

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 435 | 24. KW | 16.06.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Offene Immobilienfonds: Scope stuft fünf Angebote für private Anleger zurück	2
Umfrage unter Pfandbrief-Banken: Großteil rechnet mit sinkenden Zinsen	7
Einzelhandelsimmobilien: Dickes Plus bei neuen Filialen im Luxus-Segment	12
Personalia	12
Stadt-Quartiere: Branche hat hohe Erwartungen an das neue heiße Thema	13
Zweitmarktbörse: Schwache Preise für Immo-Fonds drücken Gesamtkurs	15
Energiebilanz: Preisschere geht bei Mehrfamilien-Häusern weiter auseinander	16
Umfrage unter Investoren: Institutionelle suchen nach Pflegeheimen	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Wer hätte gedacht, dass die Heizungsanlage einmal eine Diskussion über die Demokratie in Deutschland entfacht? Zumindest, wenn wir für bare Münze nehmen, welche Emissionen aus den Mündern mancher Politiker entweichen. Im bayerischen Erding hatte **Monika Gruber**, im eigentlichen Beruf eher unpolitische Kabarettistin, eine Demonstration gegen die Heizungspläne der Ampelregierung organisiert und zugelassen, dass Regional-Politiker die Veranstaltung an sich reißen.

Sprecher der AfD waren zwar nicht zugelassen, aber das war auch gar nicht nötig, um die Grenzen der Hemmungslosigkeit zu offenbaren. „Wir sind an einem Punkt, an dem sich die schweigende große Mehrheit die Demokratie wieder zurückholen muss“, ereiferte sich **Hubert Aiwanger** in Erding, immerhin Wirtschaftsminister im Bundesland Bayern. Oder war es doch **Alexander Gauland** in bayerischer Tarnkleidung, der hier ähnlich wie **Donald Trump** zum Sturm auf die gewählte Regierung blies? „Wir holen uns unser Land zurück!“

Dazu würde Aiwangers Einschätzung der Medien passen, die er „nicht an der Seite der normalen Bevölkerung“ sieht, sondern die nur „linksgrünen Gender-Gaga“ produziert. Was bitte schön, hat das mit einer warmen Wohnung zu tun? Mit solchem Populismus unterstellt ein gewählter Landesminister, dass es in Deutschland keine Demokratie mehr gibt und die Medien gesteuert sind. Bezeichnenderweise bekam der folkloristische Aiwanger mehr Applaus als Ministerpräsident **Markus Söder**. Der ließ sich die Gelegenheit zum inhaltsleeren Ampel-Bashing ebenfalls nicht nehmen, ertete aber Buh-Rufe für seine Absage an jegliche Kooperation mit der AfD.

Die Regierung hat viel verbockt bei ihren Heizungs-Plänen. Vor allem in der Kommunikation. Fakt ist aber, dass Nachhaltigkeit nicht nur das Klima schützt, sondern auch den Geldbeutel füllt. Immobilien mit schlechter Energie-Bilanz sinken kontinuierlich im Wert. Der Gap zu den sparsamsten Objekten liegt inzwischen bei rund 30 Prozent. Das sind Fakten und keine Phantastereien.

Schwerpunkt dieser Ausgabe sind offene Immobilienfonds.

Viel Spaß beim Lesen!



Ökorenta

Solarparks in Bayern

Der Ankauf von Solar- und Windparkbeteiligungen läuft bei **Ökorenta**. Aktuell hat das Unternehmen für die derzeit im Aufbau befindlichen Portfolios ihrer Alternativen Investment Fonds drei Solarparks im Süden Deutschlands erworben. Mit einem Investitionsvolumen von rund 22 Millionen Euro gehört die Transaktion zu den Rekordankäufen im Hause Ökorenta.

Die drei in Bayern gelegenen großen Freiflächen-Solarparks verfügen in Summe über eine Gesamtnennleistung von rund 21 MWp. Auf insgesamt 17,8 Hektar sind rund 39.500 Module verbaut. Die Anlagen speisen seit Dezember 2022 sauberen Strom in das Netz ein. Mit den aktuellen Solarparks hat Ökorenta Stand Ende Mai in diesem Jahr Ankauf-Transaktionen in einem Gesamtvolumen von 47,5 Millionen Euro bei 23,5 Millionen Euro Eigenkapital getätigt.

BVT/Derigo

Transnet-BW-Verkauf

Die **EnBW Energie Baden-Württemberg AG** verkauft einen Minderheitsanteil von 24,95 Prozent ihrer Tochter, der Netzbetreiberin **TransnetBW**, an die **Südwest Konsortium Holding GmbH** unter Führung der **SV Sparkassen Versicherung**. Verwaltet wird die Beteiligung von der im Infrastrukturbereich erfahrenen KVG **Derigo**, dem Gemeinschaftsunternehmen der **BVT Holding** und **Werner Bauer**, dem geschäftsführenden Gesellschafter der **Top Select Management GmbH**.



Frankfurt. Mit rund zwölf Millionen Quadratmetern die Nummer vier unter den Büromärkten in Deutschland. Bürogebäude stellen den Löwenanteil in vielen offenen Immobilienfonds.

Offene Fonds herabgestuft

Scope schätzt fünf Angebote für private Anleger negativer ein

Der Lauf der Dinge hat die Branche der offenen Immobilienfonds erreicht. Scope hat sich die Angebote für private Kapitalanleger vorgenommen und seine Meinung zu einigen Angeboten korrigiert. Kein Wunder bei den Veränderungen der vergangenen anderthalb Jahre.

Transaktionsstarre behindert die Preisfindung und drückt auf die Anbieterstimmung. Zwar senken stabile Vermietungs- und niedrige Kreditquoten die Risiken, die Liquiditätsquoten verharrten auf solidem Niveau. Allerdings sind die Mittelzuflüsse gesunken.

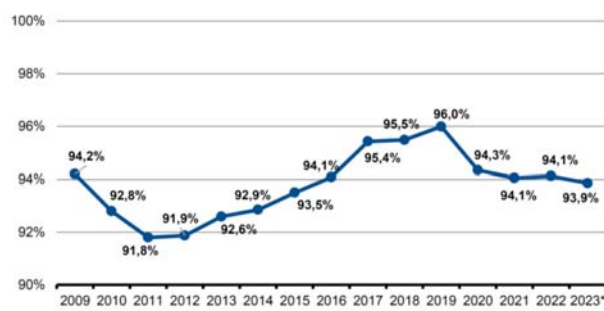
Scope hat die Beurteilungen von 20 offenen Immobilienfonds aktualisiert. Fünf Fonds wurden herabgestuft, bei 13 Fonds blieb das Rating stabil. Ursache für die Downgrades waren sowohl gestiegene Risikoparameter als auch schwächere Renditeentwicklungen. Zwei Produkte wurden neu in die Rating-Runde aufgenommen. Die Ratings reichen von a plus bis bb minus. Die offenen Immobilienfonds haben 2022 eine durchschnittliche Ein-Jahres-Performance (BVI) von 2,5 Prozent erzielt. Die Spannweite liegt zwischen 1,5 Prozent und 4,9 Prozent. Die klassischen Gewerbeimmobilienfonds legten im Mittel um 2,4 Prozent zu, reine

Wohnimmobilienfonds um 3,1 Prozent. Für 2023 rechnet Scope mit einer Durchschnittsrendite von rund 2,5 Prozent – das dürfte dann immer noch weit entfernt sein von der dann angenommenen Inflationsrate.

Scope erwartet einerseits eine sinkende Wertänderungsrendite, andererseits eine Erholung der Liquiditäts- und der Mietrendite und damit für 2023 eine Fondsperformance auf dem Niveau des Vorjahres. Das Umfeld für offene Immobilienpublikumsfonds hat sich seit Februar 2022 infolge der gestiegenen Zinsen deutlich verändert. In den vergangenen Jahren trieben Immobilienaufwertungen zum überwiegenden Teil die Renditen der Fonds. Das wird sich 2023 nicht in diesem Maße fortsetzen. Die Zeit der Aufwertungen in der Breite dürfte vorerst vorbei sein.

In welchem Umfang rückläufige Immobilienbewertungen die Performance belasten werden, lässt sich derzeit noch nicht beziffern. Die Transaktionen an den Gewerbeimmobilienmärkten seien nahezu zum Erliegen gekommen. Durch die anhaltende Transaktionsstarre sei die Preisfindung noch nicht abgeschlossen und mögliche Entwicklungen seien noch nicht in den Bewertungen der Fondsportfolios abgebildet. ►

Abbildung 5: Durchschnittliche Vermietungsquote der offenen Immobilienfonds



* Stand: jeweils aktuellste Veröffentlichung der KVGen zum 30.04.2023
Quelle: Scope Fund Analysis, KVGen; Stand: jeweils der 31.12.

Mit Corona sanken die Vermietungsquoten. Nach Ansicht von Scope ist das Niveau jedoch weiterhin stabil.

In dieser Hinsicht ist positiv, dass die Bestände der Immobilienfonds zu mehr als drei Vierteln aus Gebäuden bestehen, die vor 2019 erworben wurden. Diese Objekte sind überwiegend konservativer bewertet als Objekte, die zwischen 2019 und 2022 – also während der Höchstpreisphase – gekauft wurden. Die Multiplikatoren der Immobilien auf Portfolioebene liegen für die offenen Publikumsfonds im Schnitt bei 20,6 (für das Segment Wohnen bei 22,5).

Das ist konservativ im Vergleich zu den in der Hochpreisphase gehandelten Objekten mit Multiplikatoren von zum Teil weit über dem 30-fachen.

Nicht zuletzt durch fehlende Transaktionsumsätze schätzen die Anbieter offener Immobilienpublikumsfonds ihre Lage schlechter ein als im Jahr zuvor. Das hat eine Umfrage von Scope ergeben, an der sich 27 Gesellschaften mit einem Immobilienvermögen von insgesamt rund 440 Milliarden Euro beteiligt haben. Etwa 40 Prozent der befragten Anbieter beurteilen ihre Lage als gut und 47 Prozent als neutral, und 14 Prozent der Teilnehmer schätzen ihre Lage für dieses Jahr als unbefriedigend oder schlecht ein. Vor einem Jahr beurteilten 86 Prozent ihre Lage als gut, und kein Anbieter beurteilte seine Lage als unbefriedigend oder schlecht.

Die Attraktivität der offenen Fonds ist offenbar auf dem absteigenden Ast. Nur noch eine Gesellschaft beabsichtigt, einen neuen offenen Immobilienpublikumsfonds aufzulegen. Nach Informationen des Fondsbriefs denkt eine Vielzahl von Unternehmen über Eltif nach. Demgegenüber planen zwei Drittel der Befragten neue Produkte im institutionellen Be-

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

Commerz Real **Steigenberger de Saxe**

Die **Commerz Real** hat für ihren offenen Immobilienfonds Hausinvest das Vier-Sterne-Hotel „**Steigenberger Hotel de Saxe**“ in Dresden mit 185 Zimmern erworben. Es wird langfristig von der **Deutschen Hospitality** betrieben. Die Gesamtmietfläche der Immobilie liegt bei 13.500 Quadratmetern, wovon 12.300 Quadratmeter auf das Hotel entfallen. 2006 errichtet und zuletzt 2019 umfangreich renoviert, bietet das Haus ein Restaurant, eine Lobby Bar, einen Spa- und Wellnessbereich und Tagungsräume.

reich. Hier wird auf ein neues attraktives Marktniveau gehofft und ein günstiger Einstieg antizipiert, um neue Produkte zu gestalten.

Die Zuflüsse in offene Immobilienfonds sind 2022 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesunken. Per Saldo sammelten die Produkte 4,2 Milliarden Euro ein – nach 5,2 Milliarden im Jahr 2021. Für 2023 erwartet Scope weiter zurückgehende Mittelzuflüsse, rechnet aber aktuell über alle Fonds noch mit einem insgesamt positiven oder zumindest ausgeglichenem Netto-Mittelaufkommen. Einige Produkte werden jedoch Abflüsse verkraften müssen. Diese sind aufgrund der einjährigen Kündigungsfrist, die für den überwiegenden Teil der Anleger gilt, für die Anbieter aber antizipierbar und sollten für sie zu bewältigen sein.

Alles in allem haben die vor zehn Jahren heiß umkämpften Regelungen des

Gesetzgebers offenen Immobilienfonds aktuell zu Stabilität verholfen – sowohl die Reduktion der Fremdkapitalgrenzen als auch die Mindesthalte- und Kündigungsfristen. Jetzt dienen die deutschen Regelungen als Blaupause für eine europäische Regulierung. Darüber hinaus sind bei vielen Anbietern Puffer in Form von Liquidität vorhanden. Offene Immobilienfonds hielten Ende 2022 flüssige Mittel im Umfang von rund 17 Milliarden Euro. Gemessen am Nettovermögen der Fonds entspricht das einer Liquiditätsquote von 14,0 Prozent. Aktuell liegt diese bei 14,5 Prozent.

Denkbar ist, dass die Liquidität dazu genutzt wird, um Kredite zurückzuzahlen. Damit könnten Zinsänderungsrisiken abgemildert werden. Die durchschnittliche Fremdkapitalquote lag zum Jahresende 2022 bei 15,7 Prozent und ist bis Ende April 2023 auf 15,3 Prozent gesunken. Damit liegen die Fonds



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

momentan im Mittel sehr deutlich unter dem erlaubten Maximalwert von 30 Prozent, was Scope als konservativ erachtet. Das bietet Spielraum für weitere Finanzierungen, sollte zusätzlich Liquidität benötigt werden.

Die niedrige Kreditquote sorgt für Stabilität und verringert die Risiken für die Produktgattung. 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.

Auch die durchschnittliche Vermietungsquote offener Immobilienpublikumsfonds liegt weiterhin auf einem soliden Niveau. Mit 94,1 Prozent blieb sie gegenüber dem Vorjahr unverändert. Scope erwartet für 2023 im Durchschnitt stabile bis leicht sinkende Vermietungsquoten. Viele Mietverträge wurden langfristig geschlossen oder konnten während der Corona-Krise gegen Unterstützungsleistungen für die Mieter vorzeitig verlängert werden. Damit hängt künftig viel von der Bonität der Mieter ab.

Die Anforderungen an das Asset Management werden weiter steigen, um das aktuelle Vermietungsni-

veau halten zu können. Zu bewältigen sind nicht nur die Zurückhaltung bei den Mietern und eine höhere Zahl möglicher Insolvenzen. Besonders die immer wichtigere ESG-Anforderung im Bestand wird die Manager stark fordern, um den Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen, CO₂-Bepreisung und Mieter-Incentives zu meistern.

Risiken auf Immobilienebene erkennt Scope dementsprechend bei Gebäuden, die unter Nachhaltigkeitsaspekten schlecht positioniert sind. Vor großen Herausforderungen sieht Scope daneben vor allem den Non-Food-Einzelhandel, US-Büroimmobilien und generell Bürohäuser in B-Lagen und schlechter.

Zusätzlich zu den Fonds hat Scope fünf Anbieter analysiert – deren Asset Management Ratings haben sich nicht verändert. Aktuell zeigt sich bei den Gesellschaften ein neuer Trend: Immer mehr bündeln ihre Expertise im Immobilienbereich mit der Expertise im Bereich erneuerbare Energien, was einen Wettbewerbsvorteil bei der energetischen Optimierung des Gebäudebestandes und der weiteren Diversifikation der Produkte darstellen kann.

(Siehe Tabelle auf nächster Seite.) ►



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



Ratingübersicht 2023 der offenen Immobilienfonds

Fonds	ISIN	Kapitalverwaltungs- gesellschaft	Rechts- struktur	Kategorie	Zielmarkt	Rating 2022	Rating 2023
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	Deka Immobilien Invest- ment GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	aAIF	aAIF
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	Deka Immobilien Invest- ment GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Global	bbb+AIF	bbb+AIF
Deka-ImmobilienMetropolen	DE000DK0TWX8	Deka Immobilien Invest- ment GmbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Global	-	a-AIF
Deka- ImmobilienNordamerika	DE000DK0LLA6	Deka Immobilien Invest- ment GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Nord- amerika	-	a-AIF
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND	DE000A12BSB8	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	a+AIF	a+AIF
grundbesitz europa	DE0009807008	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a-AIF	a-AIF
grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	a-AIF	bbb+AIF
grundbesitz global	DE0009807057	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Global	bbb+AIF	bbb+AIF
Habona Nahversorgungsfonds Deutschland	DE000A2H9B00	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	(P) a-AIF 27.01.2022	a-AIF 17.01.2023
hausinvest	DE0009807016	Commerz Real Investment- gesellschaft mbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	aAIF	a-AIF
KGAL immoSUBSTANZ	DE000A2H9BS6	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Europa	a-AIF	a-AIF
LEADING CITIES INVEST	DE0006791825	KanAm Grund Kapitalver- waltungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Global	aAIF	a-AIF
Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private	DE000A2PFZU6	Quadoro Investment GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Europa	(P) a-AIF 11.11.2021	(P) bbb+AIF 10.01.2023
REALISINVEST EUROPA	DE000A2PE1X0	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetma- nagement	Publikums- fonds	Small Portfolios	Europa	(P) a-AIF 18.01.2022	(P) a-AIF 19.01.2023
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	DE000A2ATC31	Swiss Life Kapitalverwal- tungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Europa	a-AIF	a-AIF
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	UBS Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Europa	bbb+AIF 11.02.2022	bbbAIF
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Deutsch- land	aAIF	aAIF
Unilmmo: Europa	DE0009805515	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	bbb+AIF	bbbAIF
Unilmmo: Global	DE0009805556	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Global	bb-AIF	bb-AIF
UnilInstitutional European Real Estate*	DE0009805549	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Europa	aAIF	aAIF
UnilInstitutional German Real Estate*	DE000A1J16Q1	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	a+AIF	a+AIF
WERTGRUND WohnSelect D	DE000A1CUAY0	WohnSelect Kapitalverwal- tungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	a+AIF	a+AIF
WestInvest InterSelect	DE0009801423	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	aAIF	aAIF

* Institutionelle Fonds; Quelle: Scope Fund Analysis; Stand: 06.06.2023

HIH Global

Unhappy end in NZL

Der 2007 gestartete geschlossene Neuseeland-Fonds der **HIH Global Fondsbeteiligung** steht vor seinem Ende, und das wird den Anlegern keinen Spaß bereiten. Die Zeichner des „Pacific Core 1 Neuseeland“ haben einem Verkauf der beiden Fondsobjekte für 35,1 Millionen Euro zugestimmt. Das sind in der Landeswährung 62 Millionen Neuseeland-Dollar. Gestartet war der Fonds seinerzeit mit einem Volumen von 86,4 Millionen Euro, davon rund 54 Millionen Euro Eigenkapital.

Zinssenkungen erwartet

Pfandbriefbanken sehen Argumente für offene Immobilienfonds

Und weiter geht's mit den offenen Immobilienfonds. Diesmal mit der Analyse und Meinung der deutschen Pfandbriefbanken auf Grundlage von Daten aus mehr als 700 Banken. Offen gesagt wundert mich die einhellig positive Einschätzung der offenen Immobilienfonds ein wenig...

Nachdem die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren auch aufgrund der lange anhaltenden Niedrigzinsphase teils kräftig gestiegen sind, ging es mit den Preisen zuletzt bergab. Bestätigt wird dies auch vom Immobilienpreisindex des **Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP)**, der – inklusive Gewerbeimmobilien – zu Jahresbeginn um 3,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nachgab.

Eine allzu große Überraschung ist diese Entwicklung aber nicht wirklich, deuteten sich die Preiskorrekturen doch schon im Jahr 2022 ab. Damals hatte sich eine zunehmende Kluft zwischen der Entwicklung der Mietpreise und der Immobilienpreisentwicklung abgezeichnet – ein Indiz dafür, dass der Immobilienmarkt überbewertet war. Stand Januar 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland durchschnittlich um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken, die Preise für Gewerbeobjekte gaben derweil um 3,6 Prozent nach.

Grund zur Panik bestehe nun aber nicht, scheinen sich die Immobilienpreise doch bereits schon wieder zu stabilisieren. So ist seit Januar etwa der

Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment
für die Energiewende

www.hep.global



there is no planet b.

• **hep**



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)

Hauspreisindex der Finanzierungsplattform **Euro-pace**, der auf echten Transaktionen von Wohnimmobilien beruht, um 0,8 Prozent gestiegen und hat sich im April im Vergleich zum Vormonat nur noch um minus 0,05 Prozent verändert. Auch für Gewerbeflächen gibt es Anzeichen für eine Bodenbildung. Betrag der Preisrückgang bei Einzelhandelsimmobilien zu Jahresbeginn gegenüber dem Anfangsquartal 2022 noch 10,5 Prozent, gaben die Preise im Vergleich zum Vorquartal nur noch um 1,7 Prozent nach. Bei Büroflächen lag der Rückgang bei 7,5 Prozent auf Jahres- und fünf Prozent auf Quartalsicht.

Um die künftige Preisentwicklung von Immobilien vorherzusagen, bedarf es des Blicks in die Kristallkugel – und der ist bekanntermaßen nicht allzu seriös. Nicht auszuschließen sei jedoch, dass die Immobilienpreise sich weiter stabilisieren und über kurz oder lang wieder zulegen könnten. Grund: Die zuletzt mehrfach gesunkene Inflationsrate dürfte ihren Zenit überschritten haben, und die Europäische Zentralbank (EZB) daher in nicht allzu weiter Ferne ihre Zinserhöhungszyklus beenden; seit Mitte 2022 hat die Notenbank den Leitzins von null auf aktuell 3,75 angehoben. Möglicherweise erfolgt schon im Laufe

des nächsten Jahres die erste Zinssenkung der EZB. Damit einhergehend könnten auch die Renditen der zehnjährigen Bundesanleihen nachgeben.

Doch was hat dieses skizzierte Szenario mit den Immobilienpreise zu tun? Steigen die Renditen für Bundesanleihen, legen in der Regel auch die Zinsen für Hypothekenkredite zu – und umgekehrt. Und: Sollten die Finanzierungskosten tatsächlich sinken, dürfte damit einhergehend die Nachfrage nach Immobilien wieder zulegen – und somit auch die Preise.

Für Immobilienbesitzer wäre das sicherlich eine wünschenswerte Entwicklung; für diejenigen, die noch keine Wohnung oder Haus besitzen, eher das Gegenteil. Trotz der zurückliegenden Korrektur sind die Preise für Wohnungen und Häuser in den vergangenen Jahren kräftig gestiegen – und zwar so sehr, dass viele Menschen in Deutschland ihre Wunschimmobilie nicht mehr finanzieren können.

Für Anleger, die trotzdem an der Robustheit und Stabilität des Immobilienmarktes partizipieren möchten, bieten sich als attraktive Alternative offene Immobilienfonds an, so der Verband der Pfandbriefbanken.

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. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter folgendem Link abrufbar auricher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte. Bildquelle: Adobe Stock

ÖKORENTA
ökorentabel investieren.

Union Investment

Verkauf in Zürich

Union Investment hat für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Global“ das Bürogebäude West-Park in Zürich an die **PSP Real Estate AG** verkauft, eine Tochter der **PSP Swiss Property AG**. Die 2002 fertiggestellte Immobilie zählte seit 2009 zum Portfolio des Fonds. Auch aufgrund der Entwicklung des Schweizer Franken konnte das Bürogebäude mit einem Plus von 100 Prozent gegenüber dem damaligen Kaufpreis veräußert werden. Der Verkaufspreis liegt bei 216,5 Millionen Schweizer Franken oder 223 Millionen Euro.

Nach Gründen, weshalb offene Immobilienfonds eine sinnvolle Depotbeimischung sind, müsse nicht lange gesucht werden. So haben sich die Renditen dieser Anlageklasse über Jahre als stabil erwiesen und gaben selbst unter schwierigen Marktbedingungen nur in geringem Maße nach (siehe dazu die Studie von Scope ab Seite 2).

Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Pluspunkt: 60 Prozent der Ausschüttungen aus offenen Immobilienfonds sind steuerfrei. Mit Blick auf die Bruttovergleichsrendite bieten offene Immobilienfonds auch deshalb gegenüber konkurrierenden Anlageklassen einen großen Vorteil. Und aufgrund der jüngsten Preiskorrektur können interessierte Anlegerinnen und Anleger nun vergleichsweise günstig Anteile erwerben.

Vor allem aber können Anleger über ein Investment in offene Immobilien-

fonds an den generellen positiven Eigenschaften von Immobilieninvestments partizipieren – und zwar je nach den individuellen Möglichkeiten, auch schon mit einem kleineren Anlagebetrag. Anleger könnten so auch Anteile an Immobilien erwerben und von deren Wertentwicklung profitieren, an die private Käufer sonst nicht ohne weiteres herankommen würden. Sie müssen sich außerdem nicht auf einzelne Objekte beschränken: Wer in offene Immobilienfonds investiert, kann sein Portfolio breit über verschiedene Immobilienarten streuen und neben Wohngebäuden und klassischen Gewerbeimmobilien auch Spezialobjekte wie Pflegeimmobilien, Ärztehäuser oder Logistik-Gebäude abdecken. Soweit die Werbung der Pfandbrief-Banken mit bekannten Argumenten.

„Die Sorge, dass bei gewerblichen Büroimmobilien, die einen teils großen

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

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/j32-prospekt.pdf> abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u.a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.



Fokus Wohnen

Acht Objekte gekauft

Der offene Immobilien-Publikumsfonds „Fokus Wohnen Deutschland“ hat sein achttes Geschäftsjahr abgeschlossen und den Wachstumskurs fortgesetzt. Das Nettofondsvermögen stieg im Berichtszeitraum um 8,5 Prozent von rund 928 Millionen Euro auf 1.007 Millionen Euro. Der Fonds kaufte im vergangenen Geschäftsjahr acht Projekte mit einem Investitionsvolumen von 182 Millionen Euro an. Die angekauften Wohnprojekte liegen in Düsseldorf, Leipzig, Nürnberg, Fürth, Künzelsau, Ulm, Magdeburg und Nuthetal.

Anteil in offenen Immobilienfonds ausmachen, aufgrund der corona-bedingten Zunahme der Home-Office-Tätigkeit die Nachfrage nach Flächen sinkt und damit einhergehend auch die Renditechancen, teilen wir nicht“, so der Verband: „Vielmehr machen wir die Erfahrung einer zunehmenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen. Die Gründe: Viele Unternehmen haben großes Interesse daran, ihren Angestellten das Arbeiten im Büro möglichst attraktiv zu gestalten, etwa durch hochmoderne Kommunikationsräume. Darüber hinaus muss das Gebäude auch den modernen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen.“

Mit einer breiten Streuung versprechen derartige Investments über einen offenen Immobilienfonds nicht nur robuste Renditen, sondern sie tragen auch zur Stabilität im gesamten Depot bei, zumal offene Immobilienfonds geringere Wertschwankungen aufweisen als beispiels-

weise Aktien. Und: Da viele offene Immobilienfonds überwiegend mit Gewerbeimmobilien bestückt werden, bieten sie auch einen eingebauten Inflationsschutz, da deren Mietverträge wiederum meist inflationsindexiert sind. Dies bedeutet: Steigt die Inflation, steigen auch die Mieten, wodurch die Einnahmen der Besitzer stabil bleiben.

Gerade bei offenen Immobilienfonds ist es schwierig, die aussichtsreichen Produkte in Eigenregie zu identifizieren, gibt es bei der Auswahl doch einige entscheidende Aspekte zu beachten – angefangen von der Quote der Nutzungsarten, über die Altersstruktur der Gebäude, die Vermietungs- und Finanzierungsquoten im Fonds bis hin zum Nachhaltigkeitslevel der Immobilien und der nachhaltigen Managementqualität der Fondsgesellschaft. □



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.

Wechsel Dich

Die **Catella Residential Investment Management GmbH** hat **Marwin Weber** (35) zum Fondsmanager des „Catella European Residential Fund III“ (CER III) ernannt. Mit Kapitalzusagen von 1,25 Milliarden Euro ist der CER III eines der größten paneuropäischen Investmentvehikel. Zuvor war Weber Fondsmanager bei der **Patria** und verantwortlich für zwei Wohnimmobilienfonds und für ein Residential-Value-Add-Vehikel.

Christie & Co gibt die Ernennung von **Marlon Schramm** zum neuen Head of Healthcare Germany bekannt. Diese strategische Besetzung ist Teil der Expansion von Christie & Co im Bereich Pflege-, Gesundheits- und Seniorenimmobilien mit Fokus auf den wichtigen deutschen Markt.

Die **DIC Asset AG** hat **Michael Tegeder** zum neuen Head of Corporate Finance bestellt. Er übernimmt die Position von **Rutger Kaeding**, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlässt. Vor seinem Eintritt in die DIC war Tegeder in leitenden Positionen bei börsennotierten Immobiliengesellschaften beschäftigt.

Die **Solvium Capital Vertriebs GmbH** hat **Sophia Janker** zur Prokuristin ernannt. Sie ist die erste Leitende Angestellte des Unternehmens und gehört damit als erste Frau zum erweiterten Team der Unternehmensleitung. Die Industriekauf- frau, geprüfte Wirtschaftsfachwirtin und Betriebswirtin ist seit 2018 bei Solvium beschäftigt.

„Eure Armut kotzt mich an...“

Luxuskonsum stabilisiert Einzelhandel - Plus von 77 Prozent zum Vorjahr

Der Einzelhandel ist schon länger das Sorgenkind der Immobilien-Branche. Doch ein spezielles Segment sticht positiv heraus. Und damit meine ich nicht die Nahversorger und Supermärkte.

Mit 77 Prozent mehr Filialeröffnungen als im Vorjahr erlebt der europäische Luxuseinzelhandel eine deutliche Erholung. Steigende Besucherzahlen und wachsender Luxuskonsum treiben den Einzelhandel im Luxussegment an. Denn laut dem aktuellen „Global Luxury Retail Report“ von **Savills** sind diese Entwicklungen eng mit dem verstärkten Andrang internationaler Besucher nach den Lockdowns und einer wachsenden Nachfrage für Luxusgüter verbunden.

Weltweit ist die Zahl der Filialeröffnungen im Luxussegment im Jahr 2022 um elf Prozent gestiegen. Mit einem Anteil von 23 Prozent rückt der europäische Markt an die zweite Stelle, direkt hinter China (41 Prozent) und noch vor Nordamerika (14 Prozent). Zu den wichtigsten Shop-Eröffnungen in Europa im vergangenen Jahr zählen unter anderem ein Flagship-Store von **Del Core** in der Londoner New Bond Street, das sechste **Celine**-Geschäft in Paris und ein **Ralph Lauren**-Store in Mailand.

„Die Rückkehr internationaler Touristen sowie die Bereitschaft wieder mehr Geld für Luxusgüter auszugeben, hat zweifellos dazu beigetragen, dass europäische Standorte zunehmend in den Fokus expandierender Luxusmarken rücken. Ebenso haben Mietpreisanpassungen in Verbindung mit einer größeren Flächenverfügbarkeit an einigen der wichtigsten Luxusmeilen die Vermietungsaktivität angekurbelt“, sagt **Anthony Selwyn**, Co-Head of Prime Global Retail bei Savills.

Auf dem deutschen Markt zielen Marken wie **Hermès**, **Balenciaga** und **Gucci** auf weitere Expansion in Düsseldorf, Hamburg oder München ab. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen im Lu-

xussegment sind im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum dritten Quartal 2021 in Berlin, Frankfurt und Hamburg konstant geblieben, einzig in München stiegen sie um 13 Prozent.

„Der deutsche Markt steht bei internationalen Luxusmarken weiter hoch im Kurs. Hier setzen sie konsequent auf eine starke Präsenz in erstklassigen Lagen, um das breite Wachstumspotenzial voll auszuschöpfen und von der gesteigerten Nachfrage der Kunden im Premium-Segment zu profitieren“, sagt **Daniel Kroppmanns**, Director und Head of Retail Agency Germany bei Savills.

Auch im Nahen Osten stiegen die Zahlen der die Filialeröffnungen im Vergleich zu 2021 deutlich (plus 125 Prozent). Savills zufolge setzt sich damit der während der Pandemie beobachtete Trend fort, dass sich Luxusmarken verstärkt auf vergleichsweise unterversorgte, finanzkräftige Märkte konzentrieren. Besonders Dubai rückt dabei zusammen mit aufstrebenden Standorten wie Doha in den Fokus.

„Wir haben zwar eine große Anzahl von Eröffnungen in den traditionellen Luxusmärkten gesehen, aber es hat sich herauskristallisiert, dass Marken für eine größere Standortvielfalt offen sind und sich zukünftig noch breiter aufstellen dürften. Während Mailand, London und New York auch weiterhin eine starke Anziehungskraft auf viele Luxusmarken ausüben, wird die geringe Flächenverfügbarkeit die Transaktionen in diesen Märkten in den nächsten zwölf bis 18 Monaten verringern“, glaubt so **Marie Hickey**, Commercial Research Director bei Savills. Daher erwartet sie mehr Store-Eröffnungen abseits dieser Spitzenstandorte. □

Hohe Erwartungen an Stadt-Quartiere

Studie zeigt stabile Entwicklung trotz Corona und Krisen - Potenzial noch nicht ausgeschöpft

Quartiersentwicklungen sind Teil der aktuellen Debatte um nachhaltige Stadtentwicklung. Sie liefern Antworten auf Megatrends und stellen eine Lösung für Konversionsflächen dar.

In einer aktuellen Studie zum Thema Quartiersentwicklung, herausgegeben vom internationalen Immobilienberatungsunternehmen **Cushman & Wakefield (C&W)** und dem Projektentwickler **GERCH**, werden aktuelle Erfolgsfaktoren gelungener Quartiersentwicklungen, Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit den Stakeholdern und die städtebaulichen Perspektiven zusammengeführt.

Zwei Gründe sorgen für die aktuelle Konjunktur von Quartieren und Quartiersentwicklungen am Immobilienmarkt: Zum einen der Siedlungsdruck in den Ballungsgebieten und zum anderen das gestiegene Angebot an Konversionsgrundstücken. In der Regel von einem Projektentwickler initiiert und in Abstimmung mit der kommunalen Stadtplanung über mehrere

Jahre entwickelt, sind Quartiere durch Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Handel und weitere Nutzungen) und die Möglichkeit sozialer Interaktion charakterisiert.

Eine Kernfrage lautete: Wie kann oder muss heute gehandelt werden, um Quartiere der Zukunft zu realisieren? **Christa Reicher**, Inhaberin des Lehrstuhls für Städtebau und Entwerfen an der **RWTH Aachen**, meint: „Wenn wir heute planen, dann nicht für uns, sondern für die nächste und übernächste Generation. Heute stellen wir die Weichen für morgen.“

Allein aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive gibt es unterschiedliche Player, deren Anliegen zusammengeführt werden müssen, damit ein Quartiersprojekt erfolgreich ist. Auch wenn Projektentwickler, Eigentümer, Kommunen und Nutzer nicht immer identische Interessen haben und in unterschiedlichen Zeiterperspektiven denken, sei ein gemeinsamer Nenner möglich. ►



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

Adrealis

BaFin sagt nein

Mit Bescheid vom 18. April 2023 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) der **Adrealis Service Kapitalverwaltungs-GmbH**, München, den Vertrieb von Anteilen an den Investmentvermögen **Agri Terra Citrus Basket I**, **BRR Bayerische Regional Re-Invest**, **Gallus Immobilien Wohnbau 1 und 2** sowie **Variond Residential I** nach § 314 Absatz 1 KAGB untersagt. Die Vertriebsuntersagung wurde am 23. Mai 2023 durch die BaFin bekanntgemacht und am 26. Mai 2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Union Investment **TRIII Hamburg**

Union Investment gewinnt vier neue Mieter für eine Fläche von zusammen rund 9.700 Quadratmeter im Büroensemble „**TRIII Hamburg**. collect.AI“, eine Tochter der **Aareal Bank**. Mitarbeiter der Wasserstoffsparte von **E.ON** und die Schiffsklassifikationsgesellschaft **Lloyd's Register** ziehen bis Ende dieses Jahres in das traditionsreiche Gebäude in der Willy-Brandt-Straße. **Die Deutsche Giganetz GmbH**, die deutschlandweit vorwiegend eigenwirtschaftlich und flächendeckend Glasfaserausbau betreibt, bezieht ihre neuen Flächen im zweiten Quartal 2024. Damit konnte Union Investment seit dem Auszug der Reederei **Hamburg Süd** in kurzer Zeit rund 80 Prozent der insgesamt 19.400 Quadratmeter neu vermieten.

Megatrends und ihr Bezug zu Quartiersentwicklungen

Megatrend	Worum es geht	Abgeleitete Ziele mit Bezug zum Quartier
Demographischer Wandel	Bevölkerungszahl nimmt insgesamt ab, bei gleichzeitig steigender Alterung und Zunahme der älteren Bevölkerung; diese ist fitter als ihre Elterngeneration; mehr Zuzug aus dem Ausland	Altengerechtes Wohnen und Mehrgenerationen-Wohnen fördern, kürzere Wege für die tägliche Versorgung, soziales Miteinander stärken, Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen stärken
Digitalisierung	Digitale Technologien entwickeln sich rasant in allen Lebens- und Wirtschaftsbereichen	Vernetzung der Akteure, Nutzung von Apps und Einbindung in Plattformen fördern (z. B. Carsharing, Smart-Home, E-Commerce)
Nachhaltigkeit	Umwelt, Soziales und Wirtschaft sollen integrativ berücksichtigt werden; dies ist kein neuer Ansatz, erfährt aber durch die Klimaschutzdebatte starken Aufwind; Gesetzgebung wird immer umfangreicher, zum Beispiel EU-Taxonomie	Umwelt: Nachhaltigkeit muss sich durch den gesamten Lebenszyklus des Quartiers ziehen, Nachnutzung von Grundstücken fördern Soziales: Attraktivitätssteigerung von Nachbarschaften, Erhalt von identitätsstiftenden Bestandsgebäuden, soziale Treffpunkte einrichten Wirtschaft: Schaffung von Arbeitsplätzen
Verstädterung & Urbanisierung	Pull-Faktoren: Angelockt durch (Aus-)Bildung, Arbeitsplätze, Freizeit- und Kulturangebot ziehen mehr Menschen in die (Groß-)Städte Push-Faktoren: Wegzug aufgrund zu hoher Mieten und Veränderung der Lebensumstände; es gibt ein Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungregionen	Schaffung von Wohnraum und Ermöglichung von sozialer Interaktion; Bedarf an neuen städtebaulichen Qualitäten auch in Schrumpfungregionen erkennen – hier gerade Konversion stärken; Städte als ressourcenintensive Orte müssen den Kampf gegen den Klimawandel aufnehmen
Mobilität	Mobilitätsangebote differenzieren sich aus. Sharing-Angebote wachsen stark; autofokussierter Verkehr wird mehr und mehr aus den Städten gedrängt, bzw. den anderen Verkehrsmitteln mehr Raum eingeräumt	Einbindung in Mobilitätsnetzwerke (ÖPNV, Sharing-Angebote, Fahrradverkehr) und -konzepte; autoarmes Quartier und Quartiersgaragen fördern (je nach Anbindung und Lage auch autofreies Quartier)
New Work	Persönliche Entfaltung, Flexibilisierung der Arbeitsorte, Grenzen zwischen Arbeit und Alltag verschwimmen, Fokus auf wertorientierte Tätigkeiten	Austausch miteinander stärken (Netzwerke, Kollaboration, Kooperation) und damit innovative Mikroräume schaffen; Flexible Office Spaces (Coworking) fördern

Quelle: GERCH / Cushman & Wakefield

Für Investoren war in der Niedrigzinsphase die Mischung aus Risikodiversifizierung und Renditeerwartung entscheidend. Heute, mit gestiegenen Zinsen und angesichts einer aktuellen Preisfindungsphase, wird das Risiko anders eingepreist. Doch für langfristig orientierte Investoren und solche, die auf ESG-Konformität achten, dürften Quartiere ihre Stärke als Investmentprodukt weiter ausspielen.

Das Transaktionsvolumen mit Immobilien in Quartiersentwicklungen der Top-7-Märkte Deutschlands zeigte in den vergangenen fünf Jahren eine stabile Entwicklung. Es schwankte um die Zwei-Milliarden-Euro-Marke, und machte damit einen Anteil am gesamten Transaktionsvolumen zwischen drei und sechs Prozent aus. Der Vermietungsumsatz mit Büroflächen innerhalb von Quartieren ist seit 2013 von unter 20.000 Quadratmeter auf 120.000 Quadratmeter im Jahr 2022 gestiegen. Über ein Drittel davon entfällt auf Berlin – Hamburg und München folgen dahinter.

fläche von 153.000 Quadratmetern erworben. Geplant ist nun ein gemischt genutztes Quartier aus Wohnen, Kita, Seniorenpflegeheim, Büro, Gewerbe, Gastronomie und Einzelhandel mit einer oberirdischen Fläche von 256.000 Quadratmetern. Der Fokus liegt mit 73 Prozent auf dem Wohnungsbau, davon 70 Prozent freifinanziert und 30 Prozent gefördert.

„Unter Berücksichtigung der Ziele und Erfolgsfaktoren von Quartieren ist deren Potenzial noch lange nicht ausgeschöpft. Die vorhandenen Megatrends werden derartige Projekte aus Sicht der Immobilienwirtschaft noch attraktiver machen“, meint **Helge Zahrt**, Head of Research Cushman & Wakefield. Eine große Stärke dieser Vorhaben sei die mögliche breite Berücksichtigung von ESG-Belangen, einem zentralen Investment-Kriterium institutioneller Investoren. □

Mit dem INquartier in Ingolstadt entwickelt GERCH ein großflächiges ehemaliges Industrieareal im Stadtgebiet von Ingolstadt. Das Thema ESG-Konformität war für die Zukunftsfähigkeit des Projekts entscheidend. Das Brownfield-Development bietet Möglichkeiten, sowohl ökologische als auch soziale und ökonomische Aspekte positiv zu gestalten.

Im Jahr 2018 hatte GERCH das Areal mit einer Gesamt-

Immobilienfonds drücken Gesamt-Kurs

Durchschnittlicher Preis für gebrauchte Immo-Fonds sackt mit 77 Prozent auf mehrjähriges Tief

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG erlebte im Mai einen lebhaften Handel, getrieben durch eine steigende Nachfrage nach Schiffs- und Flugzeugfonds. Der Nominalumsatz verfehlte mit 18,96 Millionen Euro knapp das Jahreshoch vom Januar (19,55 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt ermäßigte sich in Folge sinkender Kurse für Immobilienfonds auf 60 Prozent (Vormonate: 61 Prozent bzw. 79 Prozent).

In der Assetklasse Immobilien blieb das Marktgeschehen geprägt durch die Zinsentwicklung. Insbesondere bei Einkaufszentren zeigten sich Nachfrage und Kurse rückläufig. Mit einem Nominalumsatz von 11,16 Millionen Euro (Vormonat: 7,25 Millionen) trug das Segment 59 Prozent zum Gesamthandel bei. Die Zahl der Transaktionen erreichte mit 262 (Vormonat: 216 Transaktionen) ein Jahreshoch. Die Kurse bewegten sich deutlich abwärts. Der Durchschnittskurs sank mit 77 Prozent (Vormonat: 79 Prozent) auf ein mehrjähriges Tief.

Bei Schiffsfonds gab es im Mai aufgrund von Verkaufsspekulationen eine rege Nachfrage und vermehrte Ver-



Bergab zieht es die Kurse.

käufe von Beteiligungen, wobei die Kurse für LNG-Tanker weitgehend stabil blieben. Der nominale Segmentumsatz erreichte mit 3,88 Millionen Euro (Vormonat: 2,73 Millionen) ein Jahreshoch. Der Durchschnittskurs blieb mit 51 Prozent annähernd unverändert (Vormonat: 53 Prozent).

Bei den unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds war der Handel geprägt durch eine steigende Nachfrage nach Flugzeugfonds, die jedoch niedrig bewertet wurden. Der Anteil am Gesamthandel betrug 21 Prozent. Die Anzahl der Vermittlungen lag mit 84 im Jahresdurchschnitt. Dem hohen Nominalumsatz von 3,93 Millionen Euro stand ein niedriger Durchschnittkurs von 26 Prozent gegenüber (Vormonat: 42 Prozent). □



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.

Energiebilanz drückt auf die Preisschere

Mehrfamilienhäuser mit hohen Nebenkosten sinken kontinuierlich im Wert - Differenz rund 28 Prozent

Die Preisschere zwischen energieeffizienten Wohnimmobilien und Gebäuden mit schlechter Energiebilanz öffnet sich weiter. Im ersten Quartal 2023 lagen die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser der schlechtesten Energieklassen G und H im Durchschnitt rund 28 Prozent unter denen der besten Energieklassen (A/A+). Ein Jahr zuvor betrug der Unterschied dagegen nur 21,6 Prozent.

Das hat eine Analyse von **Jones Lang Lasalle (JLL)** ergeben, für die rund 5.000 Angebotsdaten von Mehrfamilienhäusern ausgewertet wurden. Im Vergleich zum Vorquartal ist der Preisabschlag für Objekte mit der schlechtesten Energieeffizienz damit noch einmal um rund 3,6 Prozentpunkte gestiegen. Auch im Durchschnitt über die einzelnen Energieeffizienzklassen hat sich der Preisabschlag um rund 2,6 Prozentpunkte vergrößert.

„Mit dem starken Anstieg der Energiepreise im Jahr 2022 hat das Thema Energieeffizienz von Gebäuden bei Investoren noch einmal deutlich an Relevanz gewon-

nen“, sagt **Roman Heidrich**, Lead Director Residential Valuation & Transaction Advisory JLL Germany. Zum einen sei bei energetisch schlechteren Immobilien mit geringeren Mieteinnahmen und einer schlechteren Marktgängigkeit zu rechnen. Zum anderen sei auf politischer Ebene insbesondere durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes eine heftige Diskussion über die Zukunftsfähigkeit von energetisch besonders schlechten Bestandsobjekten entbrannt. „Diese Unsicherheit schlägt sich auch in der Nachfrage nach diesen Objekten und damit auch im Preis dieser nieder“, so Heidrich.

Bereits 2022 hatte JLL die Preisunterschiede von Wohngebäuden mit verschiedenen Effizienzklassen unter die Lupe genommen. Für den Zeitraum Januar bis Juni 2022 wurde ein Preisabschlag zwischen bestem und schlechtestem Energiestandard von im Mittel 33 Prozent festgestellt. Dass damals das Delta noch höher ausfiel, liegt daran, dass die Energieeffizienzklassen G und H separat betrachtet wurden. In

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

4% p.a.
Frühzeichner-
bonus
bis Platzierungsende

Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

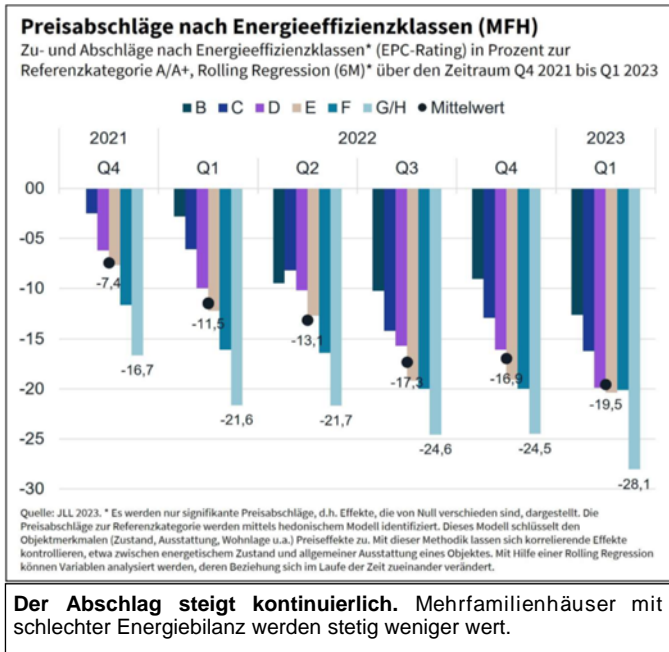
- ✓ Immobilienentwicklungen mit **Schwerpunkt Wohnen** in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: **ab 10.000 EUR** zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens **acht Immobilienentwicklungen**
- ✓ Laufzeitende: **30.06.2032**
(Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmooption: **4 oder 6%** auf monatlicher Basis
- ✓ Gesamtrückfluss von **bis zu 165,0%** im MidCase-Szenario

Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft: www.metropolen22.de

PROJECT Investment Gruppe
Kirschbacherstraße 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.



der aktuellen Erhebung wurden sie zusammengelegt, um den zugrundeliegenden Datensatz auf Quartals-ebene zu vergrößern und die Aussagequalität zu verbessern.

Nach Ansicht von **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany, sprechen mehrere Argumente dafür, dass es sich um einen dauerhaften Trend handelt: „Zum einen ist der Gebäudesektor für die Erreichung der Klimaziele besonders relevant und damit auch nachhaltigen Veränderungen unterworfen. Zum anderen erwarten wir, dass die Baukosten mittelfristig auf hohem Niveau bleiben.“

Seit 2021 ziehen die Baukosten deutlich an, was wiederum zu höheren Kosten für energetische Sanierungen führt. Mit höheren Sanierungskosten steigt auch der Aufwand, um ein Bestandsobjekt in einen neuwertigen Zustand zu versetzen. Scheunemann: „In einem vollkommenen Markt muss sich dieser Kostenanstieg für die energetische Ertüchtigung der Immobilie in Form eines Abschlags in den Marktpreisen niederschlagen.“ □

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Fallende Immobilienpreise,
steigende Einkaufschancen!

Mit jahrzehntelanger Expertise
Opportunitäten erkennen!

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Commerz Real

Dicke Deals mit Signa

Die **Commerz Real** hat für ihren offenen Immobilienfonds „Hausinvest“ das im Bau befindliche Bürohochhaus „Mynd“ und das „Galeria Weltstadthaus“ am Berliner Alexanderplatz komplett von **Signa Prime** erworben. Bislang war die Sachwertochter der **Commerzbank** an dem Komplex zu 20 Prozent beteiligt. Signa wird die Realisierung als Projektentwicklungspartner weiterhin federführend begleiten. Gleichzeitig hat Signa Prime jene 20-Prozent-Beteiligungen an acht Warenhausimmobilien vom Hausinvest erworben, die der Fonds seit 2019 gehalten hatte: Unter anderem drei Häuser der Premiummarke „Galeria Weltstadthaus“ in Frankfurt am Main, Düsseldorf und Köln.

Verifort Capital

Nahkauf als Mieter

Verifort Capital hat einen Mietvertrag über 15 Jahre mit **Nahkauf** geschlossen. Die Supermarkt-Filiale in Schönaich bietet Kunden seit der Eröffnung am 16. Mai 2023 neben einem Nahversorgungssortiment einen Getränkemarkt und eine Bäckereifiliale. Die 2.200 Quadratmeter große Nutzungsfläche wurde hierzu komplett um- und ausgebaut. Darüber hinaus ist vorgesehen, das Versorgungsangebot durch einen **DHL**- und einen **Hermespaaket**-Shop zu erweitern. Die Nahkauf-Filiale und der Getränkemarkt sind Bestandteil einer 1972 gebauten Immobilie aus dem Bestandfonds „Verifort Capital IX“.

Investoren suchen Pflegeheime

Cushman & Wakefield: Anleger weichen auf Projektentwicklungen aus

Was denken Investoren über Gesundheitsimmobilien? Das wollte Cushman & Wakefield wissen und hat nachgefragt. Ergebnisse zeigen, dass die Objekte weiterhin gefragt sind, aber schwer zu bekommen.

So hatten viele Investoren in den vergangenen zwölf Monaten Schwierigkeiten, ihre Akquisitionsziele zu erreichen. Das ist ein Plus von 60 Prozent im Vergleich zum Jahr 2021. Lediglich 40 Prozent der Befragten haben ihre Ziele erreicht oder übertroffen, der entsprechende Anteil lag im Jahr 2021 noch bei 50 Prozent.

Während Verkaufsziele für die meisten Investoren nicht relevant waren, bleibt die Lage am Markt aufgrund der kompetitiven Nachfrageseite weiterhin verschärft. Der Investmentmarkt hat sich von einem Verkäufer- zu einem Käufermarkt entwickelt. Mit Blick auf die verschiedenen Investorengruppen wird deutlich, dass vor allem Versicherungen, Pensionskassen, Fondsmanager und Family Offices mit Herausforderungen konfrontiert waren, ihre Ziele zu erreichen. Dies ist auf ihre tendenziell risikoaverse Haltung und auf unterschiedliche Erwartungen hinsichtlich der Kaufpreise zurückzuführen. Im Vergleich dazu haben Projektentwickler lediglich in etwa 25 Prozent der Fälle ihre Akquisitionsziele verfehlt.

Es zeigt sich, dass sowohl Investoren mit weniger als fünf Assets als auch solche mit mehr als 50 Assets hinsichtlich ihrer Akquisitions- und Verkaufsziele am häufigsten erfolglos waren. Relevant ist hierbei der hohe Anteil an größeren Investoren in dieser Umfrage, von denen rund 30 Prozent ihre Akquisitionsziele und 44 Prozent ihre Verkaufsziele nicht erreicht haben. Dies unterstreicht das Ergebnis eines herausfordernden Investmentmarkts, welcher durch das veränderte Finanzierungsumfeld, geopolitische Anspannungen, Inflation,

gestiegene Betriebskosten und verschärfte ESG-Richtlinien besonders beeinflusst wird.

Der Großteil der befragten Asset- und Investment-Manager, Private-Equity-Investoren sowie Fondsmanager verfolgt eine expansive Anlagestrategie, mit einem Fokus auf Wachstum, ohne geplante Verkäufe.

Diese Investoren möchten die aktuelle Marktlage als Chance nutzen, um in vielversprechende Projekte zu investieren. Projektentwickler haben größtenteils eine expansive Anlagestrategie und planen weiterhin Assets beziehungsweise Projekte zu veräußern. Rund 35 Prozent sind verhalten eingestellt, setzen den Fokus auf ihre aktuellen Projekte und planen Verkäufe. Die befragten Family Offices und Privatpersonen haben hauptsächlich eine Anlagestrategie, die auf das Management des Bestandsportfolios ausgerichtet ist. Gleichwohl sind diese auch offen für dezidierte An- und Verkäufe. Versicherungen und Pensionskassen konzentrieren sich hingegen ausschließlich auf das Management des Bestandsportfolios.

Interessanterweise sind börsennotierte Unternehmen und REITs aktuell auf das Management des Bestandsportfolios konzentriert, während sie noch vor Kurzem stark als Käufer im Markt aktiv waren. Das aktuelle Finanzierungsumfeld ist deutlich stärker von Vorsicht geprägt als vor zwölf Monaten. Der von der EZB eingeläutete rapide Zinsanstieg infolge von Inflationsraten deutlich über dem langfristigen Ziel der EZB, die Energiekrise und die aktuellen geopolitischen Spannungen führen zu einem restriktiveren Investitionsverhalten von Eigen- und Fremdkapitalquellen. Die befragten Investoren und Projektentwickler sind sich einig: Das Finanzierungsumfeld wird sich in den kommenden zwölf Monaten weiter verschlechtern, bestenfalls gleichbleiben. □

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
Schlegldorf 39A
83661 Lenggries
T: 0171/6233636

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

Ich muss ja nicht alles verstehen. Zum Beispiel, dass rund jeder fünfte Deutsche bei der nächsten Wahl der AfD seine Stimme geben will. Stand Juni 2023. Kann es wirklich sein, dass so viele Menschen noch nicht mitbekommen haben, dass die AfD ein Sammelbecken für alte und neue Nazis ist, für Reichsbürger, Identitäre, Rassisten, Antisemiten... Dass 67 Prozent angeben, sie würden die AfD aus Protest wählen, um den etablierten Parteien eins auszuwischen, beruhigt mich nicht. Außerdem glaube ich das nicht. Zu offensichtlich sind die demokratiefeindlichen Bestrebungen der Partei, die sich nicht ohne Grund im Visier des Verfassungsschutzes befindet.

Nachvollziehen kann ich aber, dass die aktuelle Regierungs-Politik die Frauen und Männer in diesem Land nicht mehr erreicht. Schlaftabletten (**Olaf Scholz**), Dampfplauderer (**Christian Lindner**) und Doppel-Moral-Apostel (**Robert Habeck**) zerren am Ruder der MS Deutschland und schlingern in unruhiger See.

Und die größte Oppositionspartei? CDU-Chef **Friedrich Merz** sieht den Grund für den Aufschwung der AfD im Öffentlich-Rechtlichen Rundfunk und seinem Gebrauch der geschlechterneutralen Sprache. „Mit jeder gegenderten Nachrichtensendung gehen ein paar Hundert Stimmen mehr zur AfD“, schreibt er in seinem wöchentlichen Newsletter. Ernsthaft jetzt? Der Glottis-Schlag und das Binnen-I in Tagesthemen und heute Journal treiben den Rechtsextremen neue Fans scharenweise in die Arme? Nicht ein selbstkritisches Merz-Wort über die magere Polit-Performance der Christdemokraten und ihrer Unfähigkeit, von den Fehlern einer schwachen Regierung zu profitieren.

Wer den Fondsbrief aufmerksam liest, weiß, dass ich kein Freund des Genderns bin. Als Journalist alter Schule stehen für mich die Lesbarkeit und Verständlichkeit meiner Artikel im Vordergrund. Und ja, ich habe schon Radiosendungen ausgeschaltet, weil mir das verkrampfte Bemühen um

LGBTQIA+ und eventuell weiterführende Buchstaben-Kombinationen auf den Geist ging. Aber verstelle ich deswegen meinen in Jahrzehnten aufgebauten moralischen Kompass nach rechts außen? Nach Osten? Ganz bestimmt nicht. Das lässt der ehemalige Messdiener in mir nicht zu.

Wobei wir beim nächsten Thema sind. Buchverbannungen sind in den USA groß in Mode. Darauf habe ich mehrfach hingewiesen – schönen Gruß an **Ron DeSantis** und seinen CSU-Fanboy **Andy Scheuer** an dieser Stelle. Im US-Staat Utah frisst die Buchstaben-Revolution nun ihre Kinder. Weil sich ein genervter Elternteil in dem Mormonen-Staat sarkastisch über die Inhalte der Bibel beschwerte, wurde die Heilige Schrift aus Bibliotheken der Grund- und Mittelschulen entfernt. Sie sei voller Texte über Inzest, Masturbation, Sex mit Tieren, Prostitution, Genitalverstümmelung, Oralsex, Dildos, Vergewaltigung und Kindermord. Vom Foltertod am Kreuz ganz zu schweigen.

Basis des Bibel-Banns ist ein Gesetz aus dem vergangenen Jahr, das die Verbreitung und Veröffentlichung von „sexueller Amoralität“ oder „nackter Figuren“ als Ordnungswidrigkeit bewertet und mit Gefängnis bestraft. Vielleicht findet sich ja jemand, der die Bibel umschreibt. Das Schicksal trifft ja bereits andere Autoren, die sich dagegen nicht mehr wehren können - **Mark Twain** zum Beispiel und **Roald Dahl**. Raus mit dem nackten Adam und der entblößten Eva, mit dem Brudermörder Kain und seinem Opfer Abel. Mit Maria Magdalena. Mit der Dornenkrone. Stattdessen reitet Jesus Palmsonntag auf einem regenbogenfarbenen bunten Einhorn durch das Stadttor von Jerusalem. Und fliegt wenige Tage später nach seiner Auferstehung unversehrt mit einem außerirdischen Raumschiff in den Himmel. So könnten wir doch alle wieder abholen. Von der kleinen Mandy im Kindergarten bis zu ihrem Ufo-gläubigen Opa.

Ist doch gar nicht so schwer zu verstehen... ☐