

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 457 | 20. KW | 17.05.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check I: US Treuhand</b> schlägt bei Sondersituation in Atlanta zu	2
<b>Fonds-Check II: Porta Equity</b> und <b>Hansalinvest</b> mit ELTIF für Private und Profis	4
<b>Büromärkte Deutschland:</b> Zufriedene Arbeitnehmer durch Home-Office	7
<b>Auf ein Wort: LAIQON</b> entwickelt und trainiert künstliche Intelligenz (KI)	11
<b>Feri-Investment-Analyse:</b> Mit Risikokapital in den Kosmos	14
<b>Markt für Rechenzentren:</b> Neue Regeln fordern Eigentümer und Investoren heraus	15
<b>Kryptoanleihen:</b> Vertrieb künftig über <b>Amazon</b> und <b>Spotify</b> denkbar?	17
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

Wie viele Möglichkeiten gibt es, einen Bau zu erschweren oder zu verhindern? Der **ZIA** kommt in einer aktuellen Auflistung auf rund 20.000 Vorschriften, viermal mehr als 1990. Und die noch verteilt auf 16 Bundesländer. Nachzuvollziehen ist das häufig nicht. Warum muss das Treppengeländer in Gewerbeimmobilien einen Meter hoch sein, wo in Wohnhäusern doch 90 Zentimeter genügen? Und das ist nur ein harmloses Beispiel.

Aber nicht nur die Bürokratie kann einen Strich durch die Rechnung machen. Manchmal bestimmt die Nachbarschaft, was ein Investor mit seinem Eigentum machen darf. Auf der letzten Seite bin ich ausführlicher auf einen Fall aus dem bayerischen Schliersee eingegangen. So viel vorab: Der Besitzer eines Hotels in bester Seelage wollte mehr als 50 Millionen Euro in die Hand nehmen, um die in die Jahre gekommene Herberge umzubauen und zu erweitern. Daraus wird nun nichts, obwohl der Gemeinderat bereits grünes Licht gegeben hat. Nicht gerade eine Aufmunterung für Menschen mit unternehmerischen Visionen.

Außerdem lesen Sie in dieser Ausgabe Artikel, die Sie so im Fondsbrief noch nicht gefunden haben. Interviews zum Thema „Künstliche Intelligenz“, einen Fachbeitrag zu den Chancen von Kryptofonds-Anteilen und das Entwicklungspotenzial der Raumfahrt-Industrie, wobei „New Space“ mehr bedeutet als Satelliten in den Orbit zu schießen. Moment, hat es vor 30 Jahren nicht bereits einen geschlossenen Fonds gegeben, der in Satelliten investierte? Mir schwant so was. Muss ich noch mal recherchieren.

Bis dahin, genießen Sie die Nordlichter am Himmel, so lange sie noch glühen.

Viel Spaß beim Lesen!



**BVT**

**Apartmentanlage in Boston verkauft**

Die Münchner **BVT Unternehmensgruppe** verkauft nach planmäßiger Fertigstellung und Vermietung die 156 Class-A Apartments umfassenden Projektentwicklung "The Residences at the Loop" in Methuen im Großraum Boston für 58,1 Mio. USD an eine US Real Estate Investmentgesellschaft. Die Anlage wurde als Investment des von der KVG **derigo GmbH & Co. KG** verwalteten Publikums-AIF **BVT Residential USA 15** realisiert.



Foto: BVT

Die Entwicklung, Vermietung und erfolgreiche Veräußerung der Wohnanlage realisierte die BVT über den Zeitraum Juni 2020 bis März 2024 zusammen mit dem langjährig etablierten US Joint-Venture-Partner **Criterion Development Partners**.

Der erzielte Verkaufspreis lag 1,7 Mio. USD über der Mid-Case-Verkaufsprognose. Das Fondsmanagement erzielte aus diesem Projekt einen Gesamtrückfluss von 130%. Das entspricht einer Projektrendite von rd. 9,2% p. a. des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals (vor Steuern bzw. vor Quellensteuereinbehalt).

**Fonds-Check**

**Schnapper-Deal in Atlanta**

US Treuhand kauft Büroimmobilie aus Sondersituation zum zehnfachen

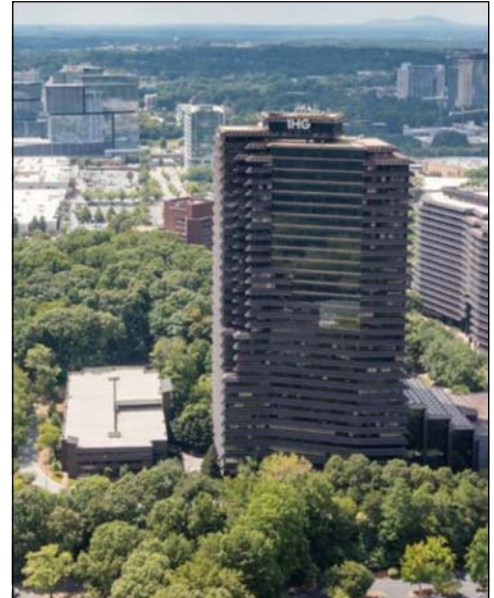
**Was ist los in Amerika? Bei Anbietern und Anlegern stehen die Vereinigten Staaten hoch im Kurs – im vergangenen Jahr stellten US-Immobilienfonds den größten Teil der Sachwertbeteiligungen für private Kapitalanleger. Gleichzeitig hören wir beunruhigende Nachrichten zu wirtschaftlichen und politischen Themen.**

**US Treuhand** glaubt fest an die Chancen auf dem US-Immobilienmarkt (siehe auch Fondsbrief-Ausgabe Nr. 466). Was US-Treuhand-Chef **Lothar Estein** und Geschäftsführer über das Objekt im Fonds „UST XXVI“ berichten, lässt attraktive Renditen realistisch erscheinen.

**Objekt:** Zum Preis von 175 Millionen Dollar hat Estein gemeinsam mit seinem US-Partner **Vanderbilt** das Bürogebäude in Atlanta gekauft. Bei einer Jahresmiete von 17,5 Millionen Dollar eine einfache Rechnung: Der Einkaufsfaktor liegt beim zehnfachen, was den Begriff „Schnäppchen“ rechtfertigt.

In einem Hintergrund-Gespräch mit der Presse hat Estein die Besonderheiten des Deals aufgezählt: So hat er mitbekommen, dass die US-Investmentgesellschaft **BlackRock** den vorherigen Eigentümer des Gebäudes „Three Ravinia“ inklusive aller weiteren Immobilien übernommen, aber nur Interesse an den Wohnungen hatte. Daher wollte BlackRock die Büroimmobilie in Atlanta ohne Aufsehen und zügig verkaufen. Wie Estein berichtet, ging der Deal in 14 Tagen über die Bühne – sehr ungewöhnlich für eine Transaktion in diesem Volumen.

Fachmedien in den USA haben über den Deal so berichtet: Der Blackstone-REIT erwarb „Three Ravinia“ im Juni 2022 im Zusammenhang des Kaufs von **Preferred Apartment Communities** für 5,8 Milliarden Dollar. Eine Unternehmens-Sprecherin sagte, dass es immer der Plan gewesen sei, das Büro-



„Three Ravinia“ in Atlanta. US Treuhand hat die Immobilien zum Faktor zehn gekauft.

gebäude zu verkaufen, weil es nicht in das Portfolio passte.

„Three Ravinia“ befindet sich im Teilmarkt Dunwoody und streckt sich 31 Stockwerke 135 Meter in die Höhe. Erbaut im Jahr 1991 wurde das Objekt seitdem kontinuierlich saniert und inzwischen mit den Labels LEED Gold und Energy-Star 85 ausgezeichnet. Alleine seit 2015 investierte der Vorbesitzer mehr als 21 Millionen Dollar in ein neues Parkhaus, die Lobby, Fahrstühle, eine Cafeteria und ein Fitness-Studio. Rund 820.000 Squarefeet oder umgerechnet gut 76.000 Quadratmeter Fläche verteilen sich auf elf Mieter.

**Mieter:** Zu den größten Nutzern zählen die Hauptverwaltung von **IHG Hotel & Resorts** und die Reederei **Hapag Lloyd**. Die Einnahmen liegen rund 20 Prozent unter dem Marktniveau, was Reserven für eventuelle Weiter- und Anschlussvermietungen bedeutet. Klar ist, dass Mieter mit den aktuellsten Verträgen, zum Beispiel Hapag Lloyd, bereits deutlich mehr zahlen.

**Kalkulation:** Anleger beteiligen sich gemäß der Prognose zu Tickets ab



20.000 Dollar mit 78,75 Millionen Dollar inklusive fünf Prozent Agio an dem Fonds. Im Zuge der Transaktion hat Estein auch die Fremdfinanzierung in Höhe von 115 Millionen Dollar übernommen. Die Hypothek hat eine Laufzeit bis 2042 und verzinst sich zu 4,5 Prozent. Das sind gute Konditionen, denn der aktuelle Zinssatz für Immobilienkredite mit vergleichbarer Laufzeit liegt bei rund 6,6 Prozent.

**Gewinn-Szenario:** Obwohl der Fonds bis zum geplanten Verkauf der Immobilie im Jahr 2033 rund 58 Millionen Dollar in weitere Sanierungen und Mietanreize stecken will, würden Anleger bei einem Verkauf des Objekts zum elffachen der dann erwarteten Jahresmiete auf ein Gesamtergebnis von 223 Prozent kommen, was einer Rendite von 12,3 Prozent entspricht. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus kalkulierten jährlichen Ausschüttungen in Höhe von 5,25 Prozent und dem erwarteten Verkaufserlös von 173 Prozent.

**Kosten:** Die Initialkosten für Vertrieb und Konzeption summieren sich auf 15,5 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Die laufenden Kosten für die Verwaltung betragen 1,6 Prozent.

**Anbieter:** US Treuhand hat sich innerhalb von drei Jahrzehnten zu einem Experten in Sachen US-Immobilien entwickelt. In dieser Zeit hat das Unternehmen 21 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 4,8 Milliarden Dollar realisiert. Nicht alle Fonds liefen wie geplant. Aber eines lässt sich ohne Zweifel sagen: Lothar Estein setzt sich intensiv für seine Anleger ein. Beim Fonds „Victory Park“ in Dallas zum Beispiel konnte er Verluste für die Anleger entgegen aller Erwartungen mit hohem persönlichen Einsatz vermeiden. Ein gutes, seriöses Unternehmen.

**Meiner Meinung nach...** US-Immobilienfonds mit einem Bürogebäude im Großraum Atlanta. So abgedroschen es klingt – aber im Einkauf liegt der Gewinn. US Treuhand hat das Fondsobjekt zum zehnfachen der Jahresmiete aus einer Sondersituation geschossen. Eine gute Basis für stattliche Renditen, selbst in der kalkulierten Höhe. Der Anbieter hat bewiesen, dass ihm das Wohl seiner Anleger wichtig ist. Mit elf Prozent bleibt Lothar Estein selbst beteiligt. Weitere Investments im Fonds sind geplant. Die Vorzeichen für ein erfolgreiches Investment stehen gut. ■

## Zukunft durch Solarenergie

hep ist offizieller Trikotärmel-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**

## Tishman Speyer

### Einstieg in Rechenzentrenmarkt

Tishman Speyer erwirbt ein ca. 75.000 qm großes Areal am Frankfurter Osthafen von der SAMSON AG. Für den europäischen Value-Add Fonds TSEV IX, sollen hier Rechenzentren und ein innerstädtischer Industrie- und Logistikstandort entwickelt werden. Mit der auf nachhaltige Rechenzentren spezialisierten Mainova WebHouse GmbH wurde vereinbart, dass sie dem Projekt als Joint-Venture-Partner noch beitreten kann.

## ELTIF Für Private und Profis

Porta Equity und HansalInvest haben sich für Luxemburg entschieden

In Deutschland gestattete European Long Term Investment Funds (ELTIF) kommen nicht so richtig in Gang. Die Luxemburger Behörden haben mehr Erfahrung mit diesem Vehikel und sind daher bei vielen Anbietern erste Wahl. So auch beim ELTIF „Porta Equity“, den der Initiator Porta Equity GmbH gemeinsam mit HansalInvest Luxemburg als KVG und Donner & Reuschel als Verwahrstelle aufgelegt hat.

**Konzept:** Der „Porta Equity“ ist als Dachfonds konzipiert, der nicht direkt in Unternehmen investiert, sondern in Zielfonds, die Kapital ihrerseits in eine Vielzahl von Firmen anlegen. Porta Equity will das eingesammelte Kapital auf diese Weise – wie bei Dachfonds

üblich – in 100 und mehr Unternehmen verteilen. In Frage kommen Private Equity, Venture Capital und Private Debt. Der Fonds tätigt ausdrücklich keine Direktanlagen in Unternehmen und qualifizierte Portfoliounternehmen.

**Investitionen:** Als ersten identifizierten Fonds nennt Porta Equity Zielfonds von RCP, ein Unternehmen, das als Asset Manager mit 55 Professionals seit 2001 mehr als 14 Milliarden Euro in Private Equity Fonds investiert hat. Der Fokus liegt dabei auf kleinere mittelständische US-Unternehmen. Porta Equity hebt dabei die zügige Kapitalallokation hervor. So sind die Fonds „Direct III“ und „Direct IV“ über Secondary-Transaktionen mit mehr als 50 Beteiligungen fast vollständig investiert. In diese Ka-

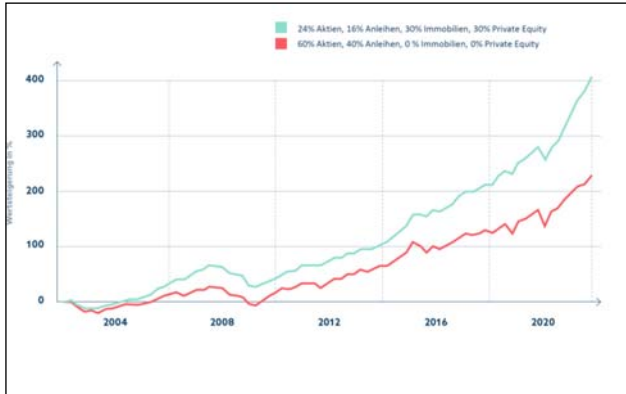
## Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds  
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:  
[www.euramco-asset.de](http://www.euramco-asset.de)







**Mehr als 200 Prozent** Wertsteigerung seit 2004 - kein schlechtes Ergebnis für Investoren von Aktien und Anleihen. Wer außerdem auf Immobilien und Private Equity gesetzt hat, freut sich über fast doppelt so hohe Gewinne.

tegorie sollen weitere von Porta Equity auszuwählende Zielfonds fallen.

**Zielgruppe:** Die Initiatoren verstehen ihr Produkt als geeignet sowohl für Großinvestoren als auch für Privatanleger mit überschaubarem Sparpotenzial. Beteiligungen ab 100 Euro sind ebenso möglich wie die Konzeption als Sparplan. Vermögende Investoren beteiligen sich an einer eigenen Tranche ab 100.000 Euro mit geringeren Kosten.

**Kalkulation:** Porta Equity rechnet in seiner Kostenkalkulation auf Basis von 100 Millionen Euro, hält aber auch mehr als 500 Millionen Euro nicht für unwahrscheinlich. Das ist bei dem ELTIF mit seiner mindestens 20-jährigen Laufzeit nicht unrealistisch. Denn der ELTIF ist von seiner Machart her eher ein offener Fonds als ein geschlossener AIF. Anleger können nach einer Haltedauer von zwei Jahren mit einer Frist von zwölf Monaten zum Quartalsende kündigen. Das erinnert doch sehr an einen offenen Immobilienfonds.

**Gewinn-Szenario:** Der Dachfonds darf bis zu 50 Prozent des Nettoinventarwertes, Net Asset Value (NAV), fremd finanzieren. Die Zielfonds ihrerseits sind in der Regel ebenfalls teilweise über Darlehen finanziert, was die Chancen ebenso erhöht wie die Risiken. Auf dieser Rechengrundlage hält Porta Equity eine Rendite von zehn bis zwölf Prozent für wahrscheinlich.

**Kosten:** Privatanleger zahlen ein Agio in Höhe von fünf Prozent. Die Vermittler freuen sich außerdem über eine Bestandsprovision von 1,3 Prozent. (Ist das nicht genau das, was viele Berater stets gefordert haben?) Bei den vermögenden Investoren fällt

Marketing-Anzeige

# Starke Performance!

*Mehr erfahren!*



ökorenta.de  
oder direkt bei uns:  
vertrieb@oekorenta.de  
Tel. 04941 60497-285

- 25 platzierte Portfoliofonds seit 2005
- > 1 Mrd. € Assets under Management
- 193 Mio. € Auszahlungen an Anleger\*



**ÖKORENTA**  
*ökorentabel investieren.*

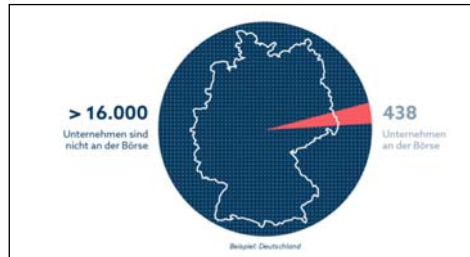
\* Dies ist eine Marketing-Anzeige. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Foto © ÖKORENTA

## Primus Valor

### ImmoChance Deutschland 12 Renovation +

Die **Primus Valor AG** kauft für den **ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus** 34 Wohneinheiten in der Heinestraße und Kaserenstraße. Neben einer Wohnfläche von 2.035 qm umfasst der Ankauf im Wert von knapp unter 2,5 Mio. Euro noch einige Garagen sowie Stellplätze.



Die **Auswahl** an vorbörslichen Unternehmen ist gewaltig. Die Kunst besteht darin, die rentablen zu identifizieren.

kein Agio an, und die laufende Beratervergütung reduziert sich auf 0,8 Prozent p.a.

Möchte ein Anleger seine Anteile vorzeitig zurückgeben, kostet ihn das 0,1 Prozent seiner Anteilswerte. Erzielen Anleger Erlöse, die über den Zwölf-Monats-Euribor plus 1,5 Prozent hinausgehen, bekommen die Vertriebe zusätzliche Provisionen von bis zu 12,5

Prozent der Überschüsse. Mitte April liegt der Zwölf-Monats-Euribor bei 3,7 Prozent, die Hurdle-Rate würde also 5,2 Prozent betragen.

**Meiner Meinung nach...** ELTIF nach Luxemburger Recht, mit dem vermögende Investoren und Kleinanleger gleichermaßen Private Equity ins Portfolio packen können. Die Argumente für die außerbörslichen Beteiligungen sind nachvollziehbar: Die Rendite-Chancen sind hoch, die Risiken aber auch. Mit einer Diversifikation über mehr als 100 Unternehmen in den angestrebten Zielfonds wollen die Anbieter das Wagnis begrenzen. Die Rechnung kann aufgehen, muss sie aber nicht - Risikokapital halt. Der ELTIF als Konstrukt erinnert grundsätzlich eher an einen offenen Fonds mit seinen Möglichkeiten zur vorzeitigen Kündigung. ■

**TSO** THE SIMPSON ORGANIZATION

*Growing Values*

„Als Vermögensverwalter empfehlen wir Investments mit TSO aufgrund der zuverlässigen Wertschöpfung.“

Profitieren auch Sie von Immobilieninvestments im Südosten der USA.

TSO ist ein führender Full-Service-Anbieter von Investments in US-Gewerbeimmobilien. Über ausgewählte Objekte erschließt TSO das Potenzial einer Region mit enormer Wirtschaftskraft. Das Ergebnis bisher: über 100 Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 7 Mrd. US-Dollar, 2 Mrd. US-Dollar Assets under Management und kontinuierliche Ausschüttungen seit 2006. Sprechen Sie mit uns!

[www.tso-europe.de](http://www.tso-europe.de)



Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

# Zufriedene Arbeitnehmer durch Homeoffice

Dritter und letzter Teil der Serie zu Personal und Büromärkten - Auslastung der Flächen ist gesunken

**Kontrovers werden die Auswirkungen von Homeoffice im Berufsalltag diskutiert. Dies zeigt sich exemplarisch bei der Frage nach den Effekten auf die Produktivität der Beschäftigten. Dritter und letzter Teil unserer wissenschaftlichen Betrachtung der Büromärkte.**

Zum einen wird davon berichtet, dass die Produktivität zu Hause genauso hoch oder sogar noch höher ist als im Büro. Vor allem Aufgaben, die allein und ohne große Abstimmung erledigt werden können, werden meist schneller bewältigt. Dies dürfte aber nur dann vorteilhaft sein, wenn keine zusätzlichen Kosten in Form weiterer Abstimmungen, vermehrter Kontrollen oder daraus folgend höherer Ausgaben für Fehlerkorrekturen entstehen. Zum anderen wird aber auch beklagt, dass die Produktivität gelitten hat. Bei fehlender persönlicher Kommunikation lassen sich kaum neue Ideen entwickeln oder Projektarbeiten

effizient erledigen. Andere Unternehmen haben jedoch keine Veränderung der Produktivität festgestellt.

Homeoffice leistet für den Arbeitnehmer einen Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben, flexible Arbeitsplatzkonzepte machen das Arbeiten von zu Hause einfacher. Es können familiäre und andere persönliche Verpflichtungen besser wahrgenommen und die Freizeit effektiver genutzt werden. Allerdings birgt es für die Arbeitnehmer auch Probleme. Zum einen werden leichter Überstunden gemacht, zum anderen ist die ständige Erreichbarkeit durch Kollegen kritisch zu betrachten. Hinzu kommen Risiken, die sich aus sicherheitsrechtlichen Bedenken und arbeitsrechtlicher Schutzbestimmungen („kein Arbeiten am Küchentisch“) ergeben.

Die Unternehmen können davon profitieren, dass ihre Arbeitnehmer zufriedener sind. Durch die Arbeit von

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](http://www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer)



## Arbireo

### Neues Objekt in Büchen

Die **Arbireo Capital AG** hat für den von ihr gemanagten „**Arbireo Spezial-AIF: Lebensmittel-Einzelhandel 2**“ einen weiteren Ankauf getätigt. Es handelt sich um einen Supermarkt im schleswig-holsteinischen Büchen, der langfristig an **EDEKA** vermietet ist. Die Mikrolage des ca. 6.400 Quadratmeter großen Grundstücks ist seit Jahrzehnten als wichtiger Nahversorgungsstandort vor Ort etabliert. Die Immobilie wurde 1999 errichtet und zuletzt 2017 umfassend saniert.

zu Hause lässt sich die Work-Life-Balance verbessern, da auch Zeit und Geld für z. B. Fahrten eingespart werden kann. Für Unternehmen stellen sich die Risiken, dass die Unternehmenskultur und die Identifikation mit dem Unternehmen leiden. Schwierig wird es ebenfalls, wenn eine Bearbeitung im Team stattfinden soll. Denn trotz zahlreicher virtueller Möglichkeiten können diese Meetings den persönlichen Kontakt nicht ersetzen.

Der Anteil von Homeoffice an den Büroarbeitsplätzen hat sich bei ungefähr einem Viertel der Arbeitsplätze eingependelt. Es ist aufgrund divergierender Vorstellungen davon auszugehen, dass dieses Niveau bestehen bleibt. Zum einen wollen die Beschäftigten mehr Homeoffice. Zum anderen beabsichtigen die Unternehmen, die Nutzung des Homeoffice zu begrenzen. Es sind nach Angaben des **ifo-Instituts**

nur knapp die Hälfte aller Stellen überhaupt mit Homeoffice vereinbar, da nicht alle Tätigkeiten für Homeoffice geeignet sind.

Die Büroauslastung ist durch Homeoffice gesunken, aber auch schon vor der Pandemie gab es keine vollständige Auslastung. Auch in Vor-Coronazeiten waren voll ausgelastete Büros eher Wunsch als Wirklichkeit. Aufgrund von Urlaub, Dienstreisen, Krankheiten und Remote Work der Mitarbeiter war gewöhnlich nur ein Teil der Schreibtische in Büros besetzt. Durch Homeoffice hat sich der Teil unterausgelasteter Büros erhöht. Eine starke Differenzierung gab es nach Wochentagen: der Montag und der Freitag haben sich zu Homeoffice-Tagen entwickelt.

Viele Unternehmen haben bereits reagiert und ihre Büros an die neuen

 **ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren



Jetzt Gemeinsam Investieren –  
Vertriebsstart unseres UST XXVI  
Informieren Sie sich über unseren neuen Fonds  
[www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)

**Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0**





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

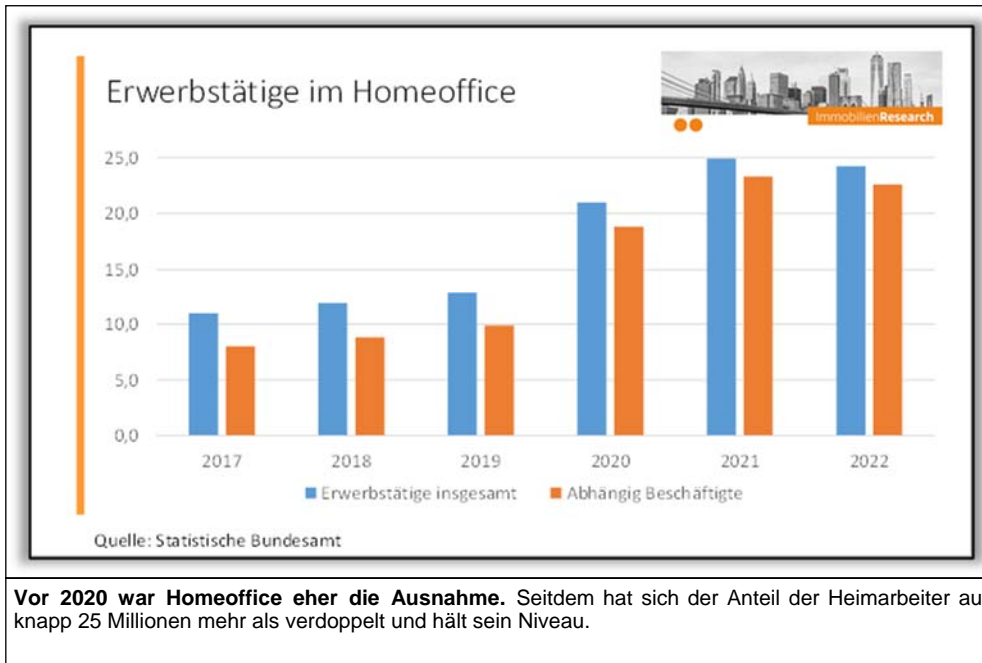
Leopoldstraße 156  
80804 München

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](http://www.deutsche-finance-group.de).

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



**Vor 2020 war Homeoffice eher die Ausnahme.** Seitdem hat sich der Anteil der Heimarbeiter auf knapp 25 Millionen mehr als verdoppelt und hält sein Niveau.

Arbeitsmodelle angepasst, etwa durch die Einführung von geteilten Schreibtischen und durch mehr Räume für persönlichen Austausch an den Präsenztagen. Unternehmen erwägen eine Untervermietung, die Auflösung des Mietvertrags oder die Flächenreduktion beim Vermieter. Ein Flächenabbau kommt einerseits im Zuge eines Umzugs oder einer Vertragsverlängerung zustande. Andererseits haben Unternehmen teilweise auch die Erwartung eines künftigen Umsatz- und Mitarbeiterwachstums, sodass sie abwarten. Andere, aber wenige Unternehmen planen erst noch die Anpassung, wenn die meist langfristig abgeschlossenen Büro-Mietverträge auslaufen. Neue Bürokonzpte sind aber immer mit Kosten verbunden, die bei den Planungen zu beachten sind.

Von den bestehenden Arbeitsplätzen werden keine weiteren negativen Wirkungen auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgehen. Trotz der vermehrten Arbeit aus dem Homeoffice und flexiblen Arbeitsplatzkonzepten sinkt der Büroflächenbedarf der Unternehmen nicht. Neue Arbeitsplätze werden hingegen zumindest teilweise zu einer höheren Flächenachfrage führen.

Nach der ifo-Konjunkturumfrage vom Oktober 2023 will die überwältigende Mehrheit der Unternehmen ihre Büroflächen unverändert lassen. Ein Prozent plant, seine Büroflächen wegen der neuen Arbeitsweisen auszuweiten. Nur jedes elfte Unternehmen (9,1 Prozent) in Deutschland will wegen des Trends zum Homeoffice seine Büroflächen verkleinern. Wenn im Extrem davon ausgegangen wird, dass durchschnittlich ungefähr 20 Prozent der Fläche bei jedem Unternehmen eingespart würden, gebe es knapp zwei Millionen Quadratmeter mehr Leerstand.

Das würde dazu führen, dass die Leerstandsquote von knapp sechs Prozent in den A-Städten (Jahresende 2023) auf rund acht Prozent ansteigen würde. Das wäre zwar ein hoher prozentualer Anstieg, aber die Quote liegt immer noch deutlich unter dem Niveau der Dotcomkrise von zehn Prozent.

Das mobile Arbeiten ist ein fester Bestandteil des Arbeitslebens geworden, aber zugleich ist auch das physische Büro mit seinen Vorteilen der Zusammenarbeit und des Wissens- und Erfahrungsaustauschs nicht wegzudenken. Für die Zukunft

ist die entscheidende Frage nicht, „ob“ die Büros weiterhin benötigen werden. Die Frage ist vielmehr, „wie“ die Büros beschaffen sein müssen, damit sie zukunftsfähig sind. Auf der Wunschliste der Büronutzer stehen moderne Raumlösungen mit innovativ gestalteten Arbeits- und Konferenzbereichen ebenso wie wohnlich konzipierte Ruhezeiten und Pausenflächen.

Einhergehend mit der vermehrten Arbeit aus dem Homeoffice liegen flexible Arbeitsplatzkonzepte wie Desk-Sharing im Trend, um Flächenreserven abzubauen. Nur bei einem effizienten Arbeitsplatzmanagement können die Büroflächen reduziert werden. Dabei haben die Angestellten keinen festen Arbeitsplatz mehr, sondern buchen sich nur dann einen Platz, wenn sie tatsächlich ins Büro kommen. An anderen Tagen kann der Schreibtisch von Kollegen genutzt werden. Kalkulierten die Unternehmen früher für fast jeden Mitarbeiter einen Schreibtisch ein, gibt es nun weniger. Unternehmen und Verwaltungen sind teilweise noch in dem Umbauprozess, Arbeitsplätze von Schreibtischen zu trennen. Dieser Prozess braucht Zeit und ist gegen Widerstände und Traditionen oder auch baulichen Gegebenheiten durchzusetzen.

Für die Büroflächennachfrage insgesamt werden in der längerfristigen Perspektive andere Faktoren eine sehr viel größere Rolle spielen, allen voran die weitere wirtschaftliche Entwicklung. In den vergangenen Jahren war die positive Wirtschaftsentwicklung dafür verantwortlich, dass der Gap zwischen Flächenbestand und genutzter Fläche abgebaut wurde. Das Wachstum der Bürobeschäftigten würde zu einer Mehrnachfrage nach Büroflächen führen, wenn auch nicht mehr so stark wie in früheren Jahren. ■



## GPEP

### Fünf neue Discounter

Die **GPEP** erwirbt für den von ihr gemanagten Immobilien-Spezialfonds **GPEP Food Retail Deutschland II** ein Portfolio mit fünf Lebensmitteldiscountern von der **CEV Handelsimmobilien GmbH**. Mieter und Betreiber der Objekte ist **Netto**. Rechtlich wurde GPEP von der Rechtsanwaltskanzlei **Mayer Brown**, technisch durch **Gleeds** beraten. Vermittelt wurde der Kauf durch **BNP Paribas**.

### Auf ein Wort

## KI trifft Anlage-Entscheidungen

Lloyd-Fonds-Nachfolger LAIQON entwickelt und trainiert Anwendungen

Das Hamburger Unternehmen **Lloyd Fonds** gehörte zu den führenden Anbietern von geschlossenen Fonds. Jetzt spielt das Unternehmen als Pionier für Künstliche Intelligenz (KI) im Fondsmanagement vorne mit.

Unter seinem neuen Namen **LAIQON** hat das Team um CEO **Achim Plate** in den vergangenen fünf Jahren mit der Marke **LAIC** eine innovative KI entwickelt und trainiert, die heute unter anderem fünf erfolgreiche Aktien- und Mischfonds managt. Der Fondsbrief sprach mit **Christian Sievers**, dem Geschäftsführer der LAIQON-KI-Tochter **LAIC Vermögensverwaltung GmbH**, über die Chancen und Risiken moderner KI-Anwendungen in der Finanzindustrie,

über relevante Anwendungsfelder und über die Frage, ob und wo Menschen gegenüber der KI weiter die Nase vorn haben.

**Fondsbrief:** Sie verantworten seit April 2019 den Aufbau der KI bei LAIQON – was erwarten Sie sich vom „Kollegen KI“ im Fondsmanagement?

**Christian Sievers:** Wir glauben, dass wir mit dem Einsatz von Künstlicher Intelligenz bessere Anlageentscheidungen treffen, bessere Portfolios bauen und Risiken besser managen können.

**Warum braucht es dafür KI?**

Weil wir heute Zugriff auf eine unglaublich

# 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](https://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](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.

## Deka

### Neues Bürogebäude in Dublin

Die **Deka Immobilien** hat für rund 37 Mio. Euro ein hochwertiges Bürogebäude im Dubliner Stadtkern erworben. Die Liegenschaft wird in das Portfolio des Offenen Immobilienfonds **WestInvest InterSelect** eingebracht. Verkäufer ist ein institutioneller Investor.

Die Immobilie in der 40 Molesworth Street wurde 1979 errichtet und 2017 hochwertig kernsaniert. Sie umfasst eine vermietbare Fläche von rund 3.100 qm sowie 21 Parkplätze. Hauptmieterin ist die Wirtschaftskanzlei **DLA Piper Ireland Services Ltd.**, die dort ihren irischen Hauptsitz hat.

## German American Realty-Gruppe

### Apartments verkauft

Die **German American Realty-Gruppe**, verkauft nach sechsjähriger Haltedauer die 304 Apartments umfassende Anlage „Park on Sweetwater“ im Großraum Atlanta, Georgia für 47,0 Mio. USD. German American Realty hatte die 1986 errichtete Immobilie 2018 für 35,3 Mio. USD erworben und durch ein aktives Management und die erfolgreiche Umsetzung des Aufwertungs- und Modernisierungsprogramms gemeinsam mit dem beteiligten US-Partner eine Wertsteigerung von rund 33% erzielen. Die Anleger haben entsprechend eine Eigenkapitalverzinsung (IRR) vor Steuern von rund 10,8% p.a. realisiert.

liche Menge von Daten haben, die wir nutzen können, um Überrenditen für unsere Anleger zu generieren. Allein in den Jahren zwischen 2010 und 2020 ist das weltweit jährlich generierte Datenvolumen von zwei Zettabytes auf 44 Zettabytes gestiegen. Das ist ein Wachstum um unglaubliche 2.200 Prozent in zehn Jahren. Bis 2025 soll sich dieses Volumen auf rund 180 Zettabytes noch einmal mehr als vervierfachen. Diese Daten sind der Rohstoff des 21. Jahrhunderts. Und sie lassen sich nur mit der Hilfe von Künstlicher Intelligenz nutzen. Für Menschen ist das gar nicht mehr möglich.

### In welchen Bereichen des Portfoliomanagements kann eine KI eingesetzt werden?

Das kommt auf die jeweilige KI und die Vorgaben der Anwender an. Sie kann einzelne Aufgaben im Fondsmanagement vorbereiten oder bestimmte Prozesse selbständig übernehmen. Bei LAIC ist die KI in den gesamten Prozess des Portfoliomanagements eingebunden: Sie analysiert die Daten, erkennt Muster, Zusammenhänge und wichtige Performancetreiber, erstellt auf Basis dieser Faktoren Renditeprognosen, schätzt das Risiko der Wertpapiere ein, stellt mit diesen Erkenntnissen Portfolios zusammen und überprüft alle Titel täglich, um gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen.

### Welche Rolle spielt dann noch der Mensch?

Unsere Anwendungen sind deshalb erfolgreich, weil sie ohne menschliche Eingriffe selbständig lernen, erkannte Muster einsetzen und so ihre Stärken voll ausspielen können. Der Mensch bleibt für die KI aber trotzdem wichtig: Wir geben der KI die Rahmendaten des Portfolios vor. Also beispielsweise, ob die KI einen Europa- oder US-Fonds managt, wie weit die KI von einer Benchmark abweichen darf, welche Assetklassen einfließen dürfen, und ob Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden müssen. Und wir sorgen dafür, dass die KI die richtigen Fähigkeiten und das richtige Wissen hat. Wir trainieren das Modell, sorgen für den Zugriff auf erstklassi-



**Christian Sievers**, Geschäftsführer LAIC Vermögensverwaltungs GmbH.

ge Daten und machen einen Plausibilitätscheck vor der Ausführung der Kauf- und Verkaufsaufträge.

### Wie muss eine KI trainiert werden, um die richtigen Wertpapiere auszuwählen?

Die KI soll Muster erkennen und auf neue Daten anwenden. Darum ist der wichtigste Faktor einer guten KI die Qualität der Daten. Je breiter die Datenquellen sind, desto eher kann die KI auch mehrdimensionale Muster erkennen, die der Mensch so nie entdecken würde. Und je mehr Daten zur Verfügung stehen und je länger sie zurückreichen, desto eher ist die KI auch auf unterschiedliche Marktphasen eingestellt. Unsere Trainingsdaten reichen im Schnitt rund 30 Jahre zurück.

### Welche Probleme kann es bei den Datenquellen geben?

Schwierig sind natürlich falsche oder unvollständige Daten. Aber der Teufel steckt hier oft im Detail. Ein Beispiel: Die KI soll kursrelevante Muster erkennen, dazu muss sie auslösende Ereignisse korrekt identifizieren können. Damit die KI die richtigen Schlüsse zieht, müssen solche Daten also mit einem Zeitstempel versehen sein. Die KI muss wissen, wann genau eine Information veröffentlicht wurde, um die korrekten Verbindungen zum Beispiel zwischen Geschäftsberichtsdaten oder Wirtschaftsdaten und der Kursentwicklung



zu finden. Dafür gibt es bisher nicht so viele Anbieter und auch nicht sehr weit in der Historie zurück.

### Mit welchen Daten füttern Sie ihre KI?

Wir füttern unsere KI täglich mit rund 125 Millionen Datenpunkten. Darunter sind harte Fakten wie Markt-, Kurs- und Preisdaten, Zahlen zur Inflationsentwicklung, Bilanzdaten und eine Vielzahl von MakroKennzahlen. Aber wir nutzen auch weichere Daten wie Analystenschätzungen und ein aufbereitetes Meinungsbild aus der Presse und den sozialen Medien. Damit decken wir alle wichtigen Märkte, Regionen, Einflussfaktoren und Trendthemen ab und können mit der KI tagesaktuelle Bewertungen für insgesamt 5.000 Einzelaktien, 12.000 aktive Fonds und rund 3.000 ETFs erstellen.

### Wird die KI das aktive Fondsmanagement mittelfristig verdrängen?

Nein, das glauben wir nicht. Ich denke eher, dass die KI sich als drittes Segment etablieren wird, neben den aktiven Fonds und den ETFs. Die KI hat ihre Stärken dort, wo sehr viele Daten in hoher Qualität zur Verfügung stehen, die zur methodischen Prognose von

Kursentwicklungen nutzbar sind. Das kann schon bei Rentenpapieren aufgrund der unstrukturierten Daten in den Anleihebedingungen schwierig sein. Aber auch zum Beispiel im Bereich von Small Caps oder bei Sachwerte-Themen, wo die Datenqualität oftmals noch rudimentär ausfällt, sehen wir derzeit keinen Vorteil im Einsatz von KI.

### Wie kam es damals zur Idee, sich als KI-Experte neu zu erfinden?

Auslöser waren die multiplen Finanz- und Wirtschaftskrisen nach 2008 und die neuen regulatorischen Rahmenbedingungen zu AIFs. Damit waren klassische geschlossene Fonds nicht mehr so erfolgreich wie noch in den 90-ern und 2000-er Jahren. Wirklich visionär war dann die Skizze, mit der unser jetziger CEO Achim Plate 2018 seinen Plan eines voll digitalen, datengetriebenen Asset Managers entworfen hat. Genau das haben wir dann in den Folgejahren aufgebaut. Heute ist LAIQON ein schnell wachsender Fondsmanager mit einer starken KI-Kompetenz und aktuell 6,4 Milliarden Euro Assets under Management. ■



**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](http://www.realisag.de) 

## Deals

Die **Evonik Industries AG** mietet ca. 1.850 Quadratmeter Bürofläche in der Alexander-von-Humboldt-Straße 1 in Gelsenkirchen. Eigentümer ist die **Verifort Capital Group GmbH. Ruhr Real** war vermittelnd tätig.

Die **Rheingauer Volksbank** erwirbt einen rd. 12.300 Quadratmeter großen Light-Industrial-Gebäudekomplex in Oestrich-Winkel. **NAI apollo** hat den Verkauf vermittelt.

Die Liegenschaft mit einer Gesamtgrundstücksgröße von knapp 19.900 qm befindet sich in der Rheingaustraße 19a. Verkäufer ist ein privates Investorenkonsortium. Der Verkaufspreis lag im hohen einstelligen Millionenbereich.

Die **Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft** hat rd. 2.000 Quadratmeter Bürofläche im, den an der Messe gelegenen, Büroturm Pollux an die **KT Bank AG**. Mit rund 35.000 Quadratmetern auf 32 Geschossen zählt das 1997 erbaute und ab 2015 umfangreich sanierte Bürohochhaus zu den Core-Gebäuden in der Frankfurter Innenstadt. Vermittelt wurde der Deal durch **Colliers**.

**Union Investment** vermietet langfristig rund 1.600 qm Bürofläche an das Medizintechnikunternehmen **Johnson & Johnson MedTech** im Hamburger EMPORIO Tower am Valentinskamp 70. Der 23 geschossige EMPORIO Tower wird im Portfolio des Offenen Immobilien-Publikums-fonds **UniImmo: Deutschland** gehalten.

# Mit Risikokapital in den Kosmos

Feri: Kommerzialisierung eröffnet Chancen für Renditen aus New Space

Die Raumfahrtindustrie steht vor einem beispiellosen Paradigmenwechsel. New Space, die kommerzielle Nutzung des Weltraums, expandiert schnell und entwickelt sich äußerst dynamisch. An die Stelle staatlicher Akteure treten vermehrt Investoren mit privatem Risikokapital.

„Moderne Raumfahrt profitiert derzeit von bahnbrechenden technologischen Fortschritten, scharfer Kostendegression und neuer politischer Unterstützung – all dies eröffnet eine neue Ära sprunghafter Innovationen und attraktiver wirtschaftlicher Chancen“, sagt **Heinz-Werner Rapp**, Gründer und Leiter des **FERI Cognitive Finance Institute**, anlässlich einer neuen Analyse zur Zukunft der Weltraumwirtschaft

New Space sei dabei, sich von traditionellen Satellitendiensten zu neuen Bereichen wie Weltraumfertigung, Weltraumtourismus und Beseitigung von Weltraummüll zu entwickeln. Diese Fortschritte versprechen nicht nur neue und sehr vielfältige Geschäftsmöglichkeiten, sondern könnten – wie die Erzeugung von Solarenergie im Weltraum – auch neue Lösungen für dringende Menschheitsprobleme bieten.

Das Volumen der Weltraumwirtschaft dürfte sich bis 2040 auf eine Billion Dollar mindestens verdoppeln – ein Entwicklungspotential für die Zukunft. Eine zentrale Rolle spiele dabei der Einsatz wiederverwendbarer Trägersysteme, was orbitale Transporte deutlich vereinfache. Wichtige Treiber seien hier die Aktivitäten von Visionären wie **Tesla-Chef Elon Musk**, **Amazon-Gründer Jeff Bezos** und **Richard Branson**, Gründer der **Virgin Group**. Die Multi-Milliardäre hätten eigene Raumfahrtunternehmen gegründet, um Menschen ins All zu befördern, innovative Strukturen aufzubauen und neue Bereiche der Weltraumwirtschaft zu erschließen.

Die Transformation tradierter Raumfahrt zum Megatrend „New Space“ werde insbesondere durch technologische



**Sehnsuchtsort Mond.** Multi-Milliardäre haben private Raumfahrtgesellschaften gegründet.

Entwicklungen in den Feldern Miniaturisierung, 3D-Druck, Robotik und Künstliche Intelligenz vorangetrieben.

Von globalen Satellitennetzen über Erdbeobachtung und Präzisionslandwirtschaft bis hin zu Weltraumtourismus und Ressourcengewinnung entstünden neue Geschäftsmodelle, Wertschöpfungsketten und Wettbewerbslandschaften. Die USA und China sähen Raumfahrt bereits als kritische „Enabling Technology“ für einen neuen Wirtschaftsraum, den man frühzeitig bewirtschaften und absichern müsse. Auch der Mond rücke verstärkt ins Zentrum des neuen Wettlaufs im All – als Standort für dauerhafte Raumstationen und mögliche Ressourcenquelle.

Ein weiterer Treiber sei das zunehmend konfrontative geopolitische Umfeld. Um in Europa nicht den Anschluss zu verpassen, müssten Unternehmen und staatliche Institutionen enger kooperieren und gezielte Synergien schaffen. Rapp: „Mit zunehmender Kommerzialisierung des Weltraums eröffnen sich für strategische Investoren attraktive Chancen, um künftig von der Dynamik des New Space zu profitieren.“ ■



# Neue Regeln für schnelle Rechner

Jones Lang LaSalle untersucht Chancen für neue Nische auf den Immobilienmärkten - Frankfurt vorne

Rechenzentren entwickeln sich zu gefragten Assets. Getrieben von der rapiden Entwicklung Künstlicher Intelligenz (KI) und stetig wachsenden Datenmengen steigt die Nachfrage nach Speicher- und Rechenkapazitäten und passenden Immobilien kontinuierlich. Wie aus dem JLL-Marktüberblick „Rechenzentren in Deutschland“ hervorgeht, stellen jedoch neue Regularien Investoren wie auch Eigentümer vor Herausforderungen.

Der europäische Markt wird dabei von den „FLAP-D“-Märkten (Frankfurt, London, Amsterdam, Paris und Dublin) geprägt. Mit einer Gesamt-IT-Kapazität von 949 MW liegt London weiterhin an der Spitze, gefolgt von Frankfurt mit 724 MW. Allein im Jahr 2024 soll die IT-Last in der Mainmetropole um weitere 205 MW steigen. Auf den weiteren Plätzen folgen Amsterdam (500 MW), Paris (379 MW) und Dublin (232 MW).

Sechstgrößter Markt Europas und damit kein Teil der FLAP-D-Märkte ist Berlin mit einer Leistung von etwa 99 MW. Weitere Entwicklungen dürften die IT-Last der Bun-

deshauptstadt bis 2027 auf bis zu 700 MW katapultieren. Die Ansiedlung eines Hyperscalers eines großen Tech-Konzerns, also eines Rechenzentrums mit sehr großen Ressourcen und Kapazitäten, rief dort zuletzt Colocation-Anbieter, also Vermieter von Rechenleistung, auf den Plan.

„Berlin und Frankfurt sind aufgrund unterschiedlicher Faktoren gefragt“, sagt **Helge Scheunemann**, Head of Research **JLL Germany**. „Frankfurt profitiert neben der zentralen Lage und der internationalen finanzpolitischen Bedeutung besonders vom DE-CIX, dem weltweit größten Internetknoten, der Datenverkehr mit kurzer Latenz in internationale Netze ermöglicht. In Berlin hingegen sorgen die digitalaffine Wirtschaft, der Internetknoten BCIX, der Bezug von Windenergie aus Brandenburg sowie die vergleichsweise günstigen Flächenpreise für Nachfrage.“

Innerhalb Deutschlands wird das Rheinische Revier voraussichtlich Anfang 2026 mit der Eröffnung zweier Rechenzentren von **Microsoft** auf den dritten



BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 38165-206



Platz steigen. Die beiden Objekte mit einer Gesamtleistung von 200 bis 400 MW will das Technologieunternehmen für die eigene Cloud-Infrastruktur und KI-Anwendungen nutzen. Generell zeigt sich, dass Neuentwicklungen immer größer werden: Während die meisten vor zehn Jahren errichteten Rechenzentren etwa zehn MW boten, sind heutzutage Entwicklungen von 100 MW nichts Ungewöhnliches mehr.

Auch wenn das Angebot zunimmt, mit der Nachfrage kann es nicht mithalten. Nicht nur wegen der beschleunigten Alltagsdigitalisierung während der Pandemie, sondern auch wegen der attraktiven Renditen zeigen insbesondere institutionelle Investoren vermehrt Interesse an Rechenzentren als Anlageobjekt. Um Zukunftstechnologien und niedrige Latenzen garantieren zu können, bedarf es weiterer Rechenleistung vor Ort – für die sich europäische Betreiber ohnehin bevorzugt entscheiden, um die anspruchsvollen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung zu erfüllen.

„Rechenzentren sind für Privatpersonen wie auch für die Wirtschaft existenziell geworden“, bilanziert **Björn Wagenknecht**, Senior Director **Project & Development Services JLL Germany**. „Damit wird sich auch die Suche nach geeigneten Flächen noch einmal deutlich ver-

stärken, zumal Standorte aufgrund der steigenden Rechenleistungen durch Hochleistungschips und höhere Rack-Dichten eine ausreichende Stromverfügbarkeit gewährleisten müssen.“ Aus dem Grund sehen sich Entwickler auch außerhalb der Cluster Frankfurt und Berlin um und ziehen Brownfields mit vorhandener Infrastruktur in Betracht.

Zugleich steigen die Anforderungen an Bestand und Neubau: Bereits heute müssen Rechenzentren den Stromverbrauch zu 50 Prozent aus erneuerbaren Energien decken, für neu errichtete Objekte gilt ab 2027 gar ein hundertprozentig klimaneutraler Betrieb. Regularien wie das Energieeffizienzgesetz (EnEfG) setzen verstärkt auf Pflichten, aber auch auf Anreize für nachhaltige Rechenzentren. Bestimmendes Thema ist dabei die Weiterverwertung der im Betrieb produzierten Abwärme, nicht zuletzt, da die Wärmeentwicklung mit höherer Rechenleistung ebenfalls zunimmt. Mit der Abwärmennutzung geht eine Zusammenarbeit vieler einzelner Akteure einher, letztendlich stellt sie aber auch einen Beitrag zum Erreichen der ESG-Ziele von Investoren, Entwicklern, Betreibern und Kommunen dar und kann so die politische und gesellschaftliche Akzeptanz solcher Immobilien steigern. ■



**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](https://hausinvest.de)



Von Eric Romba, Rechtsanwalt und Partner bei OsborneClarke, Berlin

# Vertrieb über Amazon und Spotify?

Aktuelle Gesetzeslage zu Kryptofondsanteilen und mögliche Auswirkungen auf das Asset Management

Mit der wachsenden Bedeutung von Digital Assets im Finanzsektor ergeben sich neue Herausforderungen und Chancen für Investoren und Asset-Manager. Ein kürzlich vom Bitkom veröffentlichtes Thesenpapier mit dem Titel "Neue Chancen im Asset Management: Kryptofondsanteile und Investments in Kryptowerte" hebt die Potenziale und regulatorischen Rahmenbedingungen dieser neuen Anlageklasse und -form hervor. Dieser Beitrag stellt die aktuelle Gesetzeslage zu Kryptofondsanteilen dar und die möglichen Auswirkungen auf das Asset Management.

Seit Sommer 2021 können Anteile an Sondervermögen als elektronische Anteilsscheine begeben werden. Hierzu wurde durch das Gesetz zur Einführung elektronischer Wertpapiere vom 3. Juni 2021 das KAGB geändert. Das Gesetz zur Einführung elektronischer Wertpapiere (eWpG) schaffte die Möglichkeit, dass Anteile an Sondervermögen nach § 95 Abs. 1 KAGB nun auch als elektronische Anteilsscheine begeben werden können. Zusätzlich ermöglicht § 95 Abs. 5 KAGB für Sondervermögen Kryptofondsanteile im Verordnungswege einzuführen. Von diesem Recht hat der Verordnungsgeber, das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie das Bundesministerium der Finanzen mit der Verordnung über Kryptofondsanteile (KryptoFAV) Gebrauch gemacht.

Kryptofondsanteile sind gem. § 1 KryptoFAV elektronische Anteilscheine an Sondervermögen oder einzelnen Anteilsklassen, die in ein Kryptowertpapierregister eingetragen sind. Kryptofondsanteile sind danach nur für Sondervermögen statthaft. Diese können als offene oder geschlossene Spezial-AIF aufgelegt werden. Im Bereich der offenen Publikums-Investmentvermögen dürfen OGAW sowie Publikums-AIF als Sondervermögen aufgelegt werden. Die Kryptofondsanteile werden nicht als verbriefte Globalurkunde begeben, sondern in elektronischer Form, kryptographisch und auf einer Blockchain.

Bei der Begebung von Kryptofondsanteilen bleibt die Struktur und das „Investmentdreieck“ zwischen Anleger, KVG und Verwahrstelle zunächst gegenüber dem oben genannten "klassischen" Beispiel gleich. Die Struktur ändert sich jedoch im Zeitpunkt der Begebung und Eintragung der Kryptofondsanteile. Hier tritt der Kryptowertpapierregisterführer hinzu. Ein Kryptofondsanteil wird dadurch begeben, dass die KVG als Emittentin eine Eintragung in ein elektronisches Wertpapierregister, das



Kryptowertpapierregister, bewirkt. Es gibt in einem Sondervermögen mit Kryptofondsanteilen damit keinen Zentralverwahrer mehr. Die KryptoFAV verweist in § 2 auf die Vorschriften des eWpG zum Kryptowertpapierregister, weshalb auch für den Ablauf der Begebung und die Eintragung im Wesentlichen auf die bekannten Regelungen und Verfahren des eWpG und KAGB verwiesen werden kann.

Registerführende Stelle ist nach § 3 KryptoFAV die Verwahrstelle oder ein anderes von der Verwahrstelle zu beauftragendes Unternehmen. Dieses muss dann über die Erlaubnis zur Kryptowertpapierregisterführung verfügen. Die Eintragung ist als Sammel- und Einzeleintragung möglich. Bei der Sammeleintragung wird die Wertpapiersammelbank oder der Verwahrer Inhaber der Kryptofondsanteile. Ein Anleger erwirbt lediglich Miteigentum an den Bruchteilen der Anteile und die Berechtigung daran, nicht jedoch die Inhaberschaft an den Kryptofondsanteilen – diese bleibt weiterhin bei der Wertpapiersammelbank oder dem Verwahrer.

Bei der Einzeleintragung erwirbt der Anleger hingegen das „Alleineigentum“ und die Berechtigung, weshalb die Kryptofondsanteile direkt über die genutzte Blockchain auf einen Dritten übertragen werden können. Ein solcher Transfer zwischen den kryptographischen „Brieftaschen“ (Wallets) wird validiert, indem der Kryptowertpapierregisterführer die Transaktion im Kryptowertpapierregister umträgt. ▶

## Wechsel dich

**Marc Wild** verantwortet seit dem 1. April 2024 als Head of Risk Management das Risikomanagement der **Deutsche Finance Asset Management GmbH** am Standort München. Zuvor war Wild langjährig als Head of Risk Management Real Estate USA bei einer führenden deutschen Landesbank beschäftigt.

**Lars Meisinger** ist seit 1. Mai 2024 neuer Vorstandsvorsitzender und CEO der **DLE Group AG** und folgt auf **Yolanda Schmidtke**, die das Unternehmen im Jahr 2016 gemeinsam mit **Rainer Schorr** gegründet hat. Yolanda Schmidtke verlässt den Vorstand Ende Juni 2024 auf eigenen Wunsch, um sich neuen Herausforderungen zu widmen. Sie bleibt dem Unternehmen jedoch als zweitgrößte Aktionärin sowie beratend verbunden. Im Zuge der Umstellungen im Management scheidet zudem **Alexander Fröse** auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand der DLE Group AG aus, um sich auf seine Tätigkeit als Geschäftsführer und Managing Partner der **DLE Living GmbH** zu fokussieren und weitere Senior Living Geschäftsmodelle für die DLE zu entwickeln.

**Markus Schmidt** (49) ist neuer Leiter Geschäftsfeldentwicklung Infrastruktur bei der **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** in Hamburg. Zuvor war er im Fondscontrolling der IntReal tätig und leitete dort ab 2017 ein Team für Fondscontrolling & Reporting.

Für die Verwaltung der Kryptofondsanteile für Investoren stellen dann die Wallet Betreiber das Interface bereit. Der Investor interagiert dann mit dem Wallet Betreiber, um eine Transaktion seiner Kryptofondsanteile zu veranlassen. Das Wallet steht hier analog zum oben genannten Depot bei klassischen verbrieften Fondsanteilen. Im Falle der Einzeleintragung erhält der Anleger unmittelbar seine Kryptofondsanteile als Token. Die Verwahrung dieser Token erfolgt dann über eine eigene, selbst gehaltene Wallet oder – unter bestimmten Bedingungen wie ggf. erforderliche Erlaubnisse für die Tätigkeit – durch einen Dritten.

Der Einsatz der neuen Technologie bietet Vorteile. Zum einen bekommt der Anleger ein voll digitales Produkt. Dies bietet Chancen im Vertrieb. Denn wenn ein Asset-Manager voll digitale Vertriebskanäle bespielen will, muss er dorthin gehen, wo die Aufmerksamkeit der Anleger ist. Dazu braucht es ein digital integrierbares und abzuwickelndes Fondsprodukt und einen Erwerbsprozess ohne Medienbrüche. Bei den Vertriebskanälen ist über Kredit- und Finanzinstitute hinaus zu denken. Denn die Anleger von Fonds verbringen ihre Zeit mehr bei **Spotify**, **Uber**, **Amazon** oder mit Fitness-Apps. Die Blockchain-Technologie schafft hier Integrationsmöglichkeiten und auch neue Produkte. Schließlich ist das Spektrum des Decentralized-Finance-Bereichs DeFi für Fonds noch unerschlossen. Auch hier bieten sich Möglichkeiten.

Weiter kann die Technologie einen Beitrag zu mehr Effizienz leisten. Die Abwicklung des Anteilsscheingeschäfts wird signifikant vereinfacht und kann nahezu in Echtzeit (Near Real-Time) erfolgen und nicht innerhalb der üblichen zwei bis drei Tage. Wenn es in Zukunft – getrieben durch die EU-Regulatorik und wesentliche Marktteilnehmer – auch kryptographische Fiat-Stablecoins gibt, kann das Settlement sogar Real-Time erfolgen. Schließlich bietet die Einzeleintragung enorme Chancen. Die Über-

tragung von Anteilen in Einzeleintragung kann ohne Mittelspersonen von Anleger zu Anleger geschehen. Auch ist es durch Implementierung von Smart Contracts möglich, Effizienz und Vereinfachung der Abwicklung weiter zu steigern. Perspektivisch können Kryptofondsanteile den potenziellen Anlegerkreis öffnen, da ein grenzüberschreitender Handel durch Anteile auf Blockchain-Basis gegenüber bisherigen Anteilen deutlich vereinfacht wäre.

Ob Kryptofondsanteile am Ende auch kostengünstiger sind, ist bisher noch nicht klar zu beantworten. Die Kosten hängen sehr davon ab, welche Blockchain genutzt wird, und wie hoch die Transaktionsfees sind. Diese können bei manchen Blockchains durch die Kursvolatilitäten der genutzten Kryptowährungen durch die Decke schießen. Darüber hinaus braucht es die technischen Grundlagen in den beteiligten Häusern wie KVG und Verwahrstelle. Dies wird Investitionen erfordern und braucht ein neues Anforderungs- und Wissensprofil bei den Mitarbeitern und der Geschäftsleitung. Die Erwartungen an eine Kosteneffizienz sind aber da, wenn Prozesse einmal etabliert und standardisiert sind.

Die Realität ist nun, dass bisher noch keine Sondervermögen mit Kryptofondsanteilen in relevantem Umfang begeben wurden. Der Markt agiert getreu dem Motto „never touch a running system“. Als erster Asset-Manager hat die **Metzler Asset Management** Kryptofondsanteile letztes Jahr begeben, die durch die **Union Investment** im Rahmen eines Pilotprojekts erworben wurden. Hierfür wurde eine neue Anteilklasse des Publikumsfonds „Metzler Global Growth Sustainability“ aufgelegt, die öffentlich nicht investierbar ist. Erstmals wurden Fondsanteile mittels Distributed-Ledger-Technologie (DLT) als digitale Token (Kryptofondsanteile) begeben. Digitale Token können dabei „einfach und nahezu in Echtzeit gehandelt, übertragen und verwaltet werden“, so die Pressemeldung der Union Investment. Dies ist ein Anfang. Weitere Produkte dürften folgen. ■



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  
Krettenburgstr. 15  
83727 Schliersee  
T: 0171/6233636

[redaktion@markusgotzi.de](mailto:redaktion@markusgotzi.de)  
[www.gotzi.de](http://www.gotzi.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://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](mailto: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**

**TSO – The Simpson Organization**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

# Das Letzte

So, Schluss mit lustig. Was jetzt kommt, meine ich bierernst. Die Menschen hierzulande fühlen sich in ihren Ängsten und Bedürfnissen nicht wahr- und ernstgenommen. Meine Befürchtung ist, dass die Demokratie nicht standhaft genug ist. Wo sind die offiziellen Reaktionen auf die immer aggressiveren Angriffe gegen Menschen mit liberaler Grundhaltung? Auf Bürgermeister und Bundesminister? Auf Kommunalpolitiker und Plakat-Kleber? Wie bestraft der Staat SA-Methoden, die von den Verursachern teilweise selbst gefilmt und gepostet werden? Einschüchtern, bedrohen, ins Krankenhaus prügeln, bespuken – wie ekelhaft kann es noch werden? **Olaf Scholz** gibt sich ratlos wie so oft. „Geht wählen“, rät der Kanzler. Ernsthaft? Geht wählen? Der Mann, der mit großer Klappe Führung versprach, schiebt die Verantwortung von sich.

So wie bei den Demonstrationen der Islamisten. Wieso werden solche Veranstaltungen nicht verboten? Es wird in Deutschland niemals einen Scharia-Staat geben. Keine Steinigung nach Ehebruch. Keine Handamputation nach Diebstahl. Kein Auspeitschen für freie Rede. Wer die Meinungsfreiheit in unserem Lande nutzt, um aggressiv einen Folter-Staat nach dem Vorbild Syriens und Irans zu fordern, hat hier nichts verloren. Wer nimmt Gäste auf, die das Haus der Gastgeber verwüsten wollen? Nur schwache, willenlose Gestalten, oder hat jemand eine andere Meinung dazu?

Ich kann nicht verstehen, wie fahrlässig die Politiker der wählbaren Parteien all das geschehen lassen. Wer wird wohl davon profitieren, wenn sich die Demokratie als schwach und wehrlos präsentiert? Offenbar sind die meisten Volksvertreter nicht hart genug für den Job, den sie in unserem Sinne erledigen sollen.

Hilft es, wenn die Bürger die Sache selbst in die Hand nehmen? Mit einem Bürgerbegehren? Hat in einer Demokratie die Mehrheit der Wähler automatisch die besten Ideen? Oder haben es die Initiatoren lediglich einfacher, ihre Unterstützer zu motivieren? In meiner selbstgewählten Heimat am Schliersee hat es ein Bürgerbegehren gegen einen aufwendigen Hotel-Umbau gegeben. Der Eigentümer hatte Pläne im Volumen von mehr als 50 Millionen Euro vorgelegt und damit den Gemeinderat überzeugt. Aber nicht alle Menschen im Ort. Zu groß, zu laut, zu exklusiv, passt nicht zu uns – meinte die Mehrheit der Wähler und schmetterte das Vorhaben in einem Bürgerbegehren ab.

Ist das überhaupt ein Fall für ein Bürgerbegehren? Schließlich geht es nicht um den Bau einer Umgehungsstraße, eines Staudamms oder ein ähnliches Projekt der öffentlichen Hand. Sondern um die Entscheidung eines privaten Unternehmers, was er mit seinem Eigentum anstellen möchte. Nun streicht er die Segel. Was aus dem in die Jahre gekommenen Schlierseer Hof nun wird? Keine Ahnung. Im besten Fall erweitert die Immobilie bloß den jetzt schon traurigen Leerstand im Ort. Eventuell vermietet der Eigentümer die Immobilie an den Landkreis, der nach Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge sucht. Wer will ihm das übel nehmen? Die zuständige Behörde zahlt gut dafür. „Asylbewerber logieren im Luxus-hotel mit Seeblick“ – wer wird Wählerstimmen gewinnen, falls die **BILD**-Zeitung dann solch eine Schlagzeile titelt? Die Grünen, die sich stark gemacht haben gegen den Neubau? Die CSU? Die SPD? Oder doch eher die AfD? Das überlasse ich Ihrer Phantasie.