

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 433 | 20. KW | 17.05.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vertriebs-Gipfel:</b> Digitale Wege zum Kunden und ESG-Diskussionen	2
<b>Demografie:</b> Auswirkungen auf die verschiedenen Immobilien-Segmente	5
<b>Auf ein Wort:</b> Guido Küther von <b>Habona</b> über den Aktienfonds „Basic needs“	10
<b>Personalia</b>	12
<b>Offene Fonds:</b> Liquiditäts-Rendite verhagelt das Gesamtergebnis	12
<b>Zweitmarkt:</b> Schwacher Handel bei Immobilien drückt den Gesamt-Kurs	14
<b>Logistikimmobilien:</b> Enormer Rückgang bei den Transaktionen	15
<b>Lügen und Betrügen:</b> Mehrheit trägt dick auf im Lebenslauf	17
<b>Das Letzte</b>	18
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

Bei zwei richtungsweisenden Wahlen haben die Menschen am vergangenen Sonntag ihre Stimme abgegeben. In der Türkei steht das Ergebnis noch nicht fest, denn beide Kandidaten müssen in die Stichwahl. Offenbar ist es schwierig, einen Diktator mit demokratischen Mitteln abzuwählen. Ärgerlich finde ich, wie ein Großteil der Türken in Deutschland abgestimmt hat. Hierzulande profitieren sie von den Segnungen der Demokratie, genießen Rede-, Versammlungs- und Religionsfreiheit. Und wollen all das ihren Landsleuten in der Türkei verwehren. Unter einem autoritären Präsidenten **Recep Tayyip Erdogan**, der Kinder ins Gefängnis stecken lässt, wenn sie Witze über ihn reißen. Der das Land immer tiefer in die Wirtschaftskrise zieht. Der einen Tausend-Zimmer-Palast für sich bauen lassen kann, aber keine erdbebensicheren Wohnhäuser.

„Messerstecher konsequent abschieben“ - mit diesem Slogan sammelte die Kleinst-Partei „Bürger in Wut“ bei der Bremer Bürgerschaftswahl knapp zehn Prozent der Stimmen - vor allem die der AfD-Fans, weil die in Bremen nicht zugelassen war. Angeblich wollen sich die wütenden Rechtspopulisten von den extremen Rechten distanzieren - dabei klingt die Plakat-Werbung wie von **Alice Weidel** abgekupfert. Fehlen nur noch die Kopftuchmädchen. Ich finde es beunruhigend, wie schnell die Menschen inzwischen in Wut geraten. Die Psychologie definiert den Zustand als „stark erlebte Emotion, die oft entsteht, wenn eigene Ziele unerreichbar scheinen“.

Sie drückt aber auch aus, was uns in unseren Grundfesten erschüttert, was uns wirklich wichtig ist. Daher ist die maßvolle Politik gut beraten, die Sorgen der Menschen ernst zu nehmen. Und ihre Politik besser zu erklären. Norwegen zählt zu den größten Öl-Produzenten Europas, und dennoch sind Ölheizungen dort schon seit 2020 verboten. Wussten Sie nicht, oder? Ich bis vor kurzem auch nicht. Offenbar ging das alles ruhig und klar kommuniziert über die Bühne.

Anders als hierzulande. Auch das hat die Wahl in Bremen gezeigt. Den Grünen nämlich.

Viel Spaß beim Lesen!



## Verifort Capital

### Healthcare-Fonds Nr. zwei im Vertrieb

**Verifort Capital** startet mit dem „Verifort Capital HC 2“ seinen zweiten Alternativen Investmentfonds für private Kapitalanleger, der in Immobilien aus dem Segment der Pflege- und Sozialimmobilien in Deutschland investiert. Als Artikel-8-Fonds nach der EU-Offenlegungsverordnung leistet der Fonds einen Beitrag zur Verwirklichung sozialer Ziele.

Er investiert in Sozial- und Pflegeimmobilien mit einem breiteren Ansatz als der Vorgängerfonds „HC1“: Neben Immobilien aus den Bereichen stationäre Pflegeheime, betreutes Wohnen, Tages- und ambulante Pflege kann das Portfolio auch Einrichtungen wie Ärztehäuser, medizinische Versorgungszentren (MVZ) und andere medizinische Einrichtungen wie Apotheken enthalten. Ebenso kommen Kindertagesstätten, Schulen und ähnliche Ausbildungsstätten für den AIF in Frage.

Das Fondsvolumen wird rund 71 Millionen Euro betragen, wovon rund 38 Millionen Euro über Fremdkapital und die restlichen 33 Millionen Euro über Anlegerkapital finanziert werden. Damit ist der aktuelle Publikums-AIF deutlich voluminöser als sein Vorgänger mit der Nummer eins. Der AIF hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2035 und stellt eine Gesamtrendite inklusive Eigenkapitalrückzahlung von 143 Prozent vor Steuern in Aussicht. Die angestrebte jährliche Ausschüttung beträgt 3,50 Prozent.



**Nachhaltigkeit** und die Auswirkungen auf Finanzprodukte nehmen in den Diskussionen der Branche einen großen Raum ein.

## Digitaler Vertrieb startet durch

Vertriebs-Gipfel: EU will berufliche Anforderung der Vermittler verschärfen

„Seltsamerweise drückt die Inflation ausgerechnet auf die Sachwerte“, sagte **Uwe Kremer** von **Kapitalmarkt intern (k-mi)** beim von **Friedrich Andreas Wanschka** veranstalteten **Vertriebs-Gipfel in Rottach Egern am Tegernsee**.

Für das Jahr 2022 hat **k-mi** ein Zeichnungsvolumen von gut 1,8 Milliarden Euro in geschlossene Sachwertanlagen für Privatanleger ermittelt, wobei 1,24 Milliarden Euro auf Alternative Investment Fonds (AIF) entfallen und knapp 600 Millionen Euro auf Vermögensanlagen. Das ist ein Rückgang von rund 24 Prozent im Vergleich zu 2021, als die Anleger 2,4 Milliarden Euro in strukturierte Sachwerte investierten. Wobei das Minus bei den Vermögensanlagen mit 32 Prozent kräftiger ausfiel.

Als maßgeblich für diese Entwicklung nannte **Uwe Kremer**: Das Anlegerschutzstärkungsgesetz mit einem Blind-Pool-Verbot für Vermögensanlagen. Die gestiegene Inflation, hohe Zinsen und damit verbunden der Vertrauensverlust vor allem in deutsche Immobilien. Schwach ist allerdings auch der Umsatz bei Solaranlagen. Seit 2018 lag der Anteil unter den Assetklassen nicht mehr über fünf Prozent.

Die Gründe dafür sind für **Hermann Klughardt** vom Solaranbieter **Voigt & Collegen** und stellvertretender Vorsitzender im **Forum Nachhaltige Geldanlagen** schnell aufgezählt: „Die Preise für Solaranlagen sind absurd hoch. Da lohnt sich kein Angebot für private Anleger.“ Derzeit würden vor allem Energieversorger als Investoren auftreten. „Die kaufen aus anderen Interessen, um ihr Portfolio zu diversifizieren. Rendite spielt bei denen keine Rolle.“

Optimistisch klingt **Uwe Kremers** Ausblick auf die Sachwertebranche. „Stabilisierung und Vertrauen kehren zurück“, glaubt er. Seine Prognose macht er auch an der erwarteten Entwicklung der Realzinsen fest. Für 2025 rechnet er mit minus 1,2 Prozent und für 2049 sogar mit einem minus von 4,5 Prozent. Das würde selbst bei einem Leitzins um die Null-Linie immer noch eine Inflation um fünf Prozent bedeuten.

**Jan Kuchenbecker**, Geschäftsführer der **Fondsbörse Deutschland-Tochter Capital Pioneers**, warb für eine neue Vertriebs-Plattform, die Vermittler und Berater gemeinsam mit ihren Kunden digital zur Zeichnung von Sachwertbeteiligungen leitet. Erste Emissionshäuser haben bereits großes Interesse an

der Plattform „Finadviser“ zeigt, denn sie stellt unter anderem die künftig geforderte Protokollierung der Vermittlung sicher – auch die Abfrage der ESG-Präferenzen.

**Finadviser** ist die Weiterentwicklung einer Vertriebs-Plattform, die **Jung DMS & Cie.** schon seit geraumer Zeit nutzt und damit Sachwertbeteiligungen im Volumen von 100 Millionen Euro abgewickelt hat. „Die Plattform ist bei unseren Partnern sehr gefragt, weil sie Sicherheit bietet für rechtssichere Beratung“, sagte **Helmut Schulz-Jodexnis**, Leiter Sachwerte und Immobilien beim Maklerpool. Aber auch den Emissionshäusern bietet sie eine Reihe von Vorteilen. So können die Wirtschaftsprüfer digitalen Zugriff auf einzelne Transaktionen bekommen und müssen nicht mehr wie noch jetzt mehrere Ordner dazu wälzen.

Großen Raum des Vertriebs-Gipfels nahm das Thema ESG ein und die Konsequenzen der Nachhaltigkeit auf den Vertrieb von Sachwertbeteiligungen. Fazit der Diskussion unter den Teilnehmern: Sie sind weiterhin ratlos, alleine weil immer noch verbindliche Definitionen fehlen, als Voraussetzungen für nachvollziehbare Vorschriften und Regeln. Aber eines ist auch

klar, und das haben Umfragen der jüngeren Zeit bestätigt: Hat sich ESG für institutionelle Investoren zu einem entscheidenden Thema entwickelt, ist es privaten Anlegern ziemlich egal. Nur die wenigsten würden Abstriche bei der Rendite zu Gunsten ESG in Kauf nehmen.

Über den aktuellen Stand zum Vorschlag der EU-Kommission zur Kleinanlegerstrategie informierte **Norman Wirth**, geschäftsführender Vorstand des **Bundesverbands Finanzdienstleistung AfW**. Die EU sorgte in diesem Zusammenhang vor allem mit einem geplanten Provisionsverbot für Aufruhr. Die wichtigsten Punkte des Entwurfs sind:

- Ein vollständiges Provisionsverbot ist nicht Teil des Vorschlags. Allerdings wird es drei Jahre nach Inkrafttreten der Rechtsvorschriften eine Überprüfung geben.
- Die EU-Kommission hat kein vollständiges Verbot vorgeschlagen, da dies erhebliche und plötzliche Auswirkungen auf die bestehenden Vertriebssysteme hätte, deren Folgen schwer abzuschätzen sind.
- Ein teilweises Verbot von Anreizen für reine Ausführungsprodukte, bei denen keine Beratung stattfindet.

**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)
- ✓ Entnahmelooption: **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**  
Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg  
✉ [info@project-vermittlung.de](mailto:info@project-vermittlung.de)  
☎ 0951.91 790 330

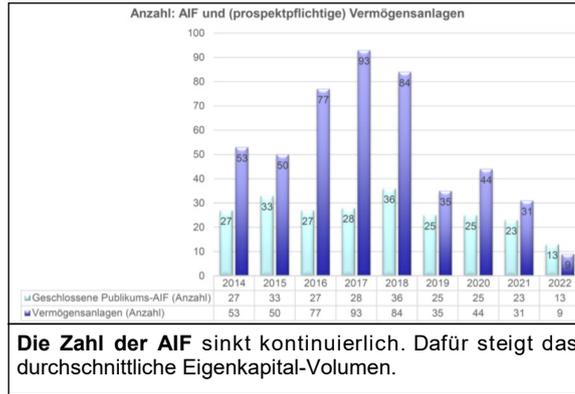
Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website [www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22](http://www.project-investment.de/private-investoren/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 Krißfelder Straße, Frankfurt a. M.

**BVT**

**Living in Charleston**

BVT hat die Garden-Style-Projektentwicklung „Aventon Mikasa“ mit 336 Class-A-Wohnungen in Charleston, South Carolina, angebunden. Die Investition erfolgte für den nach Luxemburger Recht strukturierten Teilfonds des „BVT Residential USA 18“. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 96,4 Millionen Dollar, der Eigenkapitalanteil des Fonds 33,9 Millionen Dollar. „Aventon Mikasa“ wird auf einem rund 66.500 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und 33.500 Quadratmeter Wohnfläche und 539 Parkplätze umfassen.



det, soll kommen. Und es wird einen überarbeiteten „Best Interest“-Test für Finanzberater geben, um sie dazu zu bringen, alternative und billigere Produkte anzubieten. Auch die beruflichen Anforderungen an die Berater sollen verschärft werden.

Die EU-Aufsichtsbehörden sollen das Mandat erhalten, „Preis-Leistungs-Benchmarks“ als Maßstäbe für Kosten und Leistung zu schaffen. „Eine Abwei-

chung von der jeweiligen Benchmark sollte die Vermutung aufkommen lassen, dass die Kosten und Gebühren zu hoch sind und das Produkt kein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bietet“, heißt es in dem Dokument.

„Ich möchte darauf hinweisen, dass es sich um einen Entwurf handelt, was bedeutet, dass das Dokument vor seiner offiziellen Vorlage noch geändert werden könnte“, so Wirth. „Grundsätzlich begrüßen wir im Interesse der von uns vertretenen unabhängigen Finanzanlagenvermittler und Versicherungsmakler und ihrer Kunden selbstverständlich die Entscheidung der Kommission, auf ein vollständiges Provisionsverbot zu verzichten.“ Der finale Vorschlag wird für den 24. Mai 2023 erwartet. □

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren



Unruhige Zeiten,  
unruhige Märkte!

Setzen Sie auf Kontinuität  
und Kompetenz.

Informieren Sie sich über unsere  
einzigartige Investment-Philosophie.

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

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

Von Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie

# Einwohnerzahl beeinflusst Immobilienmärkte

Bevölkerungs-Prognose geht langfristig von sinkender Entwicklung aus - Anteil der Jungen schrumpft

**Der demografische Wandel hat in der langfristigen Betrachtung grundlegende Wirkung auf die verschiedenen Immobilienmärkte. Durch die Entwicklung der Bevölkerung wird insbesondere das regionale Nachfragepotenzial determiniert. Daneben sind auch die Altersstruktur einer Gesellschaft und die Zuwanderungen von Bedeutung.**

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes geht in einer mittleren Variante davon aus, dass die Bevölkerungszahl bis 2025 (Maximum) auf 83,7 Millionen Menschen steigen und dann bis 2060 kontinuierlich auf 78,2 Millionen sinken wird. Das Durchschnittsalter steigt deutschlandweit von 44,3 Jahre (2017) auf 45,9 Jahre im Jahre 2040. Steigende Lebenserwartung führt dazu, dass die Anzahl als auch der Anteil älterer Menschen steigt und die Anzahl der jungen Menschen langfristig sinkt. Darüber hinaus wird die Gesellschaft in Deutschland „bunter“,

die Zahl und der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund werden weiter wachsen. Auf der regionalen Ebene ist vor allem die Wirkung der Wanderung zu beachten. Während insbesondere wirtschaftsstarke Großstädte und ihr Umland sowie einige ländliche Regionen weiterwachsen, verringert sich die Bevölkerungszahl in strukturschwachen Gegenden abseits der Metropolen weiter.

Ein statistischer Zusammenhang zwischen der langfristigen demografischen Entwicklung und dem Immobilien-Investmentmarkt war bislang nicht zu erkennen. Während die Bevölkerungszahl stagnierte bzw. leicht stieg, zeigte sich ein stark volatiler Verlauf bei den Transaktionen. Eine stagnierende bzw. langfristig sogar geringer werdende Bevölkerung wird somit nur bedingt Auswirkungen haben.

Die demografische Entwicklung wirkt sich differenziert auf den Büroimmobilienmarkt aus. Das Angebot



**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) 

## **HIH Invest**

### **Kortumhaus verkauft**

**HIH Invest Real Estate** hat das „Kortumhaus“ in der Fußgängerzone von Bochum an die **Wohninvest Holding** aus Fellbach bei Stuttgart aus dem Bestand eines geschlossenen Spezialfonds verkauft. Das Traditions-Warenhaus verfügt über eine Mietfläche von 17.500 Quadratmetern auf sechs Obergeschossen. Die Immobilie wurde 1921 als Warenhaus errichtet. Im zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude stark beschädigt und anschließend wieder instandgesetzt. Es folgten Umbauten, Sanierungen und Modernisierungen, zuletzt 2018.

bzw. die Fertigstellung von Büroflächen und die Modernisierungen werden vom Fachkräftemangel negativ beeinflusst. Es gibt eine steigende Nachfrage der Unternehmen nach Bürobeschäftigten, sodass die Nachfrage der Unternehmen nach Bürofläche anhaltend hoch bleiben wird.

Aufgrund der veränderten Altersstruktur wird der Anteil der Echo-Boomer-Generation, die nach 1982 geboren ist, in den nächsten Jahrzehnten deutlich zunehmen. Diese Generation hat im Vergleich zu den vorherigen eine viel stärkere Computererfahrung und eine andere Einstellung zur Work-Life-Balance. Sie wird voraussichtlich eine flexiblere Arbeitsumgebung und mehr Wahlmöglichkeiten nachfragen, wann, wo und wie sie ihre Arbeit erledigen will. Die Corona-Pandemie hat den Wandel deutlich gefördert.

Die Arbeitsnachfrage hängt entscheidend vom Produktionsniveau der Gesamtwirtschaft ab. Bei einer wachsenden Wirtschaft nimmt auch die Arbeitsnachfrage der Unternehmen zu. Durch den gesamtwirtschaftlichen Strukturwandel erhöht sich zudem die Zahl der Bürobeschäftigten. Dies führt insgesamt zu einem höheren Bedarf an Büroflächen.

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien wird nur indirekt von den demografischen Veränderungen beeinflusst. Eine sinkende Bevölkerungszahl hat generell einen negativen Effekt auf den Einzelhandel, da weniger Menschen zu einer geringeren Nachfrage und somit zu Umsatzrückgängen im Einzelhandel führen. Das reduziert zum einen die Flächennachfrage, zum anderen kommt es aufgrund der vielfach vorhandenen umsatzabhängigen Mieten

## BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.

**Residential Real Estate:**  
Investitionen in Wohnimmobilien-  
Projektentwicklungen im  
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 38165-206



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)

zu geringeren Mieteinnahmen für die Eigentümer der Einzelhandelsimmobilien.

Für das einzelne Einzelhandelsgeschäft ist die demografische Entwicklung im (lokalen) Einzugsgebiet entscheidend, also die Entwicklung der Bevölkerung vor Ort. Der Einzelhandel in den Zuzugsgebieten wird profitieren, während in den Fortzugsgebieten teilweise deutliche Rückgänge zu erwarten sind. Gebiete mit hoher Zuwanderung verfügen auch oftmals über eine höhere Kaufkraft.

Außerdem erhöhen sich die Anforderungen älterer Menschen an die Einzelhandelsimmobilien. Aufgrund der häufig eingeschränkten Mobilität sind sie auf den Einkauf in der Nähe ihres Wohnortes angewiesen oder durch gute Erreichbarkeit der Geschäfte. Bei der Ladengestaltung (u. a. breitere Gänge und kurze Wege) und auch bei der Ladenkonzeption (z. B. geringere Sortimentsangebotsbreite) sind die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft zu beachten.

Aufgrund der Zuwanderungen kommt es zu einer steigenden Zahl und Anteil an Menschen mit Migrati-

onshintergrund. Dies hat sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite des Einzelhandels Folgen. Menschen mit Migrationshintergrund werden eigene, neue Geschäfte eröffnen, um ihre Produkte zu verkaufen. Die Nachfrage im Einzelhandel wird durch die Migranten quantitativ zunehmen und darüber hinaus auch qualitativ durch andere Konsumgewohnheiten verändern.

Für die Wohnungsmärkte ist auf der Angebotsseite der Fachkräftemangel zu beachten, und für die Nachfrage nach Wohnungen ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte der wichtigste demografische Einflussfaktor. Die Zahl der Haushalte wird aufgrund einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße, verursacht durch Alterung und Individualisierung, trotz der Bevölkerungsentwicklung steigen. Anhand der Zahl der Personen in einem Haushalt lässt sich der künftige Bedarf nach mehr Wohnfläche ableiten. Die Nachfrage nach kleineren und altersgerechten Wohnungen wird wachsen.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird regional recht unterschiedlich ausfallen, was vor allem auf die Wan-



## 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)



## Catella

### Mikro in Madrid

Die **Catella Real Estate AG** erwirbt für den „Sarasin Sustainable Properties – European Cities“, ein Kooperationsprodukt der **CREAG** mit der **Bank J. Safra Sarasin AG**, die 10.000 Quadratmeter große Wohnimmobilie „Vallecas“ im Südosten Madrids. Das erst kürzlich vom Projektentwickler **Activitas Inversion Inmobiliaria** fertiggestellte Objekt umfasst 148 sozial-geförderte Micro-Apartments, die bereits alle vermietet sind. Bei dem Bau der Wohnanlage wurden hohe Ansprüche an die energetische und technische Ausstattung gelegt.

derungen zurückzuführen ist. Zunahmen wird es in den drei Stadtstaaten und in den westdeutschen Flächenländern geben. Die Zahl der Haushalte verringert sich dagegen in den Flächenländern Ostdeutschlands.

Der Remanenzeffekt sagt aus, dass im höheren Lebensalter die Wohnflächen-nachfrage gehalten wird, auch wenn sich die Lebensumstände ändern. Im Alter wird nicht immer in kleinere Wohneinheiten gewechselt, selbst wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder oder Tod des Lebenspartners der Bedarf an Wohnfläche eigentlich vermindert. Die Ursachen hierfür sind unter anderem Gewohnheiten oder die Kosten eines Umzugs. Der Kohorteneffekt beschreibt, wie sich die Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Generationszugehörigkeit bzw. den Geburtsjah-

gängen (Kohorte) verändert. Nachfolgende Generationen leben in größeren Wohnungen, was den höheren Wohlstand einer Gesellschaft widerspiegelt.

Die Anzahl und der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund werden langfristig deutlich steigen. Insbesondere die Großstädte in Deutschland und dort bestimmte Stadtteile werden auch künftig bevorzugte Ziele von Zuwanderern sein. Mit zunehmender Integration unterscheiden sich jedoch aufstiegsorientierte Migrantenhaushalte nicht mehr von deutschen Haushalten ähnlicher Struktur.

**Meiner Meinung nach...** sind je nach Objektart recht unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten, die auch noch regional sehr verschieden ausfallen werden. Nur negative wie nur positive Effekte sind nicht zu erwarten. □

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 [auricher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte](https://www.auricher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte). Bildquelle: Adobe Stock

**ÖKORENTA**  
*ökorentabel investieren.*

Auf ein Wort

## „Basic Needs“ für das Aktien-Portfolio

Habona bringt Fonds mit internationalen Titeln des täglichen Bedarfs - externe Kompetenz an Bord

Habona ist ein Spezialist für Fonds mit Fach- und Supermärkten. Nun erweitert das Unternehmen sein Angebot um einen internationalen Aktienfonds. Über den „Basic Needs“ sprach der Fondsbrief mit Geschäftsführer Guido Küther.

**Der Fondsbrief:** Sie haben den Aktienfonds vor einigen Wochen präsentiert. Wie hat er sich seitdem entwickelt?

**Guido Küther:** Der Fonds befindet sich in der Auflegungsphase und ist noch nicht voll investiert. Trotzdem haben sich die investierten Titel in der Kürze der Zeit schon gut entwickelt. Wir informieren derzeit unsere angestammten Vertriebspartner. Hier liegt derzeit der Schwerpunkt. Aber auch neue potenzielle Vermittler melden sich bei uns, und erste Kundengespräche stehen ebenfalls an.

**Der Aktienfonds umfasst 50 Titel. Nach welchen Kriterien wählen sie die Aktien aus?**

Das ist eine Fleißarbeit, aber ein standardisiertes Geschäft. Im geeigneten Aktien-Universum befinden sich rund 800 Titel, aus denen wir nach strengen Kriterien die besten ermitteln. Aus eigenem Kapital haben wir inzwischen in rund die Hälfte der 50 Aktien investiert.

**Sie sind bislang auf Immobilien spezialisiert. Wer nimmt Ihnen die Aktien-Expertise ab? Zumal das angestrebte Portfolio weit über Nahversorger hinausgeht: Gesundheit, Freizeit und Erholung, Wohnen, Wasser, Energie, Sicherheit.**

Wir haben uns externe Kompetenz ins Boot geholt für die liquiden Investments. Seit vielen Jahren arbeiten wir mit dem Vermögensverwalter **Conquest Investment Advisory** in Sachen Datenschutz und



Supermärkte und Nahversorger sind schon seit geraumer Zeit das Ding von Habona.

Compliance zusammen. Die Vermögensverwaltung wurde 2005 von **Conrad Mattern** gegründet und ist nun auch als Portfolio-Manager für uns tätig. Aber auch unser eigenes Research-Team analysiert zum Beispiel für unseren regelmäßigen **Habona-Report** weit mehr als die Immobilienmärkte für Fach- und Supermärkte.



Guido Küther

**Sie werden also nicht vornehmlich als Experte für Fachmärkte wahrgenommen?**

Wir haben unser Kerngeschäft schon vor längerer Zeit ausgedehnt auf Kindertagesstätten, auf offene Immobilienfonds, auf das Business mit institutionellen Investoren. Die Idee mit dem Aktienfonds kam uns vor zwei, drei Jahren und seitdem haben wir sie ernsthaft weiterentwickelt. Auch dafür haben wir ein eigenes Team: Business Development.

**Der Aktienfonds investiert international. Wo werden die Schwerpunkte sein?**

Der US-Markt ist gigantisch. Der Großteil der identifizierten Unternehmen ist in den USA lokalisiert. Das darf aber auch nicht überraschen, denn die US-Firmen performen in der Regel besser.

**Wer wird den Aktienfonds für Sie verkaufen?**

Die Zulassung nach Paragraph 34 f1 reicht aus, und darüber verfügen die meisten Vermittler mit der nöti-



Der Aktienfonds „Basic needs“ investiert unter anderem aber auch in Wasser und Energie.

## Union Investment MIX in Amsterdam

Union Investment hat für den Offenen Publikumsfonds „UniImmo: Europa“ einen Großteil der Quartiersentwicklung MIX in Amsterdam erworben. Verkäufer ist der Immobilienentwickler **MRP**. Bis Mitte des Jahres 2026 entstehen auf dem Gelände des ehemaligen Gemeindeamts Amsterdam sechs Wohntürme mit 528 Wohnungen, von denen Union Investment 281 Einheiten erworben hat. Teil der Transaktion sind zudem rund 4.000 Quadratmeter gewerbliche Fläche und die gesamte Tiefgarage mit 382 Pkw-Stellplätzen.

gen Zulassung für geschlossene AIF ebenfalls. Natürlich wollen wir aber auch neue Vertriebe erreichen und sprechen beispielsweise mit Vermögensverwaltern. Die Freien werden dabei die dominierende Größe sein. Wir rechnen nicht damit, im ersten Schritt die Bankenvertriebe zu erreichen. So blauäugig sind wir nicht. Dafür ist ein Track Record über drei Jahre mit guter Performance nötig. Danach kann das gelingen.

**Sie erwähnen in den Verkaufsunterlagen „gezielte Absicherungsstrategien“. Was muss ich mir darunter vorstellen?**

Über den gezielten Einsatz von Derivaten können wir das Portfolio gegen Kursverluste absichern. Das ist das ein mal eins der Portfoliosteuerung. Dadurch minimieren wir das Risiko, auch wenn wir in diesem Fall nicht profitieren, sollten die Kurse steigen.

**Der Aktienfonds ist als Artikel-8-Fonds gestattet. Wer überprüft, dass die Zielunternehmen nachhaltig arbeiten?**

**MSCI** kontrolliert das. Der Finanzdienstleister hat nicht nur den MSCI World ETF aufgelegt, sondern liefert Unternehmensdaten und Risikoanalysen. Sobald ein Unternehmen seinen ESG-Status verliert, müssen wir die Aktie aus dem Portfolio entfernen und gegen eine andere austauschen.

**Wohin geht Ihre eigene Unternehmensstrategie? Wollen Sie sich von Immobilienfonds verabschieden?**

In diese Richtung denken wir nicht. Der Aktienfonds ist Teil der Diversifizierung unseres Geschäftsmodells. Wir werden die geschlossenen und offenen Fonds aber keinesfalls vernachlässigen. □

# Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment  
für die Energiewende

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



there is no planet b.

• **hep**

## Wechsel Dich

Die **Dr. Peters Group** hat den Finanzanlage-Vertriebsprofi **Michael Peters** für die neu geschaffene Position des Head of Institutional Sales & Product gewonnen. Der 60-Jährige kommt von **Lehner Investments**, Frankfurt, wo er seit Anfang 2021 den institutionellen Kundenvertrieb im Bereich Asset-Management für Deutschland verantwortete. Zuvor war Peters fast 20 Jahre bei der **Commerzbank** beschäftigt – zuletzt als Direktor des Firmenkunden-Anlagegeschäfts – sowie als Vertriebsdirektor bei **Lampe Asset Management** und bei **Main First/Fenthum Deutschland**.

**Jens Hartmann**, Mitglied der Geschäftsleitung der **Deutschen Fonds Holding GmbH (DFH)**, hat das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen. Hartmann trat 2001 in die DFH ein und war von Juli 2017 bis März 2022 Geschäftsführer. Hartmann Verantwortete das Fondsmanagement und die Betreuung von Investoren. Seine Stelle wird nicht neu besetzt, die Leitung liegt alleine bei **Michael Ruhl**.

**Andreas Mattner** wird die **ECE** zum 31. 05. 2023 aus Altersgründen als Geschäftsführer der **ECE Development & Consulting** verlassen. Er bleibt Vorstandsvorsitzender der Unternehmensstiftung „Lebendige Stadt“. Mattner ist darüber hinaus Präsident der deutschen Immobilienwirtschaft **ZIA**, Aufsichtsratsvorsitzender der **Hamborner Reit AG** und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der **EUREF AG**.

# Mini-Rendite bei offenen Fonds

Leichte Steigerung verfehlt dennoch das Niveau der Vor-Corona-Zeit

**Offene Immobilienfonds erzielten 2022 im Mittel eine Rendite von 2,6 Prozent. Erstmals seit Jahren stiegen die Mieterträge, das Vor-Corona-Niveau ist aber noch nicht erreicht. Die Gebäudewerte klettern leicht, Liquidität war für viele noch eine Belastung.**

Die Renditen von offenen Immobilienfonds kamen 2022 immer noch nicht so richtig in Fahrt. Inzwischen gibt es häufig wieder höhere Zinsen auf dem Festgeld. In einer Fleißarbeit hat **Scope** die Renditebestandteile von 27 offenen Immobilienpublikumsfonds untersucht, die insgesamt mehr als 120 Milliarden Euro verwalten und kommt im Schnitt auf eine Rendite von 2,6 Prozent.

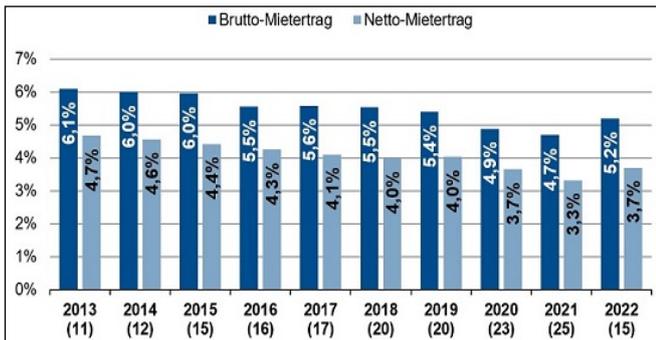
Die Performance von Immobilienfonds besteht im Wesentlichen aus drei Komponenten: Der Mietrendite (Mieterträge abzüglich Bewirtschaftungsaufwand in Relation zum Immobilienvermögen), der Änderung der Gebäudewerte und der Verzinsung der Liquidität. Die Mietrendite war 2022 höher als 2021. Sie lag im volumengewichteten Durchschnitt bei 3,7 Prozent netto. Damit ist ein jahrelang anhaltender Abwärtstrend gebrochen. Das Vor-Corona-Niveau mit 4,0 Prozent im Jahr 2019 ist aber noch nicht wieder erreicht.

Mehrere Aspekte führten zu diesem Anstieg. Zum einen kamen durch die Lockerung pandemiebedingter Maßnahmen Umsatzmieten zurück, und teilweise wurden Mietstundungen aufgeholt. Zum anderen stieg die Inflationsrate 2022 deutlich. Weil die meisten Gewerbemietverträge indexiert sind, erhöhten sich viele Mieten. Scope geht davon aus, dass die Netto-Mietrenditen in Summe mittelfristig weiter steigen werden, vor allem weil das Marktpreisniveau korrigieren dürfte. Die Bewirtschaftungskosten werden jedoch mittel- bis langfristig weiter zunehmen, da insbesondere das Thema ESG und damit Investitionen in den Bestand immer wichtiger werden.

Die **Wertänderungsrendite** der Immobilienfonds betrug im vergangenen Jahr 1,0 Prozent. Damit liegt sie auf dem Niveau von 2021. In den vergangenen Jahren wurden die Renditen der offenen Immobilienfonds größtenteils von Aufwertungen im Bestand, aber auch durch erfolgreiche Verkäufe getrieben. Dies wird sich 2023 nicht in diesem Maße fortsetzen. Die Zeit der Aufwertungen der Immobilien dürfte im Gesamtbild vorerst vorbei sein. Die Wertänderungsrenditen werden sich abschwächen.

Zusätzlich wurde die Veränderung der Immobilienwerte seit 2018 analysiert. Bei Büroimmobilien besteht ein starker lagebezogener Unterschied. Während Objekte in sehr guten Lagen und mit guter ÖPNV-Anbindung deutlich aufwerteten, haben sich Büros in weniger guten Lagen erheblich schlechter entwickelt. Shopping-Center befinden sich schon seit Jahren unter Druck. Auch wenn im Einzelhandel inflations- bzw. umsatzgebundene Mieten üblich sind, lassen sich nicht alle Indexierungen weitergeben, weil die Mieterbonitäten dies oft nicht zulassen. Hotelimmobilien konnten sich aufgrund der Pandemie-Lockerungen 2022 stabilisieren. Die hohe Nachfrage nach Logistik-/Industrie-Objekten hat deren Werte deutlich erhöht.

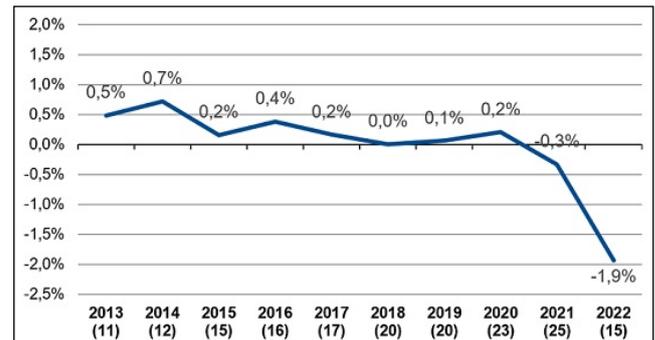
Die Liquiditätsrendite lag 2022 bei minus 1,9 Prozent im volumengewichteten Durchschnitt. Dies war maßgeblich getrieben von Fonds, die ihre flüssigen Mittel größtenteils in Anleihen investiert haben, die infolge des gestiegenen Zinsniveaus stark abwerteten. Noch fehlen allerdings die Geschäftsjahresabschlüsse von zwölf Fonds. Diese parken ihre Barreserven überwiegend bei Banken. Dies wird die Liquiditätsrendite für 2022 etwas nach oben korrigieren, sobald die Jahresabschlüsse vorliegen und eine finale Berechnung erfolgen kann. Scope rechnet insgesamt für 2022 mit einer nur leicht nega-



**Die Mieterträge** der offenen Immobilienfonds sind gestiegen. Die Bewirtschaftungskosten dürften allerdings zunehmen.

tiven Liquiditätsrendite. Für 2023 gehen die Experten wieder von einem positiven Wert aus, der eventuell sogar das Niveau von 2014 mit 0,7 Prozent überschreiten und damit zur höchsten Liquiditätsrendite der vergangenen zehn Jahre führen könnte.

Vor dem Hintergrund kumulierender Unsicherheitsfaktoren (steigende Zinsen, hohe Inflation, wenig Transaktionen, wandelnde Nutzeranforderungen) erhöhen sich die Risiken in vielen Segmenten weiter.



**Viel Liquidität** ist in Anleihen investiert. Sinkende Kurse führten zu einem dicken Minus.

Trotz dieser vielfältigen Herausforderungen erwartet Scope für 2023 für offene Immobilienpublikumsfonds eine durchschnittliche Performance zwischen zwei Prozent und 2,5 Prozent. Viele Fonds verfügen weiterhin über attraktive Objekte mit hohen Vermietungsquoten und bonitätsstarken Mietern. Ihre Liquiditätsquoten sind derzeit ausreichend hoch und die Fremdfinanzierungsquoten überwiegend gering. Zusätzlich schützen die gesetzlichen Mindesthalte- und Kündigungsfristen vor kurzfristigen Mittelabflüssen. □

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://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.

## Wechsel Dich II

**Marcel Lähn** ist neuer CIO der **FERI Gruppe**. Er folgt auf **Heinz-Werner Rapp**, der diese Funktion seit 2006 innehatte und bis zum Ende seiner Vertragslaufzeit am 30.11.2023 als Vorstand verantwortlich zeichnet.

**Rolf Elgeti**, Aufsichtsratsvorsitzende der **TAG Immobilien AG**, legt sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats aus persönlichen Gründen nieder und stellt sich nicht zur Wiederwahl.

**Verena Pickhardt** wird ab 1. Juli 2023 neue Head Sales & Marketing und Teil der Geschäftsführung der **Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH**. Die Diplombetriebswirtin kommt von der **DWS**.

## Real I.S.

### Nahversorger

Die **Real I.S. AG** kauft für den „Real I.S. Regionalfonds Süddeutschland“ ein rund 5.650 Quadratmeter großes Nahversorgungszentrum von der **Küblböck Unternehmensgruppe**. Ankermieter sind **EDEKA, LIDL** und **Müller**.

## Vonovia

### 560 Wohnungen

Die **Vonovia** verkauft für rund 560 Millionen Euro fünf Bestandsobjekte mit 1.350 Wohnungen in Frankfurt, Berlin und München an **CBRE IM**. Zwei der fünf Objekte befinden sich in der finalen Bauphase mit erwarteter Fertigstellung bis August 2023. Der Vollzug des Verkaufs wird im Laufe des nächsten Quartals erwartet.

# Immobilien drücken Gesamtmarkt

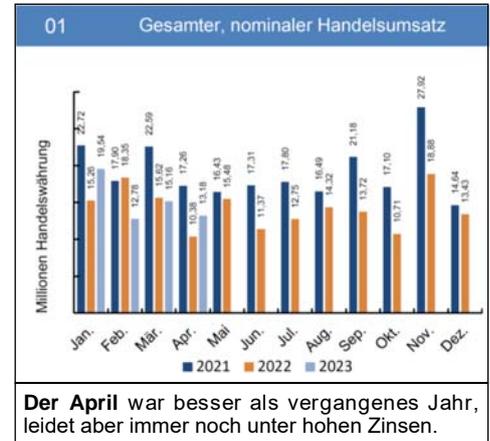
Durchschnittskurs leidet unter schwacher Performance der Büro-Fonds

Der Zweitmarkt für gebrauchte Fondsanteile stellte im April wieder einmal seine Volatilität unter Beweis. So verzeichnete die **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG** einen insgesamt lebhaften Handel. Allerdings bleiben Käufer und Verkäufer von Immobilienbeteiligungen und damit dem stärksten Segment weiterhin auf der Seitenlinie und warten die Zinsentwicklung ab.

Ein wenig Bewegung gab es bei europäischen Büroimmobilien, die mit teils kräftigen Kursabschlägen gehandelt wurden und damit den Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt auf 65 Prozent nach unten zogen (Vormonat: 79 Prozent). Der Nominalumsatz aus 428 Transaktionen (Vormonat: 389 Transaktionen) im Gesamtmarkt sank gegenüber dem Vormonat (15,16 Millionen Euro) leicht ab auf 13,18 Millionen Euro.

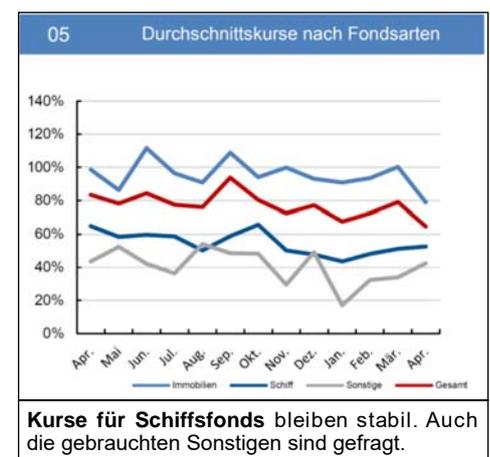
Im Immobiliensegment war wie in den vergangenen Monaten wachsende Unsicherheit über die Perspektiven für Büroimmobilien spürbar. Entsprechende Beteiligungen wechselten nur mit teilweise deutlichen Kursabschlägen die Besitzer. Der Durchschnittskurs im Segment fiel von 100 Prozent im Vormonat auf 79 Prozent im April. Aus 216 Vermittlungen (Vormonat: 247 Vermittlungen) entstand ein Nominalumsatz von 7,25 Millionen Euro (Vormonat: 9,42 Millionen Euro). Insgesamt trug das Immobiliensegment 55 Prozent zum nominalen Gesamtumsatz bei.

Der Handel mit Schiffsfonds verlief ungewöhnlich lebhaft, getrieben durch Spekulationen über kurzfristige Verkäufe einzelner Schiffe. Die Anzahl der Vermittlungen stieg auf 78 (Vormonat: 70 Transaktionen). Der durchschnittliche Handelskurs stieg leicht auf 53 Prozent (Vormonat: 51 Prozent). Trotzdem blieb der Nominalumsatz mit 2,73 Millionen Euro etwas hinter dem Vormonat zurück (3,44 Millionen Euro).



Insgesamt trug das Segment 21 Prozent zum Gesamthandel bei.

Bei „Sonstige Beteiligungen“ wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds zeigte sich die Anzahl der Vermittlungen mit 134 beinahe verdoppelt gegenüber den Vormonaten. Der Segment-Umsatz stieg dementsprechend auf 3,20 Millionen Euro (Vormonat: 2,30 Millionen Euro). Das Kursniveau erreichte mit einer Steigerung auf 42 Prozent (Vormonat: 34 Prozent) erstmals in diesem Jahr wieder den langfristigen Durchschnitt. □



# Cool Down im Segment der Lagerhallen

Transaktionen auf Logistikmärkten gehen drastisch zurück - Mieten halten weitgehend ihr Niveau

**Im vergangenen Jahr ging auf den deutschen Märkten für Logistikimmobilien noch die Post ab. Corona, Krieg und Krise machten die Lagerhallen zum Gewinner. Doch auch dieses Segment hat sich merklich abgekühlt, die Transaktionen gingen deutlich zurück. Immerhin die Renditen haben weitgehend ihr Niveau gehalten.**

Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen wurden zum Jahresbeginn deutlich weniger Flächen vermietet als noch im Vorjahr. Mit 1,2 Millionen Quadratmetern entspricht der Rückgang im ersten Quartal 2023 rund 49 Prozent. Den Fünfjahresschnitt unterschritt das Ergebnis um 37 Prozent, vom Zehnjahresschnitt wich es um rund 30 Prozent ab.

**Sarina Schekahn**, Head of Industrial & Logistics Agency **JLL Germany**: „Die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen befindet sich auf einem anhaltend hohen Niveau. Doch infolge der wirtschaftlichen Unsicherheiten bleibt eine erhebliche Anzahl an Projektentwicklungen aus, was Interessenten und Nutzer vor Her-

ausforderungen stellt. Etliche Unternehmen sind dazu übergegangen, von ihren Optionen Gebrauch zu machen und zu Vorkrisen-Konditionen vorzeitig ihre Mietverträge zu verlängern.“

In den fünf großen Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) wurden im ersten Quartal 2023 rund 320.000 Quadratmeter umgesetzt. Das sind 62 Prozent weniger als noch im Vorjahresquartal und rund 39 Prozent weniger als im Fünfjahresschnitt. Insgesamt fehlten dem Logistik- und Lagerflächenmarkt Deals im Großensegment von mehr als 10.000 Quadratmeter, deren Gesamtumsatz sich von 147.000 Quadratmeter im Vorjahresquartal auf 88.300 Quadratmeter fast halbiert hat. Mitverantwortlich ist zudem die geringe Aktivität der Eigennutzer, innerhalb der fünf Ballungsräume bricht ihre Aktivität um 97 Prozent ein.

„Die schwierige Finanzierungssituation, gepaart mit den gestiegenen Kosten, hat in der jüngeren Vergangenheit etliche Eigennutzer dazu gebracht, weitrei-



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.

chende Entscheidungen und Aktivitäten vorerst ruhen zu lassen oder möglichst hinauszuzögern. Potenzielle Eigennutzer haben sich daher bereits für Mietverhältnisse als Übergangslösung entschieden“, sagt **Schekahn**.

Die stärkste Nachfrage mit 97.000 Quadratmeter und einem Anteil von 30 Prozent kam von Unternehmen aus dem Handel. Den größten Anteil darunter machten mit 25.000 Quadratmeter Handelsunternehmen aus dem E-Commerce, hauptsächlich Lebensmittellieferdienste wie **Flink**, **Picnic** und **Alpakas** aus. Unternehmen aus den Bereichen Transport, Verkehr und Lagerhaltung machten ein Vermietungsvolumen von 74.000 Quadratmetern aus, auf Industrieunternehmen entfielen 66.000 Quadratmeter.

„Wir erleben eine anhaltende Nachfrage aus dem Automotivesektor. Neben der Parallelproduktion von Verbrenner- und Elektroautos führen nach wie vor gestörte Lieferketten zu einer ausgeprägteren Vorratshaltung und somit zu einem erhöhten Flächenbedarf der Hersteller. Auch im Pharmasektor erfordert die lieferkettenbedingte Medikamentenunterversorgung insbesondere von Kindern eine ausgiebigere Lagerhaltung. Da sich zugleich aufgrund saisonaler Unsicherheiten einzelne Unterneh-

men aus anderen Sektoren temporär verkleinern, versuchen gerade diese, Flächen durch Untervermietungen zu kapitalisieren“, sagt **Schekahn**.

Fertiggestellt wurden im ersten Quartal 2023 rund 222.000 Quadratmeter Logistik- und Lagerflächen, der größte Anteil davon in der Region Berlin, gefolgt von Hamburg. Insgesamt befinden sich in den fünf Ballungsräumen derzeit rund 900.000 Quadratmeter Flächen im Bau. „Bereits 45 Prozent dieser Flächen sind vermietet oder werden für Eigennutzer errichtet. Der Anteil der spekulativen Entwicklungen ist demnach zwar nicht gering, allerdings muss in Summe noch deutlich mehr entwickelt werden, um nur ansatzweise dem nachgefragten Bedarf gerecht zu werden“, sagt **Schekahn**.

Nachdem im vierten Quartal 2022 die Spitzenmieten für Flächen von mehr als 5.000 Quadratmetern bereits deutlich gestiegen waren, zogen sie nun in Hamburg und Düsseldorf erneut um drei bis zehn Prozent auf 8,25 Euro pro Quadratmeter an. Unverändert blieben die Werte dagegen in Berlin mit 7,50 Euro, Frankfurt mit 7,30 Euro und München mit 10,50 Euro. □



Verifort Capital

»Wir leben  
Immobilien.«

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

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

# Immobilien-Branche trägt dick auf

Platz drei in der Rangliste der Lügner und Betrüger beim Übertreiben in Lebensläufen

Was haben Sie denn schon geleistet in Ihrem Leben? Einen Fonds gegründet, um Katzen und Hunde zu retten? Abschlüsse an Top-Unis erzielt? Bei den besten Adressen der Branche gearbeitet? Für Ihre Kunden Millionen und Abermillionen verdient? Haben Ihre Großeltern den Holocaust überlebt? Ihre Mutter den Anschlag auf das World Trade Center leider nicht? Wenn ja, dann müssen Sie ein Klon von George Santos sein, dem republikanischen Kongress-Abgeordneten, den die US-Behörden nun wegen seiner Betrügereien vor Gericht stellen wollen.

Lügen und Übertreibungen im Lebenslauf sind jedoch nicht so selten. Bei Leistungen im Privat- und Berufsleben wird oft auf den Putz gehauen. Menschen aus der Immobilien-Branche stellen da keine Ausnahme. Sie liegen mit knapp 70 Prozent auf Platz drei der Lebenslauf-Lügner. Knapp hinter Kunst und Kultur mit 77 Prozent und den Logistikern mit 72 Prozent.

Wie viele Arbeitnehmer lügen in ihren Lebensläufen, wenn sie sich um eine Stelle bewerben? Um das her-

auszufinden, hat **CVapp.de** 3000 Deutsche befragt, worüber sie in ihrem Lebenslauf gelogen haben, und was ihre größten Lügen dabei waren.

Gelogen wird ziemlich oft, wie die Daten zeigen. An der Spitze sind Arbeitnehmer in der Kunst- & Designbranche: 77 Prozent haben zugegeben, in ihrem Lebenslauf gelogen zu haben. Ingenieure lügen vor allem, wenn es ums aktuelle Gehalt geht. Das gaben 83 Prozent von ihnen zu. Potenzielle neue Arbeitgeber versuchen oft, ihre Angebote an das aktuelle Gehalt anzupassen. So wundert es kaum, dass es üblich ist, das aktuelle Gehalt aufzupolieren, da Menschen versuchen, höhere Positionen zu erreichen und ihr Einkommen zu erhöhen, wenn sie den Job wechseln.

Am häufigsten wird mit 79 Prozent über Fähigkeiten gelogen. Arbeitgeber haben möglicherweise nicht immer die Ressourcen oder die Zeit, um die in jedem erhaltenen Lebenslauf aufgeführten Zeugnisse gründlich zu überprüfen, was es unehrlichen Bewerber-



## 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)

## Postbank

### Wohnpreise sinken

Nach mehreren Jahren des Anstiegs sind 2022 die Preise für Wohneigentum in Deutschland erstmals in der Mehrheit der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte leicht gefallen – zumindest real, also unter Berücksichtigung der Inflationsrate von 6,9 Prozent im Jahr 2022. In 63 Prozent der Regionen konnten Eigentumswohnungen im Bestand 2022 real günstiger erworben werden als im Vorjahr. Das betrifft die sieben größten Metropolen stärker als die Mittelstädte. In 37 Prozent verteuerten sich die Preise real, etwa in den Ferienregionen an der Nordsee, die sich weiter großer Beliebtheit erfreuen. Im Durchschnitt über alle Regionen hinweg lag der Preisabfall gegenüber 2021 inflationsbereinigt bei minus 0,7 Prozent. 2021 hatte das reale Plus noch 14,2 Prozent betragen, im Jahr davor 9,6 Prozent. In nominaler Rechnung, ohne Berücksichtigung der Inflation, die sich individuell sehr unterschiedlich auswirken kann, stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt über alle Kreise und kreisfreien Städte dennoch um 6,2 Prozent gegenüber 2021. Dies sind Ergebnisse der Studie „Postbank Wohnatlas 2023“.

Demnach bestimmten gestiegene Zinsen, eine stark steigende Inflationsrate und eine auf hohem Niveau stagnierende Nachfrage 2022 den Immobilienmarkt in Deutschland. Nominal steigen die Preise für Eigentumswohnungen in Deutschland weiterhin leicht – real sinken sie zurzeit an vielen Standorten.

bern erleichtert, trotzdem im Verfahren weiterzukommen.

Manche Arbeitssuchende fühlen sich möglicherweise auch unter Druck gesetzt, auf einem wettbewerbsintensiven Arbeitsmarkt qualifizierter zu erscheinen, was sie dazu veranlasst, ihre Fähigkeiten zu verschönern oder zu fälschen.

Viele Arbeitgeber verlangen in der Regel, Universitäts- oder Schulzeugnisse zu überprüfen, um die Authentizität der Ausbildung und Fähigkeiten eines Bewerbers zu checken. Dadurch soll das Risiko betrügerischer oder übertriebener Bewerberinformationen minimiert werden. Die Studie ergab jedoch, dass 79 Prozent der Befragten dennoch logen, was ihren Bildungsabschluss betrifft. Offenbar sind die Kontrollen nicht sehr wirksam. □

Branche	Lügen auf Lebenslauf zugegeben
Kunst/Kultur	76,74 %
Transport/Logistik	71,93 %
Immobilien/Bauwesen	68,89 %
Handel	68,52 %
Umwelt/Agrarwirtschaft	66,67 %
Rechtswesen	66,67 %
Wissenschaft/Pharma	66,22 %
Personalvermittlung	64,29 %
Ingenieurwesen/Industriegewerbe	63,72 %

**Kann das stimmen?** Lügen tatsächlich mindestens zwei Drittel der Menschen in ihren Lebensläufen? Ich dachte immer, irgendwann kommt sowieso alles raus.



Schee wors. Gebirgsschützen am Tegernsee.

## Das Letzte

Kürzlich habe ich einem traditionellen Event in meiner neuen bayerischen Heimat beigewohnt. Die Kompanie der Bayerischen Gebirgsschützen in Gmund feierte ihr 400-jähriges Jubiläum, und dazu gratulierten am Patronatstag rund 4.000 Schützen aus dem südlichen Oberbayern in ihren traditionellen Uniformen und mit Gewehren bei einem Umzug durch den Ort.

Ich mag solche Feiern, auch wenn ich nur Zuschauer bin. Ich mag die Kirchenlieder der Blechbläser beim Open-Air-Gottesdienst, ein Bierchen am frühen Morgen und nette Leute in Lederhosen und Dirndl um mich herum. Natürlich lässt sich darüber diskutieren, ob die Gebirgsschützen wirklich Waffen benötigen, um ihre Wehrhaftigkeit unter Beweis zu stellen. Denn die zielt nicht mehr auf die Landesverteidigung, sondern auf Brauchtum und Tradition. Leben im Brauchtum, Leben mit der Religion – das zu bewahren ist unser Verteidigungsauftrag heute, stellte **Martin Haberer** klar, Landeshauptmann der Bayerischen Gebirgsschützen.

Bewaffnete Frauen habe ich übrigens keine gesehen, höchstens ausgerüstet mit Trompete oder mit Schnapsfässchen als Marketenderin. ►

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**



**Ein Bierchen am Morgen?**  
Warum nicht?

Unbewaffnet war auch die Politik des Landes vor Ort: Landtagspräsidentin **Ilse Aigner**, Bayerns Wirtschaftsminister **Hubert Aiwanger** und selbstverständlich **Markus Söder**.

Als bayerischer Ministerpräsident ist er automatisch Schirmherr der Folklore-Infanterie. Wie so oft, löste Söder in seiner Rede Probleme, wo keine sind. Er versprach, dass es keine Pflicht zur veganen Brotzeit gibt, und auch nicht zum Gendern – so wie eigentlich nirgends in Deutschland. Doch das ist dem Söder offenbar immer noch nicht so ganz klar.

Kein Wort übrigens zu den unerlaubten Grenzüberschreitungen von Wolf und Bär, was mich gewundert hat. Und auch kein Kommentar zu der peinlichen Florida-Reise einiger CSU-Granden. Ein Team um meinen persönlichen Politiker-Star und Ex-Verkehrsminister „Ondi“ Scheuer hat Gouverneur **Ron De Santis** besucht, den homophoben Rechtsausleger und Bücherverbanner, Disneys Nemesis und die Pest zu Cholera-Trump in der republikanischen Kandidaten-Kür zur nächsten Wahl des US-Präsidenten. Soll der das Vorbild der Bayern sein in Sachen Kultur und Religion? Patrona Bavariae, da sei die Gottesmutter vor, als Landesheilige.

Söder sprach lieber von der „Bavarian Army“ als Visitenkarte seines Bundeslandes, die er ausländischen Staatsgästen stolz präsentiert. Von Bayern als schönstem Land der Welt, das ja nun zu Deutschland gehört (ernsthaft). Und er machte sich stark gegen eine Verschärfung des Waffenrechts, wie es die Ampel fordert. Ein Verbot von halbautomatischen „kriegswaffenähnlichen“ Schuss-

waffen wird es also mit Söder nicht geben. Warum, weiß ich nicht. Die Schießprügel in Gmund erschienen mir deutlich älter als ihre oft ebenfalls betagten Halter und kaum geeignet, zum Beispiel einen Schadbär zu entnehmen.



**Ein paar mehr** und du siehst schnell alt aus...

Ganz im Ernst treibt das Thema Waffen die Gebirgsschützen ziemlich um. So musste der Hauptmann einer Schützenkompanie ganz bei mir in der Nähe auf Anordnung des Gerichts seinen Waffenschrank leerräumen und den Jagdschein abgeben. Er hatte vor einigen Jahren einen Antrag auf einen Staatsangehörigkeitsausweis nach dem Reichs- und Staatsangehörigkeitsgesetz von 1913 gestellt und als Land „Königreich Bayern“ eingetragen. So etwas gilt den Behörden als starker Hinweis auf das Gedankengewirr der Reichsbürger, wie die Süddeutsche Zeitung nett formulierte.

Mir ist nicht so ganz klar, wie ein derart verwirrter Mann Kommandant der Gebirgsschützen bleiben darf. Offenbar hat das Traditions-Korps massive Probleme, Führungspersonal zu finden. Anders als in der CSU, die Markus Söder erst kürzlich in einer nordkoreanisch eindeutigen Wahl zum Spitzenmann für die nächste Landtagswahl gekürt hat, was der zum Anlass nahm klarzustellen, dass er nun definitiv nicht noch einmal Kanzlerkandidat der Union werden möchte: Bayern gehört ja jetzt sowieso schon zu Deutschland. Und ist das schönste Land der Welt. Aber wer weiß. Schau'n mer mal...□