

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 448 | 02. KW | 12.01.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Ein Blick zurück: | 2 |
| d.i.i. will Nebenkosten senken | 2 |
| BVT: Living in the USA | 3 |
| Wealthcap: Fonds mit Objekt aus Vorkrisenzeiten | 4 |
| Paribus: Überführungsfonds | 6 |
| Immac: Erster Dachfonds als Blind-Pool-Konstrukt | 9 |
| Deutsche Finance: Hand in Hand rund um den Globus | 10 |
| RWB: Risikokapital für Kleinanleger | 11 |
| Hahn: Edeka-Markt zum dritten Mal im Fonds | 12 |
| BVT: Alles im grünen Bereich | 14 |
| Verifort Capital: Von der Wiege bis zur Bahre | 14 |
| Deutsche Finance: Lagerhallen für King Charles | 16 |
| EURAMCO: Wieder im Spiel | 17 |
| Habona: Neue Steuer-Idee | 18 |
| Das Letzte | 20 |
| Impressum | 20 |

Meiner Meinung nach...

Frohes neues Jahr, und das soll jetzt Mitte Januar aber auch genügen. Was hat sich seit 2023 groß geändert mit Ausnahme der Jahreszahl? Die Ampel-Regierung rudert bei ihren eigenen Entscheidungen nach Gegenwind wie gewohnt zurück, die Parteien verharren kaninchengleich vor den Umfrage-Ergebnissen der AfD-Schlange, und ein Ende der Kriege und Krisen rund um den Globus ist nicht in Sicht. Neu ist, dass neben den Klimaklebern nun auch die Landwirte unbeteiligte Verkehrsteilnehmer straflos nötigen können. Welche benachteiligte Gruppe kommt als nächstes? Die Altenpfleger und Krankenschwestern? Wobei ein PS-starker Bauern-Bolide für den gepflegten Stau natürlich geeigneter ist als ein Rollator oder ein elektrisch betriebener Krankenstuhl.

Picken wir uns die positiven Entwicklungen heraus: Inflation und Zinsen sinken wieder. In den USA erleben Shopping-Center eine Renaissance. Kann das auf Deutschland herüberschwappen? Schließlich ist **Kaufhof** in vielen Centern Ankermieter. Da müssen wohl erst noch andere Probleme gelöst werden...

Kürzlich habe ich eine Mail bekommen mit dem Hinweis, dass die Domain schiffond.de nun verfügbar ist und zum Verkauf steht. Um für mich interessant zu sein, fehlen genau zwei „S“ in der als „Premium-Domain“ angebotenen Internet-Adresse. Oder ist ein Schiffond doch eher eine Suppe und weniger eine Kapitalanlage? Kann vielleicht auch beides sein. Aber wonach wird die Suppe schmecken? Nach Rost, Ruß und Diesel?

Ich glaube, ich schlage bei der Domain zu und biete den Schiffond online an. Oder ich miete die bald leerstehenden Kaufhof-Flächen, stelle dort einen Tapeziertisch auf und mache stationär das große Geschäft mit der Suppe. Wobei... auch die Domain schiffsfonds.de ist offenbar frei. Da geht sofort eine Seite von Wikipedia auf. Ob das die Wende in diesem Jahr wird? Die Renaissance des Schiffsfonds? Profis investieren schon lange wieder in Containerfrachter und Öltanker. Wobei noch nicht abzusehen ist, welche Konsequenzen die Angriffe der Huthi-Rebellen im Golf von Aden zwischen Jemen und dem Horn von Afrika auf den Welthandel haben.

Warten wir's ab. Das Jahr ist ja noch jung.

P.S: Nicht vergessen: Am 20. Februar ist der Sachwerte-Gipfel im Münchner Munion. Wir freuen uns auf interessante Diskussionen und Referate.

Viel Spaß beim Lesen!



IMMAC group

Pflegeheim in Segeberg für Spezialfonds und Kooperation mit Fondsbörse

Die **IMMAC group** hat eine Pflegeeinrichtung im Landkreis Segeberg erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand im Dezember 2023 statt. Bei der Pflegeimmobilie handelt es sich um das „Alten- und Pflegeheim Zur Waldburg“, das über 90 vollstationäre Pflegeplätze verfügt. Der Betrieb der Einrichtungen wird auf Basis eines neu abgeschlossenen Pachtvertrages mit einer Laufzeit von 20 Jahren durch die **inter pares Seniorenzentrum Lentförhden** fortgeführt. Die Pflegeimmobilie wurde für die Emission eines geschlossenen Spezial-AIF mit einer Mindestzeichnungssumme von 200.000 Euro erworben.

Außerdem arbeitet die **IMMAC group** künftig mit der **Fondsbörse Deutschland** zusammen, ein Tochterunternehmen der **Börsen AG Düsseldorf, Hamburg und Hannover**. Die Kooperation erstreckt sich auf den Vertrieb von Beteiligungsangeboten an Gesundheitsimmobilien. Die Fondsbörse Deutschland steht als führender Handelsplatz für geschlossene Fonds für ein breites Spektrum an Anlageprodukten. Mit mehr als 25 Jahren Erfahrung zählt **IMMAC** wiederum als das marktführende Unternehmen für Immobilieninvestitionen im Healthcare-Sektor in Europa.



Erneuerbare Energien, Immobilien und Private Equity bestimmen den Sachwertemarkt 2023.

Blick zurück - das Sachwerte-Jahr 2023

Es ist schon eine langjährige Tradition: In der ersten Ausgabe des neuen Jahres schauen wir zurück auf die Sachwerte-Angebote des zurückliegenden Jahres. Das waren gar nicht mal so wenige. Und manche von denen konnten in überschaubarer Zeit platziert werden. Das macht doch Mut für das Jahr 2024. In der kommenden Ausgabe werden wir bereits über das erste aktuelle Angebot berichten. Nicht vergessen: Die Fonds-Checks in dieser Ausgabe sind im Kontext des Jahres 2023 zu lesen.

KALTMIETE BIETET POTENZIAL

Wohnungsfonds-Anbieter d.i.i. will Nebenkosten deutlich senken

400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 mit Sozialbindung. Dieses Ziel hat sich die Ampel in ihrem Koalitionsvertrag gesetzt. Hehres Ziel, leider weit verfehlt. Aber hätte das genügt, die Wohnungsnot vor allem in den Metropolen zu lindern? Ebenso wichtig ist es, den Bestand zu sanieren und zum Beispiel energetisch auf den aktuellen Stand zu bringen. Dieses Konzept verfolgt der AIF „Wohnimmobilien Deutschland 2“ der Wiesbadener d.i.i. Invest.

Markt: Dieser Begriff ist zu einem meiner Lieblinge geworden: Systemrelevante Immobilien. Dazu zählen die Segmente, die in der Pandemie nicht gelitten, sondern im Gegenteil eher gewonnen haben: Fach- und Supermärkte, Lagerhallen und andere Logistikimmobilien, Pflegeheime und Wohnungen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts hat die Einwohnerzahl Deutschlands 2020 trotz weiterhin geringer Geburtenrate mit 83,2 Millionen Menschen einen Höchststand erreicht. Zugleich wächst die Zahl der

Haushalte in Deutschland seit vielen Jahren und wird dies weiter tun – bis 2035 rechnet das Statistische Bundesamt mit einem weiteren Anstieg um rund eine Million. Zugleich nimmt der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten stetig zu, wohingegen Mehrpersonenhaushalte abnehmen. Somit entfällt zunehmend mehr Wohnraum auf im Schnitt immer weniger Personen. Die angenommenen Faktoren sorgen dafür, dass der Bedarf an Wohnfläche weiterhin steigen dürfte.

Konzept: d.i.i. verfolgt ein eigenes Konzept, um die Einnahmemöglichkeiten der Fondszeichner zu stabilisieren. Das Stichwort heißt Umverteilung. d.i.i. hat sich zum Ziel gesetzt, die Kaltmiete zu erhöhen, gleichzeitig aber die Nebenkosten zu mindern. Unter dem Strich bleibt die Belastung für die Mieter gleich. Weiterer Vorteil: Die energetische Sanierung verringert die CO₂-Belastung, was dem Klimaschutz zugute kommt. Durch verbesserte Wärmedämmung, den Austausch alter Fenster und den Einbau einer energiesparenden Heizungsanlage kann es gelingen, den Stand eines Neubaus mit entsprechendem Komfort zu erreichen. Der Anbieter wirbt damit, über den KfW-Standard die Nebenkosten bei Gas und Strom um die Hälfte zu senken. ►

Meiner Meinung nach... Wohnungsfonds für Kapitalanleger, die nicht alleine auf weiter steigende Preise und Mieten setzen. Das Konzept sieht vor, die Nebenkosten zu senken und die Ersparnis der Kaltmiete draufzuschlagen, so dass die Belastung für die Mieter nahezu gleich bleibt. Geht die Kalkulation auf, steigen die Einnahmen der Anleger auch ohne Übertreibungen an den Wohnungsmärkten. ■

LIVING IN THE USA

BVT hat Platzierung des Wohnungsfonds „Residential 17“ gestartet

Ende des Jahres 2022 schloss Jamestown seinen US-Immobilienfonds und machte dann erst mal ein halbes Jahr Pause bis zum Nachfolger. Doch das bedeutete nicht, dass es für Anleger keine Möglichkeiten gab, in amerikanische Immobilien zu investieren. Bei der Münchner BVT beteiligen sich Anleger mit dem „Residential 17“ an der Finanzierung von Wohnungsprojekten in den USA.

Wie die laufende Nummerierung verrät, ist das Angebot inzwischen Routine für **BVT**. Bereits seit 2004 legt das Emissionshaus geschlossene Fonds mit Wohnungs-Projekten auf – und hat damit in der Regel gute Ergebnisse für seine Kunden erzielt.

Markt: Die USA, nach China und Indien das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt, ist eines der wenigen hochentwickelten Länder mit einer stets positiven demografischen Entwicklung. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der jährlichen Haushaltsgründungen in den USA wider, die in direkter Verbindung mit dem Bedarf an neuem Wohnraum steht. So kamen allein im Jahr 2019 rund 1,78 Millionen Haushalte hinzu, ein Anstieg von 1,5 Prozent.

Dieser Entwicklung steht vor allem in Amerikas produktivsten Städten entlang der Küsten ein akuter Mangel an passendem Wohnraum gegenüber. So zeigte **Freddie Mac**, einer der größten Hypothekengeber der USA, dass es Ende 2020 einen Wohnungsmangel in Höhe von 3,8 Millionen Wohnungen gab, untypischerweise trotz der pandemiebedingten Rezession im selben Jahr. ►

Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment
für die Energiewende

www.hep.global



there is no planet b.

hep

Patrizia

Kavernenfonds

Patrizia hat für seinen offenen Spezial-AIF „IVG Kavernenfonds“ eine Refinanzierung in Höhe von 210 Millionen Euro gesichert und dabei zusätzlich sechs neue Finanzierungspartner gewinnen können. Die deutlich überzeichnete Refinanzierung ermöglicht die weitere Entwicklung des ostfriesischen Standorts Etzel. Zukünftig soll das Kavernen-Areal zu einem Wasserstoffspeicher umgenutzt und weiter ausgebaut werden und damit einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten.

Meiner Meinung nach... Geschlossener US-Immobilienfonds mit kurzer Laufzeit. Schon nach drei bis vier Jahren sollen Anleger ihr Geld zurückbekommen – plus rund 30 Prozent ihres Einsatzes. Wie bei Projektentwicklungen üblich, fließen die Gewinne hauptsächlich zum Ende der Laufzeit. Und wie bei Projektentwicklungen außerdem üblich, spiegelt die erhöhte Renditechance die Risiken wider. Für Anleger, die mindestens 30.000 Dollar in eine unternehmerische US-Beteiligung investieren möchten. ■

FONDS AUS VORKRISENZEITEN

Wealthcap bietet gemischt genutzte Immobilie in Dresden an

Wie wird das Immobilienjahr 2023? Sinken die Preise nennenswert?

Sehen wir Firesales? Nicht wenige Player auf den Märkten rechnen damit und wollen noch mindestens ein halbes Jahr warten, bis sie investieren. Wealthcap bietet privaten Kapitalanlegern mit seinem aktuellen AIF „Immobilien Deutschland 46 – Haus Postplatz, Dresden“ die Beteiligung an einem Objekt, das der Anbieter schon im September 2018 erworben hat.

Objekt: Zum Preis von 105 Millionen Euro hat **Wealthcap** einen Neubau im Zentrum von Dresden gekauft. Bezogen auf die Mieteinnahme bedeutet das einen Ankaufsfaktor von 25,74 oder eine Objektrendite von 3,9 Prozent. Bei der Immobilie handelt es sich um ein Gebäude mit gemischter Nutzung. Insgesamt 68 Wohnungen sind zwischen 60 und 160 Quadratmeter groß und mit Parkett, bodentiefen Duschen, Fußbodenheizung, Balkon und teilweise Kaminen ausgestattet. ►

Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



Mieteinnahmen: Die gewichtete restliche Vertragslaufzeit liegt bei rund achteinhalb Jahren. **REWE** zahlt mit 32,44 Euro pro Quadratmeter den höchsten Preis, das Fitness-Studio ist mit 15,95 Euro dabei, und die Wohnungsmieter zahlen im Schnitt 13 Euro pro Quadratmeter. Die prognostizierte Jahresnettokaltmiete für 2023 liegt bei 4,2 Millionen Euro.

Standort und Lage: Die Lage ist top. Das Gebäude befindet sich direkt gegenüber dem Dresdner Zwinger und somit mitten in der City. Die Stadt selbst ist Standort einer Reihe von Zukunfts-Technologien. So stammt jeder dritte in Europa produzierte Mikrochip, der weltweit in Smartphones oder Autos verbaut wird, aus Dresden. Die TU Dresden zählt zu den insgesamt elf deutschen Exzellenzuniversitäten.

Kalkulation: Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio mit insgesamt 61 Millionen Euro. Das Darlehen in Höhe von 56 Millionen Euro stellt die **Landesbank Baden-Württemberg** zur Verfügung. 46 Millionen Euro davon haben eine Laufzeit bis November 2028 und verzinsen sich zu 1,96 Prozent plus ein Prozent Tilgung – Konditionen aus einer Zeit vor Hyperinflation und steigenden Zinsen. Läuft alles nach

Plan, bekommen die Anleger Ausschüttungen in Höhe von 3,25 Prozent. Die Zielrendite gibt Wealthcap bei einer Laufzeit bis Ende 2034 mit vier Prozent nach IRR an. In diesem Fall bezahlt ein Käufer das 22-fache der dann geschätzten Mieteinnahmen.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF der Kategorie Artikel-8 mit einer Immobilie, die Wealthcap vor Krieg und Krise gekauft hat. Der Löwenanteil des Darlehens verzinst sich daher ebenfalls zu inzwischen günstigen 1,96 Prozent. Der variabel verzinsten Kredit orientiert sich am EURIBOR und hat die fixen Konditionen überholt. Auf welchem Niveau die Zinsen liegen, wenn die Festschreibung ausläuft, steht in den Sternen. Sind sie weiterhin so hoch wie jetzt, wackelt die Kalkulation - auch weil der Fonds das Darlehen nur spärlich tilgt. Genauso unsicher ist die Prognose der künftigen Inflation mit ihren Auswirkungen auf die Mietzahlungen der gewerblichen Nutzer. Die Wohnungsmieten scheinen vernünftig kalkuliert. Ein Immobilienfonds, den Wealthcap aus früheren Zeiten in die Aktualität transferiert hat. Die Qualität des gemischt genutzten Objektes und vor allem die Lage innerhalb der City von Dresden sollten wertbeständig sein. ■

JETZT INVESTIEREN!

Stabile Erträge, Expertise
und Transparenz

 **Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien



Hahn Pluswertfonds 180 – Fachmarktzentrum Landshut

www.hahnag.de



Savills

Verkäufe im Norden

Savills Investment Management hat für seinen „Nordic Logistics Club Deal Fonds“ ein Logistikportfolio mit drei Objekten in Borås, Ljungby und Halmstad veräußert. Käufer ist Niam, das die Objekte für den Aufbau seines neuen skandinavischen Logistikportfolios erworben hat. Die Objekte sind vollständig vermietet an renommierte Logistikunternehmen und öffentlich finanzierte Mieter. Die zwischen 2009 und 2015 errichteten Gebäude verfügen über eine Gesamtmietsfläche von rund 93.000 Quadratmetern.

HAMBURGER MODELL

Paribus bringt „Überführungsfonds“ - Bürogebäude in München

Das Hamburger Unternehmen Paribus sammelt neues Kapital für bestehende Altfonds aus der Zeit vor der Regulierung und konzipiert sie als geschlossene Publikums-AIF neu. Offenbar kommt das Modell an, denn Paribus bringt mit dem Fonds „München Taunusstraße“ nicht das erste Angebot dieser Art. Und wie wir aus Gesprächen mit anderen Marktteilnehmern gehört haben, denken sie ebenfalls darüber nach.

Objekt: Vorgänger des nun als AIF konzipierten Angebots ist ein geschlossener Immobilienfonds, der seinerzeit bereits als Investment für private Kapitalanleger aufgelegt wurde. Damals wie jetzt beteiligen sich die Zeichner an

einem Bürogebäude im Münchner Stadtteil Milbertshofen. Die vermietbare Fläche beträgt 7.765 Quadratmeter, hinzu kommen 90 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage und weitere 62 im Außenbereich. Ein Gutachten vom 31. August 2022 weist einen Wert von 54.875.000 Euro aus. Das Objekt aus dem Jahr 2010 kann flexibel genutzt werden, ist allerdings an einen einzigen Mieter vergeben.

Mieter: Eine im Mietvertrag mit Akkodis Germany GmbH vereinbarte regelmäßige Anpassung des Mietpreises an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex ermöglicht den Anlegern einen Schutz gegen die Inflation. Akkodis zahlt aktuell knapp 2,2 Millionen Euro Miete im Jahr. Paribus geht in seiner Kalkulation davon aus, dass die Einnahmen bis 2024 um rund 36 Prozent auf knapp drei Millionen Euro steigen. ►

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/vhch2-disclaimer



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)

Historie: Die Altgesellschafter konnten entweder kündigen, eine Abfindung erhalten und ausscheiden oder in der Investmentgesellschaft bleiben und eine einmalige Sonderzahlung in Höhe von 150 Prozent dafür bekommen. Ihr Kapitalanteil kommt in der Gesamtinvestition von 60,7 Millionen Euro auf rund 11,4 Millionen Euro. Die Immobilie hat sich seit Fondsauflegung im Jahr 2010 wirtschaftlich gut entwickelt. Ihr Marktwert stieg von rund 21.200.000 Euro im Juli 2010 deutlich auf knapp 55 Millionen Euro.

Kalkulation: Über eine Kapitalerhöhung will Paribus insgesamt bis zu 26 Millionen Euro neues Kommanditkapital einwerben. Anleger können sich ab 20.000 Euro zuzüglich bis zu fünf Prozent Ausgabeaufschlag beteiligen. Sie sind dann gemeinsam mit den Altanlegern in einem Boot. Die neuen und verbliebenen Fondszeichner erhalten Ausschüttungen von vier Prozent jährlich und kommen gemäß der Prognose bis 2034 auf einen Gesamtrückfluss von rund 139 Prozent, nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 34 Prozent vor Steuern.

ESG: Paribus nutzt die Kapitalerhöhung unter ande-

rem dazu, die Immobilie auf den neuesten Stand zu bringen. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen zu reduzieren und die Bewirtschaftung der Immobilie mit der Maßgabe der Ausrichtung an einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad auszurichten. Paribus orientiert sich dabei an dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius bis zum Jahr 2050. Die BaFin vergibt dem AIF dafür das Siegel nach Artikel-8 der Offenlegungsverordnung.

Meiner Meinung nach... Mit der Idee des „Überführungsfonds“ hat Paribus offenbar den Nerv der Anleger getroffen. Vorgänger sind bei Vertrieben und ihren Kunden vergleichsweise gut angekommen. Diesmal beteiligen sich alte wie neue Investoren an einem Bürogebäude im Norden von München. Paribus nutzt das neue Kapital unter anderem, um die Immobilie fit zu machen für die Zukunft und somit ein „Stranded Asset“ zu vermeiden. Die BaFin vergibt dafür das Siegel nach Artikel-8 der Offenlegungsverordnung. Deutlich wird aber auch, wie teuer Gewerbeimmobilien in den vergangenen Jahren geworden sind. Weitere Preissteigerungen in dieser Höhe sind eher unwahrscheinlich. ■

Marketing-Anzeige

Jetzt in **Jamestown 32** investieren

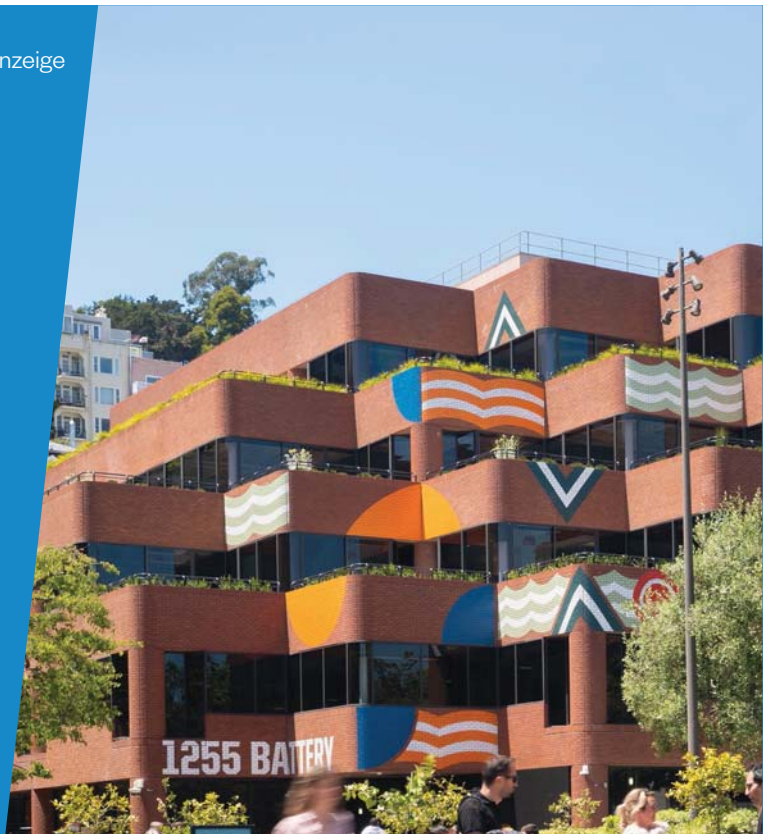
Unser neuer Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an professionell bewirtschafteten, vermieteten Immobilien in den USA zu beteiligen.

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

Direkt informieren:



[jamestown.de/jamestown-fonds/
jamestown-32](https://www.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.

FOM Invest

Renewable Fund I

Die FOM Invest GmbH setzt die Erschließung ihres Geschäftsfelds Erneuerbare Energien um. Die BaFin erteilte die Vertriebs Erlaubnis für das erste Produkt in der zweiten Anlageklasse der KVG, den „BRAWO Renewable Energy Fund I“. Das Zielvolumen liegt bei 300 Millionen Euro, die Zielrendite bei sieben Prozent (IRR), die Ausschüttungsrendite nach Beendigung der Investitionsphase bei sechs Prozent pro Jahr. Als offenes Infrastruktur-Sondervermögen richtet sich der Fonds an institutionelle Investoren.

PREMIERE NACH 25 JAHREN

IMMAC bringt erstmals Dachfonds als Blind-Pool-Konstrukt

Seit rund 25 Jahren steht der Name IMMAC für Beteiligungsmodelle mit Pflegeheimen und ähnlichen Sozialimmobilien. Und stets wussten die Anleger, an welchen Objekten sie sich beteiligen. Nun jedoch erweitert IMMAC seine Angebots-Palette, was der aktuellen Situation auf den Märkten für Pflegeheime geschuldet ist. Erstmals bietet das Unternehmen einen Dachfonds an, mit dem sich die Zeichner an einem risikogemischten Portfolio aus mehreren Immobilien beteiligen, die noch nicht feststehen.

Objekte: Der Fonds beteiligt sich nicht direkt an den Immobilien, sondern zeichnet Anteile an Zielfonds. In Frage

kommen Publikums-AIF und Spezialfonds ausschließlich der IMMAC Group selbst und somit Pflegeheime, Objekte des Betreuten Wohnens, Reha-Zentren, Kliniken, Therapiezentren und Hotels. Geeignete Zielfonds sind nicht nur kommende Angebote, sondern auch bereits aufgelegte Fonds.

Kalkulation: Der Dachfonds will zu Tickets ab 10.000 Euro mindestens 6,5 Millionen Euro einsammeln. Das maximale Volumen liegt bei 32,7 Millionen Euro. Der Dachfonds verzichtet auf Fremdkapital. Komplette ohne Darlehen geht es jedoch nicht, denn die Zielfonds sind teilweise mit Krediten finanziert. Die Zeichner profitieren von den Mieteinnahmen und dem späteren Verkaufserlös. IMMAC will die anfänglichen Ausschüttungen in Höhe von 1,5 Prozent p.a. anteilig monatlich überweisen. In den kommenden Jahren sollen die Ausschüttungen auf drei bis fünf Prozent steigen. ►

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Gemeinsame Ziele.
Gemeinsame Interessen.
Gemeinsam investieren.

Informieren Sie sich über unsere einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Pflegemarkt: Der Pflegemarkt in Deutschland legte im Jahr 2020 um rund acht Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Das geht aus den Veröffentlichungen zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2022 hervor. Die stationäre und (teil)-ambulante Pflege verursachte Kosten in Höhe von rund 67 Milliarden Euro und damit mehr als 15 Prozent der gesamten Gesundheitsausgaben. Die aktuelle Pflege-Statistik zählt 818.000 Menschen und damit knapp 20 Prozent aller rund 4,1 Millionen Pflegebedürftigen als Bewohner vollstationärer Pflegeeinrichtungen.

Hotelmarkt: Über seine Tochter **Deutsche Fondsvermögen DFV** bietet IMMAC Kapitalanlegern die Beteiligung an Hotels an. Mit einem Anteil bis zu 35 Prozent können Hotels ebenfalls Assets im Dachfonds darstellen. Die vergangenen Jahre waren schwierig, vor allem wegen Corona. Eine Rückkehr zum Vorkrisen-Niveau erwarten manche Experten erst im Jahr 2025 und rechnen damit, dass sich die Hotels in den Stadtzentren zügiger erholen als in der Peripherie, und dass die Nachfrage nach günstigen Zimmern eher anzieht als nach teuren Unterkünften.

Meiner Meinung nach... Erster Dachfonds der IMM-AC-Gruppe nach dem Blind-Pool-Konzept. Anleger beteiligen sich an einer Reihe von IMM-AC-Zielfonds für private und institutionelle Investoren. Mit dem Konzept reagiert IMM-AC auf die steigenden Zinsen und Baukosten, die Fonds mit einzelnen Neubauten nach Ansicht des Managements kaum noch rentabel machen. Der Anbieter rechnet bei seinem Fonds mit einem Plus von rund 66 Prozent über die Laufzeit von 15 Jahren und orientiert sich dabei an den prognostizierten Ergebnissen der jüngsten selbst emittierten Zielfonds aus dem Jahr 2022. ■

HAND IN HAND RUM UM DEN GLOBUS

Deutsche Finance setzt Konzept mit Blind Pool für Privatanleger fort

Investieren wie die Großen – so wirbt Deutsche Finance um Privatanleger. Im Jahr 2022 hat der Anbieter aus München mit Publikums-AIF 336 Millionen Euro eingesammelt und sich damit mit großem Abstand an die Spitze der Initiatoren gesetzt. Mit dem aktuellen Fonds „Deutsche Finance Investment Fund 22“ setzt das Unternehmen seine Reihe mit Blind-Pools fort, die in institutionelle Vehikel investieren. In Fonds und vergleichbare Produkte für die Großen halt.

Konzeption: Deutsche Finance sattelt mit dem aktuellen AIF auf erfolgreich platzierte Vorgänger auf.



Rund um den Globus wird der „Deutsche Finance Investment Fund 22“ investieren.

Mit dem AIF Nummer 21 hat das Unternehmen rund 70 Millionen Euro Eigenkapital platziert und damit sein angestrebtes Ergebnis verdoppelt. Erneut handelt es sich also um einen Dachfonds, der sein Kapital rund um den Globus auf institutionelle Zielfonds und ähnliche Vehikel verteilt. Die Investmentstrategien umfassen außerdem Club Deals, Joint Ventures und Co-Investments. In Frage kommen Immobilien zum Beispiel der Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik und Wohnen.

Kalkulation: Zu Tickets ab 1.000 Euro plus fünf Prozent Agio können sich Anleger an dem Fonds beteiligen. In den Verkaufsunterlagen kalkuliert der Anbieter mit Eigenkapital in Höhe von 35 Millionen Euro. Bankdarlehen sind nicht vorgesehen, allerdings sind die Zielfonds in der Regel teilweise fremdfinanziert. Der Fonds ist nicht geeignet für Anleger, die regelmäßige Ausschüttungen wünschen. Deutsche Finance hat in seiner Prognose einen Gesamtrückfluss von 152 Prozent errechnet, nach Abzug des Einsatzes also ein Plus von 47 Prozent. Gewinne werden allerdings reinvestiert, so dass Anleger den gesamten Betrag nach dem Ablauf der geplanten Laufzeit Mitte 2029 auf einen Schlag oder auf mehrere Tranchen verteilt erhalten.

Meiner Meinung nach... Offenbar gelingt es Deutsche Finance mit seinen Produkten, Vermittler und ihre Kunden zu erreichen. Private Anleger vertrauen dem Unternehmen bei der Auswahl der institutionellen Zielinvestments – so wie das bei Blind-Pools üblich ist. Mit einer Mindestbeteiligung ab 1.000 Euro will Deutsche Finance eine große Zielgruppe erreichen – auch wenn das durchschnittliche Ticket tatsächlich deutlich größer ist. Für Anleger, die trotz gestiegener Zinsen und zahlreicher Krisen ihr Kapital einige Jahre binden wollen und auf Sachwerte setzen. ■

LHI/Bayern LB

Züge für DB Regio

LHI finanziert erneut gemeinsam mit der **Bayern LB** elektrisch angetriebene Züge für die **DB Regio AG**. Zum Einsatz kommen neun elektrische Fahrzeuge des Typs FLIRT XL des Herstellers **Stadler**. Die Laufzeit des Leasingvertrags beträgt 24 Jahre und beginnt zum Fahrplanwechsel im Dezember 2026. Finanziert werden die Fahrzeuge zu 100 Prozent von der Bayerischen Landesbank. Die Züge fahren auf der Strecke RE9 Berlin-Südkreuz bis Berlin Flughafen Terminal eins bis zwei.

RISIKOKAPITAL FÜR KLEINANLEGER

RWB setzte Reihe mit Private-Equity-Fonds fort - Beteiligung ab 5.000 Euro

Denken wir an Private Equity, fällt uns seit der Corona-Pandemie Biontech ein. Dem Mainzer Pharmaunternehmen gelang mit einem Impfstoff gegen COVID 19 der Durchbruch, und es verdiente Milliarden Euro - was auch den Anlegern einiger MIG-Fonds der **HMW AG** gefiel, denn Biontech war eines der ausgewählten Zielunternehmen.

Anbieter **RWB** geht einen anderen Weg. Der Fonds-Initiator wählt die Firmen nicht selbst aus, sondern beteiligt sich mit seinem Dachfonds „Direct Return 5“ an institutionellen Zielfonds, deren Fondsmanager ihrerseits die Zielunternehmen identifizieren.

Mit dem jüngsten Fonds macht sich **RWB** selbst Konkurrenz, denn parallel ist noch ein weiterer AIF im Angebot, der „RWB International 8“. Anders als dieses Angebot ist der Fünfer hauptsächlich durch eine kürzere Laufzeit charakterisiert und durch die Beschränkung auf lediglich eine Investitionsrunde, was schnellere Rückflüsse ermöglichen soll. Mit beiden Fonds richtet sich **RWB** an Privatanleger, die auf die Entscheidungen institutioneller Investoren vertrauen, denn der Dachfonds investiert gemeinsam mit den Instis in eine Reihe von Zielfonds mit Fokus USA und Europa. Als potenzielle Mitinvestoren nennt **RWB Allianz, Goldman Sachs, Yale** und **Harvard**.

Kalkulation: Anleger beteiligen sich mit mindestens 5.000 Euro an dem Dachfonds. **RWB** sammelt das Kapital und verteilt es auf eine Reihe von internationalen Zielfonds. Die Manager der Ziel-



IMMAC – führender Anbieter von Healthcare-Investments in Deutschland

Mit dem neuen **IMMAC Immobilien Renditedachfonds** bieten wir Ihnen eine nachhaltige Lösung für ein risikogemischtes Investment im wachstumsstarken Pflegesegment.

www.IMMAC.de/dachfonds

Wechsel Dich I

Die **DEUTSCHE FINANCE GROUP** hat ihren Vorstand erweitert. Das Unternehmen hat die Assets under Management auf 12,3 Milliarden Euro gesteigert und beschäftigt aktuell mehr als 170 Mitarbeiter. Die neuen Mitglieder des Vorstands sind: **Daniel Milleg**, Chief Operating Officer (COO), **Symon Hardy Godl**, Chief Investment Officer (CIO), **Christoph Falk**, Chief Financial Officer (CFO), **Bobana Prosic**, Chief Project Officer (CPO).

Das **Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)** hat bei seiner Mitgliederversammlung zwei neue Vorstandspositionen neu besetzt. Nicht mehr für den Vorstand kandidiert und die Staffelstäbe weitergegen haben **Christiane Hager** und **Timo Tschammer**. Für sie wurden neu in den ICG-Vorstand gewählt: **Isabella Chacón Troidl** und **Steffen Szeidl**. Zudem wurde **Hans Volkert Volckens** von den ICG-Mitgliedern in den Vorstand wiedergewählt.

Michael Morgan (48) hat zum 1. Januar 2024 die Leitung der Münchener Niederlassung von **BNP Paribas Real Estate** übernommen. Er folgt auf **Stefan Bauer**, Managing Director, der eine private Auszeit nehmen wird. Anschließend kehrt Bauer ins Unternehmen zurück und wird sich neuen Aufgaben widmen. Morgan wechselte von der **CA Immo Deutschland GmbH**.



fonds entscheiden ihrerseits, welche Unternehmen mit dem Private Equity gefördert werden. Läuft alles nach Plan, entwickeln sich die Zielunternehmen prächtig und erzielen bei der Exit-Strategie nach fünf bis sieben Jahren Gewinne. Das kann der Verkauf sein oder ein Börsengang. Die angestrebte Wertsteigerung kann erzielt werden durch Digitalisierung, Expansion und dem Aufbau einer Produktpalette. Im Basis-Szenario sollen die Anleger bis zur geplanten Liquidation des Fonds ab 2035 ein Plus von 49 Prozent erwirtschaften, was eine rechnerische Rendite von 3,36 Prozent bedeuten würde.

Meiner Meinung nach... Private-Equity-Fonds von RWB, einem Spezialisten für Risikokapital. Mit einer Mindestbeteiligung ab 5.000 Euro will das Unternehmen auch Anleger mit relativ geringem Vermögen zu Investitionen von Private Equity ermutigen. Als Dachfonds konzipiert, entscheiden die Manager der Zielfonds über die geförderten Unternehmen. Beispiele für rentable PE-Investments gibt es zur Genüge - genauso wie für Missgriffe. Auch jahrelang erfolgreiche Anleger mussten im vergangenen Jahr kleine Brötchen backen. Entscheiden Sie selbst, ob knapp 3,5 Prozent prognostizierte Rendite den Risiken entsprechen. Bitte nur Kapital anlegen, dass nicht anderweitig benötigt wird, Wagniskapital eben. ■

EDEKA IN VOERDE ZUM DRITTEN

Hahn bringt Fachmarkt erneut in geschlossenen Publikums-AIF ein

Die **Hahn Gruppe** ist Spezialistin für den großflächigen Einzelhandel. Seit Jahrzehnten bietet das Unternehmen aus Bergisch Gladbach privaten Anlegern die Beteiligung an Fach- und Supermärkten an. Mit dem aktuellen AIF „Pluswertfonds 178“ finanzieren die Investoren zu Tickets ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio ein Nahversorgungszentrum in Voerde. **Nicht zum ersten Mal...**

Besonderheit: Die typische Immobilie in einem Hahn-Fonds ist mindestens 1.500 Quadratmeter groß. Aus einem einfachen Grund: Ab dieser Größe erlauben die Städte und Kommunen zusätzliche Märkte nur sehr zurückhaltend und nach langjährigen Prüfungen. Anlegern bietet das begrenzte Angebot eine gewisse Investitions-Sicherheit, denn die bestehenden Märkte sind nicht nur für die aktuellen Nutzer interessant, sondern auch für die Konkurrenz, sollten die Flächen ausnahmsweise freierwerden.

Weil die großen Fach- und Supermärkte einen dauerhaften Wert darstellen, verwertet Hahn die Immobilien mehrfach, und das nicht nur zweimal. Der Markt in Voerde ist bereits zum dritten Mal Objekt in einem Publikumsfonds der **Hahn Gruppe**. Mit den Vorgängern sind die Anleger nicht schlecht gefahren, denn sie haben Rückflüsse von 172 Prozent in 13 Jahren bzw. 185 Prozent in elf Jahren erzielt.

Objekt: Das Nahversorgungszentrum in Voerde bietet 11.500 Quadratmeter Fläche. Ankermieter **Edeka** nutzt mit 10.900 Quadratmetern den Löwenanteil und zahlt dafür 11,38 Euro pro Quadratmeter. Edeka ist mit einem Umsatz von 68,8 Milliarden Euro Umsatz-Primus der Branche.

Kalkulation: Der AIF kommt inklusive Agio auf ein Gesamtvolumen von rund 30,5 Millionen Euro, wobei sich die An-



Zum dritten Mal packt Hahn einen Supermarkt in Voerde in einen geschlossenen Fonds.

leger mit insgesamt 17,5 Millionen Euro plus Agio beteiligen. Die Altanleger halten knapp zwei Millionen Euro, und das Fremdkapital liegt bei rund zehn Millionen Euro. Das Darlehen in Höhe von 10,75 Millionen Euro verzinst sich zu 3,4 Prozent effektiv, wobei die Konditionen bis Ende September 2032 fix sind. Hahn nennt darüber hinaus eine Kennzahl, die ich so von keinem anderen Anbieter kenne: Die Restschuld im Vergleich zu den prognostizierten Mieteinnahmen am Ende der Zinsfestschreibung: Sie beträgt das 5,65-fache.

Gewinn-Szenario: Hahn zählt zu den wenigen AIF-Anbietern, die in ihren Verkaufsprospekten noch eine

Prognoserechnung veröffentlichen. Auch wenn dahinter nur eine grobe Schätzung steckt, können sich Anleger dennoch daran orientieren. Demnach bekommen die Fondszeichner jährliche Ausschüttungen von 4,25 Prozent. Läuft alles nach Plan, kommen sie bis zum Ende der Laufzeit auf einen Gesamtrückfluss von 167 Prozent, was einem jährlichen Vermögenszuwachs von 4,1 Prozent vor Steuern bedeutet.

Meiner Meinung nach... Wie bei Hahn nicht unüblich, wandert hier ein Objekt von einem Fonds in den anderen. Der Markt in Voerde war bereits Fondsimmobilie im Pluswertfonds 68 aus dem Jahr 1994, damals noch eine GbR-Gesellschaft. Nach einer ersten Umwandlung beteiligten sich Anleger des Pluswertfonds 150 daran, der wiederum nach elf Jahren aufgelöst und von der Hahn Gruppe übernommen wurde. Nun steht das Nahversorgungszentrum im Mittelpunkt des „Pluswertfond 178“. Ein Angebot für Anleger, die wissen wollen worauf sie sich einlassen, denn im Gegensatz zu vielen anderen AIF handelt es sich hier nicht um einen Blind-Pool mit geplanten Investitionen, sondern um ein konkretes Objekt. ■

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

Wechsel Dich II

Art-Invest Real Estate Funds hat zum 15. November 2023 mit **Jörg Hennebach** einen weiteren Geschäftsführer bestellt. Mit **Jan Dührkoop** und **Philipp Henkels** komplettiert Hennebach die Geschäftsführung der 2011 gegründeten Kapitalverwaltungsgesellschaft. Hennebach wird die Aufgabenbereiche Tax, Operations & Business Support, Corporate Controlling, Internal Audit und Fondsrechnungswesen verantworten.

Quadoro

Duisburg als Mieter

Die **Quadoro Investment GmbH** hat als Asset Managerin des Bürogebäudes „ICC Business Center“ in Duisburg eine Fläche von 10.700 Quadratmetern an die **Stadt Duisburg** vermietet. Die Büroräume werden künftig vom Sozial- und Ordnungsamt genutzt. Das im November 2020 erworbene Objekt ist Teil des Immobilienportfolios des nachhaltigen Spezialfonds „Quadoro Sustainable Real Estate Europe“. Das Bürogebäude, das im Jahre 2022 errichtet wurde, befindet sich in der Nähe des Hauptbahnhofs und grenzt an die innerstädtische Fußgängerzone. Mit einer Gesamtmietfläche von mehr als 16.000 Quadratmetern, aufgeteilt in sechs Obergeschosse und zwei Untergeschosse, ist das Gebäude aktuell an mehrere Unternehmen vermietet.

ALLES IM GRÜNEN BEREICH

BVT bringt Publikums-AIF mit Investitionen in nachhaltige Assets

Der Klimaschutz ist zum bestimmenden Thema dieser Zeit geworden. Es hat mit seinen Konsequenzen auf künftige Heizungen und die Stromproduktion das Potenzial, die Ampel zu spalten, und jeder von uns hat eine Meinung zu den Klimaklebern der letzten Generation. Nüchtern betrachtet, bieten neue Entwicklungen sauberer Energieträger gute Investitions-Chancen.

Die **BVT Unternehmensgruppe** ist seit mehr als 30 Jahren in der Assetklasse Erneuerbare Energien und Infrastruktur aktiv und hat mit ihren Publikumsfonds ein Investitionsvolumen von knapp 230 Millionen Euro erreicht. Aktuell vertreibt das Unternehmen den „BVT Concentio Energie & Infrastruktur II“.

Konzept: Der AIF ist als Blind-Pool konstruiert, als Dachfonds, der in Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen ausschließlich aus den Assetklassen Erneuerbare Energien und Infrastruktur investiert. Im Investitionsfokus stehen institutionelle Zielfonds, die aufgrund ihrer Mindestbeteiligung oft in zweistelliger Millionenhöhe für private Anleger sonst nicht zugänglich sind – das typische Argument von Dachfonds-Anbietern. Der AIF selbst verzichtet auf Bankdarlehen. Die ausgewählten Zielfonds werden jedoch in der Regel Kredite aufnehmen, um die Performance zu hebeln.

Konstruktion, Bau, Instandhaltung und Verwaltung von Infrastruktureinrichtungen, ökologische, ökonomische und soziale Ressourcen effizient einsetzen und mit ihrer Geschäftstätigkeit nicht mehr Ressourcen verbrauchen als nachwachsen oder sich regenerieren. Das können Kraftwerke sein, Strom- und Gasnetze, Energie-Speicher, Flug- und Seehäfen, Mautstraßen und Tunnel, Fähren und Parkhäuser, Kabelnetzte, Funkmasten, Kliniken und Pflegeheime, Schulen und Universitäten, Feuer und Polizeiwachen.

Nachhaltigkeit: Wie misst BVT bei solchen Assets die Nachhaltigkeit? Einige Beispiele: Infrastrukturunternehmen aus dem Telekommunikationssektor handeln nachhaltig, in dem sie über verschiedene Netzwerke den Zugang zu Informationen und Wissen anbieten und damit die Grundlagen stellen für eine hochwertige Bildung und für zukunftssträchtige Innovationen.

Gewinn-Szenario: Bei einer mehrstufigen Diversifikation über verschiedene Zielfonds mit verschiedenen Anlageklassen, Ländern und Währungen, dazu differenzierte Konjunkturzyklen, ist es schwierig, eine halbwegs verbindliche Prognose zu treffen. Im mittleren Szenario stellt BVT seinen Zeichnern eine jährliche Durchschnittsrendite von rund 2,75 Prozent und auf dieser Basis einen Gesamtrückfluss von 172 Prozent in Aussicht.

Meiner Meinung nach... Artikel-8-Publikums-AIF, der in eine Vielzahl von institutionellen Zielfonds investiert, die wiederum Anteile an Unternehmen der Assetklassen Erneuerbare Energien und Infrastruktur kaufen. Voraussetzung ist, dass die Firmen im Sinne der ESG-Anforderungen vorgehen. Anleger investieren Private-Equity, also ausschließlich Kapital, das sie nicht anderweitig benötigen. Außerdem sind sie nicht auf regelmäßige Ausschüttungen angewiesen. Tickets ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio. Der Fonds ist im Vertrieb der **Baden-Württembergischen Bank** und ausgewählter Sparkassen. ■

VON DER WIEGE BIS ZUR BAHRE

Zweiter Publikums-AIF von Verifort Capital kauft Kitas und Pflegeheime

Im vergangenen Jahr noch zählten Pflegeheime zu den gefragtesten Immobilien unter Investoren aus dem In- und Ausland. Vor allem die institutionellen Käufer zahlten fast jeden Preis, was es Anbietern von Publikums-AIF mit Sozialimmobilien schwer machte, Objekte zu vernünftigen Preisen zu bekommen. ►

Die Situation hat sich grundlegend verändert. Die Transaktionen sind erheblich zurückgegangen. **Verifort Capital** sieht gute Gelegenheiten zum Einstieg – zumal der aktuelle AIF „Verifort Capital HC2“ nicht nur Pflegeheime kaufen will. Die BaFin hat das Angebot als Artikel-8-Fonds im Sinne der Offenlegungsverordnung gestattet und damit als geeignet für Anleger mit ESG-Präferenzen eingestuft.

Objekte: Diese Erwartungen berücksichtigt Verifort Capital in seinem zweiten Publikums-AIF, der im Gegensatz zur Nummer eins nicht nur in Pflegeheime investiert, sondern außerdem in Betreutes Wohnen, Ärztehäuser und zusätzlich in Kitas und Schulen. Als Blind-Pool konzipiert, kann der Fonds zunächst Kapital einsammeln und dann investieren, sobald die Preise – wie von Savills erwartet – ein von Investoren wie Verkäufern akzeptables Niveau erreicht haben.

Märkte: Derzeit sind fünf Millionen Menschen auf Pflege angewiesen. Bei rund der Hälfte übernehmen das Familienangehörige zu Hause. Ein Großteil muss in Heimen versorgt werden - und ihre Zahl steigt zügig. Alleine im Zeitraum 2019 bis 2021 kletterte die Zahl der Pflegebedürftigen um 20 Prozent. Für das Jahr 2030 rechnet das **Wissenschaftliche Institut der Privaten Krankenversicherer** mit einem weiteren erheblichen Anstieg. Eine

Vorstufe der Pflege ist das Betreute Wohnen. In rund 7.500 Anlagen stehen 379.000 solcher Wohnungen zur Verfügung. Auch hier gehen Experten von steigendem Bedarf aus und berufen sich auf die Demografie: Bis 2060 wird jeder neunte Deutsche älter sein als 80 Jahre.

Beim Drama um die Kindertagesstätten kann fast jede Familie mitreden, und ganz besonders die Alleinerziehenden. Schon jetzt fehlen ungezählte Unterbringungsmöglichkeiten, und bis 2030 steigt der Bedarf um weitere 400.000 Plätze. Bei den Schulen ist vieles im Argen. Das **KfW-Kommunalpanel** kommt aktuell auf einen Investitionsrückstand von 46,5 Milliarden Euro.

Kalkulation: Verifort Capital will zu Tickets ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio 31,3 Millionen Euro Eigenkapital einsammeln – das ist rund doppelt so viel wie beim ersten Fonds. Inklusiv Bankdarlehen endet das Gesamtvolumen bei 71 Millionen Euro. Läuft alles wie geplant, erhalten Anleger in den ersten beiden Jahren Ausschüttungen von 2,5 Prozent und danach 3,5 Prozent p.a.. Bis zum Ende der Laufzeit im Dezember 2035 kämen sie auf einen Gesamtmitelrückfluss von 143 Prozent vor Steuern. Die Inflation als eine der maßgeblichen Variablen ist mit 2,5



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

Prozent zurückhaltend kalkuliert. Aktuell ist sie noch rund doppelt so hoch.

Meiner Meinung nach... Eine herausfordernde Situation für Anbieter von Fonds mit Sozialimmobilien. Die Pleiten auch großer Betreiber wie **Convivo** haben die Schlagzeilen der jüngsten Zeit bestimmt. Sie haben offenbart, dass Pflegeheime ein Geschäft darstellen, das nur Profis beherrschen. Bei seinem zweiten Publikums-AIF will Verifort Capital das Risiko mit ergänzenden Immobilien-Segmenten reduzieren: Mit betreutem Wohnen, Medizinischen Versorgungszentren, Kitas und Schulen. Das Blind-Pool-Konzept erfordert einen Vertrauens-Vorschuss der Investoren, erlaubt aber Investitionen zu einem Zeitpunkt eventuell weiter gesunkener Preise. Kräftig gestiegen sind die Zinsen, die der Anbieter bei vier Prozent sieht – wobei die Tilgung mit 0,5 Prozent recht mager ist. Ob das prognostizierte Plus von knapp 40 Prozent vor Steuern bis Ende 2035 die unternehmerischen Risiken eines geschlossenen Immobilienfonds ausgleicht, muss jeder Anleger selbst entscheiden. ■

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

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

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.

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. Mit einem Volumen von 12,3 Milliarden britischen Pfund ist der 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.

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 Mietermieten 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 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.

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. ■

EURAMCO WIEDER IM SPIEL

Sachsenfonds-Nachfolger bringt Publikums-AIF mit Erneuerbaren Energien

Der Publikums-AIF lebt nicht mehr lange. Das höre ich oft, wenn ich mit Leuten aus der Sachwertbranche rede. Tatsächlich liegt der Vertrieb weitgehend brach. Umso ermutigender ist es, wenn ein Anbieter mit einem geschlossenen Fonds für private Anleger (erneut) sein Glück versucht. EURAMCO, früher Sachsenfonds, beendet seine elfjährige Pause im Geschäft mit Publikumsfonds und bringt den „EURAMCO Clean Power“, einen Artikel-9-Fonds.

Objekte. Der Fonds startet als Blind-Pool. Fondszeichner kennen also die Fondsobjekte nicht, doch das ist genau die Art, wie Publikumsfonds schon seit geraumer Zeit konzipiert sind. **EURAMCO** nennt in seinen Verkaufsunterlagen Solar- und Windkraftanlagen in Europa, die entweder bereits in Betrieb sind oder zumindest genehmigt. Das Angebot ist knapp, vor allem institutionelle Großanleger haben den Markt weitgehend leergesäumt. EURAMCO will daher kleine bis mittelgroße Objekte zu Preisen zwischen fünf und 20 Millionen Euro erwerben – eine Größenordnung mit vergleichsweise wenig Konkurrenz durch Versicherer und Pensionskassen, die lieber großvolumigere Anlagen bevorzugen. Als Standorte kommen Deutschland, Finnland, Frankreich, Spanien und Portugal in Frage.

Kalkulation. Im Musterportfolio geht EURAMCO von einem 40 Millionen Euro schweren Gesamtinvestitionsvolumen aus. Die Investition verteilen sich auf drei Projekte: 43 Prozent Wind in Deutschland, 35 Prozent Sonne in Spanien und 22 Prozent Wind in Finnland. Der AIF selbst wird keine Fremdfinanzierung aufnehmen, allerdings die jeweiligen Projektgesellschaften. Hier rechnet der Anbieter mit Zinsen von vier Prozent und einer anfänglichen Fremdkapitalquote von 33 Prozent. Sind alle Kosten, Gebühren und Zinsen beglichen, bleiben in der Prognose Ausschüttungen von 4,75 Prozent, die bis auf fünf Prozent steigen. Inklusive kalkuliertem Verkaufserlös von 102 Prozent, kommen Anleger im Base-Case auf einen Gesamtrückfluss von 145 Prozent vor Steuern.

Meiner Meinung nach... Erster Publikums-AIF nach längerer Pause von EURAMCO. Anleger beteiligen sich an einem Blind-Pool mit geplanten Investitionen in Anlagen Erneuerbarer Energien, was nachvollziehbar ist. Kaum ein Anbieter kann in diesen Zeiten

Union Investment

Verkauf in der Schweiz

Union Investment hat ein Logistikobjekt im Schweizer Oftringen verkauft. Käufer ist ein Schweizer Immobilienfonds von **UBS Asset Management**. Der Kaufpreis liegt über dem zuletzt ermittelten Sachverständigenwert. Die 31.155 Quadratmeter Mietfläche umfassende Logistikimmobilie mit Baujahr 2008 wurde von Union Investment im Jahr 2013 für das Portfolio des institutionellen Publikumsfonds „UniInstitutional European Real Estate“ erworben und war während der gesamten Bestandsphase vollständig an das Logistikunternehmen **Fiege** vermietet.

Invesco Real Estate

Lagerhalle verkauft

Invesco Real Estate hat ihr 73.500 Quadratmeter großes Logistikobjekt in Hainichen an einen von **Hines** verwalteten Fonds verkauft. Die Immobilie wurde im Dezember 2022 fertiggestellt und ist vollständig an einen großen deutschen Einzelhändler vermietet. Die Veräußerung ist der erste Exit von des „EVAF II“ in Deutschland und der zweite insgesamt. „EVAF II“ ist der zweite von mehreren Invesco Real Estate Fonds, die auf paneuropäische Value-Add-Investments ausgerichtet sind. Er zielt darauf ab, durch intensives Asset Management überdurchschnittliche risikobereinigte Renditen zu erzielen, indem er stabilisierte Vermögenswerte für den Verkauf in den identifizierten Kernmärkten schafft.

Objekte vorfinanzieren, weshalb der Blind-Pool das typische Modell ist. Auch dass die Wahl auf Solar- und Windkraftanlagen fällt, erscheint logisch. Nicht nur, weil EURAMCO bereits eine Historie in diesen Assets nachweisen kann, sondern auch deshalb, weil Immobilien bei vielen Sachwerte-Anlegern derzeit nicht mehr erste Wahl sind. Die Kosten sind fair, die Kalkulationen realistisch. ■

HABONA MIT NEUER IDEE

Aktueller Supermarktfonds schüttet Erträge steuerfrei an Anleger aus

Der Experte für Fonds mit Lebensmittelmärkten, Habona, hat lange überlegt und abgewogen, ob und wann er einen weiteren geschlossenen Publikums-AIF bringen soll. Und die Pläne zwischenzeitlich auf Eis gelegt. Seit wenigen Wochen ist der „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08“ im Vertrieb. Auch das ist ein Statement – ähnlich wie das aktuelle Angebot von EURAMCO, mit dem das Unternehmen eine elfjährige Pause beendet (siehe oben). Die Anbieter glauben an die Chancen und langfristigen Möglichkeiten von Sachwerteprodukten auch in Zeiten starker Rendite-Konkurrenz auf Fest- und Termingeldern.

Objekte. Der Fonds investiert – vornehmlich aus steuerlichen Gründen – über eine doppelte Fonds-Struktur in Super- und Fachmärkte mit Lebensmittelhändlern als Hauptmieter. Gemeint sind die üblichen Verdächtigen wie **REWE, Penny, ALDI, Lidl, Edeka** und **Netto**. **Habona** will ein diversifiziertes Portfolio mit bis zu 20 Nahversorgern in wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands aufbauen.

Kalkulation. Der Fonds kommt auf ein Gesamtinvestitionsvolumen von 95 Millionen Euro, was ein engagiertes Ziel ist. Der Fremdkapitalanteil

liegt bei 45 Prozent, wobei Habona mit Darlehenszinsen von vier Prozent rechnet. Eine laufende Tilgung ist nicht vorgesehen, die Kredite werden endfällig im Jahr 2031 zurückgeführt. Sind alle Darlehenszinsen, Gebühren und Kosten beglichen, bleiben Anlegern jährliche Ausschüttungen von drei Prozent nach Steuern. Inklusiv des kalkulierten Verkaufserlöses von knapp 107 Prozent kommen sie gemäß der Prognose innerhalb der achtjährigen Laufzeit auf einen Rückfluss von 127 Prozent nach Steuern. Klar ist aber auch: Die Einnahmelmöglichkeiten sind geschrumpft. Nicht ohne Grund hat Habona das Für und Wider für einen Publikums-AIF intensiv abgewogen. Die laufenden Vorgänger mit den Nummern sechs und sieben schütten prognosegemäß fünf bzw. 4,5 Prozent aus.

Steuern. Habona stellt mit diesem Fonds eine Zielrendite von 3,5 Prozent in Aussicht. Da die Besteuerung planmäßig durch Steuerabzug auf Ebene der Zielfonds erfolgt, sind die Auszahlungen an die Fondszeichner nicht auf Anlegerebene zu besteuern. Der Vorteil: Die Investoren geben nur 25 Prozent ihrer Einnahmen ans Finanzamt ab.

Meiner Meinung nach... Immobilienfonds mit Investitionen in Nahversorger und Lebensmittelmärkte. Habona ist Spezialist in diesem Segment und legt mit diesem Angebot den achten Fonds dieser Art auf. Die Laufzeit ist für einen geschlossenen Fonds mit sieben Jahren vergleichsweise kurz. Innovativ ist das steuerliche Konzept. Die Struktur mit Ziel- und Dachfonds ermöglicht den Anlegern Ausschüttungen von drei Prozent nach Steuern und damit nach den Abgaben ans Finanzamt ein deutlich attraktiveres Ergebnis als derzeit mit Fest- oder Tagesgeldern möglich. ■

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
Schlegldorf 39A
83661 Lenggries
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

IMMAC Holding GmbH

**Jamestown US-Immobilien
GmbH**

Ökorenta GmbH

Real I.S. AG

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Warum hat **Olaf Scholz** nicht noch einmal die Augenklappe aufgesetzt, so wie damals nach dem Jogging-Unfall? Das hätte doch gepasst, der einäugige Blick über die Wassermassen. Doch offenbar musste er sogar genötigt werden, Gummistiefel anzuziehen bei seinem Besuch der Hochwasser-Opfer. Das haben andere SPD-Kanzler besser hinbekommen.

Gerhard Schröder nutzte die Fluten an Oder und Elbe 2002, um seine Wiederwahl zu sichern. Der hätte sich auch nicht anpöbeln lassen, sondern den Stinkstiefel sofort ins Boot geholt: „Hol mir mal ne Flasche Bier. Sonst streik ich hier und mach nicht weiter.“ Zack, den Kuli raus, und den SPD-Aufnahmeantrag unterschrieben. Stattdessen kriegen die Sozialdemokraten in aktuellen Umfragen in Ostdeutschland nur drei Prozent der Stimmen. Ungefähr so viel wie die Tierschutzpartei. Oder andere Splittergruppen.

Es ist nichts mehr, wie es mal war. Nicht nur in der Politik, auch in der Kultur. Kürzlich habe ich den Film „Titanic“ geschaut. Die Tochter meiner Frau hat uns über Weihnachten besucht und wollte den sehen, und eigentlich gibt es ja keinen schlechten Film mit Leonardo di Caprio, ist ja auch egal... Da wurde ich zu Beginn gewarnt, dass der Film „Darstellungen von Tabakerzeugnissen“ enthalte. In den kommenden drei Stunden sind hunderte Menschen gestorben: Erfroren, ertrunken, ein Offizier hat sich in den Kopf geschossen, ein Mann stürzte bestimmt 50 Meter in die Tiefe, knallte auf die Schiffsschraube und trudelte, mehrfach rotierend, weiter ins Eiswasser. Das sah echt gruselig aus. Aber ich werde darauf hingewiesen, dass sich Rose und Jack eine Selbstgedrehte zwischen die Lippen stecken.

Mit Warnhinweisen ausgestattet werden auch James-Bond-Filme aus den 60-er und 70-er Jahren. Damit wir keinen Schaden erleiden, wenn der britische Agent und Schwerenöter die Bond-Girls flachlegt. Beispiele gefällig? In „Goldfinger“ drängt sich 007 einer Frau



Weiß blau oder blau und weiß? Für mich ist die Sache klar. Auch in türkis.

mit dem schönen Namen Pussy Galore in einer Scheune auf. Kann das verwundern? Übersetzt heißt die Gute „Muschi in Hülle und Fülle“. Wer weiß, wann sie ihren Namen wechseln muss...

Explizit gewarnt wird auch vor „Man lebt nur zweimal“. Diesmal aber nicht, weil der Doppel-Null-Agent zum Abschuss kommen will, sondern weil er in einer Szene des Films versucht, sich als Japaner auszugeben.

Toll, vielen Dank, James Bond. Jetzt kann ich meine Karnevals-Pläne über den Haufen werfen. Als **Kim Jong Un** wollte ich mich verkleiden, den nordkoreanischen Diktator, der seine Raketen jetzt auf Bitten **Wladimir Putins** über der Ukraine testet. Das kann ich nun vergessen - ohne angeborener Mongolenfalte am Auge und Body-Shaming-BMI von 50.

Dann wird es wohl doch wieder der Pirat mit Augenklappe. Oder muss ich damit rechnen, von echten Korsaren gedisst zu werden? Hochwasser-Politiker mit Gummistiefel? Nee komm, dann beschimpfen sie mich als Vaterlandsverräter. Ich ziehe einfach das Schalke-Trikot an. In Oberbayern, wo ich lebe, ist das exotische Verkleidung genug. Glück auf und Pfiat eich!