

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 434 | 22. KW | 02.06.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Verifort Capital bringt AIF von der Wiege bis zur Bahre	2
IKB-Umfrage: Stimmung in der deutschen Wirtschaft trübt sich ein	2
Climate Resilient Cities Index von Savills : Berlin international weit oben	5
Wohnungs-Überblick von Catella : Neubewertung der Objekte steht noch aus	9
Sozialer Wohnungsbau: Neue Gebäude sind kaum noch zu finanzieren	11
Personalien	12
Lagrange-Fondsmonitor: Kauf von Anteilen am Zweitmarkt etabliert sich	13
Europäische Immo-Märkte: Experten hoffen auf zügigen Rückgang der Inflation	15
Offene Immobilienfonds: Bei vielen Angeboten laufen günstige Darlehen bald aus	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Vielleicht kann sich die Politik mal wieder um wichtigere Dinge kümmern als um Klima-Kleber und Heizungs-Pläne. Mit sinkendem Bruttoinlandsprodukt zwei Quartale in Folge ist Deutschland in die Rezession gerutscht. Verantwortlich dafür sind vor allem die massiv gestiegenen Preise für Lebensmittel und Energie, die kaum noch Möglichkeiten ließen für anderweitigen Konsum. Kein Grund zur Panik, meinen dazu zum Beispiel die Volkswirtschaftler vom **Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung**, aber dennoch ein Warnsignal, das Schwächen der deutschen Wirtschaft offenbare.

Finanzminister **Christian Lindner** hat die Risiken erkannt und fordert eine Zeitenwende. Passieren wird also: Nichts. Zumindest, wenn es so läuft wie in der Verteidigungs- und Sicherheitspolitik. Denn seit dem Beginn des Ukraine-Kriegs und dem Ausrufen der Mutter aller Zeitenwenden durch Kanzler **Olaf Scholz** hat sich nicht viel getan. Der Bundeswehrverband beklagt immer noch, dass die Bundeswehr weder einsatzfähig noch abwehrbereit sei. Wo ist das angekündigte Sondervermögen von 100 Milliarden Euro geblieben?

Wahrscheinlich versteckt in den 400.000 neuen Wohnungen, die Bundesbauministerin **Klara Geywitz** für vergangenes Jahr versprochen hatte. War wohl ein Versprecher, denn das Ziel wurde bei weitem verfehlt. Die Mieten sind weiterhin sehr hoch, die Wohnungspreise weitgehend stabil. Nicht nur hierzulande, sondern europaweit. Experten rechnen nicht damit, dass der Mangel zeitnah behoben wird. Das Angebot bleibt knapp, die Nachfrage hoch. **Savills** berichtet, dass mehr als 40 Prozent der internationalen Kunden ihre Investitionen in Wohnungen verstärken wollen. Vor allem in Großbritannien, aber auch in Deutschland.

Das sollte Anbietern von Wohnungsfonds doch Aufwind verschaffen. Wobei der gesamte Markt natürlich mit der Rezession kämpfen muss. Die Branche steckt in der Zange aus gestiegenen Darlehenskonditionen und Habenzinsen fürs Ersparte. Manche Banken zahlen bereits mehr als drei Prozent auf dem Tagesgeldkonto. Da brauchen die Initiatoren gute Argumente.

Viel Spaß beim Lesen!



IKB-Umfrage

Schlechte Stimmung

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft trübt sich ein, insbesondere bei den Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe. Vor dem Hintergrund der geldpolitischen Straffung und herausfordernder Rahmenbedingungen für Unternehmensgewinne ist dies nicht überraschend, und so dürfte sich die Stimmung auch in den kommenden Monaten verschlechtern. Die **IKB** erwartet zunehmend ein generell herausforderndes Umfeld, vor allem für konjunktursensitive Industriebranchen, und geht von einer stagnierenden Konjunktur im Gesamtjahr 2023 aus, gefolgt von einem nur moderaten Wachstum im Jahr 2024.

Aktuelle Einkaufsmanager-Umfragen bestätigen, was sich durch die geldpolitische Straffung schon länger andeutet: Die Stimmung im Produzierenden Gewerbe kühlt sich ab. Zum einen aufgrund der schwachen Auftragslage, die Angebotsprobleme wie Lieferengpässe zunehmend in den Hintergrund rückt. Zum anderen aber auch wegen des aufkommenden Drucks auf die Gewinnmargen. Denn die schwache Nachfrage erschwert bzw. verhindert eine Weitergabe der hohen Kosten. Zwar mögen Einfuhrpreise die Kostenlage aktuell entspannen; aber Lohnerhöhungen und der daraus resultierende Druck auf die Lohnstückkosten bauen sich gerade erst auf. Dies gelte vor allem, weil die abkühlende Nachfrage kaum Produktivitätswachstum erlaubt.



Fonds-Check

Von der Wiege bis zur Bahre

Zweiter Publikums-AIF von Verifort Capital kauft Kitas und Pflegeheime

Im vergangenen Jahr noch zählten Pflegeheime zu den gefragtesten Immobilien unter Investoren aus dem In- und Ausland. Vor allem die institutionellen Käufer zahlten fast jeden Preis, was es Anbietern von Publikums-AIF mit Sozialimmobilien schwer machte, Objekte zu vernünftigen Preisen zu bekommen.

Die Situation hat sich grundlegend verändert. Die Transaktionen sind erheblich zurückgegangen. **Verifort Capital** sieht gute Gelegenheiten zum Einstieg – zumal der aktuelle AIF „Verifort Capital HC2“ nicht nur Pflegeheime kaufen will. Die BaFin hat das Angebot als Artikel-8-Fonds im Sinne der Offenlegungsverordnung gestattet und damit als geeignet für Anleger mit ESG-Präferenzen eingestuft.

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

Jahre. Grundsätzlich gebe es weiterhin große Differenzen zwischen den Preis-erwartungen der Eigentümer und Investoren, so dass der Preisanpassungsprozess noch nicht abgeschlossen sei. Gesundheitsimmobilien, insbesondere Betreutes Wohnen und Medizinische Fachzentren werden unter Investoren am positivsten bewertet, so **Savills**. Zwar waren Pflegeheime mit einem Transaktionsvolumen von 185 Millionen Euro und einem Anteil von 41 Prozent der umsatzstärkste Objekttyp am Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien. Doch Savills erwartet, dass der schon 2022 zu beobachtende Bedeutungsgewinn des betreuten Wohnens und der Arzt Häuser anhält.

Objekte: Diese Erwartungen berücksichtigt Verifort Capital in seinem zweiten Publikums-AIF, der im Gegensatz zur Nummer eins nicht nur in Pflegeheime investiert, sondern außerdem in Betreutes Wohnen, Arzt Häuser und zusätzlich in Kitas und Schulen. Als Blind-Pool konzipiert, kann der Fonds zunächst Kapital einsammeln und dann investieren, sobald die Preise – wie von

Savills erwartet – ein von Investoren wie Verkäufern akzeptables Niveau erreicht haben.

Märkte: Derzeit sind fünf Millionen Menschen auf Pflege angewiesen. Bei rund der Hälfte übernehmen das Familienangehörige zu Hause. Ein Großteil muss in Heimen versorgt werden - und ihre Zahl steigt zügig. Alleine im Zeitraum 2019 bis 2021 kletterte die Zahl der Pflegebedürftigen um 20 Prozent. Für das Jahr 2030 rechnet das **Wissenschaftliche Institut der Privaten Krankenversicherer** mit einem weiteren erheblichen Anstieg.

Eine Vorstufe der Pflege ist das Betreute Wohnen. In rund 7.500 Anlagen stehen 379.000 solcher Wohnungen zur Verfügung. Auch hier gehen Experten von steigendem Bedarf aus und berufen sich auf die Demografie: Bis 2060 wird jeder neunte Deutsche älter sein als 80 Jahre.

Beim Drama um die Kindertagesstätten kann fast jede Familie mitreden, und ganz besonders die Alleinerziehenden. Schon jetzt fehlen ungezählte Unterbringungsmöglichkeiten, und bis 2030 steigt der Bedarf um weitere 400.000 Plätze.

Bei den Schulen ist vieles im Argen. Das **KfW-Kommunalpanel** kommt aktuell auf einen Investitionsrückstand von 46,5 Milliarden Euro.

Kalkulation: Verifort Capital will zu Tickets ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio 31,3 Millionen Euro Eigenkapital einsammeln – das ist rund doppelt so viel wie beim ersten Fonds. Inklusive Bankdarlehen endet das Gesamtvolumen bei 71 Millionen Euro. Die Hypotheken werden bei Bedarf aufgenommen. Dass die Zinsen seit dem Beginn des Kriegs in der Ukraine massiv gestiegen sind, hat jeder mitbekommen. Verifort Capital rechnet mit vier Prozent bei einer Tilgung von 0,5 Prozent. Läuft alles wie geplant, erhalten Anleger in den ersten beiden Jahren Ausschüttungen von 2,5 Prozent und danach 3,5 Prozent p.a.. Bis zum Ende der Laufzeit im Dezember 2035 kämen sie auf einen Gesamtmittelrückfluss von 143 Prozent vor Steuern. Die Inflation als eine der maßgeblichen Variablen ist mit 2,5 Prozent zurückhaltend kalkuliert. Aktuell ist sie noch rund drei Mal so hoch.

Kosten: Die Initialkosten summieren sich auf knapp 12,5 Prozent. Die laufenden Verwaltungskosten schätzt der Anbieter auf 2,7 Prozent jährlich. ►

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Unruhige Zeiten,
unruhige Märkte!

Setzen Sie auf Kontinuität
und Kompetenz.

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Immac

Neubau bald fertig

Ein Neubau der **Immac Sozialbau GmbH** in Rinteln steht kurz vor der Fertigstellung. Das seit 2022 im Bau befindliche Seniorenpflegeheim wird bezugsfertig an den neuen Betreiber, die **S&W Betreibergesellschaft für Sozialeinrichtungen**, übergeben. Unter dem Namen „Senioren und Pflegeeinrichtung Am Doktorsee“ werden 124 vollstationäre Pflegeplätze und zwei Wohngruppen für jeweils zwölf Personen für pflegebedürftige Menschen zur Verfügung stehen. Das Investitionsvolumen des Bauvorhabens beträgt rund 15 Millionen Euro.

Anbieter: Verifort Capital hat vor einigen Jahren das Geschäft von **Fairvesta** übernommen und optimiert seitdem das Immobilienportfolio der Altfonds. Der aktuelle Publikums-AIF ist das zweite Angebot unter neuer Firmierung. Neu im Team sind die Vertriebs-Verantwortlichen **Jens Müller** und **Alexander Klein**, die von der **Project-Gruppe** zu Verifort Capital gewechselt sind.

Meiner Meinung nach... Eine herausfordernde Situation für Anbieter von Fonds mit Sozialimmobilien. Die Pleiten auch großer Betreiber wie **Convivo** haben die Schlagzeilen der jüngsten Zeit bestimmt. Sie haben offenbart, dass Pflegeheime ein Geschäft darstellen, das nur Profis beherrschen. Bei seinem zweiten Publikums-AIF will Verifort Capital das Risiko mit ergänzenden Immobilien-Segmenten reduzieren: Mit betreutem Wohnen, Medizinischen Versorgungszentren, Kitas und Schulen.

Das Blind-Pool-Konzept erfordert einen Vertrauens-Vorschuss der Investoren, erlaubt aber Investitionen zu einem Zeitpunkt eventuell weiter gesunkener Preise. Kräftig gestiegen sind die Zinsen, die der Anbieter bei vier Prozent sieht – wobei die Tilgung mit 0,5 Prozent recht mager ist. Ob das prognostizierte Plus von knapp 40 Prozent vor Steuern bis Ende 2035 die unternehmerischen Risiken eines geschlossenen Immobilienfonds ausgleicht, muss jeder Anleger selbst entscheiden.

Hinweis: Seit vier Jahren bin ich Mitglied im Beirat von Verifort Capital und habe in dieser Funktion zum Beispiel Kontakte aus meinem Netzwerk zu Vertrieben und Multiplikatoren vermittelt. Um die gebotene Transparenz zu schaffen, weise ich an dieser Stelle nochmals darauf hin. □



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 

Klimawandel beherrscht Immobilienmärkte

Berlin mit nur 1,5 Prozent nachhaltiger Gebäude im weltweiten Ranking dennoch auf Position zwei

Berlin, Toronto, Paris und Madrid sind laut einer aktuellen Untersuchung von Savills die klimaresilientesten Immobilienmärkte der Welt. Die Frage bleibt: Reicht das?

Das ist das Ergebnis des Climate Resilient Cities Index von **Savills**. Zwar haben auch diese Städte mit den sich verschärfenden klimatischen Herausforderungen zu kämpfen, jedoch zeichnen sich ihre Immobilienmärkte im Vergleich durch eine hohe Widerstandsfähigkeit aus.

Innerhalb der Studie hat Savills 23 Städte betrachtet, die zu den weltweit größten und gefragtesten Immobilieninvestmentmärkten gehören, und sie hinsichtlich ihrer Resilienz gegenüber möglichen Auswirkungen durch den Klimawandel untersucht. Wichtige Einflussfaktoren für den Index sind dabei unter anderem die geografische Lage, der Anteil an nachhaltigen Immobilien und das Vorgehen der politischen Entscheidungsträger im Umgang mit dem Klimawandel.

„Unser Index ist zwar selektiv und sollte nicht als reine Rangliste gelesen werden, jedoch gibt er Investoren, Projektentwicklern und Nutzern eine Vorstellung davon, welche Städte am stärksten von klimabedingten Ereignissen bedroht und ob Immobilien in diesen Märkten resilient gegenüber diesen Risiken sind“, sagt **Paul Tostevin**, Director Savills World Research: „Die Klimarisiken sind größtenteils standortabhängig und damit kaum beeinflussbar. Innovative Planungs- und Baupraktiken sowie Infrastrukturen können jedoch zur Abschwächung der Folgen beitragen und somit die Widerstandsfähigkeit der Immobilien erhöhen. Ein konkretes Beispiel hierfür ist der Bau von Regenwasserkanälen zur Verringerung von Überschwemmungen.“

Berlin schneidet im globalen Vergleich am positivsten ab: Aufgrund der geografischen Lage ist die Stadt einem eher geringen Risiko ausgesetzt. Ein weiterer Faktor für das gute Abschneiden im Climate Resilient Cities Index: Die deutsche Hauptstadt weist mit 1,5 Prozent den zweithöchsten Anteil nachhaltiger



BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

Residential Real Estate:

Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 38165-206

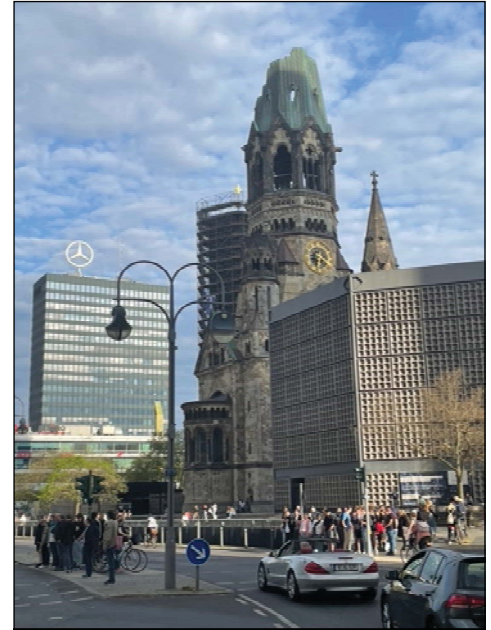
Union Investment

Hotel auf Usedom

Union Investment sichert sich mit dem Grand Palais das Hauptgebäude des Ferienhotelkomplexes **Steigenberger Grandhotel & Spa** im Seebad Heringsdorf auf der Ostseeinsel Usedom. Es liegt in erster Reihe an der Strandpromenade und am Sandstrand. Die Gebäude Palais Wilhelm und Palais Bismarck bleiben im Bestand des Verkäufers. Der Ankauf erfolgt für den offenen Immobilien-Publikumsfonds „immofonds 1“, der ausschließlich in Österreich vertrieben wird. Verkäuferin und Pächterin ist die **Resort Hotel Kaiserbad GmbH**.

keitszertifizierter Immobilien auf, nur New York weist mit 1,8 Prozent einen höheren Wert auf. Doch selbst die Werte der Top-Platzierten fallen vergleichsweise gering aus und verdeutlichen den Nachholbedarf an allen untersuchten Standorten, um Kohlenstoffemissionen zu reduzieren und die Objekte auf höhere Nachhaltigkeitsstandards zu bringen. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass Anleger ihre Investmentstrategie auf nachhaltige Bestandsgebäuden ausrichten, um so mögliche Stranded Assets zu vermeiden.

Obwohl Berlin im Savills Climate Resilient Cities Index an oberster Stelle steht, sieht sich die Stadt weiterhin mit großen Herausforderungen im Zuge des Klimawandels konfrontiert. Hierzu gehören längere Trocken- und Hitzeperioden sowie öfter auftretende und heftigere Unwetter und Starkregenereig-



Berlin. Ganz oben im Klima-Index von Savills.

nisse. Ein größerer Teil der lokalen Bevölkerung befürwortet schärfere Maß-



In echte Werte investieren. Vorausschauend. Resilient. Fundiert.

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

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

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

35 Jahre
Erfahrung





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

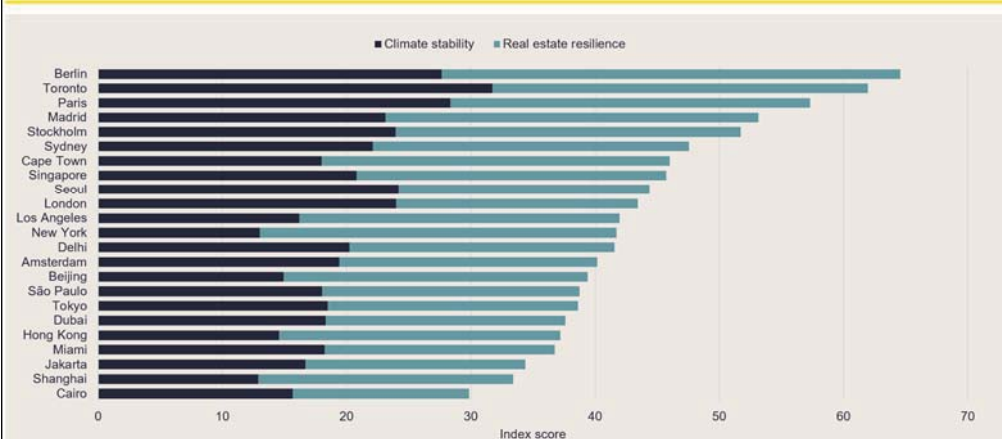
Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

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.

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

Climate Resilient Cities Index



Berlin als Stadt mit dem klimaresilientesten Immobilienmarkt. Doch selbst hier sind noch viele Herausforderungen zu meistern.

nahmen zur Abfederung der Klimarisiken, und die politischen Verantwortungsträger in der deutschen Hauptstadt erproben städtebauliche Instrumente und Maßnahmen zur Anpassung an die zukünftigen Herausforderungen. Als Leuchtturmprojekte entstehen am ehemaligen Flughafen Tegel derzeit die Urban

Advisory bei Savills. Derzeit würden Anleger noch um die wenigen grünen Immobilien buhlen, die bereits heute den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden – perspektivisch werde diese Nachfrage insbesondere in den klimastabilen Städten weiter wachsen. □

Tech Republic und das Schumacher Quartier, die dem Konzept der Schwammstadt folgen., Große Mengen Regenwasser werden aufgenommen, zwischengespeichert und bei Bedarf wieder abgegeben.

„Immobilienmärkte mit einer geringen Resilienz gegenüber Klimarisiken könnten für institutionelle Investoren deutlich an Attraktivität verlieren, da diese solche Einflussfaktoren bereits in ihre ESG-Strategien einbeziehen“, so **Robert Godfrey**, Director Strategic Investment

Investieren mit Klimaschutz-wirkung

Ihr Impact-Investment für die Energiewende

www.hep.global



there is no planet b.



Real I.S.

„Netzwerk“ verkauft

Die **Fondsgrund Investment** hat für die **HHH Invest Real Estate** und einen Club deutscher institutioneller Investoren die Büroimmobilie „Netzwerk“ in Regensburg von einem geschlossenen Privatanlegerfonds der **Real I.S.** erworben. Die Core-Immobilie verfügt über 28.550 Quadratmeter Gesamtmietfläche, hinzu kommen 600 Tiefgaragen- und Außenstellplätze. Das Objekt ist DGNB-Platin zertifiziert. Mit einer Mietvertragsrestlaufzeit von achteinhalb Jahren ist die **BayemWerk Netz GmbH** Alleinmieterin des Objekts.

Neubewertung steht noch aus

Wohnungsnachfrage steigt - Kaufpreise stagnieren - dennoch erste Big Deals

Die Wohnungsnachfrage in den europäischen Metropolen und Ballungszentren steigt nach dem Ende der Coronapandemie wieder spürbar an. Gleichzeitig stagnieren jedoch die Kaufpreise am Wohnimmobilienmarkt.

Grund dafür ist die Abkehr der EZB von ihrer Nullzinspolitik, was dazu führt, dass der zehn Jahre bestehende Mechanismus aus Preissteigerungen und Renditekompression zunehmend unter Druck gerät. Gleichzeitig rücken Anlagealternativen wie Staats- und Unternehmensanleihen in den Fokus klassischer Kapitalanleger. Das sind die zentralen Ergebnisse einer aktuellen Analyse der Wohnungsmärkte von 63 Städten in 20 europäischen Ländern,

deren Ergebnisse Catella Research im „Catella Residential Market Overview“ zusammengefasst hat.

Professor Thomas Beyerle, Head of Research der Catella Group: „Die Phase der Neubewertung auf den europäischen Wohnungsmärkten ist noch nicht abgeschlossen, und es könnte auch noch einige Monate dauern, bis Käufer und Verkäufer preislich wieder zusammenfinden, auch wenn es gerade kürzlich wieder die ersten größeren Transaktionen gegeben hat.“

Lars Vandrei, Senior Research Manager: „Die fundamentalen Rahmenbedingungen in den europäischen Wohnimmobilienmärkten sind weiterhin intakt. Die erschwerten Finanzierungs-

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 abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger-Str. 17, 50968 Köln erhältlich.



bedingungen führen allerdings zu stark rückläufigen Neubaugenehmigungen, und damit wird das Angebot an Wohnungen in den nächsten Monaten spürbar sinken. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage auf hohem Niveau, was die Mieten und Vermietungsquoten nach oben treibt. Der soziale Aspekt der Bezahlbarkeit wird damit weiter in den Vordergrund rücken. Wir erwarten, dass die Renditen sich in der zweiten Jahreshälfte stabilisieren könnten.“

Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Die durchschnittliche Wohnungsmiete (alle Baujahre) der 63 untersuchten europäischen Städte liegt derzeit bei 17,25 Euro pro Quadratmeter und Monat und damit 2,5 Prozent höher als noch im dritten Quartal 2022.
- Die niedrigsten Mietpreise finden sich im belgischen Lüttich mit 9,50 Euro, gefolgt von Brünn in Tschechien mit durchschnittlich 10,00 Euro.
- In London werden mit durchschnittlich 33,10 Euro die höchsten Mieten aufgerufen. Die britische Hauptstadt liegt damit vor dem schweizerischen Genf, das mit 31,00 Euro auf dem zweiten Platz rangiert. Luxemburg folgt auf Rang drei mit 30,00 Euro.
- Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Europa (alle Baujahre) im ersten Quartal 2023 beträgt 5.235 Euro pro Quadratmeter. Die Spanne reicht von 1.720 Euro in Lahti bis 15.250 Euro in Genf.
- Die durchschnittliche europäische Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser beträgt 3,97 Prozent. Im Vergleich zum dritten Quartal 2022 stieg sie somit um 37 Basispunkte.
- Die niedrigste Rendite aller europäischen Wohnungsmärkte ist in Stockholm mit 1,75 Prozent (plus 40 Basispunkte zu Q3 2022) zu finden, gefolgt von Zürich mit 2,00 Prozent (plus 60 Basispunkte zu Q3 2022).
- Die attraktivsten Spitzenrenditen können in den baltischen Städten Vilnius mit 5,50 Prozent (plus zehn Basispunkte zu Q3 2022) und Riga mit 5,40 Prozent (plus fünf Basispunkte zu Q3 2022) und in den polnischen Städten Krakau mit 5,40 Prozent (plus 15 Basispunkte zu Q3 2022) und Breslau mit ebenfalls 5,40 Prozent und 15 Basispunkte erzielt werden.

Gemessen an den aktuellen Marktpreisen für Wohnungen zur Miete und einer unterstellten Ausgabe von 25 Prozent des lokalen verfügbaren Haushaltseinkommens für die Kaltmiete, können sich Haushalte in Graz die größten Wohnungen leisten. Aufgrund der vergleichsweise geringen Einkommen sind die Wohnungen in polnischen Städten rechnerisch am kleinsten.

	%	€	€
GERMANY			
■ Berlin	↗ 3.30	€16.00	€5,800
■ Cologne	↗ 3.90	€14.00	€5,050
■ Dusseldorf	↗ 3.70	€12.60	€5,600
■ Frankfurt	↗ 3.60	€16.75	€6,800
■ Hamburg	↗ 3.50	€14.50	€6,350
■ Munich	↗ 3.00	€21.50	€9,600
■ Stuttgart	↗ 3.80	€16.20	€5,350
FRANCE			
■ Paris	↗ 2.50	€28.80	€10,100
■ Nantes	↗ 4.00	€13.90	€3,950
■ Montpellier	↗ 4.00	€14.50	€3,290
■ Lyon	↗ 3.25	€17.10	€5,110
■ Bordeaux	↗ 3.75	€16.10	€4,650
■ Toulouse	↗ 3.90	€13.90	€3,500
■ Marseille	↗ 3.50	€14.70	€3,020
■ Nice	↗ 3.50	€18.75	€4,700
AUSTRIA			
■ Vienna	↗ 3.65	€13.80	€6,650
■ Graz	↗ 4.00	€10.25	€4,250
■ Innsbruck	↗ 3.50	€19.10	€7,750
■ Salzburg	↗ 3.50	€16.60	€7,100
SWEDEN			
■ Stockholm	↗ 1.75	€13.00	€7,850
■ Malmo	↗ 2.50	€12.50	€3,500
■ Gothenborg	↗ 2.40	€13.00	€5,450
SWITZERLAND			
■ Zurich	↗ 2.00	€27.90	€13,450
■ Bern	↗ 2.25	€20.50	€9,000
■ Geneva	↗ 2.10	€31.00	€15,250
UNITED KINGDOM			
■ London	↗ 3.75	€33.10	€13,550
■ Birmingham	↗ 4.50	€20.70	€4,590
■ Manchester	↗ 4.25	€23.70	€4,800
■ Leeds	↗ 4.59	€19.60	€4,070
EUROPEAN AVERAGE			
	↗ 3.97	€17.25	€5,235

Angaben zu Rendite, Quadratmetermiete für Wohnungen und Preis pro Quadratmeter in Eigentumswohnungen. □

Primus Valor

Weitere Ausschüttung

Anleger des **Primus Valor**-Fonds „ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus“ erhalten in den kommenden Tagen eine Auszahlung in Höhe von zehn Prozent – je nach Beitrittszeitpunkt und bezogen auf das jeweils eingezahlte Kommanditkapital. In Summe bedeutet dies eine Auszahlung von knapp 8,5 Millionen Euro seitens des Fonds an Investoren. Nachdem der Fonds zuletzt im Juli 2022 eine Auszahlung über 20 Prozent leisten konnte, wird sich der Gesamtrückfluss Ende Mai auf bis zu 58 Prozent belaufen.

Nicht mehr zu finanzieren

Investoren sagen ungezählte Projekte des bezahlbaren Wohnbaus ab

Das Statistische Bundesamt hat aktuelle Zahlen zu den Fertigstellungen neuer Wohnungen veröffentlicht. Im Jahr 2022 wurden demnach insgesamt 295.300 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 0,6 Prozent mehr als 2021. Bei Mehrfamilienhäusern wurde ein Plus von 1,5 Prozent verzeichnet.

„Die Neubauzahlen für 2022 liegen erwartungsgemäß erneut unter 300.000. Der Anstieg von 1,5 Prozent bei den Mehrfamilienhäusern ist marginal. Dabei ist außerdem zu beachten, dass die 2022 fertiggestellten Wohnungen noch unter vollkommen anderen Rahmenbedingungen geplant und gebaut wurden, als wir sie heute haben“, kommentiert **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft

GdW. Die Folgen der zahlreichen Stornierungen unter den aktuellen Rahmenbedingungen würden erst in den nächsten Jahren in vollem Umfang zum Tragen kommen. Damit liege die Gefahr eines Absturzes noch vor uns. Die gemeinsame Aufgabe aller beteiligten Akteure – sowohl auf politischer als auch auf ausführender Seite – sei es jetzt, diesen Absturz aufzuhalten.

Noch bieten die im GdW organisierten Unternehmen bezahlbare Mieten von im Schnitt 6,22 Euro pro Quadratmeter kalt. Aber auch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen könnten nicht zaubern: Die günstigen Angebotsmieten seien auch das Resultat einer verlässlichen und auskömmlichen Förderpolitik für bezahlbaren Wohnungsbau. ►



Wir sind Wohnimmobilien.

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

Für jeden Anleger das richtige Portfolio.

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

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

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

d.i.i. Invest

Wechsel Dich



Der Spezialist für Solarparks und Solarinvestments **hep** beruft **Olaf Timm** zum Chief Risk Officer (CRO) der **HEP Kapitalverwaltung AG**. Timm war zuletzt verantwortlich für das Risikomanagement der börsennotierten **PATRIZIA SE**. Sein Verantwortungsbereich umfasste dort unter anderem das Risikomanagement für sechs in Deutschland, Luxemburg und UK ansässige AIFMs und deren Risikomanagement-Teams. Als studierter Ozeanograph – eine Teildisziplin der Klimawissenschaften – schließt sich für Timm nun bei hep der Kreis.

Claire Peel, Chief Financial Officer der **DWS**, hat die DWS darüber informiert, dass sie ihr Mandat in der Geschäftsführung im späteren Verlauf des dritten Quartals 2023 niederlegen will. Die Gesellschafterin der **DWS Management GmbH** wird einen geordneten Prozess starten, um in den kommenden Wochen einen neuen Chief Financial Officer zu bestellen. Dieser Prozess wird sowohl interne Kandidaten als auch die Suche nach neuen externen Kandidaten umfassen.

Seit dem Förderfiasco im vergangenen Frühjahr würden Projekte des bezahlbaren Wohnungsbaus reihenweise abgesetzt, weil sie nicht mehr finanzierbar sind. Die Menschen in Deutschland werden also künftig deutlich schwieriger eine Wohnung finden, und die Preise werden angesichts allseits explodierender Kosten ohne wirksames Fördersystem weiter nach oben gehen.

Zusätzlich komme nun die enorme Herausforderung der Wärmewende in Deutschland aber auch auf EU-Ebene auf uns zu, so Gedaschko: „Wir brauchen umgehend kurzfristige Maßnahmen, die schnell greifen, damit unsere Unternehmen wieder in die Lage versetzt werden können, Neubauprojekte aufzusetzen. Für die Bauwilligen gibt es derzeit weder Planungssicherheit noch eine angemessene Förderung zum Erreichen der sehr hochgesteckten Neubaupziele. Deshalb ist es dringend notwendig, alle Hebel in Bewegung zu setzen, den bezahlbaren Wohnungsneubau wieder anzukurbeln.“

Offenbar zählen Wohnungen nicht nur in Deutschland weiterhin zu den Lieblingen der Immobilien-Investoren. Laut einer gemeinsamen Umfrage von **Savills** und **Savills IM** gehen 43 Prozent von ihnen davon aus, dass bis zum Jahr 2025 der Anteil an europäischen Wohnimmobilien in ihrem verwalteten Vermögen deutlich zunehmen wird. Dies ergab die Befragung von 68 Investoren mit einem verwalteten Vermögen von zusammen mehr als einer Billion Euro. Bei der Mehrheit der Befragten (63 Prozent) machen Wohnimmobilien derzeit weniger als 25 Prozent ihrer Assets unter Management aus – bei 22 Prozent sind es sogar unter fünf Prozent des verwalteten Vermögens.

Während heute rund 37 Prozent der Investoren mindestens ein Viertel ihres verwalteten Vermögens in Wohnimmobilien angelegt haben, gehen für das Jahr 2025 rund 49 Prozent von einem entsprechend hohen Wohnanteil in ihren Portfolios aus. In den nächsten drei Jahren rechnen die Investoren in Summe mit einem Anstieg ihres verwalteten Wohnimmobilienvermögens um 82 Milli-

arden Euro. Rund 16 Prozent der Befragten planen sogar, ihr verwaltetes Vermögen vollständig im Wohnsektor zu platzieren. Im Blickfeld stehen dabei insbesondere die Märkte in Großbritannien und Irland (38 Prozent) gefolgt von der DACH-Region und Skandinavien (jeweils 19 Prozent).

Neben klassischen Mehrfamilienhäusern (84 Prozent der Befragten) fokussieren Investoren verstärkt die Segmente des studentischen Wohnens sowie Co- und Senior-Living. Rund 65 Prozent der Befragten gaben an, aktuell in Studierendenwohnanlagen zu investieren. Co-Living und Seniorenresidenzen lagen gleichauf an dritter Stelle (jeweils 38 Prozent).

Mehrfamilienhäuser und Studierendenwohnanlagen sind auch die gefragtesten Investitionsziele für die nächsten drei Jahren. Auf den dritten Rang der Beliebtheitsskala für diesen Zeitraum Jahre steht Co-Living – 51 Prozent wollen bis 2025 in den Sektor investieren, überwiegend aber weniger als 100 Millionen Euro in die Hand nehmen. Auch kleinteilige Wohnformen wie Reihenhäuser stehen häufiger auf den Einkaufszetteln der befragten Investoren.

„Wir beobachten weiterhin ein großes Interesse von Investoren an Wohnimmobilien. Der rückläufige Wohnungsneubau wird insbesondere in den Großstädten auf absehbare Zeit für einen Vermietermarkt sorgen“, meint **Marco Högl**, Head of Residential Capital Markets von Savills Deutschland. Wohnimmobilienkäufer könnten daher mit einem vernachlässigbaren Leerstandsrisiko und steigenden Mieten rechnen. Vor allem hochwertige Objekte ohne Sanierungsrisiko stünden dabei stark im Fokus. □

Alternative zum Investment in neue Fonds

Lagrange Financial Advisory: Kauf von gebrauchten Anteilen über Zweitmarkt hat sich etabliert

Deutsche institutionelle Investoren setzen weiterhin auf Investments in Immobilien und in Immobilien-Spezial-AIF, wollen deren Anteile im Portfolio aber weniger stark aufwerten als noch Ende 2022. Unterdessen zeichnet sich bei den infrage kommenden Assetklassen und Zielmärkten eine zunehmende Differenzierung ab.

Der Kauf von Anteilen an Immobilien-Spezial-AIF über den Zweitmarkt etabliert sich außerdem zunehmend als Alternative zum Direktinvestment in Spezialfonds. Dies zeigen die Ergebnisse der sechsten Befragung zum „Lagrange Fondsmonitor“ der **Lagrange Financial Advisory GmbH** und der Investment-Expo im ersten Halbjahr 2023.

Mit Blick auf die beabsichtigte Änderung der Immobilienquote insgesamt ergab sich ein im Vergleich zu den vorherigen Befragungen spürbar geringerer, aber noch positiver Indexstand von 6,12 Punkten (H2/2022: 6,96 Punkte). Ein Stand von eins entspräche dabei einer

starken Reduzierung, ein Stand von elf einer starken Erhöhung des Immobilienanteils unter den Spezialfonds-Anlagen. Mit Blick auf den Anteil von Immobilien-Spezial-AIF an den insgesamt gehaltenen Spezial-AIF-Anlagen war ebenfalls eine Abnahme des Interesses an einer Ausweitung zu verzeichnen, das aber dennoch etwas stärker ausfiel als bei der Immobilienquote insgesamt. Der Indexstand lag hier bei 6,26 Punkten nach 7,56 Punkten im zweiten Halbjahr 2022.

Hinsichtlich der infrage kommenden Risikokategorien werden Core- und Core-plus-Investments weiterhin klar bevorzugt, wobei sich gegenüber dem zweiten Halbjahr 2022 nur relativ geringe Änderungen ergaben. Core-plus-Investments lagen mit 44 Prozent der Nennungen (H2/2022: 43 Prozent der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich) einmal mehr auf Platz eins, gefolgt von Core-Investments mit 33 Prozent der Nennungen (H2/2022: 35 Prozent). Damit entfielen erneut mehr als drei Viertel aller Nennungen auf



»Wir leben
Immobilien.«

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

www.verifort-capital.de

Catella

Energie-Plus-Living

Der „Catella Elithis Energy Positive Fonds“ hat 76 Wohnungen in einer Projektentwicklung im französischen Le Havre für 19 Millionen Euro erworben. Der Fonds ist das weltweit erste Immobilien-Investmentvehikel, das sich ausschließlich auf Wohnanlagen konzentriert, die mehr Energie aus erneuerbaren Quellen erzeugen, als Gebäude und Mieter verbrauchen. Er wird von Catella Residential Investment Management (CRIM) mit Sitz in Berlin verwaltet.

Euramco

Mieter in Böblingen

Euramco vermietet 5.900 Quadratmeter Bürofläche und 122 Kfz-Stellflächen für mindestens fünf Jahre an ein asiatisches Unternehmen, das auf die Herstellung von Testsystemen unter anderem für das Gesundheitswesen und die Nanotechnologie spezialisiert ist. Die Immobilie liegt in Böblingen und befindet sich im Bestand eines Immobilienfonds, der von Euramco gemanagt wird. Die Flächen der Fondsimmobilie wurden im Mai 2023 übernommen.

Becken

Galeria Karstadt

Becken erwirbt das Bestandsobjekt „Ring Center III“ von einem Fonds der **Credit Suisse Asset Management**. Das Objekt ist vollständig an **Galeria Karstadt Kaufhof** vermietet. Die viergeschossige Immobilie in der Frankfurter Allee 113 bis 117 in Berlin umfasst rund 13.500 Quadratmeter Fläche.



Gebraucht, aber gut. Diese Erkenntnis setzt sich zunehmend auch bei Investoren von Spezialfonds durch.

diese beiden Kategorien, während Value-add-Investments und opportunistische Investments mit 19 Prozent bzw. fünf Prozent nach wie vor nur relativ geringe Bedeutung haben.

Deutlich stärkere Veränderungen zeichneten sich dagegen bei den Präferenzen für die einzelnen Immobilien-Nutzungsarten ab. Hier lagen Wohnimmobilien mit 17 Prozent (H2/2022: 18 Prozent) der Nennungen an der Spitze, während die Ende 2022 am stärksten gefragten Büroimmobilien mit 16 Prozent (H2/2022: 19 Prozent) knapp folgten. An dritter Stelle positionierten sich die Logistikimmobilien mit elf Prozent der Nennungen (H2/2022: 15 Prozent).

Ein deutlicher Rückgang des Interesses war bei den zuvor meist stark gefragten Einzelhandelsimmobilien mit einem mindestens 70-prozentigen Lebensmittel-Anteil zu verzeichnen, die nur noch acht Prozent der Nennungen auf sich vereinigen konnten (H2/2022: 15 Prozent). Während damit sämtliche vier bisherigen „Kern-Assetklassen“ ein teils geringfügig, teils deutlich abnehmendes Investoreninteresse zu verzeichnen hatten, rückten zwei bisherige „Nischen“ stärker ins Blickfeld. Die Assetklasse Unternehmensimmobilien/Light Industrial lag mit zehn Prozent der Nennungen (H2/2022: acht Prozent) nur knapp hinter den Logistikimmobilien, und das Interesse an drittverwendungsfähigen kommunalen Verwaltungsgebäuden und Pflegeimmobilien war mit acht bzw. sieben Prozent der Nennungen ebenfalls deutlich stärker ausgeprägt als zuvor.

Unter den infrage kommenden Zielregionen für Investments von Immobilien-Spezial-AIF konnte Deutschland seine Spitzenposition mit 17 Prozent der Nennungen (H2/2022: 18 Prozent) weiter halten, während es bei den Präferenzen für die ausländischen Märkte einige signifikante Verschiebungen gab. Mit 13 Prozent der Nennungen waren die USA deutlich stärker gefragt als zuvor (H2/2022: elf Prozent) und konnten als für die Befragten interessantester Auslandsmarkt insgesamt auf den zweiten Platz vorrücken.

Österreich erreichte zwar mit zwölf Prozent der Nennungen einen neuen Höchststand (H2/2022: elf Prozent), lag damit aber – infolge des starken Interesses an den USA – dennoch erst an dritter Stelle, dicht gefolgt von Kanada mit elf Prozent auf Platz vier. Weniger stark als zuvor waren BeNeLux mit neun Prozent und vor allem Großbritannien mit nur noch drei Prozent gefragt.

Wichtigster Grund für Investments in Immobilien-Spezial-AIF ist inzwischen die Nutzung von spezifischen Chancen an den Immobilienmärkten, die von 37 Prozent der Befragten genannt wurde, während 33 Prozent von ihnen primär Risikodiversifikation im Portfolio anstreben. Inflationsschutz wird von 20 Prozent der Befragten als Hauptmotiv genannt und liegt damit an dritter Stelle, nachdem dieser Aspekt im zweiten Halbjahr 2022 noch an erster Stelle gestanden hatte.

Bei der Frage nach dem Interesse am Kauf von Anteilen an Immobilien-Spezial-AIF über den Zweitmarkt ergab sich mit einem Durchschnittswert von 6,51 Punkten ein etwas geringerer, aber weiterhin deutlich positiver Wert (H2/2022: 7,13 Punkte). Bezogen auf das Interesse am Verkauf von Anteilen über den Zweitmarkt war das Interesse mit 6,44 Punkten so ausgeprägt wie noch in keiner vorherigen Befragung (H2/2022: 6,13 Punkte). Zudem haben sich die Angaben für das Interesse am Kauf beziehungsweise Verkauf spürbar aneinander angenähert. □

Inflations-Rückgang bis zum Jahresende?

Primonial REIM: Schwaches Ergebnis des europäischen Transaktions-Volumens im ersten Quartal 2023

Die europäische Wirtschaft hat sich in den vergangenen Monaten unerwartet resilient gezeigt. Auch wenn die EZB zuletzt erneut die Zinsen angehoben hat, ist von einem Rückgang der Inflation bis Jahresende auszugehen. So interpretiert Primonial REIM die Entwicklung seit Jahresbeginn.

„In diesem makroökonomischen Umfeld waren Investoren im ersten Quartal 2023 deutlich selektiver in der Allokationswahl“, erklärt **Henry-Aurélien Natter**, Head of Research Primonial REIM. „Dabei waren Immobilien, die ESG-Kriterien erfüllt haben und durch Renditen eine gute Performance erzielten, besonders gefragt unter Investoren.“ Insgesamt sei die Gesamtrendite in der Anlageklasse Immobilie wie vorhergesagt durch die steigenden Fremdkapitalkosten betroffen gewesen. Das gelte laut Natter auch für die Bewertungen. Die Preispassungen variierten allerdings zwischen Ländern und Märkten.

Infolge der Erwartungslücke zwischen Käufern und Verkäufern auf dem europäischen Immobilieninvestment-

markt ist das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2023 deutlich auf 34 Milliarden Euro gefallen. Aktiv waren Investoren, die über Liquidität verfügten. Auf Deutschland seien davon 4,5 Milliarden Euro entfallen, damit liege die Bundesrepublik auf Rang drei hinter Großbritannien und Frankreich. Nach Anlageklassen dominierten Büroimmobilien (elf Milliarden Euro) vor Einzelhandel, Wohnen, Logistik, Hotels, Freizeit und Gesundheit.

Büroimmobilien

Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien fiel im ersten Quartal 2023 auf ein vergleichsweise niedriges Niveau mit insgesamt elf Milliarden Euro. Besonders rege handelten Investoren in Frankreich (vier Milliarden Euro, minus elf Prozent im Jahresvergleich), Großbritannien (drei Milliarden Euro, minus 67 Prozent) und Deutschland (eine Milliarde Euro, minus 80 Prozent). Während sich die Renditen in der Mehrheit der Märkte auf einem stabilen Niveau bewegten, verzeichneten einige Märkte eine Rendi-



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

tedekompression zwischen zehn und 50 Basispunkten (bp). „Es gibt jedoch Anzeichen, dass die Marktturbulenzen sich dem Ende nähern: Zum einen stabilisiert sich die Renditedekompression, zum anderen weisen immer mehr Märkte eine stabile Renditeentwicklung vor“, betont Natter. An den europäischen Vermietungsmärkten habe es einen zurückhaltenden Jahresstart mit einem Flächenumsatz von 2,6 Millionen Quadratmetern gegeben. „Der Trend geht aber in Richtung einer stabilen Flächennachfrage“, so der Researcher. Mit Blick auf die Mietentwicklung treibe die Attraktivität moderner, flexibler, ESG-konformer und verkehrsgünstig gelegener zentraler Bürogebäude für die Nutzer die Mieten weiter in die Höhe.

Einzelhandelsimmobilien

Das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien in Europa belief sich im ersten Quartal auf mehr als sieben Milliarden Euro (minus 40 Prozent im Jahresvergleich), davon entfielen auf Deutschland rund eine Milliarde Euro. „Der Einzelhandelsmarkt ist nach den Marktkorrekturen während der Corona-Krise aus einer günstigen Position gestartet“, erläutert Natter den im Vergleich zum Office-Segment besseren Jahresauftakt. Die Rentabilität



Nicht alle Einzelhandelsimmobilien haben eine Zukunft. Der Trend bei den privaten Konsumausgaben zeige jedoch grundsätzlich wieder nach oben.

für innerstädtische Einzelhandelsimmobilien und Einkaufszentren sei stabil geblieben, rund ein Drittel der Märkte habe einen Anstieg der Risikoprämie verzeichnet. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 sei bei innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien eine Renditedekompression zwischen fünf und 50 bp und bei Einkaufszentren zwischen 15 und 35 bp regis-

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

PROJECT Investment Gruppe
 Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
 ✉ 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. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

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



Das Transaktionsvolumen auf den europäischen Wohnungsmärkten ist im ersten Quartal um 69 Prozent gesunken. Als Gründe dafür gelten die gestiegenen Baukosten und hohe Anforderungen der Energie-Standards.

triert worden. Nach Ansicht Natters hellt sich der Horizont weiter auf. „Der Trend bei den privaten Konsumausgaben zeigt wieder nach oben, auch wenn die hohe Inflation weiterhin auf den verfügbaren Einkommen lastet. Die Resilienz des Arbeitsmarktes und die hohe Sparquote stützen aber die Konsumausgaben.“ Der Einzelhandelsumsatz sei um sieben Prozent gestiegen. „Die Re-Adjustierung der Mietwerte für innerstädtische Einzelhandelsimmobilien und Einkaufszentren hat sich in diesem Quartal fortgesetzt. Gleichzeitig spiegelte sich die Anziehungskraft der am meisten nachgefragten Standorte in einem Anstieg der Mieten in den ersten drei Monaten 2023 wider.“

Wohnimmobilien

Das Transaktionsvolumen in europäische Wohnimmobilien belief sich nach den ersten drei Monaten dieses Jahres auf 6,5 Milliarden Euro (minus 69 Prozent im Jahresvergleich), davon entfielen über eine Milliarde Euro auf den deutschen Markt. In Verbindung mit den steigenden Kreditzinsen sei bei den Spitzenrenditen in einigen europäischen Märkten eine Renditedekompression verzeichnet worden. Nach dem starken Rückgang der Bautätigkeit zum Jahresende 2022 habe diese im

ersten Quartal 2023 wieder an Fahrt aufgenommen. „Allerdings wiegen die Baukosten weiterhin schwer auf der Zahl der Baugenehmigungen, bei denen ein starker Rückgang festzustellen war. Gleichzeitig stagnieren die Immobilienpreise in der Eurozone auf Jahresbasis, in einzelnen Märkten kam es im ersten Quartal aber bereits zu Preiskorrekturen“, sagt Natter. Er verweist zudem darauf, dass die Einführung neuer Energiestandards in bestimmten Märkten zu Preisabschlägen von rund 15 Prozent vom Verkaufspreis bei Wohnimmobilien führt, die diese nicht erfüllen.

Gesundheitsimmobilien

Das Investmentvolumen in Gesundheitsimmobilien belief sich im ersten Quartal 2023 auf mehr als eine Milliarde Euro (minus 34 Prozent im Jahresvergleich). Deutschland sei mit Investments von mehr als 300 Millionen Euro der dynamischste europäische Markt. Die Spitzenrenditen verzeichneten eine leichte Dekompression. „Der demografische Druck infolge der alternden Bevölkerung erzeugt eine wachsende Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien in verschiedenen Ländern Europas. Der Gesundheitsimmobiliensektor muss nicht nur den Bau neuer Gebäude stemmen, um die Nachfrage zu bedienen, sondern auch den Gebäudebestand zu renovieren“, meint Natter. Die europäische Bevölkerung im Alter von mehr als 75 Jahren werde von 44 Millionen im Jahr 2020 bis zum Jahr 2040 auf mehr als 66 Millionen Menschen anwachsen.

Hotellimmobilien

„Das Investitionsvolumen in Hotellimmobilien stabilisierte sich im Jahresvergleich auf drei Milliarden Euro, allerdings nach wie vor auf einem niedrigeren Niveau als vor der Pandemie“, so Natter. Frankreich und Spanien seien die dynamischsten Märkte, während Deutschland mit Investitionen über 300 Millionen Euro auf dem vierten Platz liege. Auch die Spitzenrenditen für Hotellimmobilien seien stabil geblieben. Gleichzeitig setze sich die Erholung des Tourismussektors weiter fort: Die Zahl der verkauften oder vermieteten Hotelzimmer stieg im Jahresvergleich um 32 Prozent. Während Westeuropa dabei eine sehr starke Performance verzeichne, hinke Osteuropa aufgrund des Ausbleibens russischer Touristen hinterher: „Insgesamt steigen die Indikatoren im Hotelsektor seit Jahresanfang. Die Belegungsraten liegen im Jahresvergleich 60 Prozent im Plus, und auch die Durchschnittspreise sind gestiegen.“ □

Savills IM

Supermarkt-Portfolio

Savills Investment Management (Savills IM) hat für seinen „European Food Retail Fund“ (EFRF) ein Supermarktportfolio mit vier strategisch gelegenen Objekten in Portugal erworben. Der Kaufpreis lag bei 39 Millionen Euro. Das Portfolio wächst auf ein Volumen von 470 Millionen Euro – mit Objekten in den Niederlanden, Irland, Dänemark, Großbritannien, Deutschland und nun Portugal.

DFI

München-Portfolio

Der Wohnimmobilienfonds „DFI Wohnen 1“ von Deutsche Fondsimmobiliën hat ein Wohnensemble im Münchner Stadtteil Freimann erworben. Die 16 Wohnungen verteilen sich auf zwei Gebäude und sind zu 80 Prozent vermietet. Drei Wohnungen sollen renoviert werden. Die Immobilie ist als Handelsobjekt für eine Veräußerung während der Fondslaufzeit vorgesehen.

Solvium

Container-Papier

Für semiprofessionelle und institutionelle Investoren ab 200.000 Euro bietet Solvium Capital die nachrangige Namensschuldverschreibung „Solvium Exklusiv Invest 26-01“ mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem Zins von 6,09 Prozent p.a. an. Das Angebot investiert in Logistikequipment wie 20-Fuß- und 40-Fuß-High-Cube-Standardcontainer, Wechselkoffer und Güterwagen.

Höhere Kreditzinsen drohen

Bei 60 Prozent der offenen Fonds laufen Darlehen in Kürze aus

Die durchschnittliche Kreditquote offener Immobilienfonds verharrt mit 15,7 Prozent auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Das reduziert das Risikoprofil der Fonds. Die Bandbreite beim Einsatz von Fremdkapital ist jedoch groß.

Offene Immobilienfonds hielten Ende 2022 nach einer Untersuchung von Scope Kredite in Höhe von 18,9 Milliarden Euro. Im Verhältnis zum Verkehrswert der Fondsimmobiliën entspricht das einer Fremdkapitalquote von rund 15,7 Prozent. Damit liegt dieser Wert auf dem Niveau des Vorjahres. Zum 30. April 2023 ist die Fremdkapitalquote um 0,4 Prozentpunkte leicht gesunken.

Zur Einordnung: Während der Krise der offenen Immobilienfonds lag die Fremdfinanzierungsquote Ende 2009 bzw. Anfang 2010 mit mehr als 30 Prozent deutlich über dem aktuellen Niveau. Nur bei drei von 29 Fonds, zu denen Scope Informationen vorliegen, lagen sie 2009/2010 unter dem aktuellen Wert von rund 15 Prozent.

Vor Inkrafttreten des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes war es für offene Immobilienfonds möglich, Kredite in Höhe von bis zu 50 Prozent des Verkehrswerts der gehaltenen Immobilien aufzunehmen. Dieser Wert wurde als Lehre aus der Finanzkrise auf 30 Prozent des Verkehrswerts der insgesamt gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften reduziert.

Momentan liegen die Fonds im Mittel sehr deutlich unter diesem Wert. Das sorgt für Stabilität und verringert die Risiken für die Produktgattung. Gleichzeitig verringert es das Renditepotenzial, das sich aus der Hebelwirkung (Leverage-Effekt) ergibt. Zusätzlich können kurzfristige Kredite bis zu zehn Prozent des Fondsvermögens zur Liquiditätssicherung aufgenommen werden.

Nur neun der 27 untersuchten Fonds haben 2022 ihre Fremdkapitalquote gegenüber dem Vorjahr erhöht, 14 Fonds senkten sie. Die übrigen vier blieben ungefähr auf Vorjahresniveau (+/-0,2 Prozentpunkte). Kleinvolumige Produkte haben ihre Kreditquote stärker reduziert als großvolumige.

Die Spannweite der Quoten ist groß: Der „Unilnstitutional German Real Estate“ hat überhaupt keine Schulden, der „Unilmmo: Deutschland“, einer der größten offenen Immobilienfonds, hat eine Fremdkapitalquote von 3,7 Prozent. Am anderen Ende des Spektrums stehen der „KGAL immoSubstanz“ und der „Leading Cities Invest“, die auf Quoten von rund 29 Prozent kommen.

Die Zinsbindungen sind kurzfristig geprägt. Über das gesamte Kreditvolumen laufen in den kommenden drei Jahren 60,6 Prozent der Zinsbindungen aus. Der überwiegende Teil der Asset Manager ist aktuell bestrebt, Kredite zurückzuführen oder sonst aufgrund der inversen Zinskurve weiter variabel zu finanzieren, was in höheren Fremdkapitalkosten resultieren dürfte. Scope schätzt das grundsätzliche Risiko der Kreditvergabe aufgrund der Gesamtportfolioqualität und der vergleichsweise geringen Fremdkapitalquote der Fonds weiterhin als gering ein.

Scope geht aktuell davon aus, dass die Kreditquoten kurzfristig zurückgehen werden. Da rund 61 Prozent des Kreditbestands eine Zinsbindung von bis zu drei Jahren aufweisen, dürften mehrere Darlehen aufgrund der sonst drohenden höheren Zinslast getilgt werden, um einem negativen Leverage-Effekt vorzubeugen. Sollten sich kurzfristige Opportunitäten für den Immobilienankauf ergeben und die Liquidität nicht ausreichend Spielraum bieten, wäre bei vielen Fonds gleichwohl eine weitere Kreditaufnahme möglich, da die Quoten der meisten Fonds ausreichend weit vom regulatorischen Limit entfernt liegen. □

Markus Gotzi

Punished

Milton Taylor ist ein Nerd. Typ Sheldon von „Big Bang Theory“. Doch er hat ein mörderisches Hobby...

Punished bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro
als ebook und als Taschenbuch erhältlich
ISBN 9783837099188

Impressum

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

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert.de

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz (Vorsitz)

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

BVT Unternehmensgruppe

DF Deutsche Finance Holding AG

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

Der Fußball hat wieder einmal seine ganze Grausamkeit offenbart. Für die Desinteressierten hier die Dramen kurz gefasst: Borussia Dortmund präsentiert sich wie die Kaninchen im Zuchtverein „W63“ Schüren-Aplerbeck vor der Mainzer Schlange und ist nicht in der Lage, den fest eingeplanten Heimsieg einzufahren. Die Münchner besinnen sich auf ihre Qualitäten als Dusel-Bayern und erzielen in der 89. Minute den Treffer, der sie – entgegen aller Erwartungen und Feier-Vorbereitungen in Dortmund – doch noch zum Meister macht. Schalke 04 fehlt zwischenzeitlich ein Tor, um in der ersten Liga zu bleiben, steigt letztlich aber ab.

Am selben Wochenende betet ein ehemals großer deutscher Nationalspieler den Stoßseufzer „Gott sei Dank“ und meint damit den Sieg des türkischen Autokraten **Recep Tayyip Erdogan** in der Stichwahl um das Präsidentenamt. Bei der vergangenen Wahl schon zeigte **Mesut Özil** seine Sympathien für den Türken-Sultan mit einem Trikot-Tausch. Das brachte ihm seinerzeit, kurz vor der Fußball-WM 2018, viel Kritik ein, die der sensible Kicker nur schlecht wegsteckte und bei der Weltmeisterschaft so spielte wie bei seinen ersten Einsätzen damals als Bambini bei Westfalia 04 Gelsenkirchen auf dem Ascheplatz.

Kann die harte Jugend im Pott Özils Sympathien für den Diktator vom Bosphorus erklären? Das glaube ich nicht. Ich bin ebenfalls in Gelsenkirchen aufgewachsen. Und ich sehne mich höchstens nach einem starken Kapitän im Schalke-Trikot. Aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen...

Zumal nicht nur die Türken im Revier mehrheitlich Erdogan gewählt haben. Bundesweit stimmten zwei Drittel für ihn und feierten seinen Sieg mit Autokorsos in Duisburg, Berlin und München, als wäre die Türkei Fußball-Weltmeister geworden. Gefragt nach den Gründen für ihre Stimmabgabe, offenbarten viele Antworten die Sehnsucht nach einer starken Türkei, die mit der Realität nichts zu tun hat. Ein Land mit Einfluss,

Wohlstand und freien Bürgern. Eine Türkei aus 1001 Nacht also. Wünschen selbst Türken der dritten Generation in Deutschland ihren Freunden und Verwandten einen Despoten, dann ist die Integration gescheitert.

Nenn mir deine Freunde, und ich sag dir, wer du bist. Die ersten Gratulanten sprechen Bände: Der Emir von Katar schickte Glückwünsche, und Irans Präsident **Ebrahim Raisi** war ebenfalls ziemlich fix. Außerdem **Wladimir Putin**, die islamistische Hamas und der Regierunngs-Chef der Taliban. Noch vor der Auszählung aller Stimmen gratulierte ein EU-Vertreter zum „unbestreitbaren Sieg“. **Viktor Orban** aus Ungarn nämlich, der sich bereits bei Donald Trumps Wahlsieg 2016 ganz früh freute: „Was für großartige Nachrichten. Die Demokratie ist noch am Leben.“ Was der so dafür hält...

Donald Trump hat übrigens schwer abgebaut. Und damit meine ich nicht seine Chancen gegen **Ron DeSantis** als republikanische Konkurrenz im US-Wahlkampf und politisches Vorbild meines persönlichen Polit-Idols **Andi Scheuer** von der CSU. Trumps Wahrnehmung scheint gestört. Kürzlich wurde der Ex-Präsident wegen sexuellem Übergriff zu einer Strafe von fünf Millionen Dollar verknackt. „Ich kenne diese Frau nicht. Sie ist nicht mein Typ“, beklagte er sich über die Hexenjagd und verwechselte die Klägerin gleichzeitig mit einer seiner Ex-Frauen. Offenbar eine genetisch bedingte Unzulänglichkeit. Denn vor wenigen Tagen wollte Trump Junior gegen DeSantis vom Leder ziehen, verwechselte ihn aber mit seinem Vater: „Trump hat das Charisma eines Leichenbestatters...“ sagte der Filius in einer Online-Show, ohne sich zu korrigieren.

Müssen wir uns Sorgen machen? Ich glaube, das müssen wir. Und damit meine ich den Geisteszustand mächtiger Männer. Und nicht Schalkes Gegner in der kommenden Saison: Magdeburg, Holstein Kiel, Osnabrück, Greuter Fürth. Und wahrscheinlich der HSV. □