

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 420 | 44. KW | 04.11.2022 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Zinsniveau: Immobilien-Professor Günter Vornholz zur aktuellen Situation	2
Empirica: Fehlende Anreize zum Wohnungs-Wechsel führen zu knappen Flächen	8
Auf ein Wort: mit Andreas Heibroek vom AIF-Anbieter Patrizia GrundInvest	11
Personalia	12
Sozialimmobilien: Rendite von Pflegeheimen steigt erstmals wieder leicht an	14
Scope-Studie: Nur drei offene Publikums-AIF sind noch keine Artikel-8-Fonds	15
Feri-Analyse: Starker Dollar zwingt Schwellenländer zum Verkauf ihrer Anleihen	17
Offene Spezialfonds: Netto-Vermögen steigt trotz Krise stärker als im Vorjahr	17
Portfolio-Analyse: Fokus der Anleger liegt auf Cash-Flow-Rendite	18
Hotelmarkt: Zinserhöhung der EZB bremst das Transaktionsgeschehen	19
Das Letzte	21
Impressum	21

Meiner Meinung nach...

Nun also doch. Zum Preis von 44 Milliarden Dollar hat **Elon Musk Twitter** gekauft und das alte Management sofort rausgeschmissen. 44 Milliarden Dollar. Können Sie sich vorstellen, wieviel Geld das ist? Vielleicht hilft ein Vergleich. In den ersten drei Quartalen wurden in Deutschland Gewerbeimmobilien im Volumen von insgesamt 44,2 Milliarden Euro gehandelt. Also fast auf den Cent derselbe Betrag. Hat noch jemand einen Zweifel daran, wie wertvoll es ist, die Meinung der Menschen zu lenken? Oder zu manipulieren? Zu kontrollieren?

Ich finde es gefährlich, wenn ein Mensch so viel Macht hat, dass er die ganze Welt in seinem Griff hält. Nur weil er reich ist. Nicht gewählt oder sonstwie legitimiert. Es hat nur ein paar Tage gedauert, um uns die Augen zu öffnen, was auf uns zukommt. Musk hat in einem Tweet spekuliert, dass der Ehemann der US-Demokratin **Nancy Pelosi** nicht von einem rechten Verschwörungstheoretiker mit dem Hammer verletzt wurde, sondern von einem Stricher im Streit ums Geld. Als Quelle zitierte er ein Revolverblatt, das im Vorfeld der US-Wahl 2016 gemeldet hatte, **Hillary Clinton** sei tot, und ein Double hätte ihre Rolle übernommen. Unfassbar, oder?

Kein Wunder, dass **Steve Bannon** und andere Rechtsextreme in Jubel ausbrachen, als Musk die soziale Plattform übernahm. Dabei braucht es kein enthemmtes Twittern, um zu erkennen, wie verkommen die Politik rund um den Globus geworden ist. China, Russland, Großbritannien, Ungarn, Italien – die Liste der Länder, in denen die Wahrheit keinen Wert mehr besitzt, könnte noch lange weitergeführt werden.

Ich bin gespannt, wie weit die Macht der Lügner in den USA reicht. In wenigen Tagen sind wir schlauer. Dann wählen die Amerikaner ihren Kongress, ihre Abgeordneten. Eine Wahl zwischen Vernunft und Verschwörung. Zwischen Versöhnung und unterstelltem Vampirismus. Zwischen Demokratie und Diktatur. Auch unfassbar. Aber leider Realität.

Lesen Sie dazu auch **Das Letzte** auf Seite 21.

Viel Spaß beim Lesen!



Real I.S.

Deals in Australien und den Niederlanden

Die **Real I.S. AG** hat den „Beatrixpark“ im niederländischen Den Haag aus dem „Bayernfonds Niederlande 2“ an den Hauptmieter **het Rijksvastgoedbedrijf** veräußert. Der vollvermietete Bürokomplex befindet sich nahe des Stadtzentrums und verfügt über eine Mietfläche von rund 27.600 Quadratmetern.

Zum Preis von 363,5 Millionen australische Dollar hat Real I.S. das Headquarter der „Geoscience Australia“ in Canberra an **Charter Hall** veräußert. Damit ist der Deal die größte Transaktion in der Geschichte der australischen Hauptstadt. Das voll vermietete Büroobjekt wurde 1997 durch die Regierung errichtet. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf rund 32.760 Quadratmeter. Darüber hinaus gibt es eine Kindertagesstätte und 650 Pkw-Stellplätze auf dem Gelände. Real I.S. hat die Immobilie 2007 für den „Bayernfonds 2“ erworben.

ZBI

Cube Central 378

Die **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe** hat für einen ihrer Immobilien-AIF über einen Forward Deal das Stadtquartier „Cube Central 378“ in Düsseldorf erworben. Entwicklerin und Verkäuferin ist die **Cube Real Estate GmbH**. Geplant sind Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen für Studenten, Young Professionals, Familien, Senioren, Unternehmen und Künstler. Die Fertigstellung ist für 2025 geplant.



Neubaugebiet. Junge Familien können sich die Zinsbelastung häufig nicht mehr leisten.

Rasanter Anstieg auf moderate Höhe

Lage bei den Zinsen dürfte sich an absehbarer Zeit nicht entspannen

Anders als Sie das gewohnt sind, finden Sie als Aufmacher dieser Ausgabe keinen Fonds-Check und auch keinen Fonds im Fokus. Dafür aber einen Artikel von Immobilien-Professor Günter Vornholz, der in Sachen Zinsen einiges gerade rückt.

Die Zeiten der niedrigen Bauzinsen sind vorbei; mit dem Beginn des Jahres 2022 endete die vielfach, auch negativ diskutierte Niedrigzinsphase in Deutschland. Ausgelöst durch die Finanzkrise 2008 hatte die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen deutlich gesenkt und gleichzeitig die Liquidität durch Anleihekaufprogramme massiv ausgeweitet. Resultat waren stetig sinkende Zinsen bis hin zu einer negativen Rendite bei den Bundesanleihen.

Die ersten Aktivitäten beim Ausstieg aus der ultra-expansiven Geldpolitik kamen aus Amerika, wo die amerikanische Notenbank die Zinsen sukzessive erhöhte. Als Reaktion darauf und um die hohen Inflationsraten in Europa zu bekämpfen, sah sich auch die Europäische Zentralbank EZB gezwungen, aus den Anleihekaufprogrammen auszuweichen und die Leitzinsen zu erhöhen.

Seit Jahresanfang sind sowohl die Renditen der Bundesanleihen und Pfandbriefe als auch die Zinsen für Wohnungsbaukredite stark gestiegen.

Trotz eines leichten Rückgangs im Sommer dieses Jahres stiegen die Bauzinsen zuletzt sogar auf mehr als vier Prozent. Es ist davon auszugehen, dass sich die Lage bei den Zinsen nicht nachhaltig entspannen wird. Ein weiterer Anstieg ist aufgrund der Ankündigungen der EZB eher wahrscheinlich. (Und inzwischen bereits geschehen.)

Die Folgen der Zinserhöhung machen sich auch auf den Immobilienmärkten bemerkbar:

Erstens bei den Portfolioentscheidungen. Die Kapitalanleger vergleichen die Rendite der Anleihen mit der Immobilienrendite und stellen fest, dass die Anleiherenditen attraktiver geworden sind. Es erfolgen Umschichtungen im Portfolio bzw. Neuanlagen von Kapital nicht mehr vorzugsweise in Immobilien.

Zweitens kommt es bei der Finanzierung durch die Zinserhöhung zu einer Belastung der Käufer. Als Reaktion auf den massiven Zinsanstieg haben viele Immobilienerwerber ihre Eigenkapitalquoten erhöht oder die Tilgungsrate bei Neuabschlüssen deutlich gesenkt. Der Anstieg der Bauzinsen hat insgesamt dazu geführt, dass sich viele Menschen eine Wohnimmobilie nicht mehr leisten können oder wollen. So ging seit Jahresanfang die Nachfrage nach Baufinanzierungen sowohl für Neubauten

bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern deutlich zurück.

Drittens leidet der Bau bzw. die Projektentwicklungen. Durch die Zinserhöhungen wird entweder die Zwischenfinanzierung teurer oder insgesamt der Bau von Immobilien. Darüber hinaus droht die Gefahr, dass das Objekt nicht verkauft werden kann.

Viertens wird auf die Gefahr einer Anschlussfinanzierung bzw. Umschuldung hingewiesen.

Anschlussfinanzierung bzw. Umschuldung

Über lange Jahre war das Eigenheim trotz fehlendem Eigenkapital und moderatem Einkommen für viele Haushalte relativ problemlos realisierbar. Durch den erheblichen Anstieg der Bauzinsen für Immobilienfinanzierungen im Jahr 2022 hat sich das plötzlich geändert. Es besteht die Angst vor negativen Auswirkungen einer Umschuldung bzw. Anschlussfinanzierung für die Haushalte.

Zahlreiche Darlehensnehmer, die ihre Immobilienkredite noch tilgen müssen, blicken mit Sorge auf das

Auslaufen der Zinsbindungsfrist oder das Laufzeitende ihres Kreditvertrages. Je nach Ausgangslage müssen sie sich infolge gestiegener Bauzinsen auf gravierende Konsequenzen einstellen. Auch für die zukünftige Entwicklung wird dies als Risiko gesehen.

Die Hypothekenzinsen mit einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren sanken seit Anfang der 1990er Jahre kontinuierlich bis zum Jahresende 2021. Nach den jüngst veröffentlichten Daten der Deutschen Bundesbank über Hypothekenzinsen mit einer Laufzeit von über zehn Jahren lag dieser Zinssatz bei rund drei Prozent, nach Angaben der **Interhyp AG** ist der Zinssatz mittlerweile auf über vier Prozent (Ende Oktober 2022) gestiegen. Dadurch ergeben sich verschiedene Szenarien, wobei aufgrund fehlender Daten keine Aussage über die jeweilige empirische Bedeutung gemacht werden kann.

Die Effekte der Umschuldung für einzelne Haushalte hängen entscheidend davon ab, zu welchem Zinssatz, zu welchem Zeitpunkt und mit welcher Laufzeit ein Kreditvertrag in der Vergangenheit abgeschlossen wurde. Trotz des sehr starken Zinsanstiegs von gut ein Prozent auf aktuell gut vier Prozent je nach

Werbemitteilung

PROJECT
Investment

Werte für Generationen



PROJECT Immobilienentwicklung Durlacher Straße, Berlin



Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

Einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu 165,0%* im MidCase-Szenario – diese chancenreiche Beteiligungsmöglichkeit bietet Ihnen **PROJECT Metropolen 22**

PROJECT Investment Gruppe · Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

- ✓ Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: ab 10.000 EUR zusätzlich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens acht Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2032 (Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmoption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

 www.metropolen22.de
 0951.91 790 330

Deutsche Finance

Wachstum

Die **Deutsche Finance Group** hat mit institutionellen Immobilieninvestments das verwaltete Vermögen auf Gruppenebene erneut gesteigert. Zum 30.09.2022 verwaltet sie Vermögen von rund 11,3 Milliarden Euro und konnte im bisherigen Jahresverlauf die Asset under Management um rund 1,7 Milliarden Euro erhöhen. Haupttreiber des Wachstums sind institutionelle Club-Deals in den USA, wie die Fortsetzung der Investmentstrategie mit Life Science-Immobilien in Boston, und die Platzierung von Value Add Strategien.

Laufzeit, kann es durch eine aktuelle notwendige zur Umschuldung oder Nachverhandlung zu einer stärkeren Belastung oder aber auch zu einer Entlastung kommen.

Schlechte Nachrichten gibt es für die Kreditnehmer, die ihren Kreditvertrag in den vergangenen zehn Jahren abgeschlossen haben. Der aktuelle Zins liegt über dem zum Abschluss des Vertrages. Somit kommt es zu einer höheren Zinsbelastung, wenn ein neuer Darlehensvertrag abgeschlossen wird. Wäre zum Beispiel vor einem Jahr (2021) nur ein Überbrückungskredit von einem Jahr Laufzeit abgeschlossen worden, so würde sich nun die Zinszahlung vervierfachen. Bei den weiteren Verträgen, ist ebenso wichtig, wie hoch die Tilgung in den vergangenen Jahren war. So kann durch einen kontinuierlich zurückgeführten Kreditbetrag ein Teil des jüngsten Zinsanstiegs kompensiert werden.

Für Kreditnehmer, die in der Niedrigzinsphase Darlehen zu günstigen Konditionen abschließen konnten und diese Zinsen nicht langfristig festgeschrieben haben, wird es allerdings kritisch. In absehbarer Zeit werden sie sich um eine Anschlussfinanzierung bemühen müssen. Oft ist nach Ablauf eines Zinsbindungsabschnitts eine Anschlussfinanzierung nötig. Werden dafür nun höhere Sollzinsen verlangt als für die laufende Zinsbindungsfrist, müssen Kreditnehmer höhere monatliche Raten aufbringen oder längere Abzahlungszeiträume in Kauf nehmen.

Die Auswirkungen des Zinsanstiegs spüren dabei diejenigen am meisten, die noch eine hohe Restschuld zu tilgen haben. Je nachdem, in welchem Lebensalter die Haushalte ihr Eigenheim erworben haben, kann sich die Abzahlung des Kredits möglicherweise sogar bis ins Rentenalter verlängern. Bei manchen Eigenheimbesitzern kann


Gemeinsam Investieren

Die Baukosten explodieren.
Wir genießen einen
sicheren Bestand.

Das können Sie auch.

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

infolge eines Zinsanstiegs möglicherweise sogar die gesamte Finanzierung gefährdet sein.

Besonders problematisch kann es insbesondere für Haushalte werden, die

- hohe Darlehensbeträge mit kurzer Zinsbindung aufgenommen haben,
- hohe Kredite aufgenommen haben und verhältnismäßig wenig tilgen oder die
- die Grenze der tragbaren Belastung mit ihrer jetzigen Finanzierung schon erreicht haben.

Im schlimmsten Fall, wenn die Restschuld und die Zinsdifferenz so hoch sind, dass der monatlich für die Rate verfügbare Betrag nicht mehr für Zins und Tilgung ausreicht, können die Zinsanpassung oder die Prolongation sogar scheitern.

Gute Nachrichten gibt es für Kreditnehmer, die einen Kreditvertrag vor 2012 abgeschlossen und noch keine Umschuldung vorgenommen haben. Teilweise konnten oder wollten die Darlehensnehmer ihre alten, bestehenden Kreditverträge nicht um-

schulden. Durch eine vorzeitige Umschuldung hätten sich womöglich Geld und Zinsen sparen lassen, aber es sind die Bedingungen in den Kreditverträgen zu beachten und mögliche Gebühren gegenzurechnen.

Vor mehr zehn Jahren, als die jetzt endenden Zinsbindungsfristen vereinbart wurden, war das Bauzinsniveau ähnlich hoch beziehungsweise noch deutlich höher. Bei älteren Verträgen wird der diesjährige Anstieg der Bauzinsen bislang noch nicht zu den vorher beschriebenen Schwierigkeiten führen. Schon in den vergangenen Jahren haben die Haushalte teilweise die sehr günstige Zinsentwicklung genutzt, um trotz Vorfälligkeitsentschädigungen neue Kredite zu den damals sehr niedrigen Zinsen abzuschließen. Diese Haushalte haben profitiert.

Weiterhin profitieren Schuldner trotz des Zinsanstiegs 2022 noch bei Verlängerung eines auslaufenden Kreditvertrages. Je älter Kreditverträge sind, desto stärker fällt dieser Effekt aus. Immobilienkäufer, die ein Darlehen aufnehmen, zahlen heute im historischen Vergleich weniger Zinsen. So betrug der Hypothekenzins vor 20 Jahren (2002) rund 5,5 Prozent je nach Laufzeit des Kreditvertrages und lag damit deutlich über dem aktuellen Zinsniveau. ►

Werbemitteilung

ZBI - Werthaltige Investments

Der Spezialist für Wohnimmobilien

Emissionshaus mit über 20 Jahren Erfahrung
am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Wertgemeinschaft für Investments und Wohnen
durch Teilhabe, Langfristigkeit und Verbindlichkeit

Entwicklung von Immobilienfonds
für private und institutionelle Anleger

Kernkompetenzen aus einer Hand
für Ein-/Verkauf, Verwaltung, Sanierung und Projektentwicklung

Habona

Nahversorger gekauft

Die **Habona Invest-Gruppe** hat für ihren mit der Service-KVG **IntReal** aufgelegten offenen Immobilien-Publikumsfonds „Habona Nahversorgungsfonds Deutschland“ einen Nahversorger erworben, der die Discounterquote des Fonds erhöht. Das Objekt wurde von der **KBL Projektentwicklung GmbH** aus Frankfurt am Main erworben. Die Immobilie in Wiesbaden erfüllt durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, eine Wärmepumpe, E-Ladesäulen und Ladepunkte für E-Bikes die Nachhaltigkeitsstrategie nach Artikel 8.

Perspektiven der Zinsentwicklung

Welche Schlussfolgerungen lassen sich daraus für die Zukunft ziehen? Wie hoch wird das Zinsniveau in zehn oder 20 Jahren sein? Ein Hinweis kann sich aufgrund der historischen Entwicklung der Zinsen ergeben.

Die Hypothekenzinsen liegen noch leicht unter dem Durchschnittszins der vergangenen 30 Jahre, der bei durchschnittlich 4,5 Prozent lag. Der Durchschnittszins der vorigen 40 Jahre betrug sogar 5,5 Prozent und ist damit noch höher. Aber: der aktuelle Zins ist leicht höher als der Durchschnittszins von rund 3,5 Prozent der vergangenen 20 Jahre. Das Zinsniveau ist somit nicht außergewöhnlich hoch, wohl aber der rasante Anstieg seit Jahresbeginn.

Jedoch lässt sich daraus noch keine Prognose oder Empfehlung ableiten.

Der Abschluss eines Kreditvertrages, ob mit langfristig oder kurzfristig festgelegtem Zinssatz, ist immer auch eine Wette darüber, wie sich die Zinsen entwickeln werden. Die EZB wird vor dem Hintergrund der Entwicklung der Inflationsrate und auch der wirtschaftlichen Entwicklung ihre Entscheidungen treffen, und diese sehen eher nach weiteren Zinsschritten nach oben aus. Es ist eher unwahrscheinlich, dass die EZB die Leitzinsen wieder auf das Niedrigzinsniveau des vergangenen Jahres senken wird.

Meiner Meinung nach gibt es einige, die trotz des massiven Zinsanstiegs auch heute noch profitieren können. Ihre Zahl ist aber statistisch nicht erfasst. □

Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum



30 JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

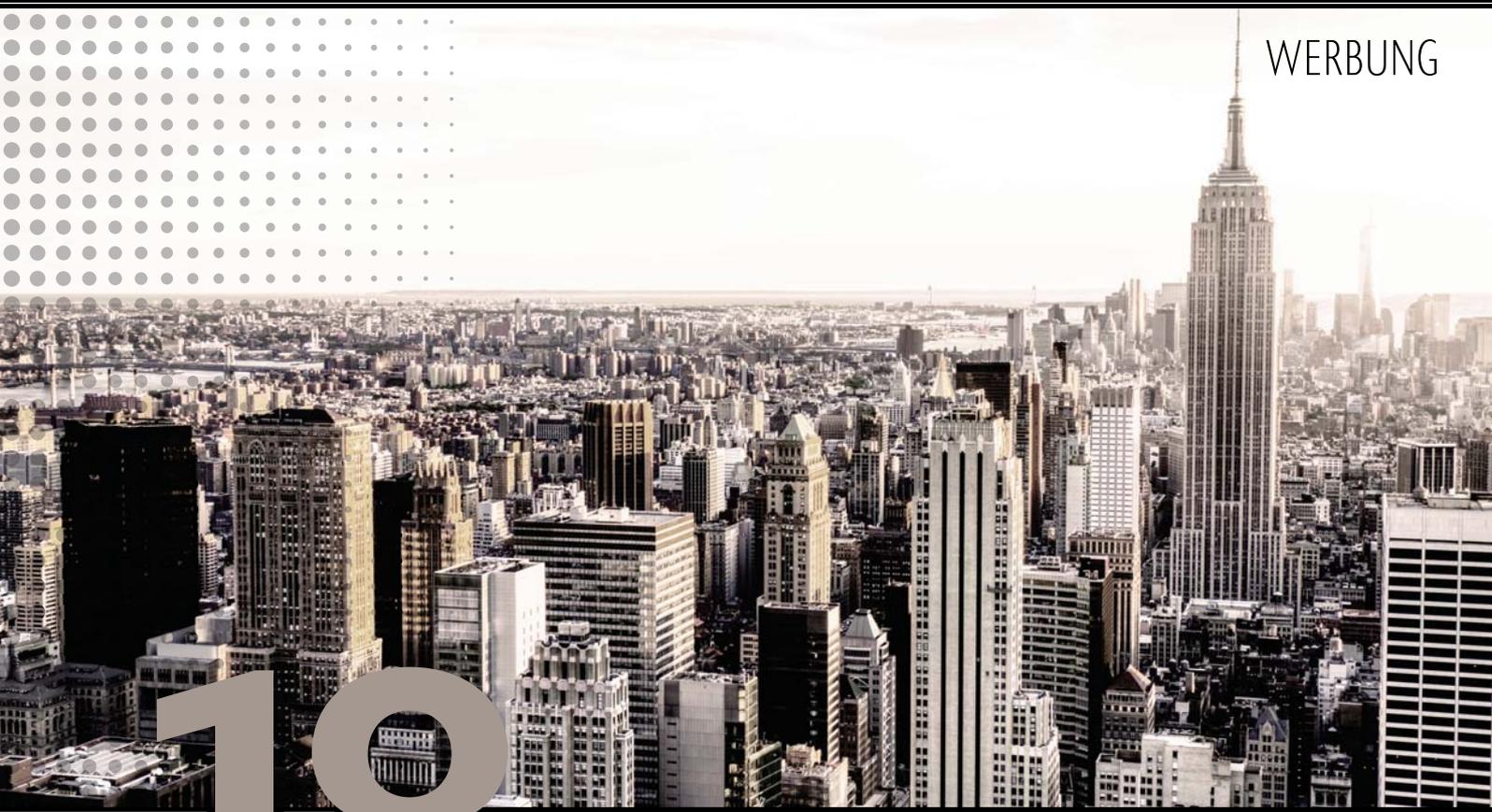
Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben 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 



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG



FUND
18

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 18
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 5.000 EUR zzgl. 250 EUR 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 den wesentlichen Anlegerinformationen. 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: AdobeStock_257930112

Fehlende Anreize zum Wohnungs-Wechsel

Empirica fordert beherzte Senkung der Transaktionskosten und Grunderwerbsteuersätze

Passend zur Zins-Geschichte auf den vorangehenden Seiten hier nun ein Artikel, der die Wohnungsmärkte beleuchtet.

Deutschland leidet nicht an einer Knappheit an Wohnfläche. Im Zeitraum 2015 bis 2021 wurden bundesweit knapp zwei Millionen Wohnungen neu gebaut. Deren Gesamtfläche summiert sich auf rund 200 Millionen Quadratmeter. Das entspricht der Größenordnung des kompletten Wohnungsbestandes von Hamburg und Schleswig-Holstein und ergibt sich aus den aktuellen Analysen des Wohnungsspezialisten **Empirica**.

Deutschland leidet vielmehr darunter, dass die Wohnfläche pro Kopf seit Jahren steigt. Wohnkonsum ist offensichtlich zu preiswert. Das gilt insbesondere für das Wohnen auf zu groß gewordenen Flächen nach Auszug der Kinder. Aber es gibt keine Anreize zum Wechsel in kleinere Wohnungen. Im Gegenteil: Der Umzug wird sogar bestraft.

Wer sind die Schuldigen? Wenn wir in diesem Zusammenhang von Schuld sprechen können. Bei Selbstnutzern verbilligen niedrige Grundsteuern das Verharren (monatlich meist keine 50 Cent pro Quadratmeter), und verhindern hohe Transaktionskosten den Wechsel (Grunderwerbsteuer sowie Kosten für Makler, Notare und Grundbuch). Bei Mietern liegen Bestandsmieten weit unter Neuvertragsmieten. Der Umzug in eine kleinere Wohnung senkt daher nicht die Wohnkosten, oft steigen sie sogar.

Wer diesen Lock-in-Effekt und den damit verbundenen Flächenfraß wirklich begrenzen wollte, käme an einer beherzten Senkung der Transaktionskosten, einer Deregulierung der Bestandsmieten und einer Erhöhung der Grundsteuer wohl kaum vorbei. Für Selbstnutzer müssten die Grunderwerbsteuersätze sowie die Kostensätze für Makler, Notare und Grundbuchämter halbiert werden. Im Mietrecht müsste die Kappungsgrenze fallen. Das Grundsteueraufkommen müsste verfünffacht werden. ►

Der **DFI WOHNEN 1** schließt am 31. Dezember 2022

Bereits für den Fonds erworbene Wohnimmobilien im Bestand

DFI WOHNEN 1 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG

LaSalle Investment

Verkauf in Toronto

LaSalle Investment Management hat die ersten beiden Transaktionen seines kanadischen Value-Add-Immobilienfonds „LaSalle BVK Canada Advantage Fund“ im Auftrag der **Baye-rischen Versorgungskammer** (BVK) getätigt. Sowohl das Logistikportfolio als auch die Wohnungen befinden sich in Toronto. Ende 2021 wurde der Fonds mit einem Volumen von 300 Millionen kanadischer Dollar geschlossen. LaSalle lobt die demografische Entwicklung in Toronto und die eingeschränkte Verfügbarkeit von Grundstücken.

Im Durchschnitt aller Baujahre verzeichnen die Indices von Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern erstmals seit dem zweiten Quartal 2013 einen Rückgang. Die Indices für Mietwohnungen sind gegenüber dem vergangenen Quartal um 1,7 Prozent gestiegen, Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um 1,3 Prozent. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind um 0,7 Prozent gegenüber dem letzten Quartal gesunken.

Die Indices neugebauter Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser steigen nicht mehr wesentlich bzw. stagnieren. Im dritten Quartal 2022 liegen neugebaute ETW 0,7 Prozent über dem Niveau des vorigen Quartals, neugebaute EZFH sinken um 0,1 Prozent. Der Zuwachs bei neugebauten Mietwohnungen liegt mit 1,5 Prozent etwas niedriger als im Vorquartal.

Gegenüber dem vergangenen Quartal sind die inserierten Mietpreise im Neubaubau in den kreisfreien Städten um 2,2 Prozent und in den Landkreisen um 1,0 Prozent gestiegen. Im Jahresvergleich beträgt der deutschlandweite Anstieg 5,9 Prozent.

In den letzten zehn Jahren haben die Neubaumieten deutschlandweit somit um 43 Prozent zugelegt. In den kreisfreien Städten um 43 Prozent und in den Landkreisen um 44 Prozent. Im TOP-10-Ranking rückt Berlin auf den zweiten Rang vor Frankfurt, Hamburg und Heidelberg tauschen die Plätze (siehe Grafik nächste Seite unten).

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen brems im dritten Quartal deutlich ab. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit nur noch 0,1 Prozent über dem Niveau des vergangenen Quartals. In



In echte Werte investieren. Vorausschauend. Resilient. Fundiert.

Als einer der führenden Real-Asset- und Investment-Manager in Deutschland gestalten wir für unsere institutionellen und privaten Anleger echte Werte in den Bereichen Immobilien, Private Equity und Multi Asset.

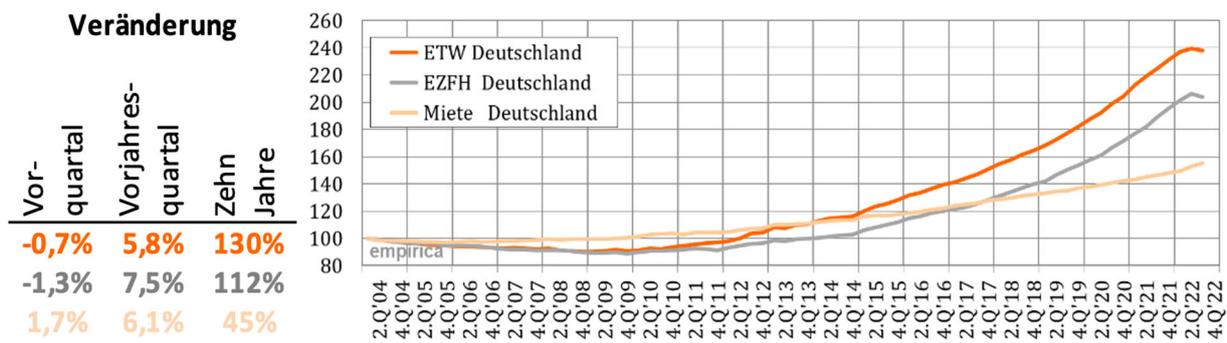
Mehr als 35 Jahre Erfahrung sind die Grundlage für unsere Fähigkeit, die Werte von morgen schon heute zu erkennen und zu gestalten.

Erfahren Sie mehr: www.wealthcap.com/echte-werte

35 Jahre
Erfahrung



empirica-Immobilienpreisindex: Alle Baujahre (1.Q'04=100)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

den Landkreisen liegt der Anstieg bei plus 1,1 Prozent. Im Jahresvergleich sind die Preise in den kreisfreien Städten um 7,6 Prozent und in den Landkreisen um 9,0 Prozent gestiegen.

In den vergangenen zehn Jahren haben sich die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit mehr als verdoppelt (plus 109 Prozent), in den kreisfreien Städten sind sie um 121 Prozent gestiegen und in den Landkreisen um 100 Prozent.

Stuttgart liegt im TOP-10-Ranking jetzt vor Frankfurt, Rosenheim und Erlangen rücken jeweils einen Platz vor. Freiburg fällt damit zwei Plätze zurück. Die anderen Städte sind unverändert.

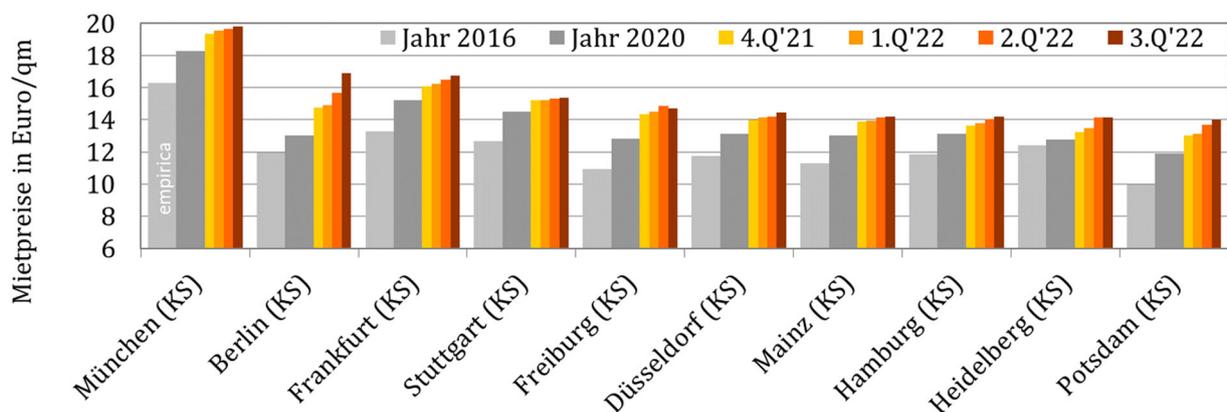
Bundesweit liegen die Preise neuer Ein- und Zweifamilienhäuser knapp unter den Werten des vorigen Quartals. Dabei sind die Kaufpreise in den kreis-

freien Städten um 0,1 Prozent und in den Landkreisen um 0,2 Prozent gesunken. Im Jahresvergleich liegen die Preise bundesweit noch 9,0 Prozent höher, 9,4 Prozent in den kreisfreien Städten und 8,7 Prozent in den Landkreisen.

In den vergangenen zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue EZFH deutschlandweit um 115 Prozent gestiegen, in den kreisfreien Städten um 120 Prozent und in Landkreisen um 111 Prozent.

Eigenheime in den teuren Städten sind rar, und die wenigen Angebote sehr heterogen; Preistrends dürfen daher nicht überinterpretiert werden. Köln und Stuttgart machen Plätze gut. Frankfurt, Wiesbaden, Landshut und Erlangen fallen zurück. Baden-Baden rückt für Kempten in das Ranking. □

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Patrizia

MK 7 verkauft

Die **Patrizia SE** hat im Namen ihrer institutionellen Kunden die Büroentwicklung auf dem Baufeld MK 7 im Münchner Werksviertel verkauft. Die Pensionskasse der **Wacker Chemie** hat den repräsentativen Neubau erworben, um den Hauptsitz des Unternehmens dorthin zu verlegen. Das Gebäude bietet auf sechs Etagen mehr als 18.000 Büroräume und 200 Tiefgaragenplätze. Bis Ende 2023 soll das Projekt fertiggestellt sein. Im Jahr 2019 hat Patrizia das Grundstück erworben, das sich in ein Szene- und Zukunftsquartier entwickelt hat.

Büroimmobilie neu gedacht

Patrizia setzt auf „New Work“ mit Bistro und Flächen zur Begegnung

Wohnungen, Pflegeheime und Supermärkte bestimmen die Assets in Publikums-AIF. Stichwort systemrelevante Immobilien. Das gilt auch für Patrizia Grundinvest, jedoch setzt der Anbieter auch weiterhin auf Bürogebäude. Der Fondsbrief sprach darüber mit Geschäftsführer Andreas Heibroek.

Der Fondsbrief: BNP Paribas Real Estate hat auf der Expo Real gemeldet, dass im dritten Quartal 21 Prozent mehr Büroflächen vermietet wurden als im Jahr zuvor. Deckt sich das mit Ihrer Wahrnehmung?

Andreas Heibroek: Während der Corona-Zeit hieß es schnell „Das Büro ist tot“ und „Alle wollen ins Homeoffice“.



Andreas Heibroek

Doch das ist nicht die Welt, wie wir sie erleben. Das können wir aus unseren Erfahrungen berichten. Es gibt eben viel mehr als schwarz oder weiß.

Wie sind Ihre Erfahrungen im Detail?

Wir haben die Mieteinnahmen in unseren Objekten analysiert und können nicht bestätigen, dass Unternehmen Flächen abgebaut haben. In Core-

Kompetent und persönlich.
Ihr Fondsspezialist für Sozialimmobilien.



Seit 25 Jahren investiert IMMAC mit einer hervorragenden Performance im Segment der Pflegeimmobilien.

- Immobilien mit langfristiger und nachhaltiger Perspektive
- Hohe Rendite bei monatlicher Ausschüttung
- Expertise und Erfolge aus 25 Jahren mit über 180 Sozialimmobilien

IMMAC Immobilienfonds GmbH

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Tel. +49 40.34 99 40-0
vertrieb@IMMAC.de

Ihre Ansprechpartner

Thomas F. Roth
Florian M. Bormann

www.IMMAC.de

Wechsel Dich

Baker Tilly erweitert seine Immobilien- und Finanzierungsberatung und gewinnt Rechtsanwalt **Bernhard Gemmel** als neuen Partner für den Frankfurter Standort. Gemmel ist auf die Beratung nationaler und internationaler Mandanten zu Immobilienfinanzierungen, Projektfinanzierungen und Akquisitionsfinanzierungen im Corporate und Private Equity Bereich spezialisiert. Er ist sowohl deutscher als auch französischer Volljurist und wechselt von der **Kanzlei Dentons**.

Die **Commerz Real** baut ihre strategische Partnerschaft im Bereich erneuerbare Energieerzeugung mit **EnBW** über deren französische Tochtergesellschaft **Valeco** weiter aus. Für ihren Impact-Fonds „Klimavest“ erwarb die Sachwerte-Tochter der **Commerzbank** 49 Prozent der Anteile an einem französischen Wind- und Solarportfolio. Es besteht aus neun Onshore-Windparks und einem Solarpark mit einer Gesamtleistung von 169 Megawatt. Die übrigen 51 Prozent hält Valeco. Verkäufer der Beteiligung ist ein Fonds des auf nachhaltige Investments spezialisierten Vermögensverwalters **Mirova**, ein Unternehmen von **Natixis Investment Managers**. Die potenzielle jährliche Stromproduktion der Klimavest-Beteiligung entspricht nach Zahlen von **Eurostat** aus 2019 dem durchschnittlichen Jahresverbrauch von rund 35.000 französischen Privathaushalten. Verbunden damit ist ein Vermeidungspotenzial von mehr als 20.000 Tonnen Treibhausgas-Emissionen.



Heidelberg. Hier hat Patrizia GrundInvest für einen Publikums-AIF ein Bürogebäude gekauft und in den einzigen im ersten Halbjahr von der BaFin gestatteten Artikel-8-Fonds gepackt.

Objekten passiert das nicht. Wir konnten während der Pandemie die Mieteinnahmen bei sehr vielen unserer Fonds sogar deutlich steigern. Allerdings registrieren wir auch, dass sich die Anforderungen wandeln. Stichwort „New Work“. Die Mitarbeiter und Unternehmen merken mittlerweile, dass es im Home Office technisch läuft, aber das Soziale dabei auf der Strecke bleibt. Wir bei Patrizia haben daher damit begonnen Flächen anders zu gestalten, mit kleinen Bistros, vielen Möglichkeiten sich spontan auszutauschen und modernen Besprechungsräumen mit viel Technik für interne und externe Meetings.

[Das klingt trotzdem irgendwie wie eine Rechtfertigung. Das wäre bei systemrelevanten Immobilien nicht nötig.](#)

Das kann ich so nicht bestätigen. Wie viel einsamer wäre unsere Welt ohne die zahlreichen täglichen Kontakte in den Büroimmobilien. Somit sind diese Immobilien nach den in der Coronazeit neu entstandenen Begrifflichkeiten vielleicht nicht systemrelevant, jedoch sehr sozialrelevant.

[Aktuell vertreiben Sie einen Publikums-AIF mit einer Büroimmobilie in Heidelberg. Wie läuft's?](#)

Der Fonds kommt sehr gut an, was wohl auch daran liegt, dass wir uns noch alte Finanzierungsbedingungen zu 1,3 Prozent für zehn Jahre gesichert haben. Ich kann berichten, dass sich bereits mehr als

150 Berater die Immobilie vor Ort angeschaut haben und bereits 50 Prozent des Eigenkapitals platziert ist. Das ist doch ein deutliches Zeichen für ernsthaftes Interesse.

[Ihr Publikums-AIF ist einer der wenigen Artikel-8-Fonds unter den Angeboten für private Kapitalanleger. Wie wichtig ist das Thema für den Vertrieb?](#)

Berater erwarten das, sonst wäre ein Vertrieb in Banken und Sparkassen nicht mehr möglich. Aber: Unsere Partner berichten uns, dass die Privatkunden anscheinend weniger Wert auf Nachhaltigkeits-Aspekte legen, als wir gedacht hatten. Das hat uns sehr gewundert, denn wir sind davon ausgegangen, dass die Anleger ESG-Anlagen bevorzugen. Aber offenbar fragen sie sich, warum sie sich bei der Rendite beschränken sollen. Wir werden jedoch weiterhin ausschließlich Fonds mit entsprechenden Nachhaltigkeitsstrategien auflegen.

[Berücksichtigen Sie diese Erkenntnis in kommenden Fonds?](#)

Für einen klassischen Publikumsfonds eine Immobilie kaufen – das würde derzeit nicht funktionieren. Die Preise sind weiterhin hoch, und die Zinsen haben sich verdreifacht. So könnten wir keine attraktive Rendite für die Anleger darstellen. Daher arbeiten wir an einem Value-add-Fonds mit ESG-Kriterien für semiprofessionelle Anleger. Hier

kommt uns die Zeit entgegen. Es wird Opportunitäten geben, in der sich Eigentümer von ihren Immobilien trennen, ohne sie vorher hübsch zu machen. Solche Objekte werden wir entwickeln, die Mieterstruktur verbessern, eventuell auch Änderungen der Nutzungsart vornehmen und anschließend mit Wertsteigerungen verkaufen.

Also erst mal kein Fonds für Privatanleger?

Wir wollen auch einen Value Add Fonds für Privatanleger auflegen, der sich zu 60 Prozent an dem Luxemburger Vehikel für die semiprofessionelle Investoren beteiligt. So ähnlich wie bei unserem „Europa Wohnen plus“, der sehr gut angenommen wurde und mittlerweile mehr als 250 Millionen Euro Eigenkapital einsammeln konnte.

Lohnt die Rendite-Differenz grundsätzlich? Mit vergleichsweise sicheren Anleihen sind inzwischen auch wieder 3,5 Prozent möglich.

Das ist zu kurz gedacht. Die Gewerbeimmobilie mit ihren indexierten Mieteinnahmen hat sich in schwierigen Zeiten stets als Stabilitätsanker gegen die Inflation

bewiesen. Die Inflationsrate hat im September bei zehn Prozent gelegen. Das bedeutet für den Investor der von Ihnen genannten Anleihe einen Kaufkraftverlust von 6,5 Prozent vor Steuern.

Das funktioniert nicht nur in geschlossenen Fonds. Denken Sie auch über andere Strukturen nach?

Der offene Immobilienfonds für Privatkunden hat seine Berechtigung, kommt aber für uns nicht in Frage. Einen geschlossenen Fonds können wir passgenauer konzipieren. Der European Long Term Investment Fund Eltif entwickelt sich unserer Ansicht nach in eine gute Richtung. Den könnten wir für unsere Anleger umsetzen. Sehr gut daran finden wir vor allem, dass wir ihn europaweit platzieren könnten. Das würde ideal zur Patrizia mit ihrem Netzwerk über die Grenzen hinweg passen. □



Wir sind Wohnimmobilien.

**Investieren Sie
mit der d.i.i.**

Für jeden Anleger das richtige Portfolio.

Wir sind Ihr Ansprechpartner – wenn Sie renditestark und zugleich grundsolide „in Stein“ anlegen wollen.

Die d.i.i. Investment GmbH bietet ein breites Spektrum an maßgeschneiderten Investitionsmöglichkeiten für private, semiprofessionelle und professionelle Investoren – von Sondervermögen bis zu unseren geschlossenen alternativen Immobilienfonds (AIF), die sich durch eine hohe Nachfrage und verlässliche Ertragsstärke auszeichnen.

Carestone Gruppe

Pflege-Portfolio

Die Carestone Gruppe hat ein Portfolio aus zehn Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien mit 270 Apartments und zwei Verwaltungsgebäuden an sieben Standorten erworben. Der Kaufpreis liegt im guten zweistelligen Millionen-Euro-Bereich. Verkäufer der Objekte ist die inhabergeführte Unternehmensgruppe Kunze aus der Region Oberlausitz. Die operativen Geschäftsbereiche der Kunze Gruppe hat die Aitanda GmbH erworben, ein Verbund von ambulanten Gesundheitsunternehmen. Sie führt den Betrieb der Einrichtungen 20 Jahre lang fort. Bereits während des Ankaufsprozesses wurden mit Aitanda als neue Betreiberin langfristige Mietverträge über 20 Jahre geschlossen.

Reconcept

Vierter Green Bond

Die Reconcept Gruppe begibt mit dem „Reconcept Solar Bond Deutschland“ ihren vierten Green Bond am Kapitalmarkt. Die Anleihe ist mit 6,75 Prozent über eine Laufzeit von sechs Jahren verzinst bei halbjährlicher Auszahlung. Das Emissionsvolumen liegt bei zehn Millionen Euro. Anleger haben die Möglichkeit, direkt über Reconcept zu zeichnen. Das Anleihekaptal finanziert den Erwerb und die Entwicklung von PV-Projekten mit Schwerpunkt auf Nord- und Ostdeutschland. Geplant ist ein Projektumfang von rund 50 PV-Parks mit einer Leistung von insgesamt rund 1.000 MWp.

Rendite mit Pflegeheimen steigt

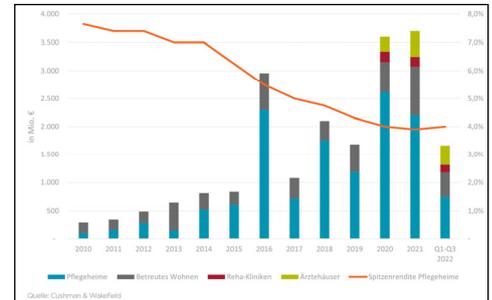
Cushman & Wakefield: Nachhaltigkeit bestimmt Markt der Sozialimmobilien

Die international tätige Immobilienberatung Cushman & Wakefield (C&W) verzeichnete im dritten Quartal 2022 Umsätze von rund 660 Millionen Euro (Q3 2021: 450 Millionen Euro) am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt. Damit steigt das Volumen für das Gesamtjahr auf 1,66 Milliarden Euro (Q1-Q3/2021: 1,68 Milliarden Euro). Der Großteil des Transaktionsvolumens in den zurückliegenden drei Monaten entfiel mit einem Umsatz von 410 Millionen Euro erneut auf Pflegeimmobilien.

Die Spitzenrenditen für Pflegeheime sind im Vergleich zum Vorquartal leicht auf 4,0 Prozent (Q2/2022: 3,9 Prozent) gestiegen. Im Segment Betreutes Wohnen verzeichnet C&W Werte zwischen 3,0 bis 3,5 Prozent, Tendenz ebenfalls leicht steigend. Die Spitzenrendite für Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren bewegt sich weiterhin zwischen etwa 3,5 bis 4,0 Prozent, für Kliniken und Krankenhäuser liegt sie rund 50 Basispunkte darüber.

Jan-Bastian Knod, Head of Healthcare Advisory und Residential Advisory bei C&W: „Das Interesse institutioneller Investoren an deutschen Gesundheitsimmobilien ist ungebrochen hoch. Die Struktur der langfristig wertgesicherten Cashflows und die Systemrelevanz für die gesundheitliche Versorgung in Deutschland tragen zur Marktstabilität bei. Der Megatrend demographischer Wandel und der steigende Bedarf nach gesundheitlicher Versorgung in den nächsten zehn bis 20 Jahren geht unverändert weiter. Von größeren Preiskorrekturen ist nicht auszugehen. Vielmehr versuchen neue Investoren einen Einstieg in den deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt zu finden.“

Im dritten Quartal 2022 entfielen rund 77 Prozent des Gesamtinvestmentvolumens im deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt auf Portfoliotransaktionen. Insbesondere die Akquisition von neun



Leichter Aufwärtsdrall. Die lange Rendite-Talfahrt bei Sozialimmobilien scheint beendet.

ProCurand Pflegeimmobilien durch Primonial, der Ankauf von fünf Wecare-Pflegeheimen durch TSC Real Estate und der Verkauf von drei Medizinischen Versorgungszentren von Quadoro haben maßgeblich dazu beigetragen.

Das dritte Quartal war besonders durch ein hohes Transaktionsvolumen im Bereich Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren mit mehr als 243 Millionen Euro geprägt. Hierbei gab es ausschließlich inländische Kapitalgeber. Insgesamt rund 60 Prozent des investierten Kapitals, das in deutsche Gesundheitsimmobilien floss, stammte aus Deutschland.

Die Nachfrage für nachhaltige Gesundheitsimmobilien mit entsprechender Bausubstanz und hoher Energieeffizienz steigt stark. Bei Neubauprojekten ist mindestens der KfW-55-Standard die Regel. Bestandsimmobilien werden ebenfalls nach ESG-Kriterien bewertet und Potentiale zur Steigerung der Energieeffizienz identifiziert.

Dabei gehen nachhaltige Bauweise und Gebäudestruktur Hand in Hand mit innovativen Pflege- und Wohnkonzepten. Die Modernisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien ist neben der Entwicklung neuer Seniorenimmobilien nach Überzeugung von C&W in Zukunft weiter notwendig, um den steigenden ambulanten und stationären Pflegebedarf zu decken. □

Energiekrise erhöht ESG-Herausforderung

Scope-Studie: Nur drei der 28 offenen Publikums-Immobilienfonds sind nicht als nachhaltig eingestuft

Das Gros der offenen Immobilienfonds achtet auf Nachhaltigkeit. Die Bemühungen fallen jedoch unterschiedlich aus. Die aktuelle Energiekrise vergrößert die Herausforderungen für die Anbieter. Investments in Erneuerbare Energien könnten eine Lösung sein. Die meisten offenen Immobilienpublikumsfonds berücksichtigen ESG-Merkmale bei ihren Anlageentscheidungen. Folgerichtig sind sie fast alle als Artikel-8-Fonds nach EU-Offenlegungsverordnung klassifiziert. Nur drei sind noch nicht als nachhaltig eingestuft.

So kommentiert **Scope** das Angebot der offenen Publikumsfonds. Die Klassifizierung nach Artikel 8 reiche für einen Fonds allerdings nicht aus, um an Anleger verkauft zu werden, die ein nachhaltiges Investment wünschen. Dazu muss er weitere Kriterien erfüllen. „Das schreibt die Finanzmarktrichtlinie MiFID II seit dem 2. August 2022 vor“, so die Scope-Analysten.

Um für eine Standardisierung zu sorgen, haben die Verbände der Finanzbranche in Deutschland ein Konzept

für den Beratungsprozess entwickelt. Es unterteilt die Fonds in fünf ESG-Kategorien. Nur Produkte aus drei Kategorien dürfen an Anleger vertrieben werden, die Nachhaltigkeitspräferenzen haben. Sie werden als Artikel-8-Plus-Fonds oder Artikel-9-Fonds bezeichnet. Inzwischen erfüllen 20 der 28 von Scope untersuchten offenen Immobilienpublikumsfonds diese strengeren Nachhaltigkeitsvoraussetzungen.

Scope hat im ersten Halbjahr 30 Asset Manager mit einem Immobilienvermögen von rund 300 Milliarden Euro zum Thema ESG befragt. Die Umfrage zeigt, dass Nachhaltigkeit mittlerweile bei fast allen Anbietern Teil der Unternehmensstrategie ist. Bei einigen Fragen sind die Asset Manager allerdings gespalten. Rund 60 Prozent erstellen detailliert ESG-Berichte, die sie auch den Anlegern zur Verfügung stellen. Maßgeschneiderte Berichte auf Kundenwunsch bieten dagegen nur acht Gesellschaften an.

Bemerkenswert: Etwas mehr als die Hälfte der Befragten ist der Auffassung, dass ihre Anleger bereit



Verifort Capital

»Wir leben
Immobilien.«

Erfahren Sie mehr über unsere neuesten Aktivitäten auf LinkedIn und Xing oder besuchen Sie uns auf:

www.verifort-capital.de

sind, für bessere ESG-Faktoren auf Rendite zu verzichten. Die Auswirkungen von ESG auf die künftige Anlageperformance werden von den meisten Anbietern als positiv eingeschätzt. Die höheren anfänglichen Kosten bieten langfristig Schutz gegen Wertverluste. Als größte Herausforderungen werden die Datenverfügbarkeit auf Mieterebene und regulatorische Anforderungen genannt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Energiekrise verschärft sich besonders der Bereich Umwelt nochmals um ein Vielfaches. Energiesparende Gebäude und energetische Sanierungen gewinnen dramatisch an Bedeutung – nicht nur vor dem Hintergrund der Klimadebatte, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen. Gerade dem Thema erneuerbare Energien wird damit eine höhere Bedeutung zuteil.

Offene Immobilienfonds nutzen bereits Dachflächen, um Solaranlagen nachzurüsten oder prüfen solche Optionen. Vor diesem Hintergrund begrüßt Scope die aktuelle Gesetzesinitiative, wonach es offenen Immobilienfonds künftig als Beimischung möglich sein soll, in Erneuerbare-Energien-Anlagen zu investieren. Danach wären die

Fonds nicht mehr auf Photovoltaikanlagen an bestehenden Gebäuden beschränkt, sondern könnten auch Freiflächen erwerben und in andere Erneuerbare Energien investieren.

Nur Gebäude, deren Nutzerqualität exzellent ist und deren Lage inklusive einer günstigen Anbindung überzeugt, werden künftig gut vermietbar sein, so das Fazit der Scope-Experten. Daher entscheidet nicht zuletzt der Nutzer über die Zukunftsfähigkeit von Gebäudekonzepten. Für die ESG-Offenlegung ist die lückenlose Datenerfassung und -überwachung Pflicht. Die Kür besteht darin, dabei attraktive Renditen für Investoren zu erwirtschaften, was vor dem Hintergrund der immer volatileren Märkte und des unsicheren wirtschaftlichen Umfelds nicht einfacher wird. □

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie Unternehmensbeteiligungen bietet Anlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten.

The image displays four investment sectors arranged in a grid-like fashion with overlapping blue squares:

- Immobilien Deutschland:** A modern multi-story apartment building with a glass facade.
- Immobilien USA:** A large, multi-story residential complex with a swimming pool in the foreground.
- Energie und Infrastruktur:** A row of white wind turbines against a clear blue sky.
- Private Equity:** A close-up view of a blue printed circuit board (PCB) with various electronic components.

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Die Anlage in geschlossene Publikums- oder Spezial-AIF ist mit Risiken verbunden. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 381 65-206

Abverkauf auf Anleihemarkt hat sich beschleunigt

Gründe sind starker Dollar und Notverkäufe

Die Finanzmärkte zeigen sich weiterhin fragil. Besonders kritisch sind derzeit die Kapriolen an den Anleihemärkten. Dass die Zinspapiere auf den strukturellen Inflationsdruck und die Zinswende im bisherigen Jahresverlauf mit signifikanten Kursverlusten reagiert haben, war zu erwarten. Doch zuletzt hat sich der Abverkauf auf den Anleihemärkten noch einmal stark beschleunigt, und ein Ende ist nicht in Sicht. Meint **Eduard Baitinger**, seit 2015 Head of Asset Allocation in der **FERI Gruppe**.

Für eine anhaltende Verkaufswelle sprechen seiner Ansicht nach verschiedene Gründe: Zum einen gehen Anleiheinvestoren dazu über, ihre Verluste durch Notverkäufe zu begrenzen. Zum anderen zwingt der starke US-Dollar viele Schwellenländer dazu, ihre US-Dollarbestände, die häufig in Form von Anleihen gehalten werden, zu verkaufen, um die Lokalwährung zu stützen. Gleichzeitig fehlen wichtige Akteure auf der Nachfrageseite. Die Notenbanken der Industrieländer sind auf einen Kurs der monetären Straffung umgeschwenkt und ziehen sich von den Anleihemärkten zurück. Auch die großen institutionellen Anleger warten mit Käufen derzeit ab. Dort rechnet man damit, dass die Emissionsvolumina von Anleihen in naher Zukunft noch einmal steigen, weil sich die Staaten vor allem in Europa massiv neu verschulden werden, um die Energiekrise abzufedern. Angebots- und Nachfrageseite befinden sich damit in einem extremen Missverhältnis. Folglich ist die Liquidität an den Anleihemärkten derzeit so gering wie zuletzt vor zwei Jahren beim Corona-Crash.

Diese Illiquidität erschwere eine rationale Informationsverarbeitung an den Anleihemärkten. Ungewöhnlich sei etwa, dass die Zinsen erneut steigen, obwohl der Höhepunkt der Inflation vielfach kurz bevorsteht oder wie in den USA sogar schon erreicht ist und die globale Konjunktur schwächelt. Zudem verhindern die Turbulenzen an den Anleihemärkten, dass sich die Aktienkurse nachhaltig stabilisieren können: Das generelle Zinsniveau ist eine wichtige Determinante für die Bewertungen an den Aktienmärkten. Wenn die Zinsen weiter spürbar steigen, drohen dort neue starke Abverkäufe. Hier wird es entscheidend darauf ankommen, wie sich die globalen Notenbanken positionieren. Sollten sie außerplanmäßig von ihrem Straffungspfad abweichen, weil sie weitere Verwerfungen an den Aktienmärkten als unkalkulierbares Risiko für das Finanzsystem einstufen, wäre definitiv die Zeit gekommen, um in größerem Umfang in Aktien zu investieren. Anleger sollten in den kommenden Monaten deshalb die Geldpolitik genau im Blick behalten. □

Vermögen offener Spezialfonds steigt

Trotzdem: Instis überprüfen Assetallokation

Die Branche der offenen Immobilien-Spezialfonds wächst 2022 trotz schwieriger Rahmenbedingungen. Das Wachstumstempo ist sogar höher als im Vorjahreszeitraum. Dies zeigt eine Auswertung der Bundesbankzahlen. So stieg das Nettofondsvermögen aller offenen Immobilien-Spezialfonds von 156,2 Milliarden Euro im Januar 2022 auf 169,4 Milliarden Euro im August 2022. Das entspricht einem Wachstum um 13,2 Milliarden Euro oder 8,4 Prozent.

Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum wuchs das Nettofondsvermögen von 135,8 Milliarden Euro (Januar 2021) auf 146,8 Milliarden Euro (August 2021). Das entspricht einem Wachstum um rund elf Milliarden Euro bzw. 8,1 Prozent. Auch bei der Betrachtung der Nettomittelzuflüsse der Fonds schneidet 2022 besser ab als 2021. In den ersten acht Monaten flossen den Fonds rund 10,2 Milliarden Euro netto zu bzw. wurden durch die Manager abgerufen. Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum waren es 7,6 Milliarden Euro.

„Aufgrund der Folgen des Ukrainekriegs und des raschen Zinsanstiegs ist auch der Immobilienmarkt im Allgemeinen von einer großen Unsicherheit geprägt. Viele institutionelle Anleger warten ab und überprüfen ihre aktuelle und künftige Assetallokation im Hinblick auf die derzeitigen Entwicklungen. Die Folge: Investitionsentscheidungen werden vielfach aufgeschoben“, berichtet **Michael Schneider**, Geschäftsführer der **Intreal**.

Vor diesem Hintergrund überraschen die Bundesbankzahlen und widersprechen scheinbar der allgemeinen Stimmung am Markt. Wie lässt sich das Wachstum für 2022 erklären? Zu einem Teil sind die Wachstumswahlen insbesondere auf bestehenden Commitments zurückzuführen, die nun sukzessive abgerufen werden. Zudem gibt es eigenkapitalstarke Fonds, die am Markt bereits Chancen aktiv nutzen und gezielt investieren. Daneben zeigen die Zahlen, dass auch neue Fonds aufgelegt und frische Gelder eingeworben werden.

„Wir blicken deshalb vorsichtig optimistisch in die Zukunft und gehen für 2023 von einem weiteren Marktwachstum aus, wenn auch eventuell etwas langsamer als bislang“, so Schneider. Liegt bei der Bewertung der Rahmenbedingungen wieder mehr Sicherheit vor – Stichwort volatile Kapitalmärkte und hohe Inflationsraten – würden auch die Institutionellen ihre Zurückhaltung wieder aufgeben. □

USA und Asien holen bei den Instis auf

Universal Investment analysiert Portfolios - Fokus liegt auf Cashflow-Rendite der Investments

Die Portfolios deutscher institutioneller Anleger sind zunehmend breit nach Nutzungsarten und geografischen Zielmärkten diversifiziert – ein Ergebnis der zehnten Immobilien-Umfrage von Universal Investment.

Während der deutsche Heimatmarkt und das europäische Ausland weiterhin einen Großteil des investierten Vermögens ausmachen, gewannen im vergangenen Jahrzehnt insbesondere Nordamerika und Asien deutlich an Bedeutung zu. Bei den Nutzungsarten lässt 2022 der Sondereffekt der Corona-Pandemie merklich nach, wovon die Nachfrage nach Logistik- und Handelsimmobilien profitiert, während sich die Nachfrage im Wohnsegment normalisiert. Die merklich gestiegenen Zinsen und Inflationszahlen entfalten ebenfalls signifikanten Einfluss.

So liegt der Investorenfokus so klar wie lange nicht mehr auf der laufenden Cashflow-Rendite von Immobilieninvestments. Die Rendite-Erwartungen steigen parallel erstmals seit Jahren wieder und erreichen mit 3,85 Prozent den höchsten Wert seit 2018. Grundsätzlich hält dabei eine große Mehrheit der Investoren von rund 95 Prozent die Asset-Klasse Immobilien für einen wirksamen Inflationsschutz. Entsprechend wollen neun von zehn Anleger ihre Allokation in Immobilien mindestens stabil halten oder weiter ausbauen.

„Nach Corona schlägt die nachhaltige Wirkmacht struktureller Megatrends am institutionellen Immobilienmarkt wieder stärker durch. Die Internationalisierung und Ausdifferenzierung nach Nutzungsarten, gerade auch in vormaligen Nischen, schreitet weiter voran. Hier versuchen Investoren zunehmend von Entwicklungen wie der Digitalisierung, Urbanisierung und dem demografischen Wandel zu profitieren. Das beweist einmal mehr die Bedeutung eines langfristigen Anlagehorizonts im strategischen Management von Immobilienportfolios“, kommentiert **Axel Vespermann**, Head of Real Estate und Geschäftsführer von **Universal Investment**.

Angesichts der gestiegenen Zinsen und der Inflation besinnen sich Institutionelle deutlich stärker auf die laufende Cashflow-Rendite. Zwei Drittel geben an, hier ihren Schwerpunkt bei der Beurteilung ihrer Immobilien-Investments zu legen, im Vergleich zu 25 Prozent im Vorjahr und 50 Prozent im Jahr 2020. Die Gesamtrendite nach BVI bewerten 21,1 Prozent der Anleger als entscheidend, während 15,8 Prozent die realisierte Gesamtrendite nach IRR-Methode priorisieren.

Die mindestens erwartete Cashflow-Rendite steigt dabei im Mittel der Befragten erstmals seit 2019 wieder an und erreicht 3,85 Prozent p. a. (plus 0,44 Prozentpunkte zum Vorjahr). Noch 2013 hatte diese Mindest erwartung 4,5 Prozent betragen, war aber im Zuge der Renditekompression im Niedrigzinsumfeld bis 2019 kontinuierlich zurückgegangen.

Die Investoren wurden ebenfalls befragt, wie sich ihrer Meinung nach die Implementierung von ESG-Maßnahmen auf Objektebene auf die Rendite auswirkt. Bezogen auf den Wert einer Immobilie ist das Meinungsbild eindeutig. Rund 79 Prozent gehen von einem positiven Effekt von ESG-Maßnahmen auf den Verkehrswert aus, während jeweils nur 10,5 Prozent keine oder negative Auswirkungen erwarten. In puncto Cashflow einer Liegenschaft zeigt sich ein differenzierteres Ergebnis. Hier erwarten jeweils 42,2 Prozent einen positiven respektive negativen Effekt, während 15,8 Prozent nicht mit Folgen für die Cashflow-Rendite rechnen. Im Vorjahr waren Investoren vor dem Hintergrund deutlich niedrigerer Energiepreise noch deutlich skeptischer gewesen und hatten zu 53,3 Prozent mit negativen Auswirkungen auf den Cashflow gerechnet, wohingegen nur 13,3 Prozent positive Erwartungen hatten.

In der aktuellen makroökonomischen Situation erweist sich die Asset-Klasse Immobilien als äußerst beliebt. So schätzen knapp 32 Prozent der Befragten „ausdrücklich“ und weitere 63 Prozent „eher“ den Inflationsschutz, den Immobilien bieten. Zusammengefasst ergibt sich damit eine deutliche Mehrheit von knapp 95 Prozent gegenüber von lediglich 5,3 Prozent der Anleger, die mit „Ich weiß nicht“ antworteten. In diesem Zusammenhang ergibt sich ein ähnlich klares Bild bei der Frage nach den Plänen für die eigene Immobilien-Allokation über die kommenden zwölf Monate. Nur 10,5 Prozent der Anleger beabsichtigen, das eigene Immobilien-Exposure zurückzufahren, während mit 31,6 Prozent knapp jeder Dritte vielmehr die Allokation ausbauen möchte. Weitere 58 Prozent planen keine Veränderung. Im Schnitt streben die befragten Investoren eine Immobilienquote von 28 Prozent an.

„Diese robuste Nachfrage nach Immobilien-Investments deckt sich auch mit dem, was unsere Kunden uns im täglichen Austausch spiegeln“, so Vespermann. Zwar habe sich das Transaktionsgeschehen angesichts der geldpolitischen Neuausrichtung temporär abgeschwächt, doch rechnet er sowohl für Strukturen in Luxemburg als auch in Deutschland mit einem baldigen Wiederanziehen. □

Union Investment

Käufe in Paris und in Kalifornien

Über einen Forward-Deal hat **Union Investment** eine projektierte Büroimmobilie in Paris erworben. Das Gebäude wird teilweise abgerissen, vollständig umstrukturiert und auf den neuesten Marktstandard gebracht. Verkäufer ist der Pariser Projektentwickler **Groupe Terrot**. Der Ankauf erfolgt für den institutionellen Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniInstitutional European Real Estate“. Die sechsstöckige Immobilie mit Dachterrasse verfügt über eine Fläche von rund 2.900 Quadratmetern und ist bereits für neun Jahre fest an das staatliche Kulturinstitut **L'Institut Français** vermietet. Die Immobilie wird taxonomiekonform sein. Zudem ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach BREEAM Very Good vorgesehen.

Im kalifornischen Sunnyvale hat Union Investment das Bürogebäude „The Catalyst“ erworben. Das im Jahr 2020 errichtete Objekt ist eines der neuesten Trophy-Bürogebäude in diesem beliebten Teilmarkt. Der Ankauf erfolgt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Europa“. Das Gebäude verfügt über eine Mietfläche von rund 18.100 Quadratmetern und ist vollständig für rund 15 Jahre an eine Business-Networking-Plattform vermietet. Das Gebäude verfügt über ein LEED-Gold-Nachhaltigkeitszertifikat und ein WELL-zertifiziertes Design.

Hotelmarkt sucht frühere Form

JLL: Zinserhöhung der EZB bremst das Transaktionsgeschehen

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat im dritten Quartal 2022 zwar wieder etwas an Dynamik gewonnen, sucht angesichts der zahlreichen Herausforderungen jedoch immer noch nach der Form vergangener Tage.

Insgesamt verbucht er nach drei Vierteln des Jahres bei insgesamt 49 Transaktionen ein Ergebnis von knapp 1,19 Milliarden Euro – was 17 Prozent unter dem Wert des Vorjahres liegt. Der Zehn- und Fünfjahresschnitt wurden dabei um jeweils 43 und 47 Prozent unterschritten. Zumindest der Trend fällt positiv aus: Auf das dritte Quartal entfielen rund 434 Millionen Euro nach der besonders schwachen Phase zwischen April und Juni mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 298 Millionen Euro.

Heidi Schmidtke, Managing Director der Hotels & Hospitality Group von **Jones Lang LaSalle**: „Die erneute Zinserhöhung der EZB hat das Transaktionsgeschehen gebremst. Eine Anpassung der Kaufpreise wird insbesondere aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten erwartet, jedoch müssen viele Verkäufer zu einem niedrigeren Preis schlichtweg nicht verkaufen.“ Wie auch im vergangenen Quartal stehe der Optimismus der Umsätze, beflügelt durch die starken Performance Zahlen aus dem Sommer und dem Frühherbst, der Volatilität und Unsicherheit am Kapitalmarkt und auf der Kostenseite gegenüber.

Im dritten Quartal wurden 15 Einzeltransaktionen registriert, die Zahl wächst seit Jahresbeginn auf 46. Auf Einzeltransaktionen entfielen 992 Millionen Euro, rund sechs Prozent mehr als noch im Vorjahr, als knapp 940 Millionen Euro bei 34 Transaktionen erreicht wurden. Die durchschnittliche Transaktionsgröße sinkt dadurch im Jahresvergleich von 28 auf knapp 22 Millionen Euro.

Zu den größten Einzelabschlüssen im dritten Quartal 2022 gehörten unter anderem:

- Der Verkauf des kürzlich neu eröffneten **me and all Düsseldorf Oberkassel** durch den Projektentwickler **Concepta** in einem Joint Venture mit **BNS Real Estate Capital**. Das mit einem DGNB Silber Zertifikat ausgezeichnete Objekt mit 249 Zimmern wurde von der **Ampega Investment** gekauft.

- Die Veräußerung des **Urban Loft Berlin** als Teil des Quartiers Heidestraße durch **Aggregate**, die mit dem Verkauf offene Verpflichtungen gegenüber dem Käufer **Vivion Group** auflösen. Das Haus hatte Anfang Juli eröffnet.

- Der Ankauf des **Holiday Inn Unterhaching** durch einen regionalen Projektentwickler, der plant, das Objekt zu einem Long-Stay-Konzept umzunutzen. Verkäufer war der US-Investor **Westport Capital Partners**, in Deutschland vertreten durch **Everest Management GmbH**.

- Der Erwerb des **Hotel Bredeneß Essen** durch den Entwickler **Soravia** gemeinsam mit dem Immobilienunternehmer **Eckhard Brockhoff**. Verkäufer des Hotels mit noch laufendem Pachtvertrag ist die Düsseldorfer **Brune Gruppe**.

Der Anteil von **Projektentwicklungen** am Gesamttransaktionsvolumen ging im Jahresvergleich von 25 auf 14 Prozent zurück, entsprechend einem Volumen von 358 Millionen Euro im Jahr 2021 und 161 Millionen Euro in diesem Jahr. Dieser Rückgang spiegelt somit die weiter steigende Unsicherheit in Hinblick auf die Exit-Kalkulation von Hotelentwicklungen wider.

Aktivste Käufergruppe waren im bisherigen Dreivierteljahr institutionelle Investoren mit 43 Prozent des Gesamtvolumens, gefolgt von Entwicklern (27 Prozent) und Hotelbetreibern (elf Prozent). □

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
Else-Lang-Str. 1
50858 Köln
T: 0221/97589775

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.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

DF Deutsche Finance Holding AG

Deutsche Fondsimmobilien AG d.i.i. Deutsche Investment Immobilien AG

IMMAC Holding GmbH

Jamestown US-Immobilien GmbH

Ökorenta GmbH

Project Gruppe

Real I.S. AG

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Das Letzte

Betrug ist die einzige Erklärung: Der heilige Jair hat die Wahl in Brasilien verloren. Nicht auszumalen, was jetzt aus dem südamerikanischen Land wird. Haben Sie gelesen, was **Jair Bolsonaro**s Familienministerin **Damares Alves** über die Zustände dort berichtet hat? Die Freunde des gottlosen Wahlsieges **Luna da Silva** ziehen kleinen Kindern die Zähne, damit die beim Oralsex nicht zubeißen können. Und vor dem Analverkehr kriegen sie einen bestimmten Brei. Keine Ahnung, was das heißen soll, ist aber auch egal. Frau Alves konnte auf Nachfrage keine Beweise vorlegen, aber die Leute auf der Straße reden halt darüber. Viel wichtiger ist doch wohl, dass solche satanischen Riten verfolgt und bestraft werden.

Außerdem – als ob Satan zulassen würde, dass es handfeste Belege für sein Treiben gibt. Weder in Brasilien noch anderswo. Ist auch gar nicht nötig. Denn wird die Hexe peinlich befragt, sagt sie an Stelle des Teufels die Wahrheit. Dafür gibt es hunderttausende Belege aus vielen Jahrhunderten.

Hexenjagd. Kein ehrbarer Politiker seit Kaiser Nero ist so derart terrorisiert worden wie **Donald Trump**. Sagt er selbst. Was die Demokraten dem Ex-Präsidenten alles vorwerfen, passt nicht mehr zwischen zwei Aktendeckel: Vergewaltigung, Geheimnisverrat, Staatsstreich. Was kommt als nächstes: Steuerhinterziehung? Nee, schon klar.

Wie soll der Mann sich gegen solche Teufelei wehren? Aber so ist das, wenn sich die eine Hälfte der USA mit Kinderblut dopt und die andere Hälfte verzweifelt dagegen ankämpft. Das ist doch kein fairer Wettkampf mehr. Und natürlich auch keine faire Wahl. Logisch, dass die republikanischen Kandidaten zu den Mid-Term-Wahlen nur ein Ergebnis akzeptieren: Ihren Sieg. **Kari Lake** zum Beispiel, künftige Gouverneurin in Arizona – falls alles mit rechten Dingen zugeht. „Satanisten kommen mit Zustimmung des Bürgermeisters nach Scottsdale. Wir werden zu willigen Komplizen für den Tod unserer Kultur. Scottsdale muss keinen blutroten Tep-

pich ausrollen. Arizona braucht Vernunft, nicht Satan.“ Das twitterte Kari Lake schon im Februar. Soll noch einer behaupten, er, sie, es, divers wäre nicht gewarnt.

Deshalb ist es auch bestimmt kein „Fauxpas“, wie die Fake-Medien berichten, dass Kari in einem Video mit russischen Soldaten für ihre harte Grenzpolitik wirbt. Sie wird sich schon was dabei gedacht haben, dass in ihrem Werbe-Spot ausgerechnet **Wladimir Putins** Pioniere die USA vor Migranten schützen und nicht die verweichlichte US-Nationalgarde. Dass viele Republikaner Sympathien für den russischen Haudegen hegen, ist ja kein Geheimnis. Was soll daran auch verwerflich sein? Schließlich steht auch der Russen-Chef auf der Seite der Guten. Er will die Ukraine nach einem Dreivierteljahr Spezialoperation nicht mehr von Nazis befreien, sondern kämpft ebenfalls gegen Satan höchstselbst. Und das nicht nur im Nachbarland. Schließlich hat der Pferdefuß mit den Hörnern den gesamten Westen infiziert. Mit Schwulenparaden und Geschlechter-Mikado.

Glücklicherweise hat Putin den Papst in der Tasche. Also sein orthodoxes Pendant. **Patriarch Kyrill** stellt den russischen Soldaten im Falle ihres Fallens die pauschale Vergebung ihrer Sünden und die Beförderung zum Märtyrer in Aussicht. So wie damals bei den Kreuzrittern. Das waren noch Zeiten im Mittelalter. Gut gegen Böse. Keine Ablenkung durch Computerspiele. Kein Strom, keine Zentralheizung. Kein fließendes Wasser, keine medizinische Versorgung. Keine Impfung.

Ups, habe ich das jetzt wirklich gesagt? Wo doch die Impfung alleine in Brasilien für knapp 700.000 Tote verantwortlich ist. Oder die Ablehnung der Impfung? Wer soll da nicht durcheinanderkommen? Am besten ich frage mal jemanden, der es wissen muss – Satan zum Beispiel. Halloween habe ich in einem Film gesehen, wie das funktioniert. Aber nicht Bolsonaro weitersagen. Oder Kari Lake. □