bedeutung von ESG bei institutionellen Investoren bereits durchgesetzt – wobei das Akronym für Environmental,

## Unser aktueller Fonds

### ÖKORENTA Erneuerbare Energien 11

**21** JAHRE  
ÖKORENTA

jetzt informieren  
[oekorenta.de](http://oekorenta.de)

- Gesetzlich regulierter Alternativer Investmentfonds (AIF)
- Mindestbeteiligung 10.000 EUR/Agio 5%
- 8,5 Jahre Laufzeit  
(nach Vollinvestition. Verlängerung um bis zu 3 Jahre möglich)
- Portfoliostrategie mit 10-20 Investitionen (geplant)

## **Conren Land AG**

### **Büro am Seestern**

**Real Assets** hat die Büroimmobilie „HANSASTERN C“ in Düsseldorf Seestern an die **Conren Land AG** für den Spezialfonds „Conren Land Büro INVEST-Plus“ verkauft. Das 1992 erbaute Objekt umfasst eine Mietfläche von 15.800 Quadratmetern auf sechs Geschossen, die zu rund 85 Prozent vermietet ist. Das Objekt ist Teil des Bürogebietes und Entlastungszentrums Seestern. Der Standort liegt verkehrsgünstig im Westen von Düsseldorf und soll von einem reinen Bürostandort zu einem gemischt genutzten Quartier weiterentwickelt werden.

Social and Governance steht, also Umwelt, Soziales und vorbildliche Unternehmensführung – gibt es nur wenige Produkte für private Kapitalanleger am Markt, die die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.

Offensichtlich ist das Thema Nachhaltigkeit bei den New Energy Fonds. Deutschland nimmt den Klimawandel ernst. Erstmals wurde im ersten Quartal 2020 mit rund 72 Milliarden Kilowattstunden mehr Strom aus erneuerbaren Energien produziert als aus konventionellen Energieträgern wie Kohle, Gas und Atomkraft. Das Statistische Bundesamt (**Destatis**) hat ermittelt, dass die Menge des sauber produzierten Stroms gegenüber dem ersten Quartal 2019 um rund 15 Prozent auf einen Anteil von 51,2 Prozent der insgesamt eingespeisten Strommenge stieg. Den höchsten Anstieg verzeichnete dabei mit 21,4 Prozent der Strom aus Windkraft. Mit rund 35 Prozent an der Gesamtproduktion ist

Wind erstmals der wichtigste Energieträger für die Stromerzeugung. Die Einspeisung aus konventionellen Energieträgern sank dagegen um rund 22 Prozent. Insbesondere der Kohlestrom-Anteil war mit minus 33 Prozent deutlich niedriger als im ersten Quartal 2019.

Spätestens seitdem institutionelle Investoren erkannt haben, dass sie mit New-Energy-Anlagen ihr Portfolio stabilisieren können, sind die Preise für Windkraft- und Solar-Anlagen kräftig gestiegen. New-Energy-Spezialist **Ökorenta** kauft daher keine neuen Objekte, sondern investiert in gebrauchte Fondsanteile. Im Fokus stehen dabei geschlossene Spezial-AIF mit Investitionen in Onshore-Windkraftanlagen in Europa und Photovoltaikanlagen an globalen Standorten. Bei der Identifizierung geeigneter Fonds hilft die unternehmenseigene Datenbank, in der Ökorenta die Informationen zusammen-

Werbermittlung

**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](http://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](http://www.zbi-kvg.de) entnommen werden.

**ZBI** Zentral Boden  
Immobilien Gruppe

getragen hat. „Dass die Erneuerbaren Energien in Deutschland noch sehr viel Luft nach oben haben, hat gerade eine Studie des Berliner Beratungsunternehmens **Aurora Energy Research** ermittelt. Danach könnten Wind- und Solarenergie in Deutschland gut 1.800 Terawattstunden (TWh) Strom pro Jahr liefern, wenn der mögliche technologische Fortschritt ausgenutzt wird. Das entspricht dem Dreifachen des aktuellen deutschen Strombedarfs“, sagt Ökorenta-Geschäftsführer **Jörg Busboom**. Zu wenig Energie sollte es daher auch in der Erneuerbaren Energiewelt nicht geben.

Alternativ zum Ökorenta-Fonds können private Kapitalanleger in einen AIF von **hep Global** investieren. Das Unternehmen entwickelt und baut Solaranlagen unter anderem in den USA, Japan und Taiwan. Investoren profitieren von langfristigen Einnahmen aus dem Verkauf des sauber produzierten Stroms und aus dem Verkaufserlös der Solarparks. „Unser Produkt ist eine Kapitalanlage zur internationalen Beimischung. Unsere Anleger betrachten ihr Investment daher wie einen globalen Aktienfonds“, berichtet hep-Gründer **Thorsten Eitle**. „Zu unseren treuesten Kunden zählen außerdem die Landwirte. Sie wissen, wie Solar funktioniert, weil sie oft eigene Anlagen auf ihren Dächern besitzen. Wer

dort keinen Platz mehr hat, investiert dann weltweit über unsere AIF.“

Die Versicherungsgruppe **Die Bayerische** hat unter der Marke **Pangaea Life** ein nachhaltiges Produkt nach Luxemburger Recht aufgelegt. „Die Pangaea Life Investment Rente ist die erste und aktuell wohl auch noch immer einzige ökologisch nachhaltige Zukunftsvorsorge mit ausschließlichen Direktinvestments in Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Hier sorgen Sonne, Wind und Wasser für klimafreundliche Rendite. Und zwar zu einhundert Prozent – ohne Ausnahme“, sagt Vorstandsmitglied **Martin Gräfer**. Er spricht von einem Zukunftsmarkt: „Studien zeigen, dass rund 16 Millionen Kunden an nachhaltigen Investments interessiert sind. Davon sind sieben Millionen Anleger bereit, ihre Strategie für mehr Nachhaltigkeit neu auszurichten.“

Bei Immobilieninvestments drängt sich das Thema Nachhaltigkeit, anders als bei den Windrädern, Solaranlagen und Wasserkraftwerken, nicht sofort auf. Dabei ist die Branche enorm involviert. So entfallen 30 Prozent des gesamten Energiebedarfs auf den Betrieb, den Bau und späteren Abriss der Gebäude. Außerdem sind Immobilien für 40 Prozent der Emissi-



## 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](mailto:info@dnl-exclusive.de)  
Web: [www.dnl-exclusive.de](http://www.dnl-exclusive.de)

## Wechsel Dich

Seit dem 15. Juli verantwortet **Mirjam Ludwig** als Vorstandsassistentin Corporate Communication an der Seite von Executive Partner und Vorstand **Thomas Oliver Müller** die externe und interne Konzernkommunikation der **Deutsche Finance Group**. Ludwig wird gleichzeitig direkte Ansprechpartnerin für alle Presse- und Medienanfragen sein. Sie bringt langjährige berufliche Erfahrung im Bereich Marketing und Kommunikation und Fachwissen als Wirtschaftspsychologin mit.

**Patrick Zenz-Spitzweg** (39) ist seit 1. August 2020 neues Geschäftsführungsmitglied der **Feri Trust GmbH** und folgt auf **Frank Straatmann**, der weiterhin als Vorstand der **Feri AG** für den Bereich Privatkunden verantwortlich zeichnet. Zenz-Spitzweg übernimmt die Verantwortung für den Ausbau und die Pflege der Kundenbeziehungen im Bereich Private Mandanten. Er leitet außerdem das Team in Bad Homburg sowie den Bereich Family Office. Zenz-Spitzweg ergänzt die bisherigen Geschäftsführer der Feri Trust GmbH, **Marcus Brunner** (Finanzen, Compliance), **Marcus Burkert** (Investment Consulting und Institutionelle Kunden), **Carsten Hermann** (Investment Management) und **Andreas Schmidt-von Rhein**, der seit 1.4. dieses Jahres als Geschäftsführer der **Feri Trust GmbH** den Bereich Operations verantwortet.

onen von Treibhausgasen verantwortlich. Aber auch finanziell spielt Nachhaltigkeit eine zunehmende Rolle. Das Immobilienunternehmen **Catella** hat bereits in einer Studie aus dem Jahr 2017 ermittelt, dass nachhaltige Gebäude teurer vermietet werden können, weil hier vor allem Mieter mit guter Bonität einziehen.

Doch die Nutzer wollen nicht nur ihr grünes Gewissen beruhigen. Nachhaltige Immobilien verbrauchen weniger Energie als herkömmliche Gebäude und senken somit die Nebenkosten. Sie können in der Regel gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht werden und sind mit Parkplätzen für Fahrräder ausgestattet.

Eine Vielzahl von Zertifikaten und Siegeln bestätigt inzwischen die Nachhaltigkeit, wobei es allerdings keine allgemein verbindlichen Vorgaben gibt. In Deutschland misst die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), wie umweltverträglich und sozial eine Immobilie ist. In den USA ist die Auszeichnung Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) mit den Abstufungen Basic, Silber, Gold und Platin das Maß der Dinge.

„Wir stellen fest, dass sich die Bedeutung von Nachhaltigkeit komplett gewandelt hat“, sagt **Michael Denk**, Geschäftsführer der **Doric-Immobilien-Tochter Quadoro**. „Früher nur ein untergeordneter Aspekt, wird Nachhaltigkeit heute als besondere Investmentchance gesehen und ist häufig sogar die Voraussetzung für ein Engagement der Anleger.“ Quadoro hat sich seit Unternehmensgründung Anfang 2014 das Thema Nachhaltigkeit auf die Fahnen geschrieben und bietet parallel einen offenen Publikumsfonds und einen offenen Spezialfonds unter dem Label „Sustainability“ an. Anleger sind beim Publikumsfonds ab 100 Euro dabei und haben bislang rund 100 Millionen Euro investiert. Erstes Objekt war die **Allianz-Hauptverwaltung** in Dublin, weitere Immobilien sind in der Prüfung.

Als Vertriebspartner hat Quadoro vor allem Kirchenbanken gewonnen. Deren

Kunden wollen in der Regel ihr Geld sinnvoll einsetzen, daher spielt das Thema Sustainability schon seit längerem eine bedeutende Rolle. Doch nicht nur das. „Die konsequente Umsetzung der nachhaltigen Anlagestrategie des Quadoro-Fonds bringt uns auch einen Mehrwert über die reine Performance hinaus, da Markt- und Standortrisiken dadurch langfristig reduziert werden“, sagt **Richard Böger**, Vorstandsvorsitzender der **Bank für Kirche und Caritas**.

Das Konzept dürfte auch den Nerv vieler Großanleger treffen. Denn mit 51 Prozent geht die Mehrheit der institutionellen Anleger von langfristig höheren Immobilienrenditen aus, wenn bei Investitionsentscheidungen Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden. Das ist das Ergebnis einer Umfrage der **Warburg-HIH Invest Real Estate**. Doch es geht nicht nur um den Gewinn. Elf Prozent der Befragten würden sogar eine um 0,2 Prozentpunkte geringere Rendite in Kauf nehmen, um ESG-Kriterien zu erfüllen. Rund 70 Prozent halten ESG-Kriterien bei Investmententscheidungen für relevant oder wollen sie zeitnah einführen. Dagegen wollen nur 13 Prozent Nachhaltigkeitskriterien auch künftig außen vor lassen.

„Institutionelle Anleger beschäftigen sich intensiv mit dem Thema ESG. Die Umfrage bestätigt nur unsere Wahrnehmung aus vielen Gesprächen mit unseren Kunden“, so **Alexander Eggert**, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest. „Sie suchen nach Partnern, die ESG-Kriterien langfristig in Investmentstrategien implementieren und sie auch professionell beraten können.“ Eine Herausforderung für die Branche. Spätestens ab März 2021 dürfte der Druck auf die Anbieter und Berater steigen. □

**Dieser Artikel von Fondsbrief-Chefredakteur Markus Gotzi erschien mit leichten Änderungen bereits in der aktuellen Ausgabe der Zeitschrift „Finanzwelt“.**