DER FONDS Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 421 I 46. KW I 18.11.2022 I ISSN 1860-6399 I KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Sozialimmobilien: Rund eine halbe Millionen Altenwohnungen fehlen 2

Nachhaltigkeit: Ausbau-Kosten erstklassiger Büros weltweit deutlich gestiegen 6

Project-Research: Preis-Dynamik in Metropolen schwächt sich ab 9

Berater-Umfrage: Inflation bereitet Anlegern die größten Sorgen 12

Personalia 12

Beteiligungs-Report: Preise für vorbildliche Sachwerte-Anbieter 13

Fondsbörse Deutschland: Verkäufer und Investoren vertagen Entscheidungen 14

Inflation: Kaufkraftverlust liegt schon bei mehr als 150 Milliarden Euro 16

Sachwerte-Kolloquium: Nächste Auflage im Februar berücksichtigt Ihre Wünsche 17

Innovationen: Report nennt Biotechnologie als Wachstumstreiber 18

BVI-Studie: Fonds als Motor der Altersvorsorge 18

Immobilien-Trends: Experten erwarten Gelegenheiten für Core-Investoren 19

Das Letzte 21

Impressum 21

Meiner Meinung nach...

Wow – Sparen lohnt sich wieder. Bekamen Anleger vor einem Jahr im Schnitt noch 0,75 Prozent auf dem Festgeld, sind es inzwischen 2,65 Prozent. Beim Tagesgeld gibt es rund 1,3 Prozent. Bei einer Inflation von zehn Prozent stoppt das die Geldentwertung nicht – zumal die maßgebliche Preissteigerung deutlich teurer ist. Die von Lebensmitteln zum Beispiel: Brot und Backwaren 18,5 Prozent. Fleisch und Wurst 19,5 Prozent. Milch und Eier 29,1 Prozent. Speisefette und -öle 49 Prozent.

Vielleicht liegt es daran, dass manche Leute Sonnenblumenöl und Butterschmalz in den Tank ihrer Heizung kippen, denn im Vergleich zum Oktober 2021 stiegen die Preise für Brennholz und -peletts um 114,8 Prozent, für Gas um 98,6 Prozent und für Heizöl um 74,8 Prozent.

Was können Anleger anstellen mit ihrem Vermögen? Kryptowährungen? Vor geraumer Zeit schon habe ich an dieser Stelle geschrieben, dass ich keine Ahnung habe von Bitcoin und Co. Andere haben wohl nur gedacht, sie würden das Geschäft verstehen, denn der gesamte Marktwert aller digitalen Währungen ist laut **CoinMarketCap.com** in der vergangenen Woche um rund 150 Milliarden Dollar gefallen. Der Bitcoin hat seit Jahresbeginn um mehr als 60 Prozent an Wert verloren. Die Kryptobörse **FTX** ist Pleite, Kundengelder sind auf rätselhafte Weise verschwunden. „I fucked up, and should have done better“, kommentierte FTX-Gründer **Sam Bankman-Fried** die Insolvenz lakonisch: “Ich hab Scheiße gebaut und hätte es besser machen sollen.“

Also doch Sachwerte? Bei den Immobilien zum Beispiel tut sich nicht viel. Investoren wollen billig zum Zuge kommen. Wer nicht verkaufen muss, hält die Füße still. Das dürfte sich in einigen Monaten ändern, spätestens wenn Darlehen zu höheren Zinsen verlängert werden müssen.

Gute Nachrichten erreichen uns wenigstens aus dem Ausland. Die demokratischen Kräfte in den USA haben sich als überraschend stark gegen **Donald Trumps** Extremisten-Truppe erwiesen. Die Inflation sinkt, was auf die aggressive Geldpolitik der FED mit ihren sechs Zinserhöhungen in diesem Jahr zurückzuführen ist.

Für den US-Experten **Jamestown** offenbar gute Vorzeichen, denn der Marktführer aus Köln hat den Vertrieb seines Fonds Nummer 32 gestartet. Ich bin gespannt, wie der Publikums-AIF ankommt. Am Vorgänger haben sich Anleger mit mehr als 600 Millionen Dollar beteiligt.

Viel Spaß beim Lesen!

Jamestown

Fonds Nr. 32

Jamestown kommt mit einem neuen Publikumsfonds auf den Markt. Für den AIF „Jamestown 32“ will der Anbieter vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA erwerben. „Wir sammeln jetzt Kapital bei den Anlegern ein, um bei den zu erwartenden Opportunitäten schnell zuschlagen zu können. Nach unserer Einschätzung werden spätestens Mitte 2023 die Verkäufer von Immobilien gesunkene Preise akzeptieren. Diese Chance möchten wir nutzen und zu diesem Zeitpunkt mit ausreichend Kapital versorgt sein“, so Jamestown Geschäftsführer **Fabian Spindler**.
Für die Anleger des Fonds sind jährliche Ausschüttungen von zwei Prozent ab Einzahlung und von vier Prozent im Jahr ab 2024 angestrebt, aus Objektverkäufen will Jamestown nach einer geplanten Fondslaufzeit von sieben bis zwölf Jahren weitere 110 Prozent ausschütten, jeweils vor Steuern und bezogen auf das investierte Eigenkapital. Den Vorgängerfonds Jamestown 31 hatten mehr als 9.000 Anleger mit 610 Millionen US-Dollar Eigenkapital gezeichnet.

In der kommenden Ausgabe werden wir uns den Fonds genauer anschauen.

USA. Der neue Jamestown-Fonds ist am Start.

500.000 Altenwohnungen fehlen

Versorgungsgrad ist vor allem im Ruhrgebiet weit unter der Mindestmarke

Kürzlich erst habe ich eine Laudatio auf die Immac gehalten (siehe auch Seite 13). Das Unternehmen hat anlässlich des 25-jährigen Jubiläums den Ehrenpreis des Beteiligungsreports bekommen. Mehr als 120 Fonds mit Pflegeheimen hat das Unternehmen in seiner Historie aufgelegt, und in Verifort Capital bietet ein weiterer Anbieter geschlossene Publikums-AIF mit Sozialimmobilien an.

Wer wie ich für nahe Verwandte einen Pflegeplatz gefunden hat, weiß, wie ermüdend die Suche sei kann, denn die Nachfrage steigt jetzt schon über den Bedarf – und dürfte zunehmen. Denn der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung in Deutschland wird in den kommenden Jahren weiter steigen und mit ihm der Bedarf an Wohnformen, die ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen.

Dabei ist der Bedarf an Seniorenimmobilien insbesondere in suburbanen Lagen immens. In diesem Jahr liegt das Defizit bei mindestens 496.000 Wohneinheiten, 2040 wird es nach Experten-Schätzungen mindestens bis auf rund 560.000 ansteigen. Auch die Entwicklung von Seniorenimmobilien ist aufgrund gestiegener Baukosten, Zinsen und des Wegfalls der KfW-Förderung zu einer Herausforderung geworden. Dennoch setzen sowohl institutionelle Investoren als auch Finanzierer auf Seniorenimmobilien. Die Assetklasse zeigt sich als resilient und vermag wie kaum eine andere soziale wie ökologische Nachhaltigkeitsaspekte miteinander zu verbinden.

Den hohen Bedarf an Seniorenimmobilien hat **Real Blue** frühzeitig wahrgenommen und für institutionelle Investoren einen offenen Spezial-AIF aufgelegt. Der „Real Blue Senior Living“ hat bereits einen dreistelligen Millionenbetrag bei Versicherungen, Sparkassen und Pensionskassen an Zeichnungsgeldern eingesammelt und in zwei Neubauprojekte in Albstadt und Sulz in Baden-Württemberg investiert.

„Der Fonds investiert in offene Wohn- und Betreuungskonzepte, die das selbstbestimmte Leben im Alter ermög-

lichen und somit auf das Wohlbefinden der älteren Bevölkerung einzahlt“, sagt **Michael Eisenmann**, Geschäftsführer der **Real Blue KVG** und betont, dass er den positiven Beitrag zum Klimaschutz bereits bei der Planung und der Baukonstruktion berücksichtigt. Der „Real Blue Senior Living“ ist ein Artikel-8-Fonds und fokussiert sich auf betreibergeführte Seniorenimmobilien in den Segmenten Service Wohnen, betreutes Wohnen und ambulant betreute Wohngemeinschaften. Dabei nehmen integrierte Einrichtungen mit unterschiedlichen Wohn- und Betreuungsformen einen wichtigen Stellenwert ein.

„Der Bedarf an betreuten Wohnformen insbesondere in suburbanen Lagen ist immens und das Defizit von mindestens 496.000 Wohneinheiten kaum zu füllen“, sagt **Marcel-Alexander Gärtner**, Head of Research bei **ENA Experts**. Der notwendige Versorgungsgrad der älteren Bevölkerung liegt auf Bundesebene laut dem ZIA bei rund 4,5 Prozent. In Deutschland wird er mit durchschnittlichen 1,8 Prozent bedient. Von den 30 größten Städten in Deutschland werden die geforderten 4,5 Prozent von Kiel, Nürnberg, Hannover erfüllt. Nur Hamburg (4,6 Prozent) Stuttgart (6,1 Prozent), Leipzig (7,6 Prozent) und Frankfurt am Main (7,7 Prozent) übertreffen diesen Wert. Weit abgeschlagen sind das Ruhrgebiet mit beispielsweise Gelsenkirchen (0,7 Prozent) und Duisburg (0,9 Prozent), die nicht über ein Prozent kommen.

„Ältere Menschen verlassen nur ungern ihren Wohnort und orientieren sich bei der Suche nach geeigneten Wohnungen mit Betreuungsangeboten in ihrem Umfeld. Aktuell wird hier der Bedarf sehr unterschätzt, und die Versorgungslücke wird vor allem in suburbanen Gebieten sehr groß sein“, so Gärtner. Dabei sei nicht jeder Standort attraktiv. Wichtig sei eine enge Einbindung in das tägliche Leben: Ärzte, Nahversorgung und Freizeitaktivitäten sollten idealerweise fußläufig erreichbar und die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut ausgebaut sein.

„Wie nachhaltig eine Seniorenimmobilie ist, ergibt sich aus verschiedenen Kriterien. Dabei sind insbesondere die Lage, das Konzept, die Refinanzierbarkeit der Miete für den Bewohner und der Immobilienstandard entscheidend“, meint **Oliver Zirn**, Geschäftsführer von **VADcare**. Eine fundierte Analyse dieser Kriterien sei wichtig, um die bedarfsgerechten Wohnungsgrößen und Mieten und das Betreuungs-

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

GEMEINSAM INVESTIEREN Lead-Investor und Fondsanleger immer auf derselben Seite

Immac

Pflegeheim übergeben

Nach rund zwei Jahren Bauzeit fand die offizielle Schlüsselübergabe der Seniorenresidenz „Landhaus Magnoliengarten“ durch die **Immac Sozialbau GmbH** an die neue Betreiberin **Convivo Nova GmbH** statt. Das Pflegeheim liegt in der historischen Klosterstadt Cismar, Teil der Gemeinde Grömitz nahe der Ostsee. Es bietet 99 Pflegeplätze in Einzelzimmern für eine ganzheitliche Betreuung in der Kurz- und Langzeitpflege. Ab Mitte 2023 wird das Angebot durch ein Wohngebäude mit 13 Service- und Personalwohnungen erweitert.

und Servicekonzept festzulegen. „Darüber hinaus nehmen inzwischen Nachhaltigkeitskriterien einen hohen Stellenwert ein. Wir setzen auf erneuerbare Energien wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen, schauen aber auch, dass wir den grundsätzlichen Energiebedarf senken“, berichtet Zirn.

So muss die Projektkalkulation aufgrund gestiegener Baukosten, Zinsen und dem Wegfall der KfW-Förderung neu gerechnet werden. Ein Beispiel: Bei einer Seniorenimmobilie mit 100 Wohneinheiten mit dem KfW-55-Energieeffizienzhausstandard lagen die Gesamtinvestitionskosten 2021 noch bei 3.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

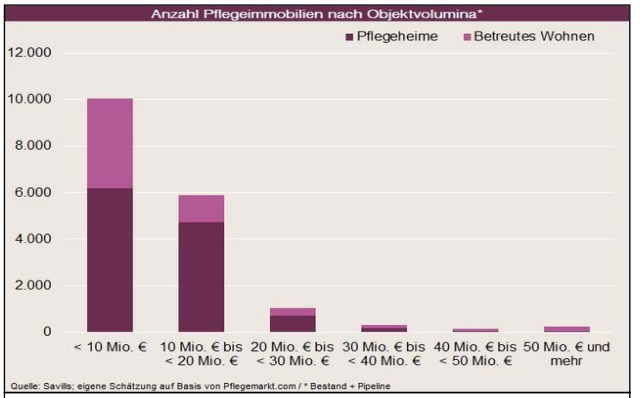
Inzwischen sind die Gesamtinvestitionskosten aufgrund erhöhter Bau- und Finanzierungskosten um 800 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Hinzu kommt, dass im Verkauf aufgrund deutlich gestiegener Zinsen bei einer gleichbleibenden Miete von 13 Euro pro Quadratmeter der Multiplikator von 27 auf 25 gesunken ist. Entsprechend hat sich der erzielbare Verkaufspreis von 4.200 Euro pro Quadratmeter (2021) auf 3.900 Euro pro Quadratmeter reduziert.

Um aber dennoch eine annehmbare Marge zu erwirtschaften, sind Anpassungen bei den Bau- und Finanzierungskosten und der Miete notwendig. Durch Optimierungen in der Planung und im Bau müssen die Baukosten reduziert werden. Dasselbe gilt für die Finanzierungsstrukturen und daraus folgend die Finanzierungskosten. Würden sich dadurch die Gesamtinvestitionskosten auf 3.900 Euro pro Quadratmeter reduzieren, die Miete gleichzeitig auf 14,5 Euro erhöhen, würde sich daraus ein Verkaufspreis von 4.350 Euro pro Quadratmeter und folglich ein Projektgewinn vor Steuern von 450 Euro pro Quadratmeter ergeben. ▶

Damit würde die Projektmarge im Vergleich zu 2021 zwar von 25,7 Prozent auf 11,5 Prozent absinken, wäre jedoch immerhin wieder in einem dem Risiko angemessenen Bereich.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich durch die steigenden Zinsen deutlich verschärft. Dennoch bleiben Sozialimmobilien für die Bank für Sozialwirtschaft im Fokus – insbesondere aufgrund ihrer sozialen Wirkung. Denn auch der Druck auf den Kredit- und Kapitalmarkt für nachhaltige Investments hat erheblich zugenommen. Impact-Ziele haben mittlerweile den gleichen Stellenwert wie finanzielle Vorgaben erhalten.

„Hier gibt es sehr deutliche Veränderungen, was die Auswahl an Finanzierungsobjekten betrifft. Die Vergabe von Krediten erfolgt vielfach nach ESG-Kriterien, um unter anderem auch dem EU-Aktionsplan ‚Finanzierung nachhaltigen Wachstums' gerecht zu werden", sagt **Enrico Meier**, Direktor Geschäftsbereich Markt bei der **Bank für Sozialwirtschaft**. „Dies sehen wir bei Sozialimmobilien im besonderen Maße als gegeben an, zumal wir den hohen Investitionsbedarf in einem erschwerten Marktumfeld bedienen können."



Kleinteiliges Geschäft. Die meisten Objekte in der Pflege kosten weniger als zehn Millionen Euro.

Als Finanzierungsformen kommen verschiedene Lösungen in Betracht: Die Kombination von Hausbankdarlehen und öffentlichen Fördermitteln, Sale-and-Lease-back und die Einbindung von Immobilienfonds. Die Fonds seien, so Meier, sehr gefragt, da sie Asset-Management-Maßnahmen wie die Restrukturierung und Weiterentwicklung ihrer Immobilienbestände planen und umsetzen und dabei auch Nachhaltigkeitsziele berücksichtigen. ☐

Marketing-Anzeige

23 JAHRE ÖKORENTA

DUNKELGRÜNER FONDS ARTIKEL 9 EU-OFFENLEGUNGS-VERORDNUNG

MEHR RÜCKENWIND GEHT NICHT!

ÖKORENTA ERNEUERBARE ENERGIEN 14 (AIF)

- Investieren mit den Experten für nachhaltige Fonds seit 2005
- Sachwertbeteiligung: breit gestreutes Portfolio Wind/Solar
- Assetklasse mit Systemrelevanz für Volkswirtschaft und Klima
- Höchste Nachhaltigkeitsstufe, nach EU-Norm klassifiziert

Mehr erfahren:
oekorenta.de/aktuelle-fonds/
vertrieb@oekorenta.de
04941 60497-285

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Weitere Angaben, insbesondere die mit dieser unternehmerischen Beteiligung verbundenen Risiken entnehmen Sie bitte dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt des AIF und den „Wesentlichen Anlegerinformationen". Diese Dokumente finden Sie unter oekorenta.de/downloads. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter folgendem Link abrufbar auricher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte. Bildquelle: Adobe Stock

ÖKORENTA

Habona

Lebensmittel-Portfolio

Die **Habona Invest-Gruppe** hat für den für die **Deka** aufgelegten und von der **Hansainvest** als Service-KVG administrierten offenen Immobilienspezialfonds „Habona Deutsche Nahversorger 02“ ein Portfolio aus drei Nahversorgern im nördlichen Bayern mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 17 Millionen Euro gekauft. Das Portfolio besteht aus zwei Neubauten und einem bestehenden Nahversorgungszentrum mit den langfristigen Ankermietern **Edeka** und **Diska Lebensmitteldiscounter**.

Kostentreiber Nachhaltigkeit

Ausbaukosten erstklassiger Büros weltweit deutlich gestiegen

Die Ausbaukosten erstklassiger Büroflachen sind im dritten Quartal 2022 weltweit deutlich gestiegen – und zwar um durchschnittlich zehn Prozent. Das geht aus einer Analyse der „Prime Office Costs“ von Savills hervor.

Als ein Treiber dieser Entwicklung wird dabei die zunehmende Inflation genannt. In vielen Märkten kommen steigende Mieten hinzu und sorgen zusätzlich für höhere effektive Nettokosten für die Büronutzer. Die höchsten Steigerungen der effektiven Nettokosten (einschließlich Ausbaukosten, Mieten und sonstiger Kosten) waren im Laufe des dritten Quartals 2022 insbesondere in einigen europäischen Märkten zu verzeichnen – darunter Dublin (plus sieben Prozent), London City (fünf Prozent) und Berlin (drei Prozent).

Savills zufolge variiert der Anstieg der Ausbaukosten je nach Region im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur vergleichsweise wenig: Von durchschnittlich 14 Prozent in der EMEA-Region über neun Prozent im asiatisch-pazifischen Raum bis hin zu sieben Prozent in Nordamerika. Grund hierfür sind die globalen Lieferkettenprobleme, von denen alle Märkte, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß, betroffen sind.

Bei den Mietsteigerungen gab es laut **Savills** weitaus größere Unterschiede. In den Central Business Districts in Europa und im Nahen Osten stiegen

DEUTSCHE FONDSIMMOBILIEN VERTRIEBS GMBH

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Tel +49 89 6931459-30 info@dfi-vertrieb.de www.dfi-vertrieb.de

© DFI Deutsche Fondsimmobilien Vertriebs GmbH, maßgeblich sind ausschließlich der Verkaufsprospekt (inkl. Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag und Nachträge), die wesentlichen Anlegerinformationen („Verkaufsunterlagen“) sowie die Zeichnungsunterlagen.

Marketing-Anzeige

Jetzt in **Jamestown 32** investieren

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

In 39 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

Direkt informieren:

jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32

Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt.
Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise" enthalten und unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf abrufbar. Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

die durchschnittlichen Bruttomieten für erstklassige Büroflächen im vergangenen Jahr um sechs Prozent, was sowohl auf indexgebundene Mieterhöhungen als auch auf höhere Energiekosten zurückzuführen ist.

Darüber hinaus haben niedrige Leerstandsquoten in einigen Kernmärkten der Region einen Anstieg der Angebotsmieten begünstigt. Auf den meisten Märkten im asiatisch-pazifischen Raum und in Nordamerika gab es dagegen keine großen Veränderungen bei den Mietkosten – die durchschnittliche Spitzenmiete für Büroflächen in der Region Asien-Pazifik sank innerhalb eines Jahres um ein Prozent und die durchschnittliche Miete in den USA stieg um zwei Prozent. Jedoch gibt es zwischen den einzelnen Städten erhebliche Unterschiede zu beobachten.

Nach Einschätzung von Savills verlangsamen die steigenden Kosten die Entwicklungs- und Sanierungsaktivitäten, was zu einer Verknappung erstklassiger Büroflächen führen könnte. Gleichzeitig könnte diese Entwicklung zu steigenden Mietprämien für nachhaltige Büroflächen führen. Aktuell beobachtet Savills entsprechende Mietaufschläge zwischen vier und 15 Prozent in den asiatisch-pazifischen Märkten, zehn Prozent in europäischen Märkten und zwischen fünf und zehn Prozent in den US-amerikanischen Büromärkten, weil die Nutzer ihre Nachhaltigkeitsanforderungen im Einklang mit den Unternehmenszielen und nationalen Regularien bereits erhöht haben.

„Da die Voraussetzungen für die Anmietung von Gewerbeimmobilien von Land zu Land unterschiedlich sind, sollten Nutzer versuchen, die steigenden Kosten entweder durch den rechtlichen Rahmen des betreffenden Landes oder durch den bestehenden Mietvertrag abzumildern“, rät **Matthew Fitzgerald**, Director EMEA Cross-Border Tenant Advisory bei Savills.

Auf dem deutschen Markt beobachtet er, dass viele Nutzer auf der Suche nach Qualität und Nachhaltigkeit sind. „Dabei werden langfristig insbesondere die Transformation von Bestandsgebäuden und der Neubau von nachhaltigen Büroimmobilien die größten Kostentreiber sein“, sagt **Christian Scheck,** Director und Head of Occupier Services Germany bei Savills. Ein Faktor, dessen Bedeutung viele Nutzer sich zwar bewusst sind, der aber in der Budgetierung der Mietkosten oftmals noch nicht umfassend berücksichtigt ist. ☐

wealthcap
real asset & investment manager

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

Paribus

Überführung platziert

Paribus hat seinen Publikums-Immobilien-AIF „Paribus Beschaffungsamt Bonn“ platziert und rund 16 Millionen Euro Eigenkapital dafür eingeworben. Das zu Grund liegende Überführungskonzept sieht vor, vormals geschlossene Immobilienfonds in regulierte Publikums-Immobilien-AIFs zu überführen, die in diesem Zuge gleichzeitig eine Kapitalerhöhung durch frisches Eigenkapital erfahren. Nach zwölf Wochen waren bereits 98 Prozent des Eigenkapitals akquiriert. Ein nachfolgender AIF ist bereits in fortgeschrittener Planung.

Preisdynamik schwächt sich ab

Project Research ermittelt Preise und Mieten auf den Wohnungsmärkten

Project Research hat erneut die Märkte für Eigentumswohnungen an einigen Metropolen Deutschlands untersucht und kommt zu diesem Ergebnis: Auch wenn die Preise im dritten Quartal 2022 in den meisten untersuchten Regionen weiter steigen, hat sich die Preisdynamik in den vergangenen Monaten abgeschwächt.

Gleichzeitig steigt an fast allen Standorten das Wohnungsangebot. Die erfassten Verkaufszahlen sind flächendeckend in allen Metropolregionen im Quartalsvergleich rückläufig, stabilisieren sich jedoch seit dem Sommer auf niedrigem Niveau. Bauzinsen, Rohstoffmangel, der anhaltende Ukraine-Krieg und die Energiekosten haben weiterhin Einfluss auf den Markt und die Immobilienentwicklungen. „Derzeit ist es zu früh, eine Prognose für die weitere Entwicklung des Immobilienmarkts abzugeben, da sich dafür wichtige Faktoren nicht beeinflussen lassen. Der Anstieg der Objektzahlen ist allerdings bemerkenswert, da aufgrund der steigenden Zinsen und Baukosten vermehrt von aufgeschobenen bzw. stornierten Projektentwicklungen die Rede ist“, sagt **Matthias Schindler**, Vorstand der **Project Real Estate AG**.

In Berlin liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis aktuell bei 8.650 Euro und damit rund 200 Euro über den Werten des Vorquartals. Im Jahresvergleich beträgt die Steigerungsrate damit sieben Prozent nach zuvor 8,1

Kompetent und persönlich.
Ihr Fondsspezialist für Sozialimmobilien.

25 JAHRE IMMAC

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

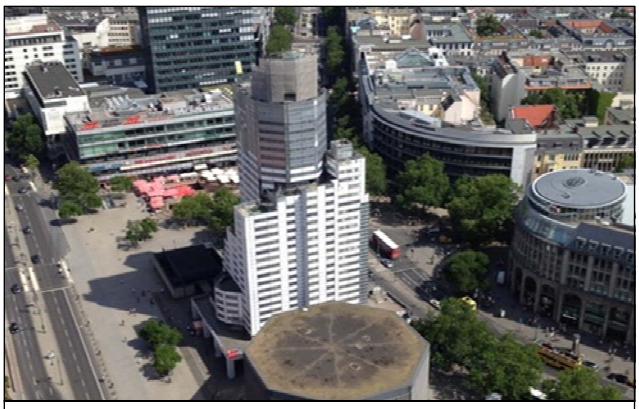
- Immobilien mit langfristiger und nachhaltiger Perspektive
- Hohe Rendite bei monatlicher Ausschüttung
- Expertise und Erfolge aus 25 Jahren mit über 180 Sozialimmobilien

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

© Gargantiopa / iStock



Berlin. Erstmals seit langem steigt die Zahl der Objekte.

Prozent im zweiten Quartal 2022. Der seit Jahren anhaltende Trend kehrt sich im dritten Quartal jedoch endgültig um. Im Jahresvergleich weist Berlin erstmals seit längerer Zeit mit einem Plus von 20 Prozent einen Anstieg der Objektzahlen auf.

Die Neubau-Mietpreise machen im zweiten Quartal 2022 einen deutlichen Sprung auf 19,61 Euro pro Quadratmeter und liegen damit rund 80 Cent über dem Wert des ersten Quartals. Die Jahresentwicklung ist mit einem Plus von 8,6 Prozent stärker als bei den Eigentumswohnungen. Monatlich werden nur noch knapp 300 Neubau-Angebote erfasst. Vor einem Jahr liegt dieser Wert noch bei über 500. Im Bestand ist das Angebot mit 1.900 Inseraten ebenfalls rückläufig. Im zweiten Quartal 2021 wurden noch rund 2.750 Angebote gezählt.

In München liegen die Verkaufspreise für Neubauten mit 13.900 Euro pro Quadratmeter auf gleichem Niveau wie im Juni und weisen damit zum ersten Mal seit längerer Zeit im Quartalsvergleich keine Steigerungen auf. Im Jahresvergleich liegt die Preissteigerungsrate bei 9,8 Prozent und damit unter dem Wert des Vorquartals von 13,7 Prozent.

Der Preisrückgang lässt sich mit einem Blick auf die Vertriebsstarts erklären. Im August und September werden 27 davon im Stadtgebiet erfasst. Nur drei der neuen Objekte liegen in Bezirken mit überdurchschnittlichem Preisniveau. Dementsprechend liegt auch der Durchschnittspreis der neuen Objekte rund 1.000 Euro pro Quadratmeter unterhalb des städtischen Preisniveaus. Auf kleinteiliger Ebene steigen die Preise weiterhin. Auf gesamtstädtischer Ebene gibt es im dritten Quartal 2022 wiederum eine Preiskorrektur, nachdem in den Vormonaten die Preise stark gestiegen sind, vor allem durch vermehrte Vertriebsstarts in absoluten A-Lagen.

Die Steigerung der Münchner Neubau-Mietpreise liegt im zweiten Quartal 2022 bei 60 Cent pro Quadratmeter. Dadurch steigt der Quadratmeterpreis auf 22,72 Euro. Während im ersten Quartal 2022 die Mietpreise im Jahresvergleich noch stagnieren, liegt die Steigerungsrate im zweiten Quartal bei vier Prozent. Die Bestands-Mietpreise liegen im zweiten Quartal bei 20,23 Euro pro Quadratmeter und die Steigerungsrate damit bei 2,3 Prozent. Das Bestandsangebot ist weiterhin rückläufig mit noch rund 2.500 monatlichen Inseraten. Das Neubauangebot kann sich im zweiten Quartal wieder erholen mit rund 400 monatlich erfassten Inseraten. Das sind rund 100 mehr als in den Monaten des Vorquartals.

In Hamburg steigen im dritten Quartal die Quadratmeterpreise um knapp 400 Euro auf 9.050 Euro. Damit ist Hamburg mittlerweile der von Project untersuchte Standort mit dem zweithöchsten Preisniveau. Die jährliche Preissteigerungsrate springt von 6,4 auf 10,6 Prozent. Sie erklärt ich unter anderem durch eine zunehmende Konzentration von Neubauprojekten in guten und sehr guten Lagen. Alle weisen ein Preisniveau von mindestens 10.200 Euro pro Quadratmeter auf, also deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Auch in Hamburg steigen die Objektzahlen weiter, wenn auch weniger stark als in den Vormonaten. Da die Verkaufszahlen ebenfalls zurückgehen, erhöht sich auch das verfügbare Wohnungsangebot leicht, trotz des weiterhin vorhandenen Trends zu kleinen Objekten mit wenigen Einheiten in exklusiver Lage.

Der Hamburger Mietwohnungsmarkt weist einige Parallelen zu den Standorten München und Berlin auf. Die Neubaupreise steigen stärker als die Bestandspreise, während vor allem das Angebot im Bestand weiter rückläufig ist. Im Neubau steigen die Preise um 4,5 Prozent auf 17,27 Euro pro Quadratmeter, im Bestand nur um 1,9 Prozent auf 13,83 Euro pro Quadratmeter.

In Frankfurt ist die Preisentwicklung im dritten Quartal rückläufig. Im Mai wird erstmals die 9.000 Euro-Marke pro Quadratmeter erreicht. Bis Juli ziehen die Preise weiter an auf 9.150 Euro. Innerhalb von zwei Monaten sinken die Verkaufspreise allerdings deutlich ab auf aktuell rund 8.850 Euro pro Quadratmeter. Trotz dieser spürbaren Reduzierung liegt die jährliche Preissteigerungsrate noch bei 7,3 Prozent. Im Vorquartal liegt sie noch bei knapp neun Prozent.

Eine Steigerung von 60 Cent pro Quadratmeter führt in Frankfurt bei der Neubaumiete im zweiten Quartal 2022 zu einem Preisniveau von 19,40 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt der Wert mit einem Minus von 0,4 Prozent unter dem des Vorjahrs. Die Bestandspreise steigen um 1,5 Prozent auf 15,75 Euro pro Quadratmeter. Das Mietangebot ist deutlich rückläufig. Wie im Vorquartal werden monatlich rund 150 Neubauangebote gezählt. Vor einem Jahr lag

Savills Investment

Büros in Tokio

Savills Investment Management hat für seinen pan-asiatisch investierenden „Savills IM Asia Pacific Income and Growth Fund“ über Off-Market-Transaktionen erste Investments im Büro- und Wohnsektor in Japan getätigt und ein Nahversorgungszentrum in Australien erworben. In Japan hat Savills IM ein Bürogebäude im Großraum Tokio und ein 13 Objekte umfassendes Portfolio aus Mehrfamilienhäusern und Studentenwohnheimen gekauft. Die Objekte umfassen 576 Mieteinheiten und eine Gesamtmietfläche von 25.000 Quadratmetern.

der Wert noch bei 400. Im Bestand werden derzeit monatlich 2.450 Angebote erfasst. Das sind rund 700 weniger als im zweiten Quartal 2021.

Nach längerer Preisstagnation steigen in Düsseldorf die Preise im dritten Quartal 2022 wieder an auf 8.550 Euro pro Quadratmeter. Weiterhin weist Düsseldorf von allen Metropolstädten die geringsten Preissteigerungen auf. Sie liegt in den vergangenen zwölf Monaten bei 3,6 Prozent.

Aktuell kostet der Quadratmeter 16,29 Euro, was im Jahresvergleich ein leichtes Plus von 0,9 Prozent bedeutet. Auch wenn die Inserate wieder leicht steigen, ist die Zahl von monatlich 70 Angeboten sehr gering. Dies erklärt die volatile Preisentwicklung. Im Bestand steigen die Preise in geringerem Maße auf 12,54 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr

In Köln setzt sich die in den Vormonaten festgestellte hohe Preisdynamik derzeit nicht fort. Wie im Juli liegt das Preisniveau im September bei 7.250 Euro pro Quadratmeter. Trotz der Stagnation im vorigen Quartal weist Köln die mit Abstand höchste jährliche Preissteigerung aller Metropolstädte auf mit einem aktuellen Wert von 15 Prozent.

Die Kölner Mietpreise liegen im zweiten Quartal 2022 bei durchschnittlich 15,64 Euro pro Quadratmeter im Neubau. Das Angebot mit knapp 60 monatlichen Inseraten ist ähnlich wie in Düsseldorf sehr gering, was zu einer gewissen Volatilität bei der Preisentwicklung führt. Aktuell fallen die Neubau-Mietpreise in Köln im Jahresvergleich um 3,3 Prozent. Der Bestand entwickelt sich positiv mit einer Rate von 3,9 Prozent auf derzeit 13,48 Euro pro Quadratmeter. ☐

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.

Seien Sie dabei: https://www.dii.de/investment

Wechsel Dich

Die **Paribus-Gruppe** hat **Georg Reul** zum Geschäftsführer Holding und der Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Reul war zuvor in verschiedenen Positionen an der Schnittstelle zwischen Kapitalmarkt und Investment-Management tätig, so als Vorstand der **IVG Immobilien AG** und der **Frankonia Eurobau AG** und als Vorsitzender der Geschäftsführung der **KGAL** und **Hamburg Trust**.

Die **Vision Group** hat ihre Geschäftsführung mit **Alexander Pütter** erweitert. Der 29-Jährige ergänzt seit Anfang November 2022 das Geschäftsführungsteam um **Felix Balck, Niclas Wallrafen, Lucas Falter, Aljoscha Scholl** und **Amir Arbabian**.

Garbe bündelt seine Geschäftstätigkeiten in den Bereichen Infrastruktur und erneuerbare Energien in der neuen Gesellschaft **Garbe Infrastructure GmbH**. Geschäftsführer ist **Rainer Pillmayer** (48). Der Diplom-Kaufmann besitzt mehr als 16 Jahre Berufserfahrung im Immobilien-Investmentbereich, insbesondere bei branchenübergreifenden Projekten.

Die **Greenman Group** startet GFORM – eine Plattform für gewerbliches Immobilien- und Finanzmanagement, die sich auf Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelmärkten in Deutschland spezialisiert. Die Leitung übernehmen **James McEvoy** als CEO und **Maren Große-Löscher** als CFO, die beide seit mehr als acht Jahren für Greenman tätig sind.

Inflation bereitet große Sorgen

Plansecur befragt Berater - auch Altersvorsorge treibt die meisten Anleger um

Welche Themen sind für die Finanzbranche künftig am wichtigsten? Diese Frage stellte die unabhängige Finanzberatungsgesellschaft Plansecur ihren rund 180 Beratern. In den „Plansecur-Report: Finanzbranche 2022/23“ erfassten Ergebnissen ist die Angst vor einer grassierenden Inflation das bei weitem häufigste Thema, auf das die Finanzfachleute von Privatkunden angesprochen werden.

„Die Furcht vor einer galoppierenden Geldentwertung liegt auf der Sorgenskala sogar noch vor dem Bangen um die eigene Altersvorsorge, die traditionell als wichtigstes Thema der Finanzberatung in Deutschland gilt“, sagt **Plansecur**-Geschäftsführer **Heiko Hauser**.

In Zahlen: 62 Prozent der Plansecur-Berater stufen Finanzanlagen gegen die Inflation als wichtigstes Thema für private Anleger ein. Für 57 Prozent (Mehrfachnennungen möglich) steht die sichere Altersvorsorge an vorderster Stelle, wobei beide Themen eng zusammenhängen. Knapp die Hälfte (49 Prozent) wird von der Kundschaft vor allem auf Aktien- und Fondssparpläne angesprochen. Rund 45 Prozent der Berater müssen Fragen zu den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf Finanzanlagen beantworten. In mehr als einem Drittel aller Beratungsgespräche steht die Ruhestandsplanung im Mittelpunkt. „Immerhin dreht sich ein sehr deutlicher Teil der Kundengespräche um positive Themen wie Aktien- und Fondssparpläne sowie die Vorbereitung eines abgesicherten Lebensabends“, sagt Hauser.

Weitere Ergebnisse: Mehr als 40 Prozent stufen die Immobilienfinanzierung, in der Regel für den Kauf eines Hauses zur Eigennutzung, als weiterhin wichtiges Thema der Finanzberatung ein. Rund 39 Prozent sind überzeugt, dass das Auf und Ab an den Börsen, früher vor allem ein Thema für Anlageprofis, auch in der privaten Beratung an Bedeutung gewinnen wird.

Die sichere Gesundheitsversorgung ist für zwei Drittel der Finanzberater ein wesentlicher Bestandteil der meisten Kundengespräche. In gut einem Viertel aller Fälle ist dies sogar das wichtigste Thema. Angesichts der zunehmenden Unwetterkatastrophen hat zudem die finanzielle Absicherung gegen Extremwetter an Bedeutung gewonnen, haben 57 Prozent der Finanzberater bei ihrer Kundschaft beobachtet. „Es wird deutlich, dass bei allen globalen Krisen vielen Menschen die finanzielle Absicherung der eigenen Gesundheit und der persönlichen Umgebung am wichtigsten ist“, so der Plansecur-Chef- So sei es auch zu erklären, dass Lebensversicherungen bei 40 Prozent der Berater im Kundengespräch eine Rolle spielen, allerdings nur in zwölf Prozent aller Fälle eine starke Rolle.

Die gelegentlich beschworene Angst vor der Abschaffung des Bargelds etwa durch den digitalen Euro erlebt ein knappes Viertel der Berater im Kundengespräch, überwiegend allerdings nur am Rande. Finanzanlagen außerhalb der Eurozone sind für fast ein Drittel regelmäßig ein Thema. Weit über die Hälfte der Privatkundschaft will mit ihrem Finanzberater zudem über Edelmetalle, vor allem Gold und Silber, sprechen. Viele private Anleger suchen aktiv nach Alternativen zu klassischen Euro-Anlagen, weil sie der europäischen Währung gegenüber skeptisch eingestellt sind. Dabei stünden Kryptowährungen wie der Bitcoin als „Fluchtweg aus dem Euro“ nur in 14 Prozent aller Fälle auf der Beratungsagenda.

Die Angst vor steigenden Steuern und Abgaben drückt ein gutes Drittel der Kundschaft, aber bei nur acht Prozent hat diese Sorge eine hohe Priorität. Von starken Zukunftssorgen bei Beratungsgesprächen weiß nur ein Fünftel der Finanzfachleute zu berichten. Immerhin: Rund 80 Prozent der Menschen blicken mehr oder minder positiv in ihre finanzielle Zukunft. ☐

Beteiligungs Report vergibt Preise

Edmund Pelikan: Sachwertinvestments sind in Inflationszeiten wichtig für ein ausgewogenes Portfolio

And the winners are… Das Fachmagazin Beteiligungs Report von Edmund Pelikan hat die Deutschen Beteiligungs-Preise vergeben und zeichnet damit vertrauenswürdige Leistungen bei Konzeption und Management in der Sachwertbranche aus. Im Mittelpunkt stehen die Menschen hinter den Produkten und Firmen.

Real I.S.-Chef und **ZIA**-Vorstand **Jochen Schenk** erhielt den Ehrenpreis Persönlichkeit für sein außerordentliches Wirken. Laudator und Jurymitglied **Oliver Porr** würdigte ausführlich dessen Verdienste für die Sachwertbranche. Einen Ehrenpreis nahm ebenso **Andreas Heibrock** für den Sozialfonds „EduCare Europe Fund“ der **Patrizia Foundation** entgegen.

Bei der Preisverleihung der 15. Auflage erhielt die **Immac Group** den Ehrenpreis anlässlich ihres 25-jährigen Firmenjubiläums. Die Laudatio habe ich gehalten, Markus Gotzi, Chefredakteur des „Fondsbriefs“. In meiner Ansprache hob ich die gelungene Performance der mehr als 120 aufgelegten Fonds hervor, mit der sich Immac in den vergangenen 25 Jahren die Marktführerschaft im Bereich Pflegeimmobilien und weiterer Sozialimmobilien erarbeitet hat: „Ihr habt es geschafft, dass Anleger und Vertriebspartner darauf warten, dass Immac neue Fonds auflegt.“

Unter den weiteren prämierten Branchenteilnehmern fanden sich in diesem Jahr die Unternehmen **BVT, edira, Golden Circle, hep, ÖKORENTA, Primus Valor, Schwäbische Liegenschaften, Solvium Capital, US Treuhand** und **Verifort Capital.**

„Sachwertinvestments sind für Anleger und institutionelle Investoren in Inflationszeiten ein wichtiger Bestandteil für ein ausgewogenes Asset-Portfolio“, hebt Herausgeber **Edmund Pelikan** die Bedeutung dieser Assetklasse hervor. Weiter kündigte der Juryvorsitzende für nächstes Jahr eine umfangreiche Erweiterung der Jury und die Anpassung der Vergabemodalitäten an das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld an. ☐

DFI

Kurz vor dem Schluss

Die **Deutsche Fondsimmobilien AG DFI** schließt ihren Publikums-AIF „DFI Wohnen 1“ am 31. Dezember 2022. Der Bestands-Wohnimmobilienfonds hat bereits für rund 50 Millionen Euro Wohn- und Geschäftshäuser an Standorten in Nordrhein-Westfalen, Thüringen und in Berlin für solide 1.920 Euro pro Quadratmeter inklusive Erhaltungsaufwand erworben. Die Mieten sind mit durchschnittlich 7,34 Euro pro Quadratmeter und Monat bezahlbar, wobei der Berlin-Anteil bei rund 44 Prozent liegt. Der Vermietungsstand beträgt 99 Prozent. Auch wichtig: Die durchschnittlichen Darlehenszinsen liegen prospektgemäß bei 1,6 Prozent p.a., da die eingekauften Wohn– und Wohn- und Geschäftshäuser in aller Regel sofort finanziert wurden. Die Ausschüttungen beginnen bei drei Prozent, die angestrebte Rendite liegt bei fünf Prozent. Die Laufzeit ist mit fünf Jahren vergleichsweise kurz.

Patrizia

Selettra gekauft

Patrizia investiert bis zu 140 Millionen Euro in **Selettra S.r.l.,** Italiens zweitgrößtes Unternehmen für intelligente Straßenbeleuchtung. Dies geschieht im Zug der Strategie im „Smart City Infrastructure Fund“, der zu dem einzigen LP-Fonds mit dem niederländischen Pensionsgiganten **APG** gehört. Selettra wurde 1990 zur Planung, Sanierung, Installation, Finanzierung und Verwaltung von vernetzten Beleuchtungsanlagen gegründet.

Starker Kurs - magerer Umsatz

Anleger warten ab wie sich die Inflation und die Zinsen langfristig entwickeln

An der Fondsbörse Deutschland offenbart sich die Unsicherheit der Sachwerte-Investoren. Die Handelsplattform schloss den abgelaufenen Oktober mit schwachen Umsätzen bei sehr stabilen Kursen. Die Oktober-Zahlen spiegeln dabei das konsolidierte Ergebnis der verschmolzenen Handelsplattformen der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG und der Deutsche Zweitmarkt AG wider, das auch zukünftig als Zahlenbasis dient.

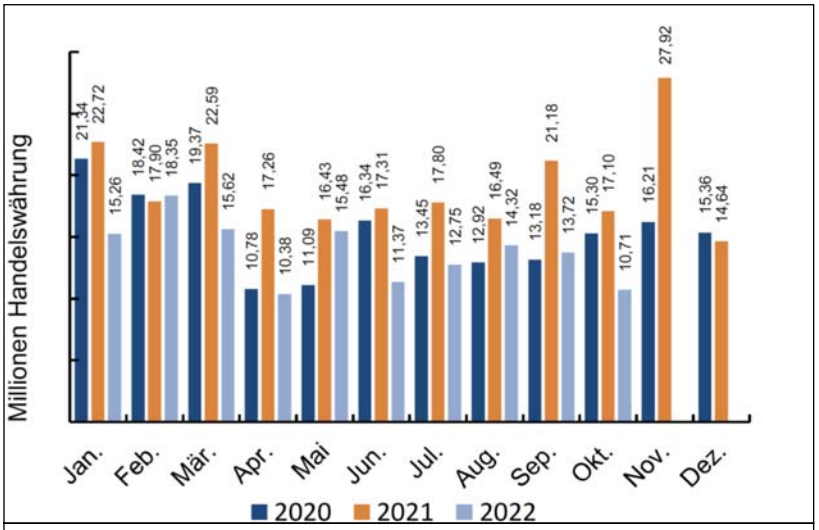
Der Handel mit Schiffsbeteiligungen blieb relativ unbeeindruckt von sinkenden Charterraten. Immobilienbeteiligungen erlebten einen der schwächsten Handelsmonate seit Jahresbeginn.

Für den Gesamtmarkt stieg die Anzahl der vermittelten Fondsbeteiligungen leicht an von 332 im Vormonat auf 355 im Oktober. Das durchschnittliche Kursniveau ermäßigte sich von 94 Prozent im Vormonat auf 80 Prozent, lag damit aber im längerfristigen Rahmen (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 81 Prozent). Verursacht durch die Flaute bei Immobilienbeteiligungen fiel allerdings der Nominalumsatz auf 10,7 Millionen Euro (Vormonat: 13,7 Millionen).

Im Immobiliensegment spürt der Handel derzeit die Folgen steigender Zinsen. Viele Investoren warten ab, wie sich der langfristige Ausblick für Inflation und Leitzins entwickelt – und bleiben vorläufig auf der Seitenlinie. Der durchschnittliche Handelskurs ermäßigte sich von hohen 109 Prozent im September auf 94 Prozent im Oktober, lag damit aber noch im Bereich der langfristigen Durchschnittswerte (seit Jahresbeginn: 97 Prozent). Die Zahl der Vermittlungen im Segment sank von 242 im Vormonat auf 227 im Oktober. Der Umsatz knickte ein auf 6,5 Millionen Euro (Vormonat: 9,9 Millionen).

Besser lief es im Sektor Schiffsbeteiligungen, der sich vom jüngsten Rückgang der Charterraten überraschend unbeeindruckt zeigte. Der Durchschnittskurs kletterte auf 66 Prozent (Vormonat: 59 Prozent) und erreichte damit ein neues Jahreshoch. Die Anzahl der Transaktionen wuchs auf 63 (Vormonat: 50 Transaktionen). Der entstandene Nominalumsatz stieg dementsprechend von 2,4 Millionen im Vormonat auf 2,7 Millionen Euro im Oktober.

Bei den unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds herrschte „Business as usual“. Hier kam es zu 65 Transaktionen (Vormonat: 40 Transaktionen. Der Nominalumsatz stieg leicht an auf 1,56 Millionen Euro. (Vormonat: 1,45 Millionen Euro). Das durchschnittliche Kursniveau blieb mit 48 Prozent fast unverändert (Vormonat: knapp 49 Prozent). ☐



Das Jahr 2021 erzielte Umsatzrekorde. In diesem Jahr machen sich Krieg und Inflation auf der Handelsplattform bemerkbar.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

Gestiegene Inflation frisst Zinserträge auf

Nach dem dritten Quartal liegt der reale Kaufkraftverlust in Deutschland bereits bei 155 Milliarden Euro

Es wird ein teures Jahr für Zinssparer in Deutschland: Nach dem dritten Quartal 2022 liegt deren realer Kaufkraftverlust bereits bei 155 Milliarden Euro. Bis Ende des Jahres wird das Minus wahrscheinlich bis auf 207 Milliarden Euro ansteigen – ein Rekordverlust. Zu diesem Ergebnis kommt aktuell das Finanzportal Tagesgeldvergleich.net, das seinen Berechnungen die Daten der Europäischen Zentralbank (EZB) zugrunde legen.

Pro Kopf erwartet das Finanzportal einen Zinsverlust deutscher Sparer 2022 von 2.481 Euro. Zum Vergleich: 2021 lag der Wert bei lediglich minus 994 Euro und 2020 bei rund minus 76 Euro. „Das laufende Quartal treibt den Kaufkraftverlust der Deutschen in die Höhe. Eine Entspannung wird es erst mit dem Beginn des zweiten Quartals 2023 geben – diverse Entlastungen und steigende Sparzinsen vorausgesetzt“, so **Daniel Franke,** Finanzexperte von Tagesgeldvergleich.net.

Für Österreich geht **Tagesgeldvergleich.net** von einem Pro-Kopf-Minus in ähnlicher Höhe für 2022 aus. Der Kaufkraftverlust pro Österreicher wird mit 2.558 Euro veranschlagt. Nach dem dritten Quartal liegt der Kaufkraftverlust in Österreich insgesamt bei 17,2 Milliarden Euro. Die Jahresprognose landet bei einem Minus von 23 Milliarden Euro.

In Österreich sieht es nicht besser aus als hierzulande. Der Kaufkraftverlust liegt sogar höher als in Deutschland.

Bemerkenswert: Um 237 Milliarden Euro bzw. 2,70 Prozent ist das Gesamtvolumen der Spareinlagen der Verbraucher in den 19 betrachteten Staaten der Eurozone bei Banken seit Jahresbeginn gestiegen – trotz durchweg hoher Inflation und bis zum Herbst kaum vorhandenen Zinsen.☐

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

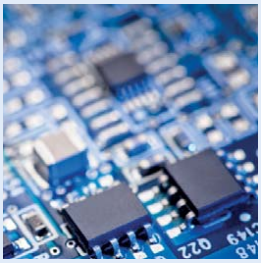
Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie Unternehmensbeteiligungen bietet Anlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Immobilien Deutschland

Immobilien USA

Energie und Infrastruktur

Private Equity



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 I interesse@bvt.de I +49 89 381 65-206

Wunschkonzert Sachwerte-Kolloquium

Nächste Veranstaltung Ende Februar in München - welche Themen wollen Sie auf der Agenda sehen?

Nach zwei Jahren Pause war das von mir, Markus Gotzi, Friedrich Andreas Wanschka, Stefan Loipfinger und Werner Rohmert veranstaltete Sachwerte-Kolloquium ein großer Erfolg. Von kleinen Kritikpunkten abgesehen, haben wir viel Lob für unser Konzept erfahren. Daher werden wir im kommenden Jahr die Tradition mit der Nummer fünf fortsetzen. Allerdings mit kleinen Veränderungen.

So werden wir weiterhin gemeinsam mit den Teilnehmern die aktuelle Situation auf den Sachwertemärkten analysieren, innovative Konzepte erarbeiten und darüber beraten, wie sie den Weg zum Anleger finden. Neu ist jedoch die zusätzliche Fokussierung auf das Geschäft mit professionellen Investoren. Notwendigkeiten in Sachen Nachhaltigkeit, gestiegene Zinsen, die hohe Inflation und das Thema Digitalisierung stellt auch die Anbieter von Spezialfonds und vergleichbaren Produkten vor neue Herausforderungen.

Gerne berücksichtigen wir bei der Auswahl der Themen Ihre Wünsche. Was interessiert Sie besonders? Worüber sollten wir diskutieren? Ich bin gespannt auf Ihre Vorschläge an redaktion@gotzi.de.

Termin des Sachwerte-Kolloquiums im Municon am Münchner Flughafen ist der 28. Februar 2023. Gerne treffen wir uns mit Ihnen am Vorabend der Veranstaltung am 27. Februar im Airbräu auf ein Bier. Oder auch zwei.

Das Sachwerte Kolloquium ist als akkreditierte Weiterbildungsmaßnahme von der Europäischen Akademie für Finanzplanung EAFP ausgewiesen.

Wer sich frühzeitig anmelden möchte, findet das Formular auf der Seite

http://www.sachwerte-kolloquium.de/downloads/anmeldung-sachwerte-kolloquium-2023.pdf
□

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 zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag
- Hohe Risikostreuung in mindestens acht Immobilienentwicklungen
- Laufzeitende: 30.06.2032 (Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- Entnahmeoption: 4 oder 6 % auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

www.metropolen22.de
0951.91 790 330

Biotechnologie als Wachstumstreiber

Report von Deutsche Finance und Handelsblatt

Die **Deutsche Finance Group** und das **Handelsblatt Research Institute** veröffentlichen den aktuellen Report „Biotech - Wachstumstreiber der Zukunft“ mit zentralem Fokus auf den Standort Deutschland. Aufgrund der herausragenden wirtschaftlichen und medizinischen Bedeutung setzen viele Industrieländer darauf, die Biotechnologiebranche am heimischen Standort zu stärken – so auch Deutschland. Erfolgreiche Cluster wie die Hochburg am Standort Boston-Cambridge in den USA verdeutlichen, dass die Biotechbranche zum stabilen Wirtschaftsmotor für ganze Regionen – und damit auch für gesamte Volkswirtschaften - werden kann.

Mit Life Science-Immobilien wurde auch eine eigene Anlageklasse im Immobiliensektor etabliert, die über eine große Krisenresilienz und Robustheit verfügt und zukunftsorientierte Immobilieninvestments ermöglicht sowie ein entscheidender Faktor bei der infrastrukturellen Entwicklung von Clustern ist, so Deutsche Finance.

Der Report konzentriert sich auf die Erfolgsparameter, nicht zuletzt durch den Vergleich mit der Entwicklung in den USA und anderen führenden Ländern im Life Science-Sektor, um den Biotech- und Pharmastandort Deutschland im Zuge der Wettbewerbsposition auf globaler Ebene zu stärken und die Wirtschaft im eigenen Land durch neue Investmentopportunitäten, mehr Flächen für Verwaltung, Forschung und Entwicklung und konzentrierte Cluster langfristig zu unterstützen.

Ausblickend betrachtet werden die Megatrends der Demografie und das erhöhte Gesundheitsbewusstsein die Produktion von innovativen Medizin- und Pharmaprodukten weiterhin beschleunigen und die Nachfrage nach Life Sciences-Immobilien dürfte damit weiter steigen. Im Langfristvergleich zeigt der Sektor eine konstant wachsende Zahl an Beschäftigten und Investitionen und reiht sich damit in eine der wichtigsten Zukunftsbranchen ein, kommentiert **Prof. John Davidson**, Group Research Officer der Deutsche Finance Group.

„Wenn Deutschland im globalen Wettbewerb um attraktive Biotech-Standorte nicht zurückfallen will, muss es den Aufbau von Clustern und die passende Forschungsinfrastruktur vorantreiben,“ sagt **Jörg Lichter**, Director Research beim Handelsblatt Research Institute und einer der Autoren der Studie.
Hier können Sie die Studie herunterladen:

https://www.deutsche-finance.de/biotech
☐

Fonds als Motor der Altersvorsorge

BVI-Mitglieder verwalten 1,7 Billionen dafür

Reicht‘s im Alter? Fonds verwalten rund die Hälfte der finanziellen Vorsorge, so der BVI.

Die Fondswirtschaft ist der größte Verwalter von Altersvorsorgekapital in Deutschland. „Die Menschen haben zwar oft über Kapital-Lebensversicherungen oder ihre Betriebsrente einen anderen Zugang, aber verwaltet wird letztlich ein großer Teil dieses Kapitals in Fonds“, sagt **Thomas Richter**, Hauptgeschäftsführer des deutschen Fondsverbands **BVI**. Laut einer Umfrage verwalteten die Mitglieder zur Jahresmitte 1.730 Milliarden Euro für Altersvorsorgezwecke. Das sind 45 Prozent des von der Branche insgesamt verwalteten Vermögens von rund 3.900 Milliarden Euro.

Zum Vergleich: Zur Jahresmitte 2017 lag der Anteil bei 40 Prozent. Seitdem ist das Vermögen für Altersvorsorgezwecke um 600 Milliarden Euro gewachsen. „Die Auswertung zeigt, dass Investmentfonds der Motor der Altersvorsorge sind“, sagt Richter.

Hinter dem für die Altersvorsorge verwalteten Vermögen der Fondsgesellschaften stehen insbesondere kapitalbildende Lebensversicherungen mit 570 Milliarden Euro. Auf die betriebliche Altersvorsorge entfallen 490 Milliarden Euro; dazu gehören vor allem Direktzusagen (240 Milliarden Euro) und Pensionskassen (180 Milliarden Euro).

Für berufsständische Versorgungswerke von zum Beispiel Ärzten, Apothekern und Rechtsanwälten verwalten die Fondsgesellschaften 380 Milliarden Euro. Auf die Zusatzversorgung der Beschäftigten bei Bund, Ländern und Gemeinden und den Kirchen entfallen 160 Milliarden Euro. Über konventionelle und staatlich geförderte Fondssparpläne (Riester- und VL-Fondssparpläne) verwalten die Fondsgesellschaften 130 Milliarden Euro. ☐

Catella

Parken in Mailand

Die **Catella Real Estate AG** erwirbt die achtgeschossige Tiefgarage Largo Corsia dei Servi mit 332 Stellplätzen im historischen Stadtzentrum Mailands von der Stadtverwaltung. Langfristiger Mieter ist **APCOA**, einer der größten privaten Anbieter von Parkplätzen in Europa. Das Parkhaus wurde 1973 gebaut und besteht aus acht unterirdischen Etagen mit insgesamt 332 Stellplätzen.

Primus Valor

Volumen erhöht

Der Immobilienfonds „ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus“ von **Primus Valor** erhöht sein Platzierungsvolumen um weitere zehn Millionen Euro auf 110 Millionen Euro. Bereits im Juni wurde das Volumen von 75 Millionen auf 100 Millionen Euro angepasst. Bis dato leistete der Fonds eine erste Auszahlung in Höhe von 4,25 Prozent. Das Fonds-Portfolio erstreckt sich über 25 Standorte in zehn Bundesländern.

Quadoro

Business-Park in Køge

Die **Quadoro Investment GmbH** hat für den offenen Publikumsfonds „Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private“ das letzte Gebäude des im Januar 2022 erworbenen Business Parks in Køge, Dänemark, planmäßig fertigstellen lassen. Er umfasst drei vierstöckige Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 9.000 Quadratmetern.

Gelegenheiten für Core-Investoren

Immobilien-Profis erwarten sinkende Werte - Fremdkapital wird zum Problem

Mehr als 70 Prozent der führenden Vertreter des Immobiliensektors rechnen damit, dass Europa noch vor Jahresende in eine Rezession rutschen wird. Ein Rückgang der Immobilienwerte gilt als unvermeidlich. Preisunterschiede zwischen erstklassigen und sekundären Immobilien weiten sich aus. Die Erwartungen in Bezug auf die Verfügbarkeit von Finanzierungen sind so niedrig wie seit der globalen Finanzkrise nicht mehr – in Stichworten die Ergebnisse des „Emerging Trends in Real Estate Europe 2023“.

Zum 20. Mal hat die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft **PwC** gemeinsam mit dem **Urban Land Institute (ULI)** Marktführer im europäischen Immobiliensektor zu ihren Erwartungen für das kommende Jahr befragt. Der Report basiert auf den Meinungen von 900 führenden Branchenvertretern aus ganz Europa.

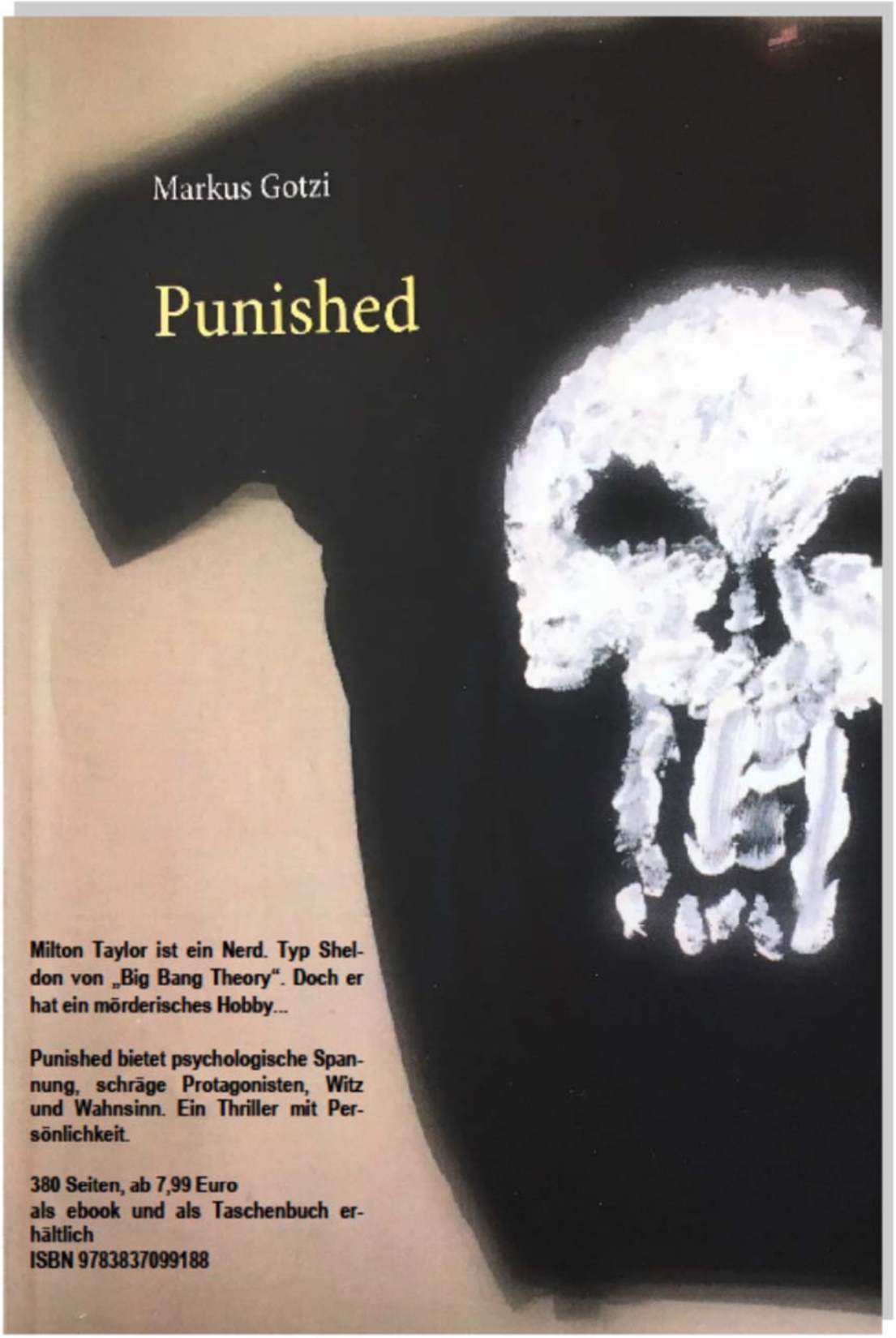
Mit 91 Prozent ist die meistgenannte Herausforderung des Immobiliensektors die Inflation, dicht gefolgt von den Zinsbewegungen (89 Prozent) und dem schwachen Wirtschaftswachstum in Europa (88 Prozent). Die politische Unsicherheit auf globaler, regionaler und nationaler Ebene bereitet ebenfalls große Sorge.

Dennoch erwarten nur 13 Prozent der Antwortenden, dass die Inflation in fünf Jahren noch ein Problem darstellen wird. Das Zinsniveau (73 Prozent) und das schwache Wirtschaftswachstum (76 Prozent) hingegen werden die Branche auch mittelfristig noch belasten. Bei den Faktoren, die konkret die Immobilienwirtschaft betreffen, stehen die stark gestiegenen Baukosten (92 Prozent) und die Verfügbarkeit von Ressourcen (84 Prozent) ganz oben auf der Sorgenliste. Diese beiden Aspekte werden von den Unternehmen als längerfristige Herausforderungen gesehen: Rund drei Viertel der Befragten stellen sich auf entsprechende Kosten- bzw. Ressourcenprobleme über die nächsten drei bis fünf Jahre ein.

71 Prozent der Immobilien-Marktführer erwarten ein Abgleiten Europas in eine Rezession noch vor Ablauf dieses Jahres, verbunden mit negativen Folgen für die Entwicklungsaktivität, die Verfügbarkeit von Finanzierungen und reduzierte Investitionsvolumina, Mieten und Immobilienwerte.

Das Vertrauen in die Verfügbarkeit von Fremd- und Eigenkapital zu Finanzierungszwecken ist so gering wie seit 2012 respektive 2009 nicht mehr. So dürften denn auch nach Ansicht der Befragten die internationalen Kapitalströme nach Europa eher ab- als zunehmen. Am negativsten werden die Aussichten für Fremd- und Eigenkapital zur Projektfinanzierung (70 Prozent bzw. 63 Prozent erwarten hier einen Rückgang) und für Fremdkapital zur Refinanzierung oder Realisierung von Neuinvestitionen (64 Prozent rechnen mit einem Rückgang) beurteilt.

Die Antworten der Befragten deuten ferner darauf hin, dass 2023 sinkende Immobilienwerte zu erwarten sind. Somit könnten sich im kommenden Jahr gute Kaufgelegenheiten für Core-Investoren und reine Eigenkapitalgeber ergeben, die immer noch zu wenig in Immobilien investiert haben. Man ist sich einig, dass die Marktanspannungen kaum auch nur annähernd die Ausmaße wie bei der globalen Finanzkrise erreichen dürften. Der Zinsanstieg wird aber dennoch für gravierende Auswirkungen am Markt sorgen, beispielsweise aufgrund der Notwendigkeit, bei rückläufigen Immobilienwerten die Verletzung von Kreditauflagen beheben zu müssen, deutlich höherer Refinanzierungskosten bis hin zu potenziell notwendigen Objektverkäufen, um Rücknahmeanträgen für Anteile an offenen Immobilienfonds nachkommen zu können. ☐


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

Haben Sie schon den Staub aus den Vuvuzelas geblasen? Ihre Auto-Seitenspiegel mit Überziehern in Deutschland-Farben verziert? Passt das alte Trikot noch, oder zwingen die Corona-Kilos zu einer Neuinvestition in XXL? Zum Abnehmen bleibt nicht mehr viel Zeit. Sonntag startet die Fußball-WM mit der Partie Katar gegen Ecuador. Wohl nicht zufällig am Totensonntag, damit wir einen Besuch auf dem Weihnachtsmarkt nicht als Ausrede erfinden können.

Deutschland greift dann am Mittwoch ins Geschehen ein: 14 Uhr, Spiel gegen Japan. Hoffentlich nicht der erwartet schwere Gegner wie das Team aus Südkorea, das vor vier Jahren die WM für unsere Mannschaft schon in der Gruppenphase beendete.

Moment mal, jetzt bin ich doch schon wieder am mitfiebern. Dabei will ich doch, dass mir die Weltmeisterschaft in der Wüste total egal ist. Für **FIFA**-Chef **Gianni Infiantino** schon vor dem Anstoß die beste WM aller Zeiten, für mich ein absurdes Theater im Advent, erschlichen mit Milliarden aus dem Verkauf fossiler Energien. In einem Land aus einer vergangenen Zeit. Wo Homosexualität verfolgt und bestraft wird. Wo Arbeiter aus dem Ausland wie Sklaven behandelt werden. Nur möglich gemacht, weil die Technokraten der FIFA keine Skrupel kennen. Weil es ihnen nur um Geld geht und nicht um das, was Fußball ausmacht: Leidenschaft, Freude, Verzweiflung, unkontrollierbare Emotionen. (Wer weiß das in diesen Tagen besser als ein Schalke-Fan?) Dabei hatten wir doch gedacht, nach **Sepp Blatter** als Chef der FIFA könnte es nicht schlimmer kommen. Doch es kann immer schlimmer kommen, wie uns sein Nachfolger beweist.

Manchmal kommt es aber auch besser als gedacht, und damit meine ich die Ergebnisse der Midterm-Wahlen in den USA. Glücklicherweise ist ein Großteil der Amerikaner nicht so verkommen wie von den Republikanern erwartet. Zwar haben sie Freaks ins Amt gewählt oder bestätigt wie die Qanon-Jüngerin **Marjorie Taylor Greene**, die geisteskranken Scheiß verbreitet wie das Märchen von jüdischen Satelliten, die mit Laserstrahlen Wälder in Brand setzten. Doch haben die Wähler viele andere extreme und extrem dumme republikanische Kandidaten abgestraft.

„**Donald Trump** schreit jeden an.“ Das war meine Lieblings-Schlagzeile im Nachgang der Wahlen, weil sie zweierlei auf den Punkt bringt: Der Ex-Präsident schadet seiner Partei mehr als dass er ihr hilft. Und er disqualifiziert sich mit seinem unbeherrschten, cholerischen Charakter für irgendein politisches Amt.

Tröööööt! Darauf eine Vuvuzela-Fanfare.

Anderes Thema, bisschen Platz habe ich ja noch: Kunst. Wie steht es um Ihre Gemäldesammlung? Haben Ihre Kinder im Wohnzimmer mit Tomatensuppe gekleckert? Mit Kartoffelpüree geworfen? Nutella verschmiert?

Im australischen Canberra hat sich der Kreis nun geschlossen. Dort haben sich Klima-Aktivisten an **Andy Warhols** Werk „Campbell‘s Soup“ geklebt. Eine ähnliche Delikatesse wie die Suppe von **Heinz**, mit der die Klimaschützer bei ihrer ersten Aktion **van Goghs** „Sonnenblumen“ gegossen haben.

Jetzt reicht es aber mit der Aufmerksamkeit, oder? Müssen wir über jeden pubertären Bildersturm berichten? Schon gut, ich mach das jetzt hier ja auch. Aber bestimmt nur einmal. Ich schwör. Auf Rembrandt. Außerdem will ich die Story „weiterdrehen“, wie wir Medienmacher sagen.

Ich sag nur „Klima-RAF“. Mit den Worten von CSU-Politiker **Alexander Dobrindt** nämlich. Hier angeklebte Stau-Verursacher auf dem Asphalt und dort eine Terror-Gruppe, die bei Attentaten mehr als 30 Menschen umgebracht hat.

Finde den Unterschied, schlage ich vor. Trööööööt! ☐