

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 423 | 50. KW | 16.12.2022 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: hep startet Vertrieb des ersten AIF nach Artikel 9 plus	2
Vermögensanlagen: Verbraucherschützer fordern Vertriebs-Verbot	4
Immobilien und Inflation: Immo-Professor ordnet Entwicklungen ein	6
Fondsbörse Deutschland: Handelsrekord auf Basis gesunkener Kurse	11
Personalia	12
Umfrage unter Partnern: Optimistischer Blick auf Möglichkeiten 2023	12
Wealthcap	12
DFI	12
US Treuhand	13
Immac	14
Project	14
Ökorenta	16
ZBI	17
Jamestown	18
Deutsche Finance	18
Real I.S.	19
BVT	19
Verifort Capital	20
Das Letzte	22
Impressum	22

Meiner Meinung nach...

Was war das früher einfach. Für das letzte Editorial des Jahres habe ich nach einem netten Spruch oder Gedicht mit besten Wünschen gesucht. Diesmal überlege ich seit Wochen schon, wie ich das Jahr 2022 im Fondsbrief versöhnlich beende. Wie soll ich publizistisch mit den Katastrophen umgehen? Mit Krieg, Inflation, unbezahlbarer Energie, gestiegenen Zinsen...

Ich habe mich dazu entschieden, nicht großartig darauf einzugehen. Denn jeder von uns weiß um die aktuelle Situation, auch wenn ich Sie und Euch in diesen Zeilen nicht ausdrücklich darauf stoße. Stattdessen versuche ich, optimistisch ins kommende Jahr zu schauen. So wie viele unserer Anzeigenpartner auch. Ich habe sie gefragt, was sie sich für 2023 erwarten, und in ihren Antworten betonen sie die Chancen und Gelegenheiten.

Tatsächlich gibt es ja auch eine Reihe von Entwicklungen, die Mut machen. Angefangen von der Wehrhaftigkeit des deutschen Staates, der in der Lage ist, durchgeknallte Terroristen und Umstürzler zu identifizieren und einzusperren. Über die widerstandsfähige Demokratie in den USA, wo die Mehrheit der Menschen **Donald Trump** und seinen Vasallen die rote Karte zeigt. Bis zu innovativen Geschäftsmodellen, die auch in der Krise funktionieren können.

Jetzt bleibt doch noch Platz für einen schlaun Spruch. Was halten Sie davon:

Will das Glück nach seinem Sinn dir was Gutes schenken.

Sage Dank und nimm es hin ohne viel Bedenken.

Jede Gabe sei begrüßt, doch vor allen Dingen:
das, worum du dich bemühst, möge dir gelingen.

Wilhelm Busch

(Und sollte ich den Vater von Max und Moritz in diesem Sinne schon einmal zitiert haben, so passen die Zeilen jetzt erst recht.)

P.S. Wie Sie das gewohnt sind, macht der Fondsbrief Weihnachtsferien. Die erste Ausgabe des neuen Jahres erscheint am Freitag, 13. Januar (was kein schlechtes Omen sein muss, wenn ich an meinen Geburtstag denke).

Viel Spaß beim Lesen!



Euramco

Australien beendet

Die Anleger des „Australien-Fonds 2“ von **Euramco** erhalten eine Auszahlung in Höhe von 141 Prozent. Zusammen mit den bereits in den Vorjahren geleisteten Ausschüttungen in Höhe von 84 Prozent bekommen sie 225 Prozent ihrer Beteiligungssumme zurück. Damit wird sogar das optimistische „Good-Case“-Szenario der ursprünglichen Prospektprognose übertroffen. Im Februar dieses Jahres hatte Euramco zusammen mit dem australischen Co-Investor die langfristigen Nutzungsrechte der beiden Büroimmobilien an eine Investorengruppe aus Singapur verkauft. Mit dem Verkauf findet die Australien-Fondsserie ihren vorläufigen Abschluss.

Industria

Holzmodulbauweise

Zum Preis von 28,5 Millionen Euro hat **Industria** für den offenen Immobilien-Publikumsfonds „Fokus Wohnen Deutschland“ vier Mehrfamilienhäuser mit 80 geförderten Wohneinheiten im baden-württembergischen Künzelsau gekauft. Das Projekt wurde von der **DQuadrat Real Estate GmbH** entwickelt. Die Neubauten werden in Holzmodulbauweise errichtet und sollen im vierten Quartal 2023 fertiggestellt sein. Zehn Stellplätze sind zum Laden von Elektroautos mit Wallboxen ausgestattet. Die Gebäude entsprechen den Anforderungen des Effizienzhausstandards KfW-40 EE und werden mit Wärmepumpen und einer Photovoltaik-Anlage auf den Dächern mit Energie versorgt.



Solaranlage.
Bestandsobjekte sind immer noch sehr teuer und kaum rentabel. Hep finanziert Projektentwicklungen.

Fonds-Check

Erster AIF nach Artikel-9-plus

Publikumsfonds von hep erfüllt Offenlegungsverordnung und Taxonomie

Die hohen Kosten für Gas, Öl und Strom haben das bald ablaufende Jahr 2022 geprägt. Sie sind verantwortlich für die massiven Preissteigerungen, die wir nicht nur an der Tankstelle und in der Abrechnung vom Energieversorger spüren, sondern auch im Supermarkt. Wer Interesse an Sachwerten hat, kann daher darüber nachdenken, in den Bau und Betrieb von Erneuerbaren Energien zu investieren. hep global hat den Vertrieb des geschlossenen AIF „Solar Impact Fund 1“ gestartet. Bislang ein einzigartiges Produkt.

Konzept: Bei dem Fonds handelt es sich um den ersten geschlossenen Publikums-AIF, der die Voraussetzungen nach Artikel-9-plus der EU-Offenlegungsverordnung erfüllt. Was bedeutet das? Die Europäische Union hat sich das Ziel gesetzt, Investitionen in nachhaltige Kapitalanlagen zu fördern. Die internationale Abkürzung dazu lautet ESG, was für Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (vorbildliche Unternehmensführung) steht. Mit der Offenlegungsverordnung (OV) und der Taxonomieverordnung (TV) will die EU die Finanzprodukte untereinander vergleichbar machen.

Die höchste Nachhaltigkeitskategorie erreichen Kapitalanlagen nach Artikel 9 der OV. Sie müssen nachhaltige Anlageziele verfolgen, die Zielerreichung transparent offenlegen, den sozialen

Mindestschutz einhalten und dürfen zudem keinen anderen Umweltzielen des Artikel 9 wesentlich schaden. Die TV gibt vor, dass die Finanzprodukte ausschließlich nachhaltig ökologisch investieren dürfen und definierte Umweltziele erreichen müssen.

Strategie: Der Fonds will mit dem Kapital seiner Zeichner die Entwicklung von Solaranlagen finanzieren. Das geschieht nicht direkt, sondern über Zielfonds und Projektgesellschaften. Das Kapital soll dabei auf eine Reihe von Standorten verteilt werden. hep nennt in seinen Verkaufsunterlagen vier Länder, in denen das Unternehmen schon seit geraumer Zeit investiert ist. Der US-Markt punktet vor allem mit seiner großen Verfügbarkeit von Flächen und hohen Einstrahlungswerten. Die Politik setzt zudem positive Impulse für den Ausbau von Solarenergie. Kanada definiert Solarenergie als eine der wesentlichen Ressourcen für den ländereigenen Energiemix. Die Regierung hat sich im Jahr 2021 verpflichtet, bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu sein. Dafür müssen die Wind- und Solarkapazitäten in den nächsten drei Jahrzehnten um fast das Zehnfache wachsen.

Das langfristige Ziel der Europäischen Union ist die Klimaneutralität ebenfalls im Jahr 2050. Deutschland bleibt im EU-weiten Vergleich an der Spitze der Solarenergie und stellt durch neue Gesetze die Weichen zu einem weiteren Ausbau. In Japan werden die Ausbau-

ziele durch nationale und internationale Abkommen untermauert. Auch wegen der Katastrophe von Fukushima wurde Photovoltaik im Jahr 2018 zur Hauptenergiequelle der Stromversorgung erklärt. Investitionen in weiteren Ländern vor allem in Asien und Südamerika sind möglich.

Zahlen: hep will über Tickets ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio bis zu 80 Millionen Euro Eigenkapital bei den Zeichnern einsammeln. Bei einer prognostizierten Laufzeit von sechs Jahren kommen die Anleger im Basis-Szenario aus dem Verkauf der Anlagen auf eine Rendite von fünf Prozent p.a. und auf eine Gesamtrückzahlung von 133 Prozent – nach Abzug des Einsatzes ein Plus von 28 Prozent also. Der AIF könnte Fremdkapital aufnehmen, plant das aber nicht. Die Zielfonds dagegen dürften in der Regel Fremdkapital nutzen, um ihre Investments zu hebeln und somit die Erträge zu erhöhen.

Kosten: Die Initialkosten unter anderem für Vertrieb und Konzeption summieren sich auf knapp 13 Prozent des Eigenkapitals inklusiv Agio. Für die Verwaltung fällt jährlich knapp ein Prozent des eingesetzten Kapitals an.

Steuern: Anleger profitieren vom Teileinkünfteverfahren, weil der Fonds seine Gewinne im Ausland zu günstigeren Sätzen versteuert. Am besten den Steuerberater fragen.

Anbieter: Seit 2008 am Markt, beschäftigt hep weltweit rund 200 Mitarbeiter. Das Unternehmen hat Solaranlagen mit 1.300 MWp in den USA, Kanada, England, Deutschland und Japan entwickelt und hält 28 Parks im eigenen Betrieb. Sechs aufgelöste Fonds kommen auf Renditen zwischen zehn und 13 Prozent nach IRR.

Meiner Meinung nach... Erster von der BaFin gestatteter Artikel-neun-plus-Fonds. Der AIF von hep investiert in die Entwicklung von Solaranlagen in Europa, Nordamerika und Japan. Die Preise für Bestandsobjekte sind immer noch so hoch, dass eine ordentliche Rendite mit bereits produzierenden Anlagen kaum möglich ist. Außerdem würden Investitionen in den Bestand im Widerspruch stehen zum Artikel neun plus. Voraussetzung für dieses Siegel ist nämlich der Nachweis, dass der Fonds zu mindestens 75 Prozent etwas Neues zur Produktion sauberer Energien errichtet. □

Marketing-Anzeige



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

Dr. Peters Group

Unternehmensanleihe

Die **Dr. Peters Group** aus Dortmund begibt erstmals eine öffentlich angebotene Anleihe. Der Emissionserlös soll zur Finanzierung des Ausbaus der Geschäftstätigkeit eingesetzt werden. Das Emissionsvolumen beträgt fünf Millionen Euro und kann auf bis zu zehn Millionen Euro erhöht werden. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 1. Dezember 2022 und endet am 30. November 2025. Die Wertpapiere werden während der gesamten Laufzeit mit 5,5 Prozent pro Jahr verzinst. Der Mindestinvestitionsbetrag beträgt 10.000 Euro.

Im Nebel des grauen Marktes

Verbraucherschützer fordern Verbot von Vermögensanlagen

Im Auftrag der Verbraucherzentrale (vzbv) hat mein Journalisten-Kollege **Stefan Loipfinger** eine **Fleißarbeit** abgeliefert. Auf mehr als **330 Seiten** hat er die **Performance der umsatzstärksten Anbieter von Vermögensanlagen der vergangenen zehn Jahre untersucht, darunter auch die Pleite-Firmen Magellan und P&R.**

Die Ergebnisse nimmt die Verbraucherzentrale nun zum Anlass, ein Verbot des Vertriebs von Vermögensanlagen zu fordern. Wobei manches von der Realität überholt scheint. Wörtlich heißt es in der Pressemeldung der Verbraucherschützer: „Anlagen des Grauen Kapitalmarkts werden regelmäßig beworben und durch Banken, Sparkassen und Finanzanlagevermittler im Rahmen

von Beratungs- und Vermittlungsgesprächen an Verbraucher:innen verkauft. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen aus Sicht des vzbv keinen Zweifel daran, dass diese Praxis beendet werden muss.“

Die Forderung kann nicht verwundern; vor dem Hintergrund der Milliarden-Pleiten müssen die Verbraucherschützer reagieren. Ärgerlich ist allerdings, dass sie einiges durcheinanderbringen: „Anlagen des Grauen Kapitalmarkts versprechen Verbraucher:innen häufig Sicherheit, indem Sachwerte wie Immobilien, Schiffe oder Frachtcontainer in den Mittelpunkt gestellt werden. Dabei werden die Chancen und erheblichen Risiken der Anlagen regelmäßig nicht ausgewogen dargestellt.“ ▶



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



Windkraftanlage. Die Prokon-Pleite ist schon acht Jahre her, gilt aber immer noch als Argument gegen Sachwerte-Beteiligungen.

Und schon sind wir im Nebel des weitgehend aufgehellten grauen Kapitalmarktes. Der aber immer noch in vielen Köpfen herumwabert.

Und auch manche Anwälte bringen sich in Stellung. „Der staatlich unregulierte Graue Kapitalmarkt ist für Verbraucher grauenvoll. Hohe Verluste, die bis zum Totalverlust reichen, sind geradezu vorprogram-

miert. Was der Staat an Anlegerschutz vermissen lässt, versuchen wir für unsere geschädigten Mandanten wieder gut zu machen“, schreibt ein Rechtsanwalt auf der Internetseite anwalt.de und listet die Verluste der vergangenen zehn Jahre unter anderem von **S&K**, **Prokon** und **P&R** auf.

Nicht ohne den Bogen zu regulierten Alternativen Investment Fonds (AIF) zu schlagen und sie dem Grauen Kapitalmarkt zuzuordnen: „Nachrangkonstrukte sind erwiesenermaßen am gefährlichsten für Anleger. Doch auch Geschlossene Immobilienfonds, Schiffsbeteiligungen, Fonds mit Lebensversicherungen und viele andere Anlagemodelle des Grauen Kapitalmarkts produzieren, ja garantieren manchmal geradezu enorme Verluste für die Anleger.“

So etwas ist ärgerlich. Für uns ist das ein Anlass, intensiv darüber zu reden und die Unterschiede klarzustellen. Und zwar auf dem Sachwerte-Kolloquium am 28. Februar 2023 in München. **Stefan Loipfinger**, Autor der Studie, wird ebenfalls dabei sein. Außerdem **Friedrich Andreas Wanschka** und ich. Die Agenda füllt sich kontinuierlich: Themen sind Nachhaltigkeit, digitaler Vertrieb, und, und, und... □

Anmeldeformulare und weitere Informationen auf www.sachwerte-kolloquium.de



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



GBI

Seniorenheim

Der Immobilienentwickler **GBI** hat in Lindenberg im Allgäu mit dem Spatenstich die Bauarbeiten für ein Seniorenwohn-Projekt gestartet. Dort entstehen bis Ende kommenden Jahres verteilt auf vier Häuser 49 Miet- und 13 Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen. Hinzu kommen im gesamten Areal 88 Stellplätze, davon 68 in einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex. Grundsätze des Projekts sind die ökologische Bauweise, begrünte Dächer, eine effektive Dämmung und das Einhalten des Effizienzhaus-Standards KfW 55.

Teilweise Inflationssicherheit

Immo-Professor Günter Vornholz zu den Auswirkungen der Preissteigerung

Die Inflationsrate erreicht neue Höchststände in Deutschland. Die Investoren überdenken daher ihre Investmententscheidungen und fragen sich, ob mit Käufen von Immobilien ein Inflationsschutz gelingen kann.

Seit Jahresanfang 2021 steigen die Inflationsraten mit zunehmender Dynamik an. Die Ursache für die hohe Inflationsrate sind vorwiegend die drastisch gestiegenen Energiepreise (November 2022: gut 40 Prozent) und Nahrungsmittelpreise, aber es kommt auch zunehmend zu Preisanstiegen bei anderen Gütern. Die hohe Inflationsrate hat die Europäische Zentralbank (EZB) veranlasst, als Gegenmaßnahme die Leitzinsen zu erhöhen. Die Banken

haben daraufhin die Zinsen erhöht, um sich in Zeiten hoher Inflation zu schützen; so sind seit Jahresbeginn die Hypothekenzinsen massiv angestiegen.

Für die Immobilien-Investmentmärkte sind grundsätzliche Auswirkungen zu erwarten. Die Inflation wird die Investoren dazu veranlassen, ihre (Portfolio-) Entscheidungen zu überdenken. Dabei vergleichen Kapitalanleger die Renditen verschiedener Assets miteinander. Ein Anstieg der Wertpapierrenditen macht Investments in Immobilien unattraktiver. Dies kann dazu führen, dass die Investoren weniger Geld in Immobilien anlegen.

Die Investoren hoffen, dass Immobilien einen wirksamen Schutz vor der Ent-

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

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](https://jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32)



Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie die Verkaufsunterlagen, 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. Die Verkaufsunterlagen sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

wertung ihres Vermögens darstellen. Die Effekte hängen davon ab, wie die Zinskonditionen (fest oder variabel) vereinbart worden sind. Ein Zinsanstieg verursacht einen höheren Schuldendienst (bei flexiblen Zinsen). Bei neu abgeschlossenen Verträgen ergeben sich höhere Zinszahlungen. Ob es durch die Investitionen in Immobilien zu einem wirklichen Inflationsschutz kommt, hängt weiter von den Immobilieneigentümern und ihren Interessen und Zielen ab.

Grundsätzlich kann zwischen einer selbstgenutzten Immobilie und einer Immobilie als Kapitalanlage unterschieden werden.

Weiterhin ist dies davon abhängig, welche Objektarten betrachtet werden.

Eine weitere Unterscheidung gibt es zwischen einem kurz- und langfristigen Anlagehorizont.

Es besteht eine Abhängigkeit von der Art der Finanzierung: Eigen- oder Fremdkapital.

Analysen über die Korrelation zwischen Preis- und Mietentwicklung und der Inflationsrate sind nicht aus-

reichend, da hierdurch keine Aussage getroffen wird, ob sich reale Vermögensverluste ergeben. Somit wird im Folgenden der Verlauf der Inflationsrate und der Entwicklung der Marktindikatoren miteinander verglichen. Obwohl die Vergangenheitswerte nicht ohne weiteres in die Zukunft fortgeschrieben werden können, lassen sich hieraus aber Anhaltspunkte ableiten.

I. Bei der Selbstnutzung einer Immobilie wird der Käufer nur wenig von der Inflation betroffen sein. Beim Kauf stehen die subjektiven Ziele des Käufers wie Standort oder die Immobilie selbst im Vordergrund und nicht die Vermietbarkeit oder die Möglichkeit des Wiederverkaufs. Selbstnutzer haben den Vorteil, dass sie weder die Miet- noch die Preisentwicklung beachten müssen. Hat ein Käufer langfristig mit festem Zinssatz finanziert, dann bleibt seine Belastung konstant. Bei der Alternative „Miete“ kann es hingegen passieren, dass die Mieten im Zeitablauf erhöht werden.

Einen Inflationsschutz können Immobilieneigentümer erzielen, die ihre Immobilie als Altersvorsorge nutzen. Ist die Immobilie abbezahlt, kann die Zinszahlung oder die sonst anfallende Miete für andere Zwecke im



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.

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

d.i.i. Invest

Union/Garbe

Logistik in Italien

Union Investment und **Garbe Industrial Real Estate** haben in einer Off-Market-Transaktion vom international tätigen Immobilien-Investment-Manager **Hines** ein Portfolio aus zwei Logistikneubauten in Italien für den Logistik-Spezialfonds „UII Garbe Logistik Fonds“ erworben. Der Fonds wurde 2020 von Union Investment und GARBE aufgelegt und hat ein Fondsvolumen von mehr als 850 Millionen Euro aufgebaut. Im Zuge der europäischen Investmentstrategie wurden unter anderem Objekte in der Slowakei und den Niederlanden erworben.

Rentenalter verwendet werden. Außerdem können Haushalte davon profitieren, dass sobald die Immobilien abgezahlt ist, kein Schuldendienst mehr anfällt. Soll die Wohnimmobilie als Altersvorsorge zur Erhöhung der Rente dienen, dann ist die Immobilien zu verkaufen. So können Preissteigerungen realisiert werden. Es ist somit für diese Art von Käufer eine gewisse Sicherheit vor bzw. Unabhängigkeit von den Auswirkungen einer Inflation gegeben.

II. Für Investoren mit einer traditionellen „buy-and-hold“-Strategie ist es wichtig, wie sich die Mieten entwickeln. Käufer investieren langfristig und wollen die Immobilien „ewig“ halten. Ein Beispiel dafür ist das klassische Zinshaus, bei dem die Immobilie (das Miethaus) für den Investor als Kapitalanlage Zinsen (hier: Mietzinsen) erbringt. Diese Investoren sind daher daran interessiert, dass die Mieten real mindes-

tens konstant bleiben. Die Mieten sollen nominal entsprechend mindestens mit der Inflationsrate steigen. Die Immobilieneigentümer würden profitieren, wenn durch die Inflation die Miete steigen würde. Diese Dynamik könnte wiederum dazu beitragen, die Immobilienpreise zu stützen. Eine Inflation bedeutet aber nicht zwangsläufig eine Mietsteigerung, da dies vor allem von der Marktkonstellation abhängt. Allein wegen einer höheren Inflationsrate wird es nicht zu Mietsteigerungen kommen.

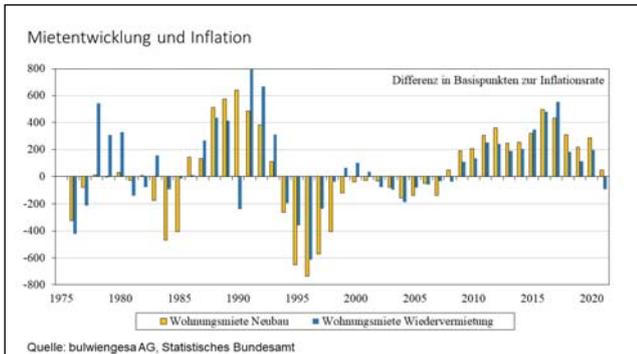
Im langfristigen Vergleich stiegen aufgrund des Wiedervereinigungsbooms die Mieten sehr hoch und auch stärker als die Inflationsraten. Reale Mietsteigerungen gab es dann im Wesentlichen erst nach der Finanzkrise 2008. Auch bei den anderen Objektarten ist in diesem Zeitraum eine reale Mietsteigerung festzustellen. In diesem Jahrzehnt endete der reale Mietanstieg. ►



»Wir leben
Immobilien.«

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

www.verifort-capital.de



Eine Inflation bedeutet nicht zwangsläufig eine Mietsteigerung, da sie vor allem von der Marktkonstellation abhängt. In den 90-er Jahren erreichte die negative Differenz knapp 800 Basispunkte.

Eine Möglichkeit des Inflationsschutzes bei Mieten ist die **Indexierung**. Diese ist eine Wertsicherungsklausel in Verträgen, die sicherstellen soll, dass der Gläubiger auch künftig den Betrag erhält, der wertmäßig der ursprünglich vereinbarten Miete entspricht. So kann vereinbart werden, dass die Mieterhöhungen durch den Verbraucherpreisindex bestimmt werden. Insbesondere die Mieten von Gewerbeimmobilien werden häufig an die Inflation gekoppelt. Die Indexierung kann während der Laufzeit der Miete helfen, aber es kommt auf die konkrete Regelung an. Außerdem stellt sich die Frage, ob die Eigentümer eine höhere Miete nach Ende der Vertragslaufzeit weiter durchsetzen können.

III. Weiterhin gibt es Käufer, die eine erworbene Immobilie auch wieder verkaufen wollen oder nach einer Selbstnutzung den langfristigen Verkauf planen. Diese Käufer sind daher nicht an der Entwicklung der Mieteinnahmen, sondern an der Wertentwicklung interessiert. Um keinen realen Wertverlust zu erleiden, müssen die Preise mindestens real konstant bleiben bzw. diese nominal mindestens mit der Inflationsrate anwachsen.

Auf der Basis der Daten des GPI von **Bulwiengesa AG** zeigt sich langfristig, dass es eine sehr volatile Entwicklung gibt. Dabei liegen die Preissteigerungen nicht permanent höher als die Inflationsrate. Real steigen die Kaufpreise während des Dotcom-Booms und vor und nach der Finanzkrise aufgrund der expansiven Geldpolitik. Die Kaufpreisentwicklung wird jedoch nicht von der Inflationshöhe, sondern von den Marktbedingungen bestimmt.

In einem erweiterten Ansatz kann die Performance des Immobilieninvestments mit denen anderer Assets verglichen werden. Danach wäre ein Inflationsschutz dann gegeben, wenn die Summe aus dem Anfangswert plus aller Mieteinnahmen plus den Wertveränderungen größer ist als der mit der Inflationsrate aufgezinste Anfangswert.

IV. Die Inflation kann sich positiv auswirken, wenn der Nennwert der Schulden konstant bleibt und der reale Wert der Schulden durch die Geldentwertung sinkt. Nach der Gläubiger-Schuldner-Hypothese bewirkt die Inflation eine Kaufkraftumverteilung vom Geldgläubiger zum Geldschuldner, sofern die Inflationsrate nicht bei der Höhe des Nominalzinses antizipiert wurde. Die nominal festgelegten Schulden stellen durch die Inflation real gesehen eine immer geringere Belastung dar, da sie mit entwertetem Geld zurückgezahlt werden. Für die Schuldner (Immobilienkäufer) kann sich eine Inflation positiv auswirken, falls die Kredite langfristig z.B. mit festem Zinssatz finanziert sind. Andernfalls können sich bei flexiblem Zinssatz durch die Inflation höhere Zinszahlungen ergeben. Auch bei neuen Verträgen gibt es höhere Zinszahlungen als bei den bestehenden. Die Gläubiger von Immobilienkrediten (u.a. Banken) gehören zu den Verlierern, falls die Inflationsrate höher sind als bei der Zinsfestsetzung angenommen wurde. Das Geld, was die Gläubiger zurückerhalten, ist weniger wert als das Geld, welches sie ursprünglich verliehen haben.

V. Bei der Finanzierung der Immobilien ist der Finanzierungsmix von Eigen- und Fremdkapital eine wichtige Größe. In Zeiten hoher Inflationsraten mit korrespondierenden hohen Zinsen ändern sich auch die Investoren. In der Niedrigzinsphase dominierten Käufer, die mit einem hohen Fremdkapitaleinsatz ihre Eigenkapitalrendite verbesserten. Diese Strategie ist deutlich schwieriger geworden. In der nächsten Zeit werden eigenkapital-basierte Käufer die Möglichkeit haben, zu niedrigeren Preisen Immobilien zu kaufen.

Inwiefern sich die Investition in eine Immobilie zum Schutz vor Inflation eignet, hängt stark vom Einzelfall ab. Inwieweit jedoch ein Inflationsschutz für einzelne Objekte gilt, hängt zudem vom Kaufpreis und von Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ab – nicht nur zwingend von der Inflationsentwicklung.

Meiner Meinung nach... haben sich die Zeiten für Immobilieninvestment deutlich verschlechtert. Immobilien können eine teilweise Sicherheit bieten, sie sind aber keineswegs eine vollständige Absicherung gegen Inflation. □

Professor Günter Vornholz, Institut für Immobilienökonomie

Catella

Sale-and-Lease-back

Die **Catella Real Estate AG** erwirbt in einem Sale-and-Lease-back Verfahren die 28.500 Quadratmeter große Logistikkimmobilie „Am Eibenberg 2“ im Landkreis Hof für den Spezial-AIF „Catella Logistik Deutschland Plus“. Verkäuferin und Mieterin ist die **Sulky GmbH**. Der Mietvertrag mit der Sulky GmbH wurde als Green Lease-Vertrag ausgestaltet und enthält ökologische und soziale Komponenten. Die Logistikkimmobilie wurde in zwei Bauabschnitten auf dem 70.300 Quadratmeter großen Grundstück errichtet.

Handelsrekord zum Jahresende

Fondsbörse erlebt starken Umsatz bei gesunkenen Durchschnittskursen

Die Fondsbörse Deutschland verzeichnete im traditionell starken November einen Rekordumsatz von **18,9 Millionen Euro (Vormonat: 10,7 Millionen)** bei einem regen Handel quer durch alle Marktsegmente. Die Anzahl der Transaktionen erreichte mit **427 ein Jahreshoch (Vormonat: 355)**. Der durchschnittliche Vermittlungskurs sank hingegen auf ein Jahrestief von **73 Prozent (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 80 Prozent)**

Im Immobiliensektor wurden viele Beteiligungen mit Abschlägen zu den Rekordkursen der vergangenen Jahre gehandelt. Trotzdem erreichte das Segment einen hohen Durchschnittskurs von 100 Prozent (seit Jahresbeginn: 97 Prozent). Die Anzahl der Vermittlungen erzielte mit

269 ein Jahreshoch (Vormonat: 227 Vermittlungen). Der Umsatz im Immobiliensektor lag mit 10,33 Millionen Euro ebenfalls auf hohem Niveau (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 8,73 Millionen) und stand für 55 Prozent des gesamten Handelsvolumens.

Bei den Schiffen differenziert sich das Segment weiter aus. Während LNG-Schiffe und Tanker gesucht blieben, drückten sinkende Frachtraten die Kurse von Containerschiffen. Der Kurs ermäßigte sich auf 50 Prozent.

Mit 79 Vermittlungen (Vormonat: 65 Vermittlungen) war der Handel bei den „Sonstigen“ sehr rege. Das Kursniveau lag im Bereich der üblichen Schwankungsbreite. □

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

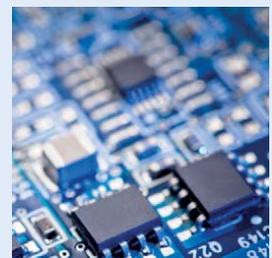


Immobilien USA



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

Wechsel Dich

Thomas Mittel ist mit Wirkung zum 1. Dezember 2022 in die **Hahn Gruppe** eingetreten und erweitert dort die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft **Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert)**. Mittel ist seit 30 Jahren in der Investmentbranche tätig. Zuletzt war er Mitglied der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft **d.i.i. Investment GmbH**.

Lampe Asset Management, die Asset-Management-Tochter der **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG**, besetzt ihr Nachhaltigkeitskomitee neu. Dazu zählen **Timo Busch**, Professor für BWL an der School of Business, Economics and Social Science der Universität Hamburg, **Anna Rohlfing-Bastian**, Professorin für Rechnungswesen an der **Goethe-Universität** Frankfurt am Main, und **Zacharias Sautner**, Professor für Finance an der **Frankfurt School of Finance & Management** in Frankfurt.

Corestate verändert Aufsichtsrat und Vorstand. Die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder **Roland Folz** und **Friedrich Oelrich** haben ihr Amt niedergelegt. Als neue Aufsichtsratsmitglieder wurden mit sofortiger Wirkung **Nedim Cen** und **Marian Berneburg** bestellt, wobei Cen die Funktion des Vorsitzenden des Aufsichtsrats übernehmen wird. **Stavros Efremidis** wird zum 31. Dezember 2022 als CEO aus dem Vorstand ausscheiden.

Optimistischer Blick auf 2023

Anbieter schätzen Situation realistisch ein, sehen aber auch Chancen

2022 – ein Jahr zum Abhaken, oder war es gar nicht so schlimm? Wir haben nachgefragt bei unseren Partnern. Das sind Anbieter von AIF mit Wohnungen, Sozial- und Gewerbeimmobilien im In- und Ausland, von New-Energy-Anlagen, Private-Equity-Fonds, von offenen und geschlossenen Vehikeln – ein Querschnitt durch die Sachwerte-Branche also. Das wollten wir wissen:

1. Was waren im Jahr 2022 die größten Herausforderungen für Ihr Business?
2. Gab es auch unerwartete positive Entwicklungen?
3. Was erwarten Sie sich vom Jahr 2023 für Ihr Geschäft?
4. Können sich aus Ihrer Prognose für 2023 besondere Gelegenheiten/Chancen für Ihre Segmente ergeben?

Und hier die Antworten, teilweise gekürzt:

Frank Clemens, Geschäftsführer Wealthcap

Herausforderung 2022. Sicher haben auch unser Geschäft die Nachwirkungen der Corona-Krise und der furchtbare Krieg in der Ukraine in Mitleidenschaft gezogen. Steigende Kosten und Zinsen sind gerade für die Immobilienbranche, die sehr an unterbrochenen Lieferketten und wachsendem Fachkräftemangel leidet, eine große Herausforderung.

Positive Entwicklungen. Sachwerte punkten nicht nur mit starker Rendite. Sie liefern auch planbare Cashflows, Gewerbeimmobilien punkten mit einem gewissen Inflationsschutz. Unsere zweite Säule, das Alternatives-Geschäft mit ausgewählten Zielfonds, insbesondere Private Equity, zeichnet sich gerade in schwierigen Zeiten durch eine Überrendite gegenüber Public Markets aus.

Das haben unsere Kunden durchaus honoriert.

Erwartungen 2023. Ein nicht weniger herausforderndes als das Jahr 2022, mit anhaltend hohen Zinsen, einer voraussichtlich weiter hohen Inflation und auch einem weiter nicht unmittelbaren endenden Krieg in Europa. Doch wir sind und bleiben optimistisch. Sachwerte gehören gerade in solchen Phasen ins Portfolio. Sie sorgen für Stabilität, Diversifikation und erhöhen die Planbarkeit.

Chancen 2023. Wir sehen viele Chancen und Gelegenheiten. Zum Beispiel in unserem Bestand bei der Aufwertung von Immobilien. Hier haben wir mit den Ten Towers und dem künftigen Ganghofer gleich zwei Großprojekte in München gestartet, mit denen wir nachhaltige Standards setzen werden. Die weiter voranschreitende Digitalisierung schafft neue Möglichkeiten. Die Auswirkungen von Corona werden wir unseres Erachtens nach und nach hinter uns lassen können. Die Inflation beginnt bereits, sich zu verlangsamen. Alles in allem gute Vorzeichen für ein herausforderndes, aber gutes Jahr 2023.

Marion Gaedicke, Geschäftsführerin DFI Vertriebs GmbH

Herausforderung 2022. Wir haben unser Augenmerk darauf gerichtet, die mit uns zusammenarbeitenden Beraterinnen und Berater noch intensiver zu betreuen als ohnehin schon. Denn ein Teil ihrer Kunden ist aufgrund der gegenwärtigen weltpolitischen Lage und der Veränderungen in den vergangenen elf Monaten verunsichert. Hier ging es also nicht nur darum, Fragen zu unserem Bestandswohnimmobilienfonds zu beantworten. Nachdem wir unter so nicht gekannten Umständen mit unserem „DFI Wohnen 1“ ein Newcomer am Markt sind, galt und gilt es darüber hinaus insbesondere um Vertrauen für

unsere Arbeit zu werben. Viele Beraterinnen und Berater kennen uns schon sehr lange, das hat geholfen. Wir sind in der Endphase unserer Platzierung und aktuell kommen jeden Tag neue Berater mit ihrem Erstling hinzu.

Positive Entwicklungen. Ja, die gab es. Nachdem wir gute Zugänge zum Wohnimmobilienmarkt in Deutschland haben, konnten wir für unseren ersten Fonds sehr solide Immobilien für knapp 50 Millionen Euro sichern. Die Immobiliendarlehen wurden zu einem aktuellen Durchschnittszinssatz von 1,63 Prozent p.a. eingedeckt. Trotz des hohen Berlin-Anteils konnte der „DFI Wohnen 1“ den Quadratmeter Wohnfläche inklusive Instandhaltung für 1.920 Euro erwerben. Wir vermieten aktuell höher als prospektiert.

Erwartungen 2023. Wir gehen davon aus, dass sich die äußeren Rahmenbedingungen vorerst nur langsam zum Besseren wenden. Demzufolge haben wir unsere Fondsplanung für den „DFI Wohnen 2“ an die Gegebenheiten angepasst. Wir sind Optimisten und wir haben eine kundenfreundliche Vermögensanlage. Da der Neubau von Wohnungen auf breiter Front eingebrochen ist, nimmt der Druck auf dem ohnehin schon angespannten Markt der Bestandswohnungen zu. Die

Mieten werden demzufolge weiter steigen. Auch aus diesem Grund sind deutsche Wohnimmobilien im Bestand trotz der gestiegenen Zinsen aus unserer Sicht unverändert eine aussichtsreiche Investitionsmöglichkeit für die Anleger.

Chancen 2023. Wir sehen, dass aktuell die ersten Bestandswohnimmobilien-Portfolios an etlichen Standorten mit Entwicklungspotenzial zu für uns attraktiven Kaufpreisen auf den Markt kommen. Nachdem zu wenig gebaut wird und Projektierungen reihenweise gecancelt werden, steigt die Nachfrage am Mietmarkt weiter an. Das ist das Feld, das wir mit unsere Fonds bearbeiten. Hier sehen wir gute Möglichkeiten, den Kunden eine rentable und berechenbare Vermögensanlage zu bieten.

Volker Arndt, Geschäftsführer US Treuhand

Herausforderung 2022. Die Verunsicherung der Anleger in Bezug auf die geopolitischen Risiken, der sehr feste US-Dollar und die Frage unserer Vertriebspartnern, ob die Immobilienpreise fallen werden. Die massiven Zinserhöhungen durch die Notenbanken

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 zuzüglich 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

Wechsel Dich II

Die **KanAm Grund Real Estate Asset Management** baut ihre Geschäftsführung aus. Zur weiteren Verstärkung der Führungsspitze werden **Sascha Schadly** (48) und **Anthony Bull-Diamond** (35) mit Wirkung zum 01.01.2023 in die Geschäftsführung berufen. Sie ergänzen **Olivier Catusse** und **Hans-Joachim Kleinert** in der Führungsriege. Während Schadly künftig die Betreuung der deutschen Investoren in der REAM verantwortlich zeichnet, wird Bull-Diamond die Immobilieninvestments der Gesellschaft in Europa (ex Deutschland und Frankreich) verantworten. **Jan Jescow Stoehr** (41) wird zum 01.01.2023 in die Geschäftsführung der **KanAm Grund Institutional Kapitalverwaltungsgesellschaft** berufen. Er wird die Bereiche Risikomanagement, Accounting, Compliance/ Geldwäsche und Datenschutz verantworten.

Gunnar Gombert verlässt **JLL** zum Jahresende auf eigenen Wunsch. Gombert kam im Oktober 2018 von **Wealthcap**, wo er als Head of Investment & Asset Management sowie als Geschäftsführer zahlreicher Immobilienfonds tätig war. Gombert war 2019 Gründungsmitglied des Strategy Boards und seit Beginn 2021 Mitglied im deutschen Operations Board, wo er als Head die Führung des neu geschaffenen Bereichs Sales & Business Development übernahm. Seinen Verantwortungsbereich wird interimweise **Konstantin Kortmann** führen.

um der Inflation Herr zu werden, die insbesondere in Deutschland auf einem Nachkriegshoch notiert. Hier interessiert auch, ob die Zinsen dauerhaft hoch bleiben, oder wann mit Zinssenkungen zu rechnen ist. Aber die Zinsen waren ein großes Thema.

Positive Entwicklungen. Positiv sehen wir die Rückbesinnung der Anleger auf Core-Immobilien und planbaren Bestand. Investition in den USA ja, aber wenn es geht mit einem „Sicherheitspolster“. Positiv sehen wir auch die Rückmeldung unserer Vertriebspartner, dass wir als renommiertes Haus und einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 4,7 Milliarden Dollar aktuell nur mehr rund 250 bis 300 Millionen Dollar im Bestand halten. Der Rest wurde veräußert. Und das wird honoriert. Zudem ist aktuell davon auszugehen, dass demnächst gute Bedingungen für Käufer herrschen sollten.

Erwartungen 2023. Die Restplatzierung des „UST XXV“ im ersten Quartal 2023, und dann treffen wir die Vorbereitungen für den Nachfolgefonds „UST XXVI“.

Chancen 2023. Ja, es dürften sich günstigere Einstiegsmöglichkeiten auf dem US-Immobilienmarkt ergeben. Hier sind wir auf die Entwicklung im Jahresverlauf sehr gespannt. Zudem erwarten wir eine erneute und für viele überraschende US-Dollar-Stärke gegenüber dem Euro. Für den Euroraum sehen wir das Jahr 2023 sehr negativ, 2022 dürfte nur das Vorspiel für 2023 gewesen sein.

Thomas Roth, Geschäftsführer Immac

Herausforderung 2022. Der rasante Anstieg der Zinsen bei einer Stagnation auf dem von der jahrelangen Null-Zins-Politik getriebenen hohen Niveau der Immobilienpreise.

Positive Entwicklungen. Das Jahr ist noch nicht ganz vorbei, und die Hoffnung stirbt ja bekanntlich zuletzt.

Erwartungen 2023. Weiter sinkende Immobilienpreise und gute Kaufgelegenheiten, die die Strukturierung interessanter Beteiligungsangebote ermöglichen.

Chancen 2023. IMMAC plant für 2023 ein Beteiligungsangebot für Kleinanleger mit einer Mindestbeteiligung von 10.000 Euro und einer hohen Risikostreuung. Das ermöglicht unseren Vertriebspartner wieder Neugeschäft mit Kunden, die nicht die Mittel, Kenntnisse und Erfahrungen haben, die erforderlich sind, um ihnen den Zugang zu Spezial-AIF zu ermöglichen. Und die Vertriebspartner müssen sich nur einmal mit der Plausibilitätsprüfung eines Verkaufsprospekts beschäftigen, weil das Angebot das ganze Jahr hindurch durchgängig zur Verfügung stehen wird.

Alexander Schlichting, Project Beteiligungen AG

Herausforderung 2022. Der teilweise explosionsartige Anstieg der Energiepreise, massive Inflation, Material- und Baukostenanstieg, Lieferverzögerungen und die rasante Rückkehr der Zinsen – der Cocktail an marktbedingten Veränderungen, auch infolge des Krieges in der Ukraine, hat sich natürlich auch auf uns als Immobilienentwickler ausgewirkt. Konkret resultiert daraus für unser Haus ein Rückgang beim akquirierten Eigenkapitalvolumen unserer Beteiligungsangebote sowie beim Wohnungsverkauf.

Positive Entwicklungen. Ja, denn unser Eigenkapitalprinzip ist jetzt wieder gefragt. Als die Zinsen noch nahe Null waren, wurden wir oft damit konfrontiert, warum wir die Rendite nicht mit günstigem Fremdkapital hebeln. Unsere Antwort: Weil wir schon immer Stabilität vor Renditemaximierung gestellt haben. Der deutliche Bauzinsanstieg auf inzwischen rund vier Prozent lässt so manchen Investor umdenken. Ein mit Eigenkapital ausgestatteter Immobilienentwickler bietet in steigenden Zinsmärkten immer mehr Stabilität als



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

ein fremdkapitalabhängiger Anbieter mit einer Bank im Hintergrund. Und Stabilität ist genau das, was die Investoren jetzt suchen.

Erwartungen 2023. Das hängt in erster Linie vom weiteren Verlauf des Krieges in der Ukraine ab. Niemand kann derzeit seriös vorhersagen, wie lange der Konflikt noch andauert und die bereits genannten wirtschaftlichen Verwerfungen weiter befeuert. Aktuell ist jedenfalls noch kein Ende in Sicht. Somit dürften Investoren und Wohnungskäufer hinsichtlich einer längerfristigen Kapitalbindung weiterhin vorsichtig agieren, auch wenn ein anhaltend hoher Inflationsdruck herrscht. Insofern gehen wir davon aus, dass die Umsätze weiter hinter unseren Erwartungen zurückbleiben.

Chancen 2023. Wir sehen nach wie vor ein gutes Wertschöpfungspotenzial im deutschen Wohnungsmarkt. Aktuell versuchen noch einige Glücksritter unter den Eigentümern besonders hohe Verkaufspreise für ihre Baugrundstücke herauszuschlagen. Da gehen wir nicht mit und warten ab, bis sich der Markt beruhigt. Dank unseres Eigenkapitalprinzips können wir bankenunabhängig agieren und erstmal abwarten. In sechs bis neun Monaten könnte sich das Marktpreisgefüge auf einem neuen moderateren Niveau wiederfinden und neue Op-

portunitäten ermöglichen, die Immobilienentwicklungen mit attraktiven Renditen für unsere Investoren in Aussicht stellen.

Jörg Busboom, Vorstand Ökorenta

Herausforderung 2022. Die gesamte Bandbreite von Auswirkungen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine: Energie- und Konsumgüterpreise verteuerten sich extrem, aus dem Nichts wurde signifikante Inflation ein Faktum in Deutschland, lange stand ob der Energiepreislage das Thema Übergewinnabschöpfung offen und ungeklärt im Raum

Positive Entwicklungen. Wir können konstatieren, dass die tragischen Entwicklungen von Krieg bis Teuerung sich auf unser Geschäft nicht negativ auswirken: Anleger rieben sich zwar die Augen und mussten darüber nachdenken, wie eingedenk der hohen Inflationswerte bestmöglich anzulegen sei. Da Energiepreissteigerungen jedoch eine Kernursache der Inflation darstellen und in Deutschland kein anderer Energieträger so günstig produziert wie Erneuerbare aus Solar und Wind, haben wir glücklicherweise trotz Unwägbarkeiten wie der Ausgestaltung einer Übergewinnabschöpfung eine sehr gute Nach-

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Rezession im Euro.
Ab in die USA.
Kommen Sie mit.

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

fragesituation für unsere beiden 2022 gestarteten Fonds erfahren dürfen. Und auch auf der Ankaufseite eröffnen sich uns ganz neue Möglichkeiten: Banken stellen ob der hohen Zinsen ihre Kreditvergaberichtlinien um, Projektierer von Wind- und Solarparks sind deutlich stärker als bisher auf Eigenkapital angewiesen, was uns neue Türen für Beteiligungen in spannenden Projekten öffnet.

Erwartungen 2023. Wir planen bis Mitte kommenden Jahres 40 Millionen Euro Kapital in unserem Publikumsfonds „Erneuerbare Energien 14“ zu akquirieren. Zudem vermarkten wir unseren ebenso auf 40 Millionen Euro angelegten Spezial-AIF „ÖKostabil 15“. Beide Produkte sind Artikel-9-klassifiziert, wir sehen uns betreffs des Marktumfeldes einzigartig gut aufgestellt.

Chancen 2023. Absolut: Um Vermögensabschmelzung zu begegnen, verlangen Zeiten mit spürbarer Inflation die Investition von Kapital. E-Mobilität und Digitalisierung werden unsere Strombedarfe weiter steigern, zudem ist der Ausbau der Erneuerbaren Energien erklärtes Staatsziel, die benötigten Zubaumengen gewaltig. Wir sehen uns in DEM Jahrzehnt des Erneuerbaren-Ausbaus und sind zuversichtlich, dass Anleger sich die einmaligen Möglichkeiten zunutze machen werden.

Michael Krzyzanek, Geschäftsführer ZBI Fondsmanagement GmbH

Herausforderung 2022. Die größten Herausforderung im Jahr 2022 ergaben sich durch das schnell und deutlich gestiegene Zinsniveau und die hohe Inflation. Darüber hinaus zeigt sich, dass die Energieabhängigkeit Deutschlands über alle Sektoren hinweg eine zentrale Herausforderung darstellt, und sich der finanzielle Spielraum insbesondere für einkommensschwächere Mieter weiterhin eingengt hat.

Positive Entwicklungen. Für Bestandsimmobilien ist aufgrund des Nachfrageüberhangs im Mietmarkt eine stabilere Situation eingetreten. Die Anstrengungen der Regierung mit den initiierten Entlastungsprogrammen für private Haushalte zeigen, dass die Zeichen der Zeit erkannt wurden.

Erwartungen 2023. Für den Wohnimmobilientransaktionsmarkt erwarten wir eine Seitwärtsentwicklung. Die Wohnungsnachfrage wird sich infolge eines zurückgehenden Neubauangebotes weiter erhöhen. Die Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage wird größer werden. Der Fokus auf alter-

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 **Real I.S.**



Stillstand am Bau wegen Materialmangel und überlasteten Handwerkern. Das hat viele Unternehmen in diesem Jahr belastet. Für das Jahr 2023 sind die Prognosen jedoch schon wieder viel optimistischer. Die Wartelisten im Handwerk sind deutlich kürzer geworden.

native Energieversorgung wird im Wohnimmobiliensegment eine größere Rolle einnehmen als dies bis dato bereits der Fall ist.

Chancen 2023. Der Wohnungsmarkt zeigt sich in den Fundamentaldaten weiterhin sehr stabil, d.h. es gibt keinen Angebotsüberschuss, so dass zu erwarten ist, dass sich das Marktumfeld stabilisieren sollte. Es ist dennoch weiter davon auszugehen, dass sich das Zinsumfeld nicht signifikant verbessern wird und somit sich insbesondere für eigenkapitalstarke Investoren Chancen ergeben werden.

Fabian Spindler, Geschäftsführer Jamestown

Herausforderungen 2022. In den USA und Europa sind die Zinsen zur Bekämpfung der hohen Inflation seit Anfang des Jahres 2022 in dramatischem Tempo gestiegen. Während am Anfang des Jahres die Hypothekenzinsen in den USA für eine fünfjährige Zinsbindung rund 2,5 Prozent p.a. betragen, müssen heute rund 6,5 Prozent p.a. kalkuliert werden. In der Folge haben die Aktienkurse vieler deutscher und amerikanischer Immobiliengesellschaften um mehr als die Hälfte an Wert verloren. Bei einer Fremdfinanzierungsquote von mehr als 55 Prozent bedeuten die drastischen Zinserhöhungen, dass bei vielen Bestandsobjekten mit variabel verzinsten Hypothekendarlehen, kürzlich abgeschlossenen oder anstehenden Anschlussfinanzierungen kein ausschüttungsfähiger Überschuss verbleibt. Wer jetzt eine Immobilienanlage verkaufen will, wird ein niedrigeres Preisni-

veau akzeptieren müssen, weil die neuen Eigentümer völlig neu kalkulieren. Geduld, Kreativität und intensives Immobilienmanagement sind jetzt besonders wichtig – und ausreichend Liquidität in der Krise.

Positive Entwicklungen. Positiv überraschte uns der schnelle „rebound“ einiger großer US-Städte, vornehmlich der Küstenregionen. Diese Städte wurden von den Auswirkungen der Pandemie besonders stark getroffen. Bemerkenswert war die hohe Mietpreisentwicklung bei Wohnimmobilien wie in New York und insbesondere im wirtschaftlich anhaltend starken Sunbelt. Eine positive Entwicklung sehen wir auch in den sehr guten Einzelhandelslagen, wo wieder vermehrt Mietverträge abgeschlossen werden.

ge abgeschlossen werden.

Erwartungen 2023. Wir gehen von einer ordentlichen Platzierungsgeschwindigkeit für unseren aktuellen Fonds „Jamestown 32“ aus. Er bietet die Möglichkeit, in qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in wichtigen Metropolen der USA zu investieren – in Objekte mit hohem Wertsteigerungspotential in einem Markt, der gerade beginnt, sich in einen Käufermarkt zu wandeln. Nach unserer Einschätzung werden spätestens Mitte 2023 die Verkäufer von Immobilien gesunkene Preise akzeptieren. Zu diesem Zeitpunkt wollen wir die Chancen nutzen

Chancen 2023. Wie bereits oben erwähnt, sehe ich vor allem Einkaufschancen. Der „Jamestown 32“ kann von der aktuellen Marktsituation profitieren.

Symon Godl, Geschäftsführer Deutsche Finance Investment GmbH

Herausforderungen 2022. Das waren insbesondere auch bei der Deutschen Finance Group die Planungssicherheit von Projekten und Investments. Diese ergaben sich im Wesentlichen aus längeren Entscheidungsprozessen bei der Konzeption von Investitionsstrategien und von der anhaltenden Lieferkettenproblematik in der Bauwirtschaft.

Positive Entwicklungen. Wir haben im Februar

2022 unseren ersten Lab-Office-Club-Deal in Boston rund neun Monate vor Beendigung der prospektierten Laufzeit mit einer Gesamtauszahlung von 140 Prozent über Plan vorzeitig aufgelöst. Das war mit Sicherheit für uns und für unsere Privatanleger im Jahr 2022 eine sehr erfreuliche und positive Entwicklung und gleichzeitig eine Bestätigung unserer Investitionsstrategie.

Erwartungen 2023. Im Asset- und Investment Management sind wir überzeugt, dass unsere geplanten Investitionsstrategien im Bereich Lab-Office und Prime-Investments weiterhin von einem herausfordernden Markt- und Investitionsumfeld profitieren. Daher erwarten wir für das nächste Jahr eine anhaltend hohe Nachfrage nach entsprechenden Produkten im Bereich bei unseren privaten, professionellen und institutionellen Investoren.

Chancen 2023. Die Chancen und Gelegenheiten werden sich auch 2023 insbesondere aus dem Zugang zu interessanten und institutionellen Investments ergeben. Über unsere Investment-Plattform werden wir auch 2023 „Off Market Investments“ identifizieren und als Investmentstrategien für private, professionelle und institutionelle Investoren strukturieren. Die Nachfrage nach Lab-Office und Prime-Investments wird 2023 aus unserer Sicht weiter signifikant steigen. Alleine aus der Tatsache, dass viele institutionelle Investoren auch 2023 im Hinblick auf Rendite und zur Stabilisierung von bestehenden Portfolios signifikant investieren werden.

Jochen Schenk, Vorstand Real I.S. AG

Herausforderungen 2022. Die gestiegenen Zinsen führen zu Korrekturen der Vervielfältiger am Markt. Aktuell federn die stabilen Vermietungsmärkte und inflationsgetriebene Mietsteigerungen bei Gewerbeimmobilien den Investmentmarkt gegen stärkere Preisrückgänge ab. Bis sich der Markt gefunden hat werden noch einige Zeit deutlich weniger Transaktionen stattfinden. Als großer Bestandhalter können wir die Marktentwicklung abwarten. Ansonsten bleibt die stringente Umsetzung unserer ESG-Strategie und Digitalisierung eine fortlaufende Aufgabe.

Positive Entwicklungen. Der Vermietungsstand bei unseren Objekten bleibt auf sehr hohem Niveau. Wir haben in diesem Jahr rechtzeitig eingefädelt Verkaufs-Deals zu guten Marktkonditionen durchziehen können, u.a. den Objektverkauf mit dem größten Volumen in der Geschichte Canberras (Australien). Zudem spüren wir ein hohes Vertrauen von unseren Anlegern in ihre Fondsbeteiligungen und unser As-

setmanagement, sichtbar auch an der Stabilität des investierten Kapitals. Das ist zwar nicht unerwartet, aber wichtig gerade in diesen Zeiten.

Erwartungen 2023. Langsam nähern sich Angebot und Nachfrage wieder an. Die lokale Präsenz und Nähe zu den Märkten wird dabei wichtig sein für die richtige Einschätzungen zu Pricing und Timing. Da sind wir in Deutschland, Europa und Australien sehr gut aufgestellt. Wir haben also alle Voraussetzungen und die Zeit, um wieder für unsere Anleger gute Anlageformen zu finden, wenn der richtige Zeitpunkt gekommen ist.

Chancen 2023. Wir arbeiten sehr aktiv an neuen Fondsangeboten für institutionelle Anleger. Hier denken wir in den Bereichen Hotel und Wohnen, aber nicht im traditionellen Sinn. Zusätzlich nehmen wir nun APAC-Investoren in den Fokus, auch via unserer Australienplattform, wir sind ja schon vor Ort. Das ist naturgemäß ein längerfristiges Vorhaben. Ansonsten haben sich unsere Portfoliofonds für institutionelle Anleger und mit dem offenen Immobilienfonds „RealisInvest Europa“ für private Anleger in gewohnter Weise gut entwickelt. Diese Investments sind und bleiben eine solide Anlageform mit stabilen Erträgen. Das mögen unsere Kunden besonders in Krisenzeiten.

Tibor von Wiedebach-Nostitz, Geschäftsführender Gesellschafter BVT Holding

Herausforderungen 2022. Mit 2022 geht wieder ein aufregendes und schwieriges Jahr zu Ende. Die geopolitische Entwicklung, die hohe Inflation und die noch immer nicht verwundenen Auswirkungen der weltweiten Pandemie haben bei allen Anlageklassen deutliche Spuren hinterlassen und sorgten sowohl bei unseren Anlegern als auch unseren Platzierungspartnern für Verunsicherung.

Positive Entwicklungen. Die Nachfrage nach US-Engagements war ungebrochen hoch – und konnte aus unserer Sicht sogar von der Entwicklung in Europa profitieren. Mit gleich drei vielversprechenden neuen Projektentwicklungen, die 2022 im Rahmen unserer Residential-USA-Serie angebunden werden konnten, und einem sehr erfolgreichen Objektverkauf, der dieser Tage noch über die Bühne geht, beenden wir im Geschäftsbereich USA das Jahr so betriebsam, wie es begonnen hat.

Erwartungen 2023. Aufgrund der derzeit noch nicht absehbaren Zins- und Inflationsentwicklung sehen wir insbesondere im Bereich Immobilien Deutschland eine weiterhin eher abwartende Hal-

Elite-Report

Analytische und emotionale Kompetenz

In turbulenten Zeiten volatiler Finanzmärkte sind in der Vermögensberatung und -verwaltung bei den Privatanlegern andere Qualifikationen gefragt. Wie die aktuellen Recherchen für den „Elite Report 2023“ ergaben, steht bei Vermögenden aktuell die Kombination von analytischer und emotionaler Vermögenskompetenz auf der Beratungsseite hoch im Kurs. In diesen Zeiten sei es notwendig, bei den eigenen Vermögenswerten genauer hinzuschauen und die Lebensweisheit „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser“ zu beherzigen. Rund 150 Reportings hat der „Elite Report“-Gutachter, der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wertpapieranlagen, **Reinhard Vennekold**, akribisch geprüft.

Quadoro

Büros in Finnland

Quadoro Investment GmbH hat die Projektentwicklung „Boulevard Järvenpää“ in Finnland planmäßig Ende November 2022 für den Fonds „QSREE“ abgeschlossen. Das Bürogebäude umfasst eine flexibel gestaltbare Mietfläche von rund 6.600 Quadratmetern verteilt auf sieben oberirdische Etagen und ein Untergeschoss. Zudem verfügt das Objekt über mehr als 100 Parkplätze in der benachbarten Parkgarage. Bei Übergabe des Objektes konnte eine Vollvermietung erzielt werden.

tion. Insgesamt ist die globale Situation nicht einfach. Da heißt es, trotz der Nervosität an den Finanz- und Immobilienmärkten einen kühlen Kopf zu bewahren, langfristig zu denken – und dabei die größten Herausforderungen unserer Zeit nicht außer acht zu lassen: Klimawandel, Ressourcenknappheit und der steigende Energiebedarf. All dies erfordert mehr denn je nachhaltige Konzepte und Lösungen. Hierzu wollen wir mit unseren Produktkonzeptionen beitragen.

Chancen 2023. In den USA zeigte sich bereits in anderen zurückliegenden Krisen das Phänomen schnellerer Erholung. Vor diesem Hintergrund erwarten wir auch 2023 einen weiteren Ausbau unserer US-Engagements. Im aktuellen Marktumfeld wird zudem deutlich, dass der Ausbau erneuerbarer Energie sowie der Energieinfrastruktur in Deutschland ohne Zögern vorangetrieben werden muss – ohne privatwirtschaftliche Beteiligungen wird das nicht zu stemmen sein. Deshalb sehen wir positive Perspektiven für unsere aktuellen Portfoliofonds mit ihrem Investitionsfokus auf Energie und Infrastruktur.

Frank Huber, CEO Verifort Capital

Herausforderungen 2022. Natürlich gilt auch für unser Geschäft, was die ganze Branche betrifft: Die Zinswende, die massiv gestiegenen Energiekosten und die dadurch ausgelösten Preissteigerungen quer durch alle Produkte und Dienstleistungen, die zu einem einbrechenden Investmentmarkt führten. Als Asset-Manager mit spezieller Expertise in der Wertsteigerung von Immobilien mussten wir darüber hinaus mit den Herausforderungen umgehen, die sich aus den gestiegenen Baukosten verbunden mit Engpässen bei Handwerkern und Baufirmen ergaben. Außerdem hat uns das Thema ESG beschäftigt. Hier haben wir für unser Unternehmen und kommende Produkte Strategien und Umsetzungsmöglichkeiten gefunden, von der auch unsere Anleger profitieren können.

Positive Entwicklungen. Verifort Capital hat im Jahr 2022 den ersten geschlossenen Publikums-AIF platziert. Wir schaffen das auch in schwierigen Zeiten - das war eine sehr positive Erkenntnis, die uns Mut gibt für weitere Produkte. Überrascht haben uns die stabilen Büromieten und damit verbunden nur leicht rückläufige Multiplikatoren, was unseren Plänen für Gewerbefonds sowohl für institutionelle als auch private Investoren entgegenkommt.

Erwartungen 2023. Der Transaktionsmarkt wird sich stabilisieren, weil sich Kaufpreis- und Verkaufspreisvorstellungen annähern. Zudem wird eine bessere Vorhersehbarkeit von Makroentwicklungen zu einer Reduzierung der aktuell noch vorhandenen Unsicherheiten im Gesamtmarkt führen. Wir erwarten uns auch dadurch Gelegenheiten und eine deutlich steigende Menge an Angeboten im Value Add Bereich. Mut macht uns die Entwicklung im Bausektor. Wir sehen hier, auch aktuell schon, eine Verbesserung der Lieferfähigkeit von Dienstleistungen und Produkten im Baugewerbe.

Chancen 2023. Der Markt wird eine Bereinigung erfahren. Teilnehmer, die in den vergangenen Jahren aggressiv am Markt auftraten und die Preise nach oben getrieben haben, werden sich verabschieden. Das wird zu realistischen Preisen und auskömmlichen Renditen für die Investoren führen. Ihre Nachfrage nach Finanzprodukten im Value-Add- und opportunistischem Segment wird steigen. Damit verbunden erwarten wir ein wachsendes Angebot an Objekten in unserem Kerngeschäftsfeld - auch durch strengere ESG-Anforderungen. Stichwort stranded Assets. Hier werden wir durch unsere Asset-Management-Qualitäten gewinnen. Für private Kapitalanleger werden wir wahrscheinlich im ersten Quartal den ersten Artikelneufonds mit Immobilien in den Vertrieb geben. Anleger beteiligen sich an einem Portfolio aus Sozialimmobilien wie Pflegeheimen und Kindertagesstätten. □

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

OK, Die Umfrage aus dem Jahr 2006 ist nicht taufrisch, aber wahrscheinlich weiterhin repräsentativ. Damals wusste jeder zehnte in Deutschland nicht, warum wir Weihnachten feiern. Mancher nannte als Anlass den Winteranfang, immerhin drei Prozent sahen einen religiösen, wenn auch falschen Hintergrund für das Fest: Die Auferstehung Christi. Das sind wohl diejenigen, die ihren Baum mit Ostereiern schmücken.

Die Mehrheit weiß: Knapp daneben. Denn es geht nicht um Tod, sondern um Geburt. Purer Zufall ist es allerdings, dass in diesem Jahr nur wenige Tage vor Weihnachten eine andere Berühmtheit ein besonderes Wiegenfest feiert. **Dagobert Duck** wird 75. Der Erpel, der es liebt, mit einem Kopfsprung in sein gold-glänzendes Vermögen zu tauchen: Exakt fünf Fantastilliarden und neun Trillionen Taler. Und 16 Kreuzer. Da kann **Elon Musk** einpacken und mit ihm **Jeff Bezos**, **Marc Zuckerberg**, **Bill Gates**, **Bernard Arnault**...

Wie die Ente an ihren Reichtum gekommen ist, verrät der Originalname Dagoberts: Weil sie sparsam war. Aus dem Ei gepellt wurde das Küken vor einem Dreiviertel Jahrhundert nämlich als Scrooge McDuck. Ein Schotte also, der auch den Penny ehrt und Wiedergänger ist des Weihnachts-Kritikers Ebenezer Scrooge aus **Charles Dickens** Sozial-Reportage „A Christmas Carol“. Gemeint ist nicht Karola Wiedemann-Klotz aus der Buchhaltung, die sich auf jeder Weihnachtsfeier regelmäßig mit Eierpunsch abschießt und Fotokopien von ihrem Allerwertesten macht, sondern übersetzt „Eine Weihnachtsgeschichte“. Eigentlich eine Horror-Story mit mehrfachen Geisterheimsuchungen und damit in einer Kategorie wie der Grusel-Klassiker „Dracula“.

Und schon sind wir bei **Herschel Walker**. Um Haaresbreite hat der Senatskandidat aus Georgia am Nikolaus-tag die Stichwahl gegen seinen demokratischen Konkurrenten verloren. Selbst schuld, kann ich da nur sagen. Denn er wollte ja unbedingt ein Werwolf

sein. Denn ein Werwolf kann einen Vampir töten. „Deshalb will ich kein Vampir mehr sein.“ O-Ton Herschel.

Auch als Werwolf hatte Walker keine Chance gegen **Raphael Warnock**. Denn der amtierende Senator ist Pastor, und wie doch jeder weiß, ist das Kruzifix eine wirksame Waffe gegen alle Kreaturen der Hölle. Offenbar hat Herschel früher keine Geisterjäger-John-Sinclair-Bastei-Romane gelesen.

Zurück zu Dagobert, dem sie für die deutschen Leser den Namen eines fränkischen Königs verpasst haben. Wie Wikipedia schreibt, gilt er als der letzte bedeutende Herrscher aus dem Geschlecht der Merowinger und ist Vater der Notburga, der er einen Arm arriss, als er sie aus ihrem Eremitendasein erlösen und verheiraten wollte. Krass, oder? Stimmt aber bestimmt nicht, denn Onkel Dagobert hat gar keine Tochter, sondern nur einen Neffen. Donald.

Ihr habt es schon geahnt. Auch in meiner Weihnachts-Glosse komme ich nicht ohne einen Donald aus. Ein Nichtsnutz, ständig pleite, cholerisch und beratungsresistent. Ausgebrütet am 9. Juni 1934 als **Donald Fauntleroy Duck** für den Zeichentrickfilm „Die kleine kluge Henne“. Dazu zwei Fragen. Erstens: Wie kann der Neffe 13 Jahre älter sein als sein Onkel? OK, so etwas mag es in freier Wildbahn geben. Aber zweitens: Fauntleroy? Wie der kleine Lord? Einer der Weihnachtsfilme schlechthin. Nach „Bad Santa“ natürlich, aber knapp dahinter.

Das hängt doch alles miteinander zusammen. Weihnachten, Werwölfe, gefiederte Kapitalisten, die Verwandtschaft, die sich Heiligabend um den Tannenbaum versammelt und Gänsebraten in sich reinstopft. Oder Ente.

So, jetzt hör ich aber auf. Euch und Ihnen allen ein frohes Weihnachtsfest und ein gutes neues Jahr 2023. Und nicht vergessen: Zu viele Ostereier verursachen Verstopfung. □