

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 370 | 39. KW | 25.09.2020 | ISSN 1860-6370 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Offene Fonds im Detail: Beim „European Residential“ von Catella läuft's	2
Einzelhandel I: Immo-Prof. Günter Vornholz entzaubert Mysterien und Mythen	5
INVESTMENTexpo: 300 Teilnehmer gehen Schritt in Richtung Normalität	10
Einzelhandel II: Supermarkt und Nahversorger als stabiler Anker in der Krise	11
Offene Fonds: Corona-Auswirkungen kommen mit Verzögerung	13
Personalia I	14
Immobilien-Aktien: Gute Performance aber nicht so richtig gefragt	16
Empirica-Untersuchung: In München wohnen Studenten mit Abstand am teuersten	17
Fondsbörse Deutschland: Kurse am Zweitmarkt haben sich wieder erholt	18
Personalia II	20
Impressum	20
Das Letzte	20

Meiner Meinung nach...

Was war das für ein Hype vor zehn, zwölf Jahren um den Riesenflieger **Airbus A380**. Plane-Spotter standen an den besten Aussichtspunkten rund um die Flughäfen Schlange, um die Flieger zu fotografieren. Ich selbst war auf Einladung der **Doric** nach London geflogen, um während der Auftank- und Putzpause das Flugzeug zu begutachten, bevor es von Heathrow wieder in Richtung Singapur startete.

Denn auch die Investoren wollten unbedingt einsteigen. **Dr. Peters** und andere Anbieter geschlossener Flugzeugfonds berichteten stolz, dass die Flieger-Fonds innerhalb weniger Tage ausgebucht waren. Die Story war aber auch zu schön: Ein formschönes Investment, State of the Art, damit konnten die Zeichner vor ihren Freunden prahlen.

Doch es gab auch frühe Warner. **Heinz Gerlach**, die Älteren von uns werden sich noch an ihn erinnern, drohte manchen Fondsinitiatoren sogar Klagen an, weil ihn die Exit-Strategie nicht überzeugte. Und womit damals fast niemand rechnete, ist eingetroffen. Der A380 ist nach gerade mal einem Jahrzehnt zum Auslaufmodell geworden. Endet der Leasingvertrag, mutiert der Flieger zum Ladenhüter.

Natürlich spielt auch Corona eine Rolle dabei. Die **Lufthansa** will nach Berichten von Medien mindestens 22.000 Vollzeitstellen abbauen und 150 Flugzeuge abstoßen, unter anderem auch den A380. Kein Einzelfall. **Air France** hat bereits das Aus für den Airbus-Riesen verkündet. Keine guten Nachrichten für die Inhaber der Fondsanteile.

Die gibt es nach längerer Zeit für manche Anleger von Schiffsfonds. So informierte die **Salamon AG** ihre Kunden und Vertriebspartner über eine positive Entwicklung bei verschiedenen Schiffsklassen. Für einen Tanker meldet das Unternehmen sogar mit dem ersten Halbjahr 2020 den ertragreichsten zusammenhängenden Zeitraum seit Erwerb des Schiffes im Jahr 2003.

In eigener Sache. Auch wenn die Expo Real im kommenden Monat wohl nur wenig gemein haben wird mit dem Schaulaufen vergangener Jahre, so werden die Kollegen des Immobilienbriefs auch bei der hybriden Veranstaltung dabei sein und sie mit einer Spezialausgabe begleiten. Wie in den Vorjahren wird sie um Inhalte und Anzeigen des Fondsbriefs ergänzt. Die nächste reguläre Ausgabe erscheint daher am 23. Oktober. Bis dahin, bleiben Sie gesund.

Viel Spaß beim Lesen!



Wichtiger Schritt Richtung Normalität

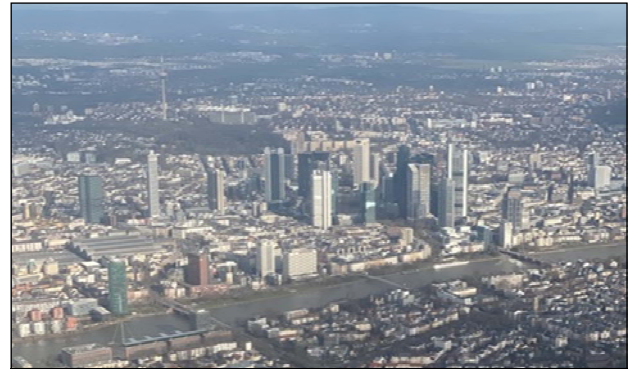
Erste Großveranstaltung seit Corona lockt rund 300 Teilnehmer - Preise und ESG bestimmen die Themen

Die von der Rueckerconsult GmbH ausgerichtete INVESTMENTExpo in Berlin mit rund 300 Teilnehmern war seit Beginn der COVID-19-Pandemie das erste große Treffen der Immobilienbranche für institutionelle Anleger und Assetmanager. Da wir selbst nicht vor Ort waren, haben wir Michael Denk, Geschäftsführer von Quadoro, gebeten, seine Eindrücke zu schildern. Sein Fazit: „Groß war die Freude der Besucher über diese gelungene Veranstaltung, die einen wertvollen Beitrag zur neuen Normalität gebracht hat.“

Der erste Konferenztag war der Entwicklung der Wirtschaft und der Immobilienmärkte in Zeiten von COVID-19 gewidmet, und es gab viel Anlass zum Austausch. Volkswirtschaftlich bestand Konsens über weiterhin niedrige bzw. negative Zinsen bei einer dennoch niedrigen Verschuldung der Haushalte. „Wer jetzt Angst vor Inflation hat, der hat auch Angst vor Radarfallen im Stau“, kommentierte einer der Teilnehmer.

Nahezu in allen Segmenten dürften die Preise weiter steigen, die Entwicklung wird aber differenziert gesehen und der Strukturwandel durch die Pandemie beschleunigt. So verwundert es nicht, dass Retail als schwierigste Assetklasse gesehen wird. Der Druck auf die Mieten führt zu deutlich steigenden Cap Rates. Hotelinvestments werden für die Dauer der Einschränkungen mit weiteren Einbußen rechnen müssen, aber ein Strukturbruch wie bei Retail wird in diesem Bereich nicht erwartet. Die Branche sortiert sich neu. Wohnen wird als stabilster Sektor gesehen, allerdings mit starken regionalen Differenzierungen. Wie soll mit Einkaufsfaktoren jenseits der 30 noch Rendite erzielt werden, ohne Mieten zu erhöhen? Das wird in der Politik kontrovers diskutiert.

Spannend wird es bei der Büronutzung. Wie wird sich Home Office oder besser gesagt mobiles Arbeiten auf die Büronachfrage auswirken? Insgesamt wird das Thema jetzt positiver gesehen. Das korreliert allerdings mit dem Alter der Nutzer. Junge Menschen in kleinen Stadtwohnungen mit Kindern im Home-Schooling haben andere Erfahrungen gemacht als ihre älteren Kollegen mit großzügigen Wohnverhältnissen. Ist die durchschnittliche deutsche Wohnung überhaupt tauglich für Home Office? Wird in Nicht-Pandemie-Zeiten der Regulator tolerieren, dass die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zuhause wenig Beachtung finden kann, und werden Arbeitnehmervertreter zulassen, dass großvolumig Betriebskosten auf die Privatsphäre von Mitarbeitern abgewälzt werden?



Megacity Frankfurt. Sind solche Städte in ihrer jetzigen Form zukunftsfähig? Darüber lässt sich diskutieren.

Zudem wurde diskutiert, ob Megastädte in ihrer jetzigen Form zukunftsfähig sind. Es geht um die Veränderung der Menschen, ihre Vorlieben und Gewohnheiten und die Vorteile der Peripherie. Mehr Nachbar und Natur statt Anonymität und Beton ist die Devise. Wie verändert sich das Verhalten der Unternehmen und ihrer Ansiedlungspolitik?

Am zweiten Tag der Veranstaltung stand ESG im Fokus, ein Thema, das durch Fridays for Future und die Klimaschutzziele der EU sowie der geplanten Taxonomie- und Offenlegungsverordnung nun auf der Agenda aller Marktteilnehmer oberste Priorität hat. Mit den technischen Vorgaben scheinen aber nicht nur die Regulatoren Probleme zu haben. Zu unterschiedlich sind regionale Besonderheiten. Ist beispielsweise Atomstrom nachhaltig, nur weil er CO₂ neutral ist?

Aber die Botschaft ist angekommen, und die Branche reagiert auch ohne Vorgaben. Das größte Problem bereitet den Asset Managern die Verbrauchsdatenerhebung. Detailzahlen von Mietern und Property Managern stellen einen erheblichen Arbeitsmehraufwand dar. An dieser Stelle könnte der Regulator mit einer Offenlegungsverpflichtung noch gefordert sein.

ESG-Grundsätze werden auch ohne Verpflichtung sowohl bei Investoren als auch Asset Managern implementiert, allerdings mit Raum zu Individualität. Zu unterschiedlich sind die Anforderungen sowohl der Anleger als auch der Anbieter. Immobilien sind eben kein homogenes Wirtschaftsgut. Besondere Probleme bereiten die Individualität der sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit und die fehlende Messbarkeit und Vergleichbarkeit von Faktoren. Eine kapitalmarkt- und renditeorientierte Investition in Mietwohnungen unter nachhaltigen Gesichtspunkten ist nach wie vor eine große Herausforderung für unsere Branche. □