

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 431 | 16. KW | 21.04.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: Hahn</b> bietet zum dritten Mal Anlegern Supermarkt in Voerde an	2
<b>Vertriebspartner-Umfrage:</b> Berater und ihre Kunden suchen Inflations-Schutz	5
<b>Zweitmarkt:</b> Kurse für Immo-Fonds erreichen im März ihren Nominalwert	9
<b>Offene Spezialfonds:</b> Rendite der vorigen zehn Jahre im Schnitt 3,2 Prozent	10
<b>Büromärkte im ersten Quartal:</b> Mieter halten sich weitgehend zurück	11
<b>Personalia</b>	12
<b>Gesundheitsimmobilien:</b> Arzthäuser und Betreutes Wohnen gefragt	15
<b>Studenten-Wohnungen:</b> BaFög reicht höchstens für ein kleines Zimmer	18
<b>Das Letzte</b>	21
<b>Impressum</b>	21

## Meiner Meinung nach...

So, die letzten drei Atomkraftwerke in Deutschland sind abgeschaltet. Gehen jetzt die Lichter aus? Glauben wir den Experten, dann wohl eher nicht. An Fakten wissen wir dies: Kernenergie sorgte zuletzt für 6,5 Prozent der gesamten Stromerzeugung hierzulande – während die Erneuerbaren Energien mit gut 46 Prozent den Löwenanteil stellen. Trotzdem beunruhigt der Atom-Ausstieg ausgerechnet in dieser Zeit die Menschen. Zwei von Dreien hätten die Abschaltung lieber verschoben. Kein Wunder, bei den jüngsten Abrechnungen für Strom und Gas, die viele Familien finanziell überforderten. Ich denke, dass die politischen Entscheider darauf Rücksicht nehmen sollten.

Zumal offensichtlich ist, dass der Strombedarf steigen wird. Die Bundesregierung fördert und fordert Wärmepumpen und Elektro-Autos. Wer liefert uns künftig den nötigen zusätzlichen Strom? Frankreich? Aus Atomkraftwerken, die viel maroder sind als die nun abgeschalteten deutschen Anlagen? Im Sommer 2022 mussten die Franzosen die Hälfte ihrer Meiler vom Netz nehmen, unter anderem weil sie nicht mehr ausreichend gekühlt werden konnten. Und auch derzeit führen die Flüsse in Frankreich weniger Wasser als in einem durchschnittlichen Frühling. Vieles scheint nicht bis zum Ende gedacht.

Das interessiert viele Politiker aber nicht die Bohne. Fähnlein im Winde **Markus Söder** will die Atomenergie zur Ländersache machen und das Kraftwerk Isar 2 weiterbetreiben – ich gehe mal davon aus, vor allem deshalb, weil in Bayern im Oktober Landtagswahl ist. Zeitgleich stellt er klar, dass es im Freistaat kein Endlager geben wird. Häh? CDU-Chef **Friedrich Merz** hat übrigens Sympathien für Söders Vorstoß. Mehr aber auch nicht. Weder im CDU-Präsidium noch im Vorstand sei der bayerische Sonderweg ein Thema. Dort können sie sich offenbar noch gut dran erinnern, dass Söder der Atom-Ausstieg gar nicht schnell genug gehen konnte. Damals, als er sich beim Bäume-Umarmen fotografieren ließ. Und wer weiß, welche Sau morgen schon durchs Dorf getrieben wird...

Viel Spaß beim Lesen!



## **BVT**

### **Infrastruktur-AIF**

**BVT** startet mit dem AIF „Concentio Energie und Infrastruktur II“ den Vertrieb eines weiteren Publikumsfonds der Concentio Serie, die mittlerweile ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 228 Millionen Euro erreicht hat. Als Dachfonds investiert der Fonds in professionell ausgewählte Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen ausschließlich aus den Assetklassen Erneuerbare Energien und Infrastruktur. Im Fokus stehen institutionelle Zielfonds, die aufgrund von Eintrittsbarrieren für private Anleger sonst nicht zugänglich sind. Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung und ist für Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen entsprechend der gesetzlichen Definition geeignet. Eine Beteiligung ist ab 10.000 Euro plus Agio möglich. Vertrieben wird er von der **Baden Württembergischen Bank** und ausgewählten Sparkassen.

In seinen Verkaufsunterlagen stellt BVT eine durchschnittliche Rendite pro Jahr in Höhe von fünf Prozent in Aussicht. Für den Fonds werden Gesamtausschüttungen zwischen 76 Prozent des Ausgabepreises im Stressszenario und 220 Prozent im optimistischen Szenario prognostiziert. Die Laufzeit ist bis Ende 2042 geplant.

Der Vorgänger ist in zwölf institutionelle Erneuerbare Energien- und Infrastrukturfonds investiert, geplant sind insgesamt 15 bis 20 Zielfonds. Neben Photovoltaik- und Windenergieprojekten finden sich Investitionen in grünen Wasserstoff, Geothermie und Biogas.



### **Fonds-Check**

## **Edeka in Voerde zum Dritten**

**Hahn bringt Fachmarkt erneut in geschlossenen Publikums-AIF ein**

**Die Hahn Gruppe ist Spezialistin für den großflächigen Einzelhandel. Seit Jahrzehnten bietet das Unternehmen aus Bergisch Gladbach privaten Anlegern die Beteiligung an Fach- und Supermärkten an. Mit dem aktuellen AIF „Pluswertfonds 178“ finanzieren die Investoren zu Tickets ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio ein Nahversorgungszentrum in Voerde. Nicht zum ersten Mal...**

**Besonderheit:** Die typische Immobilie in einem Hahn-Fonds ist mindestens 1.500 Quadratmeter groß. Aus einem einfachen Grund: Ab dieser Größe erlauben die Städte und Kommunen zusätzliche Märkte nur sehr zurückhaltend und nach langjährigen Prüfungen. Anlegern bietet das begrenzte Angebot eine gewisse Investitions-Sicherheit, denn die bestehenden Märkte sind nicht nur für die aktuellen Nutzer interessant, sondern auch für die Konkurrenz, sollten die Flächen ausnahmsweise freierwerden.

Weil die großen Fach- und Supermärkte einen dauerhaften Wert darstellen, verwertet Hahn die Immobilien mehrfach, und das nicht nur zweimal. Der Markt in Voerde ist bereits zum dritten Mal Objekt in einem Publikumsfonds der **Hahn Gruppe**. Mit den Vorgängern sind die Anleger nicht schlecht gefahren, denn sie haben Rückflüsse von 172 Prozent in 13 Jahren bzw. 185 Prozent in elf Jahren erzielt.

**Objekt:** Das Nahversorgungszentrum in Voerde bietet 11.500 Quadrat-

meter Fläche und befindet sich auf einem mehr als doppelt so großen Grundstück. Ankermieter **Edeka** stellt mit 10.900 Quadratmetern den Löwenanteil der Fläche und zahlt dafür 11,38 Euro pro Quadratmeter. Edeka ist mit einem Umsatz von 68,8 Milliarden Euro Umsatz-Primus der Branche. Weitere Mieter sind unter anderem **DM-Drogeriemarkt**, **Ernstings Family**, eine Apotheke und eine Bäckerei.

**Einnahmen:** Die Mieter überweisen jährlich 1,53 Millionen Euro an den Fonds. Hahn rechnet in seiner Prognose damit, dass die Mieten bis zum geplanten Verkauf der Immobilie Ende 2037 auf 1,85 Millionen Euro steigen – ein Plus von 21 Prozent. Die Mieten im Einzelhandel sind in der Regel indexiert. Steigen die Lebenshaltungskosten, klettern auch die Mieten. Daher erlaubt auch dieser Fonds einen gewissen Inflationsschutz. Vereinfacht ausgedrückt: Übersteigt die Inflationsrate zehn Prozent, wird die Miete um 6,5 Prozent teurer. Der Vertrag mit dem Ankermieter hat eine Laufzeit bis April 2037 und endet damit kurz vor der geplanten Liquidation des Fonds. Hier ist der Anbieter gefragt. Er muss den Vertrag entweder rechtzeitig verlängern oder einen neuen Nutzer suchen.

**Markt:** Der Gesamtumsatz des Einzelhandels lag 2022 bei rund 632 Milliarden Euro, was einer Steigerung von nominal 7,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Anteil des stationären Lebensmitteleinzelhandels beträgt 98 Prozent. Damit zeigt er

sich weiterhin widerstandsfähig gegen den Onlinehandel – trotz grundsätzlicher Wachstumsraten im E-Commerce-Geschäft. Die Schnelllieferdienste im Einzelhandel konsolidieren dagegen und bleiben unprofitabel.

**Kalkulation:** Der AIF kommt inklusive Agio auf ein Gesamtvolumen von rund 30,5 Millionen Euro, wobei sich die Anleger mit insgesamt 17,5 Millionen Euro plus Agio beteiligen. Die Altanleger halten knapp zwei Millionen Euro, und das Fremdkapital liegt bei rund zehn Millionen Euro. Das Darlehen in Höhe von 10,75 Millionen Euro verzinst sich zu 3,4 Prozent effektiv, wobei die Konditionen bis Ende September 2032 fix sind. Anschließend rechnet das Emissionshaus mit 4,0 Prozent und 1,5 Prozent Tilgung weiter. Die aktuelle Tilgung beträgt knapp 1,6 Prozent. Hahn nennt darüber eine Kennzahl, die ich so von keinem anderen Anbieter kenne: Die Restschuld im Vergleich zu den prognostizierten Mieteinnahmen am Ende der Zinsfestschreibung: Sie beträgt das 5,65-fache. Müssen die Zinsen neu verhandelt werden, will Hahn das Darlehen um 1,6 Millionen Euro erhöhen, um dann anstehende Modernisierungsarbeiten zu finanzieren. Das entspricht ungefähr einer weiteren Jahresmiete.

**Gewinn-Szenario:** Hahn zählt zu den wenigen AIF-Anbietern, die in ihren Verkaufsprospekten noch eine Prognoserechnung veröffentlichen. Auch wenn dahinter nur eine grobe Schätzung steckt, können sich Anleger dennoch daran orientieren. Demnach bekommen die Fondszeichner jährliche Ausschüttungen von 4,25 Prozent.

Läuft alles nach Plan, kommen sie bis zum Ende der Laufzeit auf einen Gesamtrückfluss von 167 Prozent, was einem jährlichen Vermögenszuwachs von 4,1 Prozent vor Steuern bedeutet. In diesem Fall zahlt ein Käufer das 16-fache der Jahresmiete, die bei diesem Rechenbeispiel auf 1,85 Millionen Euro gestiegen ist – also einen Kaufpreis von 29,6 Millionen Euro. Auf sechs Seiten spielt Hahn zahlreiche Szenarien durch, die jeweils auf ein abweichendes Ergebnis kommen. Deutlich wird dadurch vor allem eins: Auch dieser Immobilienfonds ist eine unternehmerische Beteiligung mit vielen Unwägbarkeiten.

**Kosten:** Die Initialkosten summieren sich auf rund 18 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Laufend fallen bis zu 2,6 Prozent des Nettoinventarwertes für die Verwaltung des AIF an. ►



»Wir leben  
Immobilien.«

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

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

## Silver Arrow Capital Eintracht als Mieter

Die **Eintracht Frankfurt Fußball AG** wird zum 01.05.2023 Flächen in der Otto-Fleck-Schneise 7 anmieten und damit ihre Räumlichkeiten rund um den Deutsche Bank Park im Süden der Stadt erweitern. Bei dem Objekt handelt es sich um das ehemalige **Nike-Headquarter**. Die Immobilie wird durch die **Silver Arrow Capital Group** als Eigentümervertreter vermietet und durch **Medea Real Estate** verwaltet. **Savills** war während des gesamten Vermittlungsprozesses für den Mieter exklusiv beratend tätig.

**Steuern:** Bei einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren erzielen Anleger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

**Anbieter:** Hahn hat bereits 187 Beteiligungen konzipiert, darunter 157 Publikumsfonds, 28 Private Placements und zwei 6b-Fonds. Die Leistungsbilanz ist vergleichsweise gut. Die Vermietungsquote liegt bei 98 Prozent. Die Märkte mit 1,5 Millionen Quadratmetern Fläche an 137 Standorten kommen auf ein Gesamtvolumen von 3,2 Milliarden Euro.

**Meiner Meinung nach...** Wie bei Hahn nicht unüblich, wandert hier ein Objekt von einem Fonds in den anderen. Der Markt in Voerde war bereits Fondsimmobilie im Pluswertfonds 68 aus dem Jahr 1994, damals noch eine GbR-Gesellschaft. Nach einer ersten Umwandlung beteiligten sich Anleger des

Pluswertfonds 150 daran, der wiederum nach elf Jahren aufgelöst und von der Hahn Gruppe übernommen wurde. Nun steht das Nahversorgungszentrum im Mittelpunkt des „Pluswertfond 178“. Ein Angebot für Anleger, die wissen wollen worauf sie sich einlassen, denn im Gegensatz zu vielen anderen AIF handelt es sich hier nicht um einen Blind-Pool mit geplanten Investitionen, sondern um ein konkretes Objekt. Derzeit findet der Lebensmittelhandel nahezu ausschließlich stationär in den Supermärkten statt, und ein Paradigmenwechsel ist nicht in Sicht. Bleibt das in den kommenden Jahren so, dürfte der Standort mit seinem 11.500 Quadratmeter großen Markt dauerhaft von der Branche der Lebensmittelhändler gefragt bleiben, weil neue Objekte dieser Größe nur sehr restriktiv genehmigt werden. □

## BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



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

The graphic displays four investment sectors with corresponding images:

- Immobilien Deutschland:** Image of modern apartment buildings.
- Immobilien USA:** Image of a large residential complex with a swimming pool.
- Energie und Infrastruktur:** Image of several wind turbines.
- Private Equity:** Image of a blue printed circuit board (PCB).

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](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 381 65-206

# Anleger suchen Schutz gegen Inflation

Verifort Capital und Fondsbörse Deutschland befragen Vertriebspartner nach den Wünschen der Anleger

**Vor welchen Herausforderungen steht der Finanzvertrieb aktuell, und wie entwickeln sich die Anforderungen der Kunden? Um Antworten darauf zu bekommen, hat Verifort Capital Vertriebspartner befragt – dieses Mal gemeinsam mit der Fondsbörse Deutschland.**

Themen waren beispielsweise, wie sich die hohe Inflation auf ihre Arbeit auswirkt, welche Rolle Nachhaltigkeit vor dem Hintergrund der hohen Energiepreise für Anleger spielt, oder welche Objektanzahl oder Mindestbeteiligungssumme die Anleger für ihren Immobilienfonds bevorzugen würden.

War es 2021 noch die Corona-Pandemie, die den Finanzvertrieb im Griff hatte, prägen aktuell ganz klar die Energiekrise und die hohe Inflation die Arbeit der Vermittler. Anleger scheinen im aktuellen Umfeld unsicherer geworden zu sein und mehr Beratung zu benötigen. Danach befragt, wie die hohe Inflation und die Energiekrise aufgrund des Ukrainekriegs sich auswirken, sehen 87 Prozent der befragten Ver-

mittler, dass ihre Kunden durch die Inflation risikosensibler geworden sind und gezielt Anlagen zum Inflationsausgleich suchen.

Für 85 Prozent der befragten Vermittler gilt das auch mit Blick auf die Energiekrise. So gewinnen als sicher eingeschätzte Anlagen wie Immobilien an Bedeutung (87 Prozent im Zusammenhang mit der Inflation, 80 Prozent beim Fokus auf die Energiekrise). „Die gegenwärtige politische und wirtschaftliche Gesamtsituation scheint viele Anleger zu verunsichern“, sagt **Jens Müller**, CSO bei **Verifort Capital**. „Im Zusammenhang mit der Inflation haben nur 26 Prozent und im Zusammenhang mit der Energiekrise nur 30 Prozent der Befragten angegeben, dass ihre Kunden ihr Geld gegenwärtig langfristig binden wollen. Gleichzeitig ist der individuelle Beratungsbedarf sehr hoch.“

„Aus Anbietersicht ist Nachhaltigkeit heute zu Recht ein grundlegender Kern vieler Unternehmensstrategien“, sagt **Alexander Klein**, Geschäftsführer der Ver-



**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

4% p.a.  
Frühzeichner-  
bonus  
bis Platzierungsende

## Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

- ✓ 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)
- ✓ Entnahmepption: **4 oder 6%** auf monatlicher Basis
- ✓ Gesamtmittelrückfluss von **bis zu 165,0%** im MidCase-Szenario

Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft: [www.metropolen22.de](http://www.metropolen22.de)

**PROJECT Investment Gruppe**  
Kirschbacherstraße 25, 96052 Bamberg  
✉ [info@project-vermittlung.de](mailto:info@project-vermittlung.de)  
☎ 0951.91 790 330

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und das Basisinformationsblatt, 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](http://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](http://www.project-investment.de/meta/anlegerrechte).

Foto: PROJECT Immobilienentwicklung Krieffeler Straße, Frankfurt a. M.

## Generali /ECE

### PEP-Center gekauft

**Generali Real Estate** und **ECE Real Estate Partners** haben über einen 50/50-Joint Venture das Pep-Einkaufszentrum in Neuperlach erworben. Generali Real Estate hat seine Anteile für den paneuropäischen „Generali Shopping Center Fund“ erworben, der von der **Generali Real Estate S.p.A. Società di gestione del risparmio** verwaltet wird. ECE Real Estate Partners hat die weiteren 50 Prozent der Anteile für den „ECE Progressive Income-Growth Fund“ erworben. Verkäufer ist **Nuveen Real Estate** als Berater der **TIAA-CNP-Partnerschaft**.

triebsgesellschaft. „Wie wir in unserer Befragung sehen, machen viele Vermittler jedoch nach wie vor die Erfahrung, dass Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien für viele Anleger grundsätzlich noch nicht einen so hohen Stellenwert einnehmen. 43 Prozent der von uns Befragten haben angegeben, dass viele Kunden sich bisher noch keine Meinung zu Nachhaltigkeit gebildet und keine Erfahrung mit diesem Thema hätten.“

Gleichzeitig geben 35 Prozent aber an, dass nachhaltige Anlagen nur gewählt würden, solange kein Renditeverlust drohe. Nur 20 Prozent sehen, dass Anleger eine geringere Rendite in Kauf nehmen würden, damit ESG-Kriterien umgesetzt werden können.

„Wir müssen Anlegern zeigen, dass an nachhaltig ausgerichteten Produkten langfristig kaum ein Weg vorbeiführt

und gerade bei uns im Immobilienbereich auf Dauer solche Produkte, die ESG-Kriterien berücksichtigen, eine bessere Rendite liefern können als nicht-nachhaltige Investments“, so Klein.

Als eher bis sehr wichtig sehen die Vermittler Anlageformen wie offene Investmentfonds (83 Prozent, gegenüber 74 Prozent im Jahr 2021), aber auch Direktinvestitionen in Immobilien (70 Prozent). Ebenfalls wichtig sind Alternative Investmentfonds mit 72 Prozent, wenn auch etwas weniger als 2021 (78 Prozent). Keine Rolle für die eigene Beratungsarbeit spielen für eine große Mehrheit der Umfrageteilnehmer hingegen digitale Assets wie Kryptowährungen (93 Prozent unwichtig oder eher unwichtig, 89 Prozent im Jahr 2021) oder tokenisierte Sachwerte (87 Prozent, gegenüber 85 Prozent). Doch auch Direktinvestitionen in Aktien und

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

**UST XXV**  
vollplatziert.

Danke für Ihr Vertrauen.

Informieren Sie sich über unsere  
einzigartige Investment-Philosophie.

[www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)

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



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG  
Marketinganzeige



FUND  
**22**

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

## INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

- Investieren mit dem Marktführer
- Institutionelle Investitionsstrategie für Privatanleger
- Investitionen in die Assetklasse Immobilien
- Streuung in mehrere weltweite börsenunabhängige Investments
- Strategische Portfolio-Anpassungen während der Laufzeit des Investmentfonds
- Beteiligungssumme ab 1.000 EUR zzgl. bis zu 5 % Agio

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156  
80804 München

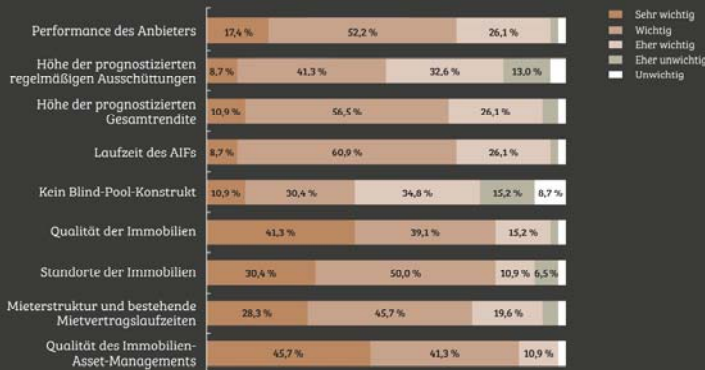
Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0  
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

funds@deutsche-finance.de  
www.deutsche-finance.de/investment

Diese Anzeige ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Die Angaben können eine Aufklärung oder Beratung durch Ihren Betreuer nicht ersetzen. Die Einzelheiten zu den von der DEUTSCHE FINANCE GROUP initiierten geschlossenen Investmentvermögen, insbesondere Angaben zu den mit einer Investition in diese unternehmerischen Beteiligungen verbundenen Risiken, entnehmen Sie bitte jeweils dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt nebst eventuellen Nachträgen, den Anlagebedingungen und dem Basisinformationsblatt. Sie erhalten die vorgenannten Dokumente in deutscher Sprache kostenfrei bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München oder unter [www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de).

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

Wenn Sie Ihren Kunden Immobilien-AIFs vermitteln – wie wichtig sind Ihren Kunden die folgenden Kriterien?



Die Qualität der Asset-Managers und der Immobilien sind die entscheidenden Kriterien bei der Auswahl von Sachwertbeteiligungen.

„Sachwertinvestitionen, etwa über Alternative Investmentfonds, sind aus Sicht der Vermittler nicht nur eine relevante, sondern auch eine langfristige Geldanlage“, sagt Müller. „So geben 43 Prozent an, dass sie für ihre Kunden bei Sachwertbeteiligungen Laufzeiten von vier bis sieben Jahren bevorzugen, 39 Prozent sogar Laufzeiten von acht bis zehn Jahren und 13 Prozent mehr als zehn Jahre.“

Dabei sollte der Mindestbetrag auch nicht zu gering sein: Konkret nach Immobilien-AIFs befragt, liegt für die Vermittler die ideale Beitrittsgröße sowohl aus Anlegersicht als auch aus eigener Perspektive bei mindestens 5.000 Euro – und das mit einem klaren Fokus auf Diversifikation: 91 Prozent der Befragten geben an, dass ihre Kunden bei Immobilien-AIFs Portfolios mit mehreren Objekten klar bevorzugen. □

Anleihen liegen vergleichsweise weniger im Fokus und sind somit für 57 Prozent (2021 sogar 78 Prozent) und 70 Prozent (gegenüber 82 Prozent) unwichtig oder eher unwichtig in der Kundenberatung.



**30** JAHRE  
VERTRAUEN.  
WERTSCHÖPFUNG.  
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.  
**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

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



## **KGAL**

### **Stromverträge in Polen**

**KGAL Investment Management** hat für die Onshore-Windparks Krasin und Rywald aus dem Erneuerbare-Energien-Fonds „KGAL ESPF 4“ langlaufende Stromlieferverträge (PPA) mit **Lafarge Cement Polska** geschlossen. Die beiden Windparks werden künftig zusammen rund 230 Gigawattstunden grünen Strom pro Jahr an den Baustoffproduzenten liefern. Seit November 2019 ist KGAL – als einer der ersten europäischen Assetmanager – auf dem polnischen Renewables-Markt aktiv.

# Immobilien erreichen 100 Prozent

Fondsbörse Deutschland startet mit ruhigem Quartal ins Handelsjahr

**Die Fondsbörse Deutschland blickt auf ein ruhiges erstes Quartal zurück. Das Handelsvolumen ermäßigte sich gegenüber dem Vorjahresquartal leicht von 49,2 Millionen Euro auf 47,5 Millionen Euro.**

Die Handelskurse bewegten sich nach schwachem Jahresauftakt im März leicht nach oben, bleiben aber auf Quartalssicht leicht hinter dem Vorjahr zurück (79 Prozent im ersten Quartal 2022 nach 73 Prozent 2023).

Der Immobiliensektor trug im März mit 62 Prozent den Hauptanteil zum Gesamthandel bei und erreichte einen Umsatz von 9,4 Millionen Euro (Vormonat: 7,9 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs für das Segment traf

dabei erstmals im Jahr wieder die 100 Prozent-Marke (Vormonate: 93 Prozent bzw. 91 Prozent). Die Anzahl der Vermittlungen lag mit 247 auf dem Niveau der Vormonate (210 bzw. 259 Transaktionen).

Der Handel mit Schiffsbeteiligungen verlief etwas lebhafter als zu Beginn des Jahres. Insgesamt wurden 70 Transaktionen abgewickelt (Vormonate: 45 bzw. 36). Dabei kam ein nominaler Umsatz von 3,4 Millionen Euro zustande (Vormonate: 1,7 Millionen Euro bzw. 2,48 Millionen). Der Durchschnittskurs stieg leicht auf 51 Prozent (Vormonate: 48 Prozent bzw. 44 Prozent). Verglichen mit den Vorjahresquartalen zeigt sich damit eine Tendenz zur Beruhigung. □



## **IMMAC – führender Anbieter von Healthcare-Investments in Deutschland**

Mit dem neuen **IMMAC Immobilien Renditedachfonds** bieten wir Ihnen eine nachhaltige Lösung für ein risikogemischtes Investment im wachstumsstarken Pflegesegment.

[www.IMMAC.de/dachfonds](http://www.IMMAC.de/dachfonds)

# Im Zehn-Jahres-Schnitt knapp 3,2 Prozent

Offene Spezialfonds vervierfachen Nettovermögen auf 166 Milliarden Euro - höhere Erträge erwartet

**Offene Immobilien-Spezialfonds haben im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (2013 bis 2022) jährlich rund 3,19 Prozent auf das Nettovermögen an ihre institutionellen Anleger ausgeschüttet. Das zeigt eine Analyse der Bundesbankstatistik, die die Ertragsausschüttung dieser Fondsgattung ausweist.**

Die Ausschüttung blieb über zehn Jahre relativ konstant, obwohl die Gesamtbranche sehr stark wuchs. Hatte das Nettovermögen aller offenen Immobilien-Spezialfonds im Jahr 2013 noch bei 40,9 Milliarden Euro gelegen, so belief es sich Ende 2022 bereits auf 166,2 Milliarden Euro und hat sich somit mehr als vervierfacht. Die geringsten Ausschüttungen im genannten Zeitraum wurden 2013 mit 2,78 Prozent geleistet; die höchsten Ausschüttungen erhielten die Investoren mit 4,15 Prozent im Jahr 2017.

Im Jahr 2022 schütteten die Fonds 5,2 Milliarden Euro an Erträgen aus, dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3,13 Prozent. Sie war damit etwas höher als 2021, als die Fonds 4,2 Milliarden Euro bzw. 2,94 Prozent ausschütteten.

**Michael Schneider**, Geschäftsführer der **INTREAL**, kommentiert: „Die Zahlen dokumentieren die wachsende Beliebtheit der Immobilienfonds und illustrieren einen großen Vorteil von Immobilieninvestments: Sie sind sehr ausschüttungsstabil. Für institutionelle Investoren ist das ein entscheidendes Kriterium, da viele Akteure in dieser Gruppe selbst laufende Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen haben, beispielsweise aufgrund von Pensionsansprüchen oder Leistungszusagen über Versicherungsverträge. Dass Immobilien-Spezialfonds sich gerade für diese Ziel-

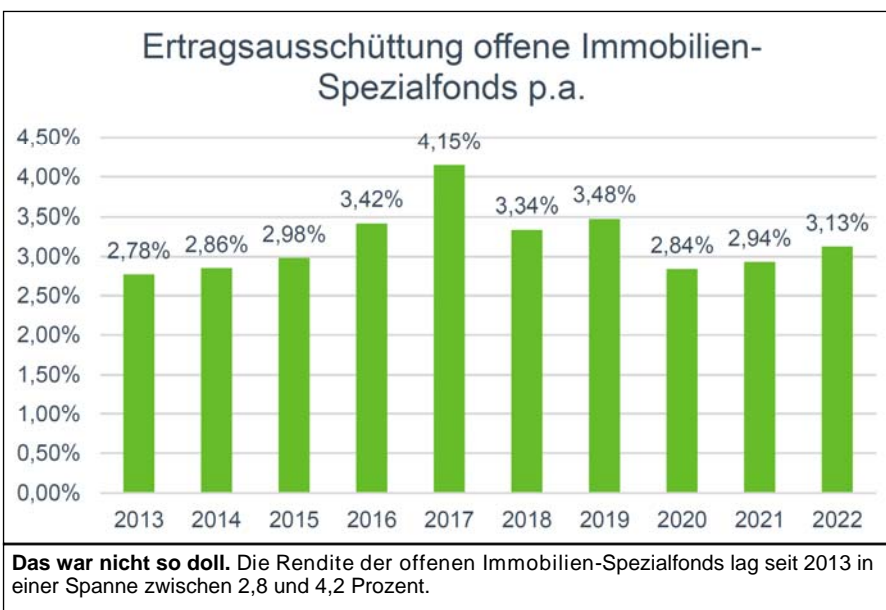
gruppe als Anlagevehikel bewähren, zeigt zugleich ihre erhebliche volkswirtschaftliche Bedeutung.“

Die genannten Ausschüttungsrenditen spiegeln noch das Niedrigzinsumfeld der vergangenen zehn Jahre wider. Schneider dazu: „Für die Zukunft gehe ich davon aus, dass die Ausschüttungsrenditen von Immobilienfonds weiter steigen werden, da die Ausschüttungen häufig auf indexgebundenen Mieten beruhen. Anpassungen aufgrund von Indexklauseln fanden im zurückliegenden Betrachtungszeitraum aufgrund der niedrigen Inflationsraten nur in sehr geringem Maß statt. Hinzu kommt: Die Manager können für ihre Fonds in der Regel sehr hohe Vermietungsquoten ausweisen.“

Allerdings wächst in Zeiten steigender Zinsen die Attraktivität anderer Anlageklassen. **Uwe Janz**, Leiter Treasury bei INTREAL, sagt dazu: „Aktuell bringt eine zehnjährige Bundesanleihe rund 2,3 Prozent Rendite, bei zehnjährigen US-Staatsanleihen sind es derzeit 3,6 Prozent. Selbst wenn bei Immobilienfonds ein Risikoaufschlag aufgrund der geringeren Fungibilität von 150 bis 200 Basispunkten angesetzt wird, sollten Immobilienfonds bald wieder wettbewerbsfähige Ausschüttungsrenditen erreichen. Die beiden Haupttreiber sind steigende Mieten und aktuell wieder günstigere Einkaufswerte.“

Bei der Renditebetrachtung müssen jedoch noch weitere Aspekte berücksichtigt werden, meint INTREAL-Chef Schneider: „Bei Immobilienanlagen in Währungen außerhalb des Euroraumes sind beispielsweise Währungsrisiken voll umfänglich zu berücksichtigen. Für deren Absicherung fallen mitunter hohe Hedging-Kosten an. Ohne Absicherung führt jede Zins- oder Währungsänderung zu einem ständigen Auf und Ab der Immobilienwerte.“

Ein anderer wichtiger Aspekt sind die Steuern. **Carina Berberich**, Leiterin Steuern bei der INTREAL: „Für Investoren ist natürlich die Ausschüttung nach Steuern relevant. Hier haben Immobilienfonds einen großen Vorteil: Die Ausschüttungen können – je nach Ausgestaltung der Fondsstrukturen – von vielen institutionellen Investoren weitestgehend steuerfrei vereinnahmt werden.“ □



## Project Immobilien

### Wohnungen verkauft

Mit der Beurkundung der zwei letzten Einheiten hat **Project Immobilien** den Verkauf der Wohnanlage „Das Bertholds“ im Münchner Stadtteil Milbertshofen erfolgreich abgeschlossen. Der nachhaltige Effizienzhaus-55-Neubau entsteht auf einem 580 Quadratmeter großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von 1.560 Quadratmetern umfasst das Mehrfamilienhaus Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, teilweise barrierefrei und mit Garten, Balkon oder Dachterrasse ausgestattet. Das Gesamtverkaufsvolumen liegt bei 15,3 Millionen Euro.

# Mieter halten sich zurück

Immobilien-Consultants registrieren schwaches Quartal auf Büromärkten

**Auf den deutschen Top-5-Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) wurden im ersten Quartal 2023 rund 517.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet oder von Eigentümern belegt, so das Ergebnis der international tätigen Immobilienberatung Cushman & Wakefield (C&W).**

Damit setzt sich die Umsatzschwäche aus dem vierten Quartal 2022 fort. In keinem der Büromärkte wurden die Vorjahreszahlen erreicht. C&W erwartet, dass im Jahresverlauf 2023 eine verbesserte konjunkturelle Lage sich positiv auf die Nachfrage niederschlagen wird.

Der Büroflächenumsatz im ersten Quartal liegt rund 22 Prozent unter dem Vor-

jahresergebnis und unter dem langjährigen Durchschnitt der jeweils ersten Quartale. Die bereits seit Spätsommer 2022 festgestellte Zurückhaltung der Büronutzer setzt sich im laufenden Jahr fort und sorgt für das schwächste Ergebnis seit dem dritten Quartal 2020. Im Vergleich zum Herbst 2022 hat sich jedoch der konjunkturelle Ausblick aufgehellt. So ist das ifo-Geschäftsklima deutlich gestiegen, und für 2023 wird keine schwere Rezession mehr erwartet. Der Büroflächenumsatz reflektiert das Geschäftsklima regelmäßig mit einer Verzögerung von drei Quartalen.

**Christian Lanfer**, Head of Office Agency Germany bei **Cushman & Wakefield**, kommentiert: „Der Büroflächenumsatz korreliert erfahrungsgemäß



## 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](http://www.wealthcap.com/echte-werte)

35 Jahre  
Erfahrung

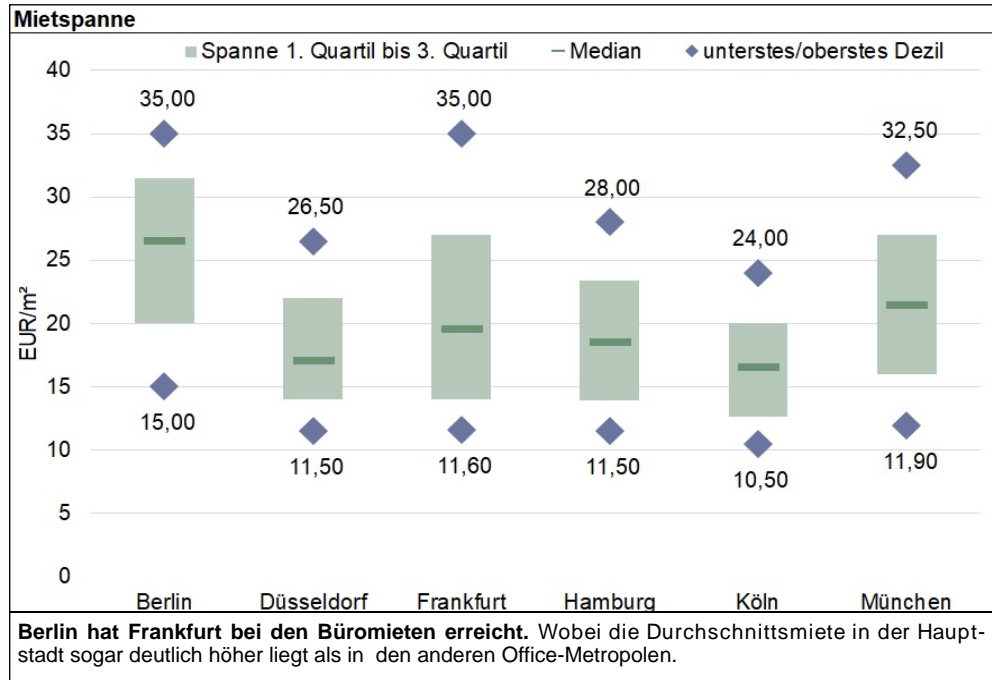


## Wechsel Dich

**Nicolaus Nass** (36) verstärkt ab sofort das Team der Kundenbetreuer **Real Estate Finance** am Standort Berlin. Dabei ist er insbesondere für die Neukundenakquisition, die Pflege von Bestandskunden sowie für den Netzwerkausbau und die Standortvermarktung zuständig. Zuletzt war Nass als Director Finance für den Bereich Finanzierung bei der **Primus Immobilien AG** verantwortlich. Davor war er über viele Jahre bei der **Bayerischen Landesbank** und der **UniCredit** als Kundenbetreuer für Gewerbliche Immobilienfinanzierung tätig.

**SWISS PROPERTY** engagiert für den Aufbau der Investmentplattform **Nadine Kratzer** (37) als neue Client Relations Managerin und **Thomas Kübler** (43) als neuen Investment Manager. Seit Anfang April widmet sich Kratzer in ihrer neuen Position dem Aufbau einer institutionellen Kundenplattform. Sie verfügt über mehr als elf Jahre Berufserfahrung im Aufbau und der Betreuung institutioneller Kundenbeziehungen. Der mehrfach von Forbes prämierte Immobilienfonds Manager Kübler (MRICS) unterstützt als Investmentexperte den Aufbau der Immobilienstrategie.

**Holger Matheis**, bisheriger Vorstands-Sprecher der **BEOS AG**, wird CEO von **Swiss Life Asset Managers** in Deutschland. Sein Nachfolger bei BEOS wird **Hendrik Staiger**, Vorstand der BEOS AG.



gegenüber der konjunkturellen Lage mit einigem zeitlichen Abstand. Darum erwarten wir eine gewisse Erholung der Nachfrage im Jahresverlauf. Es hat sich aber am Markt die harte Realität manifestiert, dass Nutzer im hybriden Arbeitsumfeld weniger Fläche anmieten. Und bei ihren Entscheidungen ziehen die Nutzer hohe Lage- und Ausstattungsqualität immer stärker ins Kalkül – mit entsprechenden Folgen für Angebote minderer Qualität.“ Für 2023 erwartet C&W einen Flächenumsatz in Höhe von 2,7 Millionen Quadratmeter, das läge zwei Prozent unter dem Vorjahresniveau und sieben Prozent unter dem Fünf-Jahresdurchschnitt.

**Jones Lang LaSalle** kommt in der Analyse der Top-Sieben (zusätzlich Köln und Stuttgart) auf ein Ergebnis von 607.000 Quadratmetern Vermietungen – ein Minus von knapp 32 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022. **Konstantin Kortmann**, Country Leader JLL Germany und Head of Markets: „Der Bürovermietungsmarkt hat diesmal mit dem Jahreswechsel eine harte Kante erlebt – das Momentum ist nach dem außergewöhnlich starken Jahr 2022 spürbar zurückgegangen. Aber mittelfristig sehen wir weiterhin große Nachfrage und eine gut gefüllte Pipeline. Zwar werden die Deals kleiner, doch spielen Qualität, ESG-Kriterien und zentrale Lage

eine zunehmend wichtige Rolle, sodass Wettbewerb und Mietpreisentwicklung weiterhin dynamisch sind. Hierbei agieren die verschiedenen Branchen sehr heterogen.“

Denn genauso differenziert wie sich die Wirtschaft und der Arbeitsmarkt aktuell zeigen, müssen auch die Entwicklungen in den einzelnen Branchen gesehen werden. Gestiegene Energie- und Personalkosten treffen nicht alle Branchen gleichermaßen, und selbst wenn sich die Gas- und Stromkosten wieder auf einem niedrigeren Niveau eingependelt haben, treibt die Sorge um zusätzliche Lohnkosten nicht nur jedes Unternehmen, sondern auch die Europäische Zentralbank um. Sie sieht wegen der nach wie vor hohen Kerninflation die Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale.

Die jüngsten Tarifabschlüsse, die zwischen Arbeitgebern und Gewerkschaften ausgehandelt wurden, liegen teilweise bei deutlich mehr als zehn Prozent, und noch sind nicht für alle Arbeitnehmer Einigungen erzielt worden. Bei einer angenommenen zehnprozentigen Lohnsteigerung als Durchschnitt für alle der gewerkschaftlich organisierten elf Millionen Beschäftigten, würde dies Mehrkosten bei den betroffenen Unternehmen von mehr als drei Milliarden Euro verursachen. Es bleibe abzuwar-

ten, ob und in welchem Umfang diese zusätzliche Kostenbelastung an die Kunden weitergegeben wird.

„Trotz des Bankenbebens stieg der **Ifo**-Geschäftsklimaindex auf 93,3 Zähler von 91,1 Punkten im Vormonat. Dies war der fünfte Anstieg in Folge. Insbesondere die Erwartungen für die nächsten sechs Monate konnten deutlich zulegen und das selbst in der durch die Zinswende gebeutelten Baubranche“, sagt **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany.

Die Grundlagen für einen moderaten Optimismus für den Büromarkt sind also gegeben: „Bessere Geschäftsaussichten scheinen höhere Kosten und eine möglicherweise zu erwartende bremsende Kreditvergabe der Banken zu kompensieren. Für das Gesamtjahr gehen wir in der Bewertung aller Faktoren davon aus, dass das Vermietungsvolumen um bis zu zehn Prozent niedriger ausfallen wird als 2022. Das wäre mit 3,1 Millionen Quadratmetern immer noch ein Ergebnis, welches das Vorjahresresultat und den Schnitt der vergangenen zehn starken Jahre nur um rund zehn Prozent unterschreiten würde“, so Scheunemann.

Mit mehr als fünf Millionen Quadratmetern hat das Leerstandsvolumen in den sieben Metropolen erstmals

seit Ende 2016 diese Marke überschritten. Gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht dies einem Plus von zwölf Prozent. Die Quote steigt damit auf 5,2 Prozent. „Inoffiziell“ ist mit dem Überschreiten der Fünf-Prozent-Marke die Zeit der fast sieben Jahre anhaltenden Knappheit am Büromarkt vorbei. Gleichwohl sieht JLL nach wie vor keine Angebotsschwemme. Diese Entwicklung bestätigt die Prognose eines bis Ende 2023 weiter moderat zunehmenden Leerstands auf dann 5,8 Prozent. „Zwar sind in Frankfurt gute Flächen verfügbar und es wird gebaut, doch in anderen Städten sind Flächen bereits jetzt deutlich knapper und Entwicklungen gebremst. Dort steuern wir in zwei Jahren auf einen Flächenengpass zu, der sich bereits jetzt abzeichnet und den Druck in den jeweiligen Märkten erhöhen wird“, erwartet **Stephan Leimbach**, Head of Office Leasing JLL.

Die Ausdifferenzierung zwischen nachgefragten Topflächen und Büros mit schlechterer Qualität geht weiter. „Ein Teil des Büromarkts, der die Anforderungen an Lage und Qualität nicht mehr erfüllen kann, wird perspektivisch aus dem Markt fallen, umgenutzt oder abgerissen werden“, prognostiziert Leimbach. Die Zukunft muss also in der Bestandssanierung und -optimierung liegen. Nur mit entsprechenden Investiti-

Marketing-Anzeige



**24** JAHRE  
ÖKORENTA

## 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:

ökorenta.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 dem Basisinformationsblatt. Diese Dokumente finden Sie unter [oekorenta.de/downloads](https://www.oekorenta.de/downloads). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter folgendem Link abrufbar [aerlicher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte](https://www.aerlicher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte). Bildquelle: Adobe Stock

**ÖKORENTA**  
*ökorentabel investieren.*

## Colliers

### Aufforstung

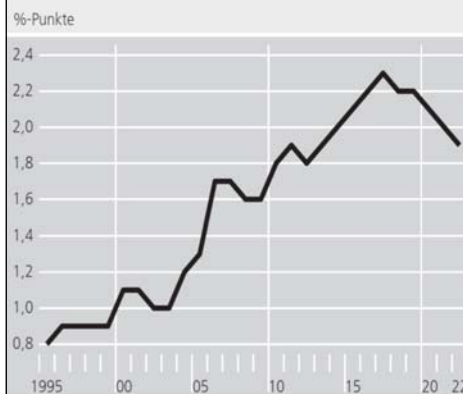
In Frankfurt wurde der Vertrag für das erste von **Colliers** konzipierte Klimaschutzprojekt zur Wiederaufforstung von mehr als 400 Hektar Wald in Deutschland unterzeichnet. Es wird finanziert durch die **Cara Investment GmbH** und **Groß & Partner**. Die Investoren übernehmen die Kosten für die Wiederaufforstung der geschädigten Waldflächen mit klimaresilienten Baumarten und erhalten dafür die zusätzliche CO<sub>2</sub>-Speicherleistung dieses neuen Waldes für einen Zeitraum von 30 Jahren. Einer der größten deutschen Forstbetriebe, die **Center-Forst Gruppe**, die mehr als 25.000 Hektar Wald in Nordrhein-Westfalen und Hessen bewirtschaftet, stellt hierfür rund 430 Hektar Kahlflecken im Rothaargebirge zur Verfügung, die durch Borkenkäferschäden, Trockenheit und Windwurf entstanden sind. In den vergangenen Jahren sind alleine in Deutschland mehr als 500.000 Hektar Wald als Folgen des Klimawandels verloren gegangen.

## Values Real Estate

### Zwei Mal Hamburg

**Values Real Estate** hat ein Multitenant-Objekt in Hamburg für seinen Fonds „Values Prime Locations“ erworben. Dabei handelt es sich um ein repräsentative Büro- und Geschäftshaus und ein angrenzendes Bürogebäude. Verkäuferin ist die **Deka Immobilien Investment GmbH**. Die Objekte verfügen über 5.000 Quadratmeter Mietfläche und werden von elf Mietern genutzt.

Renditeunterschied zwischen Gewerbeimmobilien in 120 Städten und 7 Großstädten<sup>1)</sup>



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG. \* Büro- und Einzelhandelsimmobilien (Core-Objekte), Nettoanfangsrendite von Gewerbeimmobilien in 120 Städten abzüglich Nettoanfangsrendite von Gewerbeimmobilien in 7 Großstädten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Deutsche Bundesbank

**Knapp zwei Prozentpunkte** beträgt der aktuelle Rendite-Gap zwischen Durchschnitt und Top-Standorten auf den Büromärkten.

onen in die Sanierung werden Altflächen auch künftig eine Vermarktungschance haben.

Dies gilt auch für Flächen, die von einem Unternehmen zur Untermiete angeboten werden, wenn sie nicht mehr in die Unternehmensausrichtung passen oder über eine Flächenverkleinerung nachgedacht wird. „Aktuell registrieren wir ein Volumen von 827.000 Quadratmetern, die zur Untermiete am Markt angeboten werden. Das sind knapp 13 Prozent mehr als im Vorquartal. Der Anteil am gesamten Leerstand beläuft sich nach wie vor auf 16 Prozent und hat sich nicht verändert“, rechnet Helge Scheunemann von JLL vor.

Auch wenn sich die Lage in der Baubranche insgesamt etwas erholt hat, so ist sie dennoch noch weit entfernt von einer Normalisierung. Der Baupreisindex steigt weiter (plus 2,5 Prozent in Q4 2022 im Vergleich zu Q3 2022), und solange auch die Zinsen hoch bleiben, bleibt der Markt für Projektentwicklungen angespannt. Gepaart mit den nach wie vor vorhandenen Material- und Personalengpässen belastet dies weiterhin zahlreiche Unternehmen.

Die angezogene Handbremse zeigt sich auch in den Fertigstellungszahlen

für das abgelaufene Quartal. Rund 218.000 Quadratmeter wurden in den sieben Metropolen fertiggestellt, das entspricht nicht einmal der Hälfte des Volumens aus dem letzten Quartal 2022, und auch im Zwölfmonatsvergleich reduzierte sich das Neubauangebot um 52 Prozent. Besonders in Berlin ging das Fertigstellungsvolumen um 85 Prozent auf nur noch 45.000 Quadratmetern zurück. Klar ist, dass angeschoebene Bauten nach wie vor fertiggestellt werden, neue Projekte aber aufgrund der nicht kalkulierbaren Kosten und einer unsicheren Zeitplanung häufig verschoben werden.

Auch Banken schauen deutlich kritischer auf solche Finanzierungsengagements und erwarten bereits vor Baubeginn eine deutlich höhere Vorvermietungsquote als früher. Immerhin: „In den sieben Hochburgen haben wir aktuell mehr als 100 Büroprojekte im Bau registriert, die bereits zu mehr als die Hälfte vormietet sind – Eigennutzer exkludiert. Das korreliert auch mit der Vermietungssituation der im ersten Quartal fertig gewordenen Projekte, auch bei diesen beläuft sich die Vorvermietung auf rund 50 Prozent“, sagt Scheunemann.

Die Nutzerpräferenz für hohe Lage- und Ausstattungsqualität führe zu steigenden (Spitzen-)Mieten. Im Jahresvergleich sind die erzielbaren Spitzenmieten in allen fünf Märkten gestiegen. In Düsseldorf erhöhte sie sich nach einem starken Plus im vergangenen Jahr um weitere 3,00 Euro (plus neun Prozent) auf monatlich 38,00 Euro/Quadratmeter.

Der Spitzenmietpreisindex für die Top-5-Märkte notierte Ende des vierten Quartals 2022 bei 159,9 Punkten (2010=100). Das bedeutet ein Plus von fast zehn Prozent im Zwölfmonatszeitraum. Cushman & Wakefield erwartet bis Jahresende 2023 einen weiteren Anstieg. Mietafreie Zeiten in innerstädtischen Toplagen liegen stabil zum Vorquartal bei 5,8 Prozent (bezogen auf einen Fünf-Jahresvertrag über alle Top-5-Märkte hinweg). □

# Überschaubare Aktivität auf Pflegemärkten

Weiterhin große Differenzen zwischen den Preiserwartungen der Eigentümer und Investoren

In Deutschland wurden im ersten Quartal des laufenden Jahres Gesundheitsimmobilien für 453 Millionen Euro gehandelt. Damit lag das Transaktionsvolumen um 39 Prozent unter dem durchschnittlichen Quartalsvolumen der vergangenen fünf Jahre.

**Max Eiting**, Associate Director Operational Capital Markets – Healthcare bei **Savills Germany**: „Analog zum gesamten Immobilienmarkt ist auch die Aktivität am Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien derzeit überschaubar. Aus Gesprächen auf der MIPIM geht für mich jedoch hervor, dass Gesundheitsimmobilien, insbesondere Betreutes Wohnen und Medizinische Fachzentren, einer der Immobiliensektoren sind, die unter Investoren am positivsten bewertet werden. Grundsätzlich gibt es weiterhin große Differenzen zwischen den Preiserwartungen der Eigentümer und Investoren, so dass der Preisanpassungsprozess noch nicht abgeschlossen ist.“

Pflegeheime waren mit einem Transaktionsvolumen von 185 Millionen Euro bzw. einem Volumenanteil von 41 Prozent der umsatzstärkste Objekttyp am Invest-

mentmarkt für Gesundheitsimmobilien. Auf dem zweiten Rang folgen Immobilien des betreuten Wohnens mit 111 Millionen Euro bzw. 25 Prozent Volumenanteil. Auf dem dritten Rang liegen Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren mit einem Anteil von 14 Prozent.

Savills erwartet, dass der schon im vergangenen Jahr zu beobachtende Bedeutungsgewinn des betreuten Wohnens und der Ärztehäuser anhält. Eiting kommentiert: „Die geringere Abhängigkeit von Betreibern und die bessere Drittverwendungsfähigkeit von Ärztehäusern und Wohnanlagen des betreuten Wohnens passen besser zu den Risikoprofilen vieler Investoren. Wir beobachten für diese Objekttypen eine stabile Nachfrage und die Bereitschaft auch im aktuellen Marktumfeld Transaktionen zu tätigen. Das begrenzte Angebot stellt aber eine Herausforderung bei der Platzierung größerer Volumina dar.“

Der Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien stellte sich zuletzt zunehmend kleinteiliger dar. Im

## Investieren mit Klimaschutz- wirkung

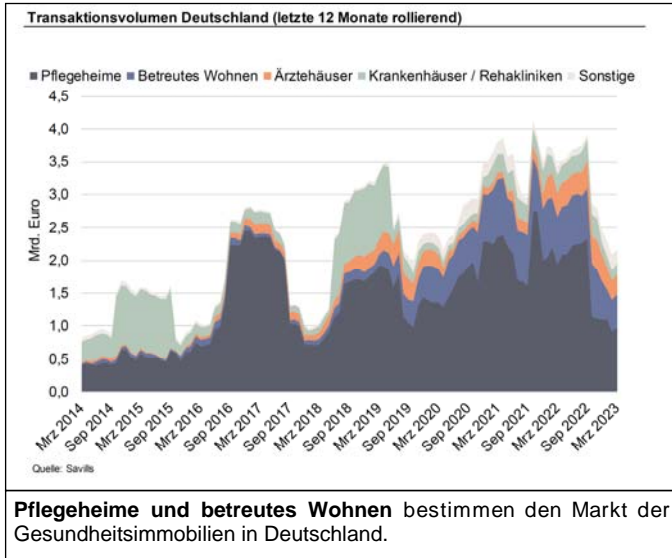
Ihr Impact-Investment  
für die Energiewende

[www.hep.global](http://www.hep.global)



there is no planet b.

hep



ersten Quartal entfielen auf Portfolios nur 32 Prozent des Transaktionsvolumens, während es im Mittel der vergangenen fünf Jahre noch 59 Prozent waren. Ebenfalls unterdurchschnittlich war im ersten Quartal der Anteil von Projektentwicklungskäufen. Auf sie entfielen lediglich zehn Prozent des Volumens, nachdem es in den beiden Vorjahren jeweils noch rund 23 Prozent waren.

Mit einem Anteil von 68 Prozent am Transaktionsvolumen waren offene Spezialfonds im ersten Quartal die mit Abstand aktivste Käufergruppe am Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien. Doch lediglich ein Drittel ihres Ankaufsvolumens entfiel noch auf Pflegeheime. Zwar stellten sie auch bei Pflegeheimen mit einem Volumenanteil von ebenfalls 68 Prozent noch das Gros der Käufer, doch in diesem Segment sind laut Savills mittlerweile andere Akteure auf dem Vormarsch.

So waren nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaften mit einem Volumenanteil von 21 Prozent viel bedeutsamer als im Fünf-Jahres-Mittel (drei Prozent). Auch Projektentwickler haben mit einem Volumenanteil von sechs Prozent an Bedeutung gewonnen (Fünf-Jahres-Mittel: ein Prozent). Zwar sollten die Ergebnisse eines Quartals nicht überinterpretiert werden, doch sie stehen symptomatisch für eine sukzessive Veränderung der Investorenlandschaft am Markt für Gesundheitsimmobilien. Eiting prognostiziert: „Die Herausforderungen auf Seiten der Pflegeheimbetreiber führen dazu, dass Produkte für Core-Investoren in diesem Segment immer rarer werden. ▶

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 40 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

Direkt informieren:



[jamestown.de/jamestown-fonds/  
jamestown-32](https://www.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 das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter [https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32\\_prospekt.pdf](https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf) abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.



Der Markt für Pflegeheime entwickelt sich stattdessen immer mehr zu einem Spielfeld für Spezialisten. Die Suche nach möglichen Ersatz-Betreibern im Falle einer Insolvenz, die Anpassung von Objekten an neue Landesheimgesetze oder auch die Sanierung älterer Bestände erfordert ein umfangreiches Detailwissen und ausgeprägte Asset-Management-Kompetenzen. Dementsprechend dürften Value-Add-Strategien prägend für den Pflegeheiminvestmentmarkt werden.“

Blickt man auf die Prognosen zum Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeeinrichtungen, so hat sich an der positiven Langfristprognose aus Investorensicht nichts geändert. Im Bereich der Pflege sind die kurzfristigen Herausforderungen jedoch eher größer geworden. **Matti Schenk**, Associate Director Research bei Savills Germany, meint: „Der finanzielle Druck auf Pflegeheimbetreiber wird immer stärker. Höhere Löhne im Zuge des Tarifreuegesetzes, erheblich gestiegene Kosten für Energie und Verbrauchsgüter und erhöhte Pachtzahlungen aufgrund von Indexierungsklauseln führen zu massiven Kostensteigerungen. Gleichzeitig steigen beispielsweise die Investitionskostenätze nur langsam und nach Meinung vieler Marktbeobachter auch zu gering.“

Das Ungleichgewicht aus Kosten und Einnahmen werde damit größer. „Mehr noch: Fehlt Betreibern das Personal, können sie ihre Pflegeheime nicht voll auslasten, und ihre Einnahmen sinken sogar. Selbst gestandene Betreiber stehen somit unter finanziellem Druck. Das Damoklesschwert der Betreiberinsolvenz schwebt förmlich über dem Markt. Weil das Risiko ausbleibender Pachtzahlungen besteht, sind viele Investoren sowohl beim Kauf von Projektentwicklungen als auch von Umbau- und Sanierungsbedürftigen Pflegeheimen zurückhaltend“, so Schenk. Dieses Kapital werde fehlen, um den notwendigen Ausbau der Bettenkapazitäten und die Ertüchtigung älterer Bestandsbauten zu realisieren. Dadurch dürfte sich der Mangel an Pflegeplätzen weiter verfestigen. □



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.

# Bafög reicht höchstens für kleines Zimmer

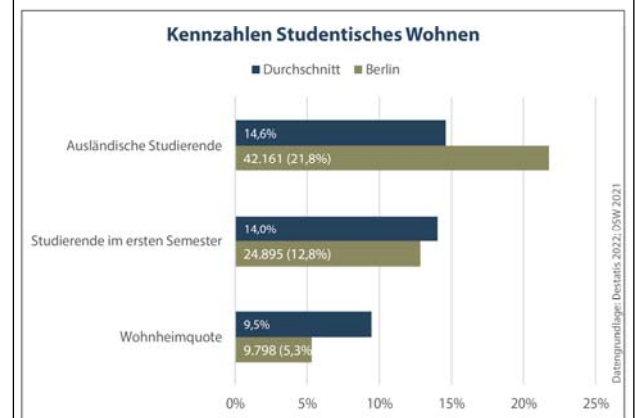
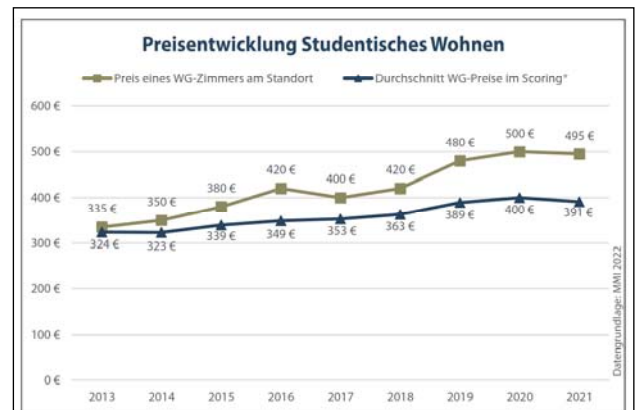
In den Uni-Städten sind die Wohnkosten für Studenten teilweise bis zu 20 Prozent gestiegen

Lohnt sich Studentisches Wohnen weiterhin als Investitionsobjekt? Im Sommersemester 2023 bekommen Studierende in Deutschland immerhin eine deutliche Steigerung der Wohnkosten zu spüren. Mit durchschnittlich 458 Euro pro Monat müssen sie für ein WG-Zimmer noch einmal 23 Euro pro Monat mehr zahlen als noch vor einem halben Jahr, zu Beginn des Wintersemesters.

Das ist ein Ergebnis der Untersuchung des **Moses Mendelssohn Instituts** in Kooperation mit dem Immobilienportal **WG-Gesucht.de** und dem Projektentwickler **GBI Group**. Dabei wurden Angebote in allen 94 deutschen Hochschulstädten mit mindestens 5.000 Studierenden ausgewertet. „Die Dynamik deutlicher Preissteigerungen hat sich bisher noch nicht abgeschwächt. Nur so sind die binnen weniger Monate um mehr als fünf Prozent erhöhten Wohnkosten erklärbar“, sagt **Stefan Brauckmann**, Geschäftsführender Direktor am Moses Mendelssohn Institut (MMI): „Auf Jahresfrist bezogen liegt die Steigerung bei 10,6 Prozent. Dabei macht unsere Analyse der Preise inklusive Nebenkosten deutlich, dass vor allem die verteuerte Energie bei dieser Entwicklung eine entscheidende Rolle spielt.“

Von diesen Steigerungen sind daher nicht nur diejenigen betroffen, die neu in eine Hochschulstadt kommen, sondern auch nahezu alle Studierenden, die dort bereits wohnen. In 37 von 94 Städten stiegen binnen eines Jahres die Wohnkosten sogar um mehr als zehn Prozent. Brauckmann: „Das betrifft an diesen Standorten mehr als 1,1 Millionen Studierende, rechnerisch also fast jeden Zweiten an deutschen Hochschulen.“

Vor allem spitzt sich die Situation für diejenigen zu, die nur ein geringes Einkommen haben und zum Beispiel BAföG erhalten. Die in der staatlichen Unterstützung enthaltene – Mitte 2022 in der BAföG-Reform von 325 auf 360 Euro erhöhte – Wohnkostenpauschale reicht in 68 Städten nicht einmal für ein durchschnittliches Zimmer. In 40 Städten liegt selbst das untere Preissegment über diesem Niveau. In diesen teuren, aber gefragten Städten sind allerdings die meisten Studierenden eingeschrieben. So sind rechnerisch mehr als 80 Prozent der Studierenden von der schwierigen Wohn-Situation betroffen. „Vor diesem Hintergrund bedarf es dringend zusätzlicher finanziellen Unterstützung für Studierende, die außerhalb des Elternhauses wohnen“, stellt Analyst Brauckmann klar: „In immer mehr Städten braucht es mittlerweile das volle Gehalt eines Minijobs, 520 Euro, um die Wohnkosten zu tragen. Die kürzlich mit



**Beispiel Berlin:** Seit 2021 ist das WG-Zimmer noch mal teurer geworden und kostet jetzt 640 Euro (siehe unten).

hohem bürokratischem Aufwand gewährte 200-Euro-Energiekosten-Pauschale hat daher bei vielen Studierenden nur einen sehr kurzfristigen Effekt.“

Das gilt vor allem, wenn sich die jungen Leute sich für Studien-Standorte entschieden haben, an denen die Mieten gerade besonders deutlich wachsen, etwa in Berlin. „Dort kommen neben den Energiekosten unter anderem die wieder gestiegene internationale Nachfrage und eine viel zu geringe Bautätigkeit hinzu. Der Engpass verschärft sich extrem“, so Brauckmann. In der Bundeshauptstadt stieg die durchschnittliche WG-Monatsmiete seit dem Herbst vorigen Jahres weiter von 550 Euro auf jetzt 640 Euro. Ende 2021 lag dieser Wert noch bei unter 500 Euro. In Berlin ist somit eine Steigerung von fast einem Drittel binnen eineinhalb Jahren zu erkennen. Dadurch hat Berlin beim Preis bis auf Spitzenreiter München – dort stiegen die Wohnkosten noch einmal von 700 auf 720 Euro – inzwischen alle anderen Städte hinter sich gelassen: Frankfurt mit 580 Euro, Hamburg mit 570 Euro und Köln mit 560 Euro folgen inzwischen mit Abstand. ▶

## Wechsel Dich

Die Hamburger **ONE GROUP** stellt auf Ebene der Geschäftsführung die personellen Weichen für die Fortführung und den Ausbau der strategischen Wachstums- und Produktstrategie. **Oliver Quantin**, bereits seit März 2022 Leiter Konzeption und Strukturierung der ONE GROUP, wurde zusätzlich zum Co-Geschäftsführer neben Gesellschafter **Malte Thies** berufen. Er ersetzt damit **Peter Steurer**, der sich auf seine Rolle als CFO der Konzernmutter **SORAVIA** konzentrieren wird. Frühere berufliche Stationen Quantins waren unter anderem die internationale Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft **Mazars** und die **Commerzbank**-Tochter **Commerz Real**.

## Wealthcap

### **ARAG mietet im Campus M**

**Wealthcap** hat den Mietvertrag mit der **ARAG Krankenversicherungs-AG** im Münchner Campus M langfristig verlängert. Damit bekennt sich das Unternehmen für weitere sieben Jahre zur Mietfläche von rund 10.300 Quadratmetern in München-Riem. Teil der Prolongation ist die Umwandlung in einen Green-Lease-Mietvertrag. Darin verpflichten sich Mieter und Vermieter im Sinne transparenter ESG-Ziele zur Kooperation bei der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung und der Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Die bereits seit 2009 angemietete Fläche umfasst 9.200 Quadratmeter Büro- und 1.100 Quadratmeter Lagerfläche.

Nicht nur für Berlin (um 28 Prozent von 500 auf 640 Euro) werden in großen Hochschulstädten innerhalb eines Jahres – zwischen dem Start der Sommersemester 2022 und 2023 – deutliche Preisaufschläge dokumentiert. So erhöhten sich die Wohnkosten in diesen zwölf Monaten beispielsweise

- in Erfurt um 21 Prozent (auf aktuell 352 Euro)
- Magdeburg: 20 Prozent (328 Euro)
- Passau: 20 Prozent (425 Euro)
- Leipzig: 17 Prozent (365 Euro)
- Bonn: 16 Prozent (500 Euro)
- Lüneburg: 16 Prozent (425 Euro)
- Köln: 16 Prozent (550 Euro)
- Hamburg: 14 Prozent (570 Euro)
- Essen: 14 Prozent (386 Euro)
- Oldenburg: 13 Prozent (380 Euro)
- Mainz: 13 Prozent (485 Euro)
- Freiburg: 12 Prozent (520 Euro)
- Düsseldorf: 12 Prozent (515 Euro)
- Mannheim: 12 Prozent (470 Euro)

Auch der langfristige Vergleich in vielen Städten zeigt die Dramatik der Lage. In Berlin erhöhte sich der WG-Preis laut MMI-Analyse von 335 Euro in 2013. Brauckmann: „Mit 91 Prozent Steigerung sind wir so von einer Verdoppelung binnen zweier Studierenden-Generationen nicht mehr weit entfernt.“

Die Preis-Explosion trifft die zwei Drittel der Studierenden, die weder bei Eltern oder Verwandten wohnen noch einen der raren Plätze in öffentlich geförderten Wohnheimen ergattert haben. „Auf dem freien Markt werden Wohngemeinschaften mittlerweile auch stärker von jüngeren Berufstätigen und älteren Mietern der Generation 60+ nachgefragt. Denn WGs sind für viele die einzige Möglichkeit, in guter Lage und zu einem angemessenen Preis zu wohnen“, sagt **Annegret Mülbaier**, Sprecherin von **WG-Gesucht.de.**: „So steigt der Druck für Studierende immer weiter.“ Erschwerend hinzu kommt für viele angehende

Akademiker – zumal, wenn sie neu in der Stadt sind und es Sprachbarrieren gibt –, dass sie sich bei später Studienplatz-Vergabe oft unter Zeitdruck sehen. Mülbaier: „In dieser schwierigen Situation erhöht eine Wohnkosten-Analyse die Markt-Transparenz deutlich.“

Doch nicht nur die Höhe der Preise entscheidet, wie schwer sich Studierende bei der Wohnungssuche tun. Insgesamt jeweils 23 Kriterien werden daher seit 2013 vom Moses Mendelssohn Institut für die Analyse des Studentischen Wohnungsmarktes untersucht. Dazu gehören dann regelmäßig auch Kriterien wie die Bautätigkeit, die Entwicklung von Studierendenzahlen, Gesamtbevölkerung und Wohnheim-Plätzen gemeinnütziger Betreiber oder die Attraktivität einer Hochschule im Ausland.

Damit auch künftig ausreichend bezahlbare Unterkünfte für Studierende und Auszubildende entstehen, hofft die GBI auf eine rasche Verbesserung der Programme zur öffentlichen Förderung solcher Immobilien, auch dank einer Initiative der Bundesregierung. Nur so könne an vielen begehrten Hochschul-Standorten der Teufelskreis durchbrochen werden.

„Trotz teurer Grundstücke müssen auch dort bezahlbare Wohnungen für junge Leute entstehen. Deren Bildungshunger darf nicht auf diese Weise ausgebremst werden“, betont **Simon Hübner**, Geschäftsführer der GBI Group: „Das ist im gesamtgesellschaftlichen Interesse. Die jungen Leute sind die Fachkräfte von morgen, die unser Land dringend benötigt. Der internationale Austausch der künftigen Wissenschaftler-Generationen muss ebenfalls weiter möglich sein. Auch dafür muss das Wohnen in Unistädten bezahlbar bleiben.“ □

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

**Chefredakteur:** Markus Gotzi  
(V.i.S.d.P.)

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Verlag:**  
Research Medien AG,  
Nickelstr. 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05242 - 901-250  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert  
eMail: [info@rohmert.de](mailto: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**

**d.i.i. Deutsche Investment Immobilien AG**

**HEP Kapitalverwaltung 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

Mein Kollege **Werner Rohmert** hat in der vergangenen Woche im Editorial des Immobilienbriefs über seine Erfahrungen mit künstlicher Intelligenz (KI) berichtet. **ChatGPT** hat in einem künstlich intelligenten Text über ihn geschrieben, er war ein bekannter deutscher Immobilienexperte, ist aber seit 2018 tot. „Ich bin ein Zombie“, kommentierte Rohmert die Ausführungen des virtuellen Verfassers.

„Immerhin“, kann ich da nur sagen. Denn ich bin nicht einmal ein Zombie. Ich bin ein Niemand. „Es tut mir leid, aber ich kann keinen Text über Markus Gotzi schreiben, da ich keine Informationen über diese Person habe. Bitte geben Sie mir weitere Details oder Informationen über Markus Gotzi, damit ich Ihnen bei der Erstellung eines Textes helfen kann“, so die Antwort von Chat GPT.

Zwei Dinge dazu: Zum einen bin ich beleidigt. Habe ich noch nicht genug geleistet, um für ein angeblich intelligentes Geschöpf interessant zu sein? Google zumindest kommt unter dem Suchbegriff zu meinem Namen auf mehrere tausend Einträge: Eigenes Redaktionsbüro, Roman-Autor, Fondsbrief-Chefredakteur, Hinweise auf Veröffentlichungen in der FAZ und Journalisten-Preise. Reicht aber offenbar nicht für ChatGPT.

Punkt zwei: Wie kann ich verhindern, dass jemand ChatGPT oder eine andere künstliche Informations-Plattform mit falschen Informationen über mich füttert? So zum Beispiel: Markus Gotzi ist seit 70 Jahren Anhänger des Fußballvereins BVB und Vorstandsmitglied des Donald-Trump-Fanclubs Germany. Seinen Musikgeschmack bekennt er öffentlich mit einem Tattoo von Helene Fischer in seinem Nacken.

Stellen Sie sich das mal vor! Auch wenn wir wissen, dass die Wahrheit in der KI höchstens eine Nebenrolle spielt, würde mich das doch zu etwas Üblerem machen als ein Zombie, oder? Zumal es Typen gibt, die offenbar froh sind, dass

sie endlich mal auf so etwas wie Intelligenz zurückgreifen können, selbst wenn sie künstlich ist. So berichtet unter anderem die **FAZ**, dass Politiker der AfD die öffentliche Meinung mit künstlich generierten Bildern beeinflussen. „AFGHANE ATTACKIERT MÄDCHEN MIT REIZGAS“ brüllt es etwa in Versalien von dem Bild eines blonden Mädchens, dass sich die Hände vors Gesicht hält. Dass es sich dabei um eine böartige Phantasie handelt, wird erst auf den zweiten Blick erkennbar, weil die Hände des angeblichen Opfers nicht so ganz gelungen sind.

Auffällig ist, dass die digitalen Kunstprodukte häufig Schwierigkeiten mit dem menschlichen Digitalis haben, den Fingern also, denn auf einem anderen fotorealistischen Bild, das aggressive Männer zeigt, hat einer von ihnen sechs davon. „Nein zu noch mehr Flüchtlingen“, titelt die AfD dazu und will uns wohl vor einer fiktiven Horde enthemmter Ausländer warnen, die nur in der Parallel-Welt der Rechtsextremen existiert.

Irgendwie bezeichnend, dass ausgerechnet solche Politiker es mit der Realität nicht so genau nehmen, deren Fans professionelle, ausgewogene und verantwortungsvolle Berichterstattung mit dem Slogan „Lügenpresse“ verunglimpfen.

In diesen Tagen wird ja öffentlich darüber debattiert, wie wir mit der Künstlichen Intelligenz umgehen sollen. Zügellos oder in engen Grenzen? Für mich ist die Antwort klar: KI stellt für mich den Eisberg dar, den die Titanic gerammt hat. Niemand hielt es zunächst für wahrscheinlich, dass der Luxusdampfer untergeht. Die Musik spielte weiter, und die Kellner deckten die Tische in der ersten Klasse. Erst mit der Zeit und leider viel zu spät realisierten der Kapitän und alle anderen an Bord, dass es keine Rettung mehr gibt.

Das sollte uns eine Warnung sein. Sonst droht uns allen die Zombie-Apokalypse. □