

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 440 | 34. KW | 25.08.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Starthilfe für Sachwerte: Stimmen zu den Möglichkeiten des ELTIF 2.0	2
Immobilienökonom Günter Vornholz zur Zins-Situation: Eher moderates Niveau	7
Savills: Optimistische Einschätzung der Immobilienmärkte in Europa	12
Personalia I	12
Jones Lang LaSalle: Textilbranche findet zu alter Stärke zurück	13
Personalia II	14
Ferienimmobilien Teil drei: Wo Eigennutzung kaum eine Rolle spielt	15
Vermögensverwalter: Institutionelle wollen mehr in illiquide Assets investieren	18
BVI: Offene Fonds kaufen verstärkt Wohnungen und Logistikimmobilien	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Als wir in der vergangenen Ausgabe über die Insolvenzen von zwei Gesellschaften der **Project-Gruppe** berichtet haben, war klar, dass es dabei nicht bleiben würde. Inzwischen sind fünf Project-Gesellschaften pleite, darunter auch die **Project Vermittlungs GmbH** aus Bamberg. Damit ist die Welle von den Immobilien-Entwicklern aus Nürnberg übergeschwappt auf die Fonds-Sparte des Unternehmens. Den Vertrieb seines aktuellen Fonds hatte Project bereits mit der Insolvenz der ersten GmbH aus Nürnberg ausgesetzt.

Was das alles für die Anleger der Fonds und die Käufer der Wohnungen bedeutet, die bereits einen erheblichen Teil des Kaufpreises angezahlt haben, muss noch ermittelt werden. Viel Arbeit für die Insolvenzverwalter. Project nennt in einer aktuellen Information 118 Projekte „in Betreuung“. Insgesamt 1.852 Wohnungen befinden sich im Bau, dazu 16 Gewerbeobjekte.

In den vergangenen Tagen habe ich mit vielen Leuten über Project gesprochen, und alle waren sich einig: Das ist eine beschissene Nachricht für die Branche. Denn sie kommt zu einer Zeit, in der sowieso nicht viel los ist. **Scope** hat die Angebote des ersten Halbjahrs aufgelistet und kommt auf neun mit einem Gesamtvolumen von 265 Millionen Euro Eigenkapital. Ein Minus von 31 Prozent in der Zahl und 56 Prozent beim Emissionsvolumen. Sechs der Angebote sind Immobilienfonds, und darunter erfüllen nur zwei die Anforderungen nach Artikel 8.

Hohe Zinsen, gestiegene Baukosten und Rendite-Konkurrenz auf den Kapitalmärkten drängen das Thema ESG offenbar in den Hintergrund. Selbst Bundesbauministerin **Klara Geywitz** will die strengen Regeln für Neubauten entschärfen, um den dringend nötigen Neubau anzukurbeln. Endlich mal ein Signal, das Rücksicht nimmt auf die Bedürfnisse der Bürger und der Bauwirtschaft.

Viel Spaß beim Lesen!



Habona

Netto im Saarland

Die **Habona Invest Gruppe** erwirbt für den offenen Immobilien-Spezialfonds „Habona Deutsche Nahversorger 02“ einen weiteren Lebensmittelmarkt, der an **Netto** vermietet ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt im mittleren einstelligen Millionenbereich. Bei der Immobilie handelt es sich um einen Neubau in Lebach im saarländischen Landkreis Saarlouis, der von der **Schoofs Immobilien GmbH** errichtet wurde. Mit dem Erwerb wächst das Portfolio des zweiten offenen Immobilienspezialfonds, den Habona in Kooperation mit der **Deka** aufgelegt hat, auf insgesamt 22 Objekte. Service-KVG des Spezial-AIF für institutionelle Investoren ist die Hamburger **Hansainvest**.

MET Group

Solar in Meck-Pomm

Die **MET Group** erweitert ihr Portfolio an Anlagen zur Stromerzeugung aus Photovoltaik in Europa: Das in der Schweiz ansässige Energieunternehmen hat eine 100-prozentige-Beteiligung an einem Solarprojekt in Mecklenburg-Vorpommern von der **Emeren Germany GmbH** erworben und tritt damit in den deutschen Markt für erneuerbare Energien ein. Der Solarpark wird nach seiner Fertigstellung eine installierte Leistung von 11,5 MWp haben und rund 13 GWh Solarstrom pro Jahr erzeugen, was dem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 3.600 Haushalten entspricht.



Bislang dürfen ELTIF ausschließlich in Infrastruktur investieren. Dazu zählen auch Erneuerbare Energien. Künftig sind auch Immobilien-Investitionen möglich.

Rettet der ELTIF die Sachwerte?

Differenzierte Antworten der Anbieter - auch für Immobilienfonds geeignet

Denken Anleger an strukturierte Sachwertebeteiligungen mit Immobilien, Erneuerbaren Energien und Infrastruktur, fallen ihnen offene und geschlossene Fonds ein. Es gibt eine Alternative, die sich am Markt aus einer Vielzahl von Gründen jedoch noch nicht durchgesetzt hat: Der European Long-Term Investment Fund, kurz ELTIF.

Die Europäische Union hat ihn 2015 geschaffen, um langfristige Investitionen in illiquide Privatmarktanlagen zu ermöglichen, gemeint sind nicht-börsennotierte Anlageobjekte. Ab Anfang 2024 gelten neue Regeln, die nicht nur die Konzeption des ELTIF, sondern außerdem eine Zeichnung für alle Beteiligten erheblich erleichtern. Manche Anbieter von Kapitalanlagen für private Investoren warten sehnlichst darauf und haben bereits konkrete Pläne. Andere wollen erst einmal abwarten.

Bislang eignen sich ELTIF ausschließlich für vermögende Anleger. Sie müssen ein Vermögen von mindestens 100.000 Euro nachweisen und dürfen höchstens zehn Prozent davon in einen ELTIF investieren, also 10.000 Euro. Das schreckte offenbar die meisten Emissionshäuser ab. Einzig die **Com-**

merzbank-Tochter Commerz Real hat für ihre privaten Kunden einen ELTIF am Standort Luxemburg aufgelegt, der in Erneuerbare Energien investiert. Offenbar die richtige Entscheidung, denn der „Klimavest“ ist eine Erfolgsgeschichte. Seit seiner Auflage Ende Oktober 2020 haben rund 10.000 Anleger das Fondsvolumen auf 1,2 Milliarden Euro erhöht. Das ist ungefähr der gesamte aktuelle Eigenkapitalumsatz aller geschlossenen Publikums-AIF in einem durchschnittlichen Jahr.

Kein Wunder, dass nun auch andere Anbieter ihre Chancen bei dem ELTIF wittern. Sie wollen den AIF allerdings nicht komplett gegen den ELTIF austauschen, sondern ihre Angebotspalette ergänzen. „Wir sehen den AIF weiterhin als Hauptlösung zur Investition in Sachwerte. Aber er wird den Markt erweitern und bereichern: AIF und ELTIF gemeinsam werden mehr Investitionskraft und damit noch mehr Momentum für unsere Investments mit Klimaschutzwirkung bieten“, sagt **Tjark Goldenstein**, geschäftsführender Gesellschafter der **Ökorenta Invest GmbH**. Ökorenta platziert seit Jahren geschlossene Fonds mit Investitionen in Windrädern und Solaranlagen, arbeitet aber „mit Hochdruck an einer ELTIF-Realisierung im kommenden Jahr.“ ▶

„Wir sehen ganz neue Anlegerkreise, die wir mit diesem Instrument erschließen können – Anleger, für die unsere AIF nicht in Frage kommen“, so Goldenstein. „Beim AIF sind die Investments enger umrissen, klarer beschrieben. Beim ELTIF investieren Anleger globaler in eine Assetklasse, wobei die Investmentziele nicht so eindeutig sind wie in einem AIF. Durch die Fungibilität sind an das Fondsmanagement zudem ganz andere Ansprüche an die Assetverwaltung gestellt. Wir sehen beim ELTIF nicht das buy and hold eines AIF-Portfolios, sondern eine deutlich höhere Volatilität in Zulauf und Verkauf von Assets.“

Die **hep-Gruppe** dagegen, ebenfalls ein Anbieter von Fonds mit Investitionen in Erneuerbare Energien, sieht keine Priorität, an einem ELTIF zu arbeiten. Das mag verwundern, da hep seit März 2023 **Heiko Szczodrowski** als CEO der hauseigenen HEP Kapitalverwaltung AG verpflichtet hat. Er kommt von der Commerz Real und verantwortete dort die Produktentwicklung und -einführung des „Klimavest“. Doch unter anderen Voraussetzungen. „Startkapital für ein diversifiziertes Startportfolio mit 150 Millionen Euro und bereits vorhandene Struktu-

ren zum Liquiditätsmanagement eines Fonds, der Rückgaben bedient, waren vorhanden“, sagt Szczodrowski.

Europaweit ist der Markt der ELTIF 2022 im Vergleich zum Vorjahr um rund 50 Prozent gewachsen. **Scope** kommt in einer aktuellen Studie auf ein Volumen von 11,3 Milliarden Euro. Es verteilt sich gleichmäßig auf die Assetklassen Private Equity, Private Debt und Infrastruktur. Produkte für Privatanleger kommen auf ein platziertes Kapital von 2,5 Milliarden Euro. Im Retailgeschäft bleibt Italien der größte Markt. Rund 95 Prozent des italienischen ELTIF-Volumens von 2,6 Milliarden Euro stecken in Produkten, die hauptsächlich an Privatkunden vertrieben werden. Auf den Vertrieb von ELTIF dort wirken sich Steuererleichterungen weiterhin positiv aus. „Die Erfahrungen zeigen, dass steuerliche Anreize für Investitionen in ELTIF sehr förderlich sind“, meinen die Scope-Experten: „Es wäre daher sinnvoll, wenn weitere Nationen wie Deutschland steuerliche Anreize für ELTIF einführen würden, um so signifikante Investitionen aus Privatvermögen in den Transformationsprozess der europäischen Wirtschaft in Richtung CO2-Neutralität zu initiieren.“ ▶

Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment
für die Energiewende

www.hep.global



there is no planet b.

hep

Adrealis

Keine Gestattung

Die Finanzaufsicht BaFin hat die der **ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH (ADREALIS)** erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) aufgehoben. Die Erlaubnis der ADREALIS umfasste die Verwaltung von geschlossenen Investmentvermögen, also alternativer Investmentfonds (AIFs). Grund für die Aufhebung ist die Personalsituation, denn die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt nicht mehr über genügend Geschäftsleiter.

Die Europäische Union hat den ELTIF hauptsächlich für Investitionen in Infrastruktur und Erneuerbare Energien vorgesehen. Er eignet sich unter Umständen aber auch zum Beispiel für die Beteiligung an Immobilien. **Verifort Capital** vertreibt derzeit einen Publikums-AIF mit Investitionen in Sozialimmobilien und bereitet einen Value-Add-Gewerbe-Fonds vor. „Zeit für die Strukturierung eines ELTIFs haben wir in diesem Jahr also nicht mehr. Wir werden uns jedoch intensiv mit diesem Thema beschäftigen und auch prüfen, ob wir für unsere Anleger und Investoren im Jahr 2024 einen wirtschaftlich attraktiven ELTIF initiieren werden“, sagt **Frank Huber**, CEO der Verifort Capital Group. Er berichtet aus Gesprächen mit Vertriebspartnern, dass sich die Vermittler noch keine gefestigte Meinung zum ELTIF gebildet haben, rechnet aber damit, dass er ein erhebliches Potential besitzt – und durchaus eine Chance hat, dem AIF in den kom-

menden Jahren den Rang abzulaufen. „Vielleicht ist der ELTIF sogar das Instrument, mit dem wieder mehr Schwung und vor allem Investitionskapital in den Markt kommt“, so Huber.

Für **Patrizia GrundInvest** kommentiert Geschäftsführer **Andreas Heibroek** die kommenden Bedingungen ebenfalls positiv: „Mit der Überarbeitung der ELTIF-Verordnung hat der ELTIF stark an Attraktivität gewonnen. Die Grundidee, einen Fonds zu haben, der ohne Zusatzaufwand in der EU – auch an Privatinvestoren – vertrieben werden kann, war eine gute. Leider wurde sie durch Investitionsrestriktionen und ein starres Korsett an Vorgaben insbesondere im Vertrieb ausgebremst. Daher gehen wir davon aus, dass der Markt spätestens Anfang 2024, wenn das neue Regelwerk anwendbar ist, einen Aufschwung erleben wird.“ Er betrachtet den ELTIF im Bereich der Infrastruktur als ideal. ▶

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.

Auch wenn Immobilien als Assetklassen künftig denkbar sind. „Für Real Estate sind wir aufgrund der Leverage-Beschränkungen ein wenig skeptisch“, so Heibrock. Immerhin wird der ELTIF 2.0 seine Fremdkapitalquote von 30 Prozent auf 50 Prozent erhöhen.

Dennoch stellt der im Vergleich zum AIF geringe Darlehensanteil auch für **Volker Arndt**, Geschäftsführer des auf USA-Fonds spezialisierten Anbieters **US Treuhand**, einen Minuspunkt dar: „Der ELTIF unterliegt strengeren Anforderungen an den Leverage, so dass der Anleger nur in geringerem Maß von der Aufnahme von Fremdkapital profitieren kann.“ Seiner Ansicht nach wird sich das überarbeitete Produkt bei Initiatoren durchsetzen, die Sachwerte wie Infrastruktur und Private Equity-AIF grenzüberschreitend im Europäischen Wirtschaftsraum an Kleinanleger vertreiben möchten. Denn das ist ein Vorteil des ELTIF: Er kann an Investoren im gesamten europäischen Wirtschaftsraum platziert werden.

Doch das trifft offenbar nicht so ganz den Nerv der deutschen Finanzberater. „Zum jetzigen Zeitpunkt reagieren unsere Vertriebspartner trotz der Erleichterungen im Vertriebsprozess noch sehr verhalten

beim Thema ELTIF. Das ist für uns wenig überraschend, da der ELTIF bisher wenig Beachtung fand, und die neuen Regeln sich erst noch in der Praxis bewähren müssen“, sagt **Fabian Spindler**, Geschäftsführer beim US-Fonds-Marktführer **James-town**. Ein ELTIF sei daher aktuell nicht geplant.

Andere Anbieter möchten erst einmal abwarten, zum Beispiel der Marktführer aus den vergangenen Jahren im Eigenkapital-Umsatz bei Publikums-AIF, die **Deutsche Finance Group**. Ähnlich äußert sich die auf Fach- und Baumärkte spezialisierte **Hahn-Gruppe** auf Nachfrage dazu. Auch die **BVT-Unternehmensgruppe** aus München will die Entwicklung rund um das Thema ELTIF insbesondere unter dem Aspekt einer ergänzenden Anlagealternative für Privatanleger erst einmal beobachten.

„Durch die Änderung der Regelungen für den ELTIF, die ab Januar 2024 gelten, insbesondere durch die Erweiterung des Anlagespektrums und des Wegfalls vieler Hürden für den Vertrieb an Privatanleger kann sich der ELTIF durchaus zu einer attraktiven Anlageform entwickeln. Allerdings sehen wir die Bedeutung von AIF, die sich über die vergangenen zehn Jahre seit Einführen des Kapitalanlagegesetzbuches gut

WERBUNG

 Verifort Capital

»Investitionen mit Wirkung.«

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC2« bietet die Möglichkeit sich am Zukunftsmarkt von Health&Care-Immobilien zu beteiligen.

Das Wichtigste im Überblick:

- Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Sozial-, Pflege und Betreuungseinrichtungen
- Mindestbeteiligung 5.000 € zzgl. Ausgabeaufschlag
- 3,5% p. a. nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase bis 2035 (Prognose)
- Artikel-8-Fonds gemäß der Offenlegungsverordnung

deutscher
beteiligungspreis 2022



Ausgezeichnet in der Kategorie »TOP nachhaltiges Investmentvermögen« für die Assetklasse Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:
www.verifort-capital.de/vhc2-disclaimer

Industria

Seniorenwohnungen

Industria, Asset Manager des offenen Immobilien-Publikumsfonds „Fokus Wohnen Deutschland“, hat ein Gebäude mit Seniorenwohnungen in Nuthetal bei Potsdam gekauft. Verkäuferin ist die **Daheim in Saarmund Wohnungsbau GmbH**, ein Beteiligungsunternehmen des Berliner Projektentwicklers **Gokom Verwaltungs GmbH**. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt rund 36 Millionen Euro. Der Fonds wird von der Service-KVG **Intreal** verwaltet, die das Asset Management an die Industria ausgelagert hat.

am Markt etabliert haben, durch ELTIF nicht in Frage gestellt“, so **Martin Krause**, Geschäftsführer der BVT Beratung.

Uneinheitlich sind die Antworten der befragten Anbieter in der Frage, ob die Banken ihren privaten Kunden verstärkt wieder Sachwerte anbieten werden. Eine Vielzahl der vor einigen Jahren vertriebsstarken Banken und Sparkassen hat sich als Reaktion auf Pannen und Pleiten vergangener Jahre vor der Regulierung komplett aus dem Geschäft mit geschlossenen Publikumsfonds verabschiedet.

„Definitiv! Die Abwicklung eines ELTIF über digitale Plattformen und schlanke Verwaltungsstrukturen ist viel leichter. Durch Fungibilität und niedrige Mindestzeichnungssummen ist zudem eine deutlich größere Zielgruppe erreichbar. Mit dem ELTIF als Produkt

mit Wertpapierkennnummer, das in Depots gebucht werden kann, werden sich ganz neue Kundenkreise erschließen lassen“, ist Ökorenta-Chef Goldenstein euphorisch.

Andere sind zurückhaltender. Andreas Heibroock zum Beispiel: „Die aktuelle Zurückhaltung der Investoren bei Sachwerten ist aus unserer Sicht eher auf die Rahmenbedingungen und die Unsicherheiten am Markt zurückzuführen. Der ELTIF kann sicherlich hilfreich sein, den einen oder anderen Vertriebspartner zu gewinnen, aber das Sentiment am Markt wird sich dadurch nicht grundsätzlich ändern.“ ■



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

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

Rasanter Anstieg - moderates Niveau

Risiken bei den Inflationsraten werden die EZB zu weiteren geldpolitischen Straffungen veranlassen

Die Zentralbanken haben weltweit immer noch mit der anhaltenden Inflation und der sich abschwächenden Konjunktur zu kämpfen. Die Inflation in Deutschland steigt zwar nicht mehr so stark wie noch vor Monaten, aber im Juni 2023 lag die Inflationsrate nach Angaben des Statistischen Bundesamts bei 6,4 Prozent (gegenüber dem Vorjahresmonat).

Um die Finanzkrise 2008/ 09 zu bewältigen, hatte die Europäische Zentralbank (EZB) im vergangenen Jahrzehnt die Zinsen schrittweise immer weiter gesenkt. Der wichtigste Leitzins Hauptrefinanzierungssatz lag dabei zwischen 2016 und Juli 2022 sogar bei null Prozent. Als Reaktion auf die massiv gestiegenen Inflationsraten hatte die EZB im Juli 2022 ihre jahrelange Niedrig- und Nullzinspolitik beendet.

Es folgten weitere Zinsschritte sodass nach der jüngsten Erhöhung der Leitzins im Euro-Raum seit



Das ging schnell. Nach langen Jahren an der Nullzinslinie schossen die Zinsen mit Beginn des Ukraine-Kriegs in die Höhe.

Juli 2023 bei 4,25 Prozent liegt. Diese Maßnahmen erfolgten so aggressiv wie nie seit der Einführung des Euro 1999. Zur Begründung verwies der EZB-Rat auf das Ziel, „für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von zwei Prozent“ zu sorgen. ▶

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Nur wer gemeinsam investiert,
schafft echte Interessens-
gleichheit mit den Anlegern.

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Commerz Real

Fonds als Betreiber

Die **Commerz Real** begrüßt das geplante Zukunftsfinanzierungsgesetz, das am 16. August vom Bundeskabinett beschlossen wurde. Er sieht erstmals vor, dass offene Immobilienfonds bis zu 15 Prozent ihres Volumens in Anlagen zur Produktion, zum Transport oder zur Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien investieren dürfen. Zudem soll es den Fonds gestattet sein, diese Anlagen nicht nur zu erwerben, sondern auch selbst zu betreiben. Beides war bislang nicht möglich.

Als Reaktion auf die gestiegenen Leitzinsen erhöhten sich am Anleihemarkt auch die Renditen. Im Weiteren stehen die Kapital- und Kreditmärkte miteinander in einer Wechselbeziehung. Viele Banken refinanzieren die von ihnen ausgegebenen Immobilienkredite mithilfe von Pfandbriefen, deren Zinshöhe sich an den Anleihen anderer Emittenten orientiert. Die Entwicklung der Pfandbriefzinsen wirkt sich daher auf die Zinsen für Immobilienkredite aus. Somit beeinflusst die Zinspolitik der EZB grundsätzlich die Entwicklung der Zinsen, gleichzeitig ist aber die Angebots- und Nachfragesituation auf den einzelnen Märkten entscheidend für deren Zinshöhe und -entwicklung.

Entwicklung der Hypothekenzinsen

Die Höhe der Bauzinsen hängt auf der einen Seite von der Menge an Krediten ab, die Privatpersonen, Unternehmen

und Staat nachfragen. Für das Angebot sind die Geschäftsbanken verantwortlich, deren Angebot orientiert sich zum einen an der Entwicklung der Leitzinsen (Refinanzierung) und zum anderen an den Marktbedingungen. Für die Entwicklung der langfristigen Zinsen sind die Bedingungen auf den Anleihemärkten bedeutender als die EZB-Entscheidungen.

Die Entwicklung der Hypothekenzinsen verläuft damit anders als die Zinsentwicklung der EZB-Leitzinsen. Die Kapitalmarktteilnehmer gingen bereits seit Anfang 2022 davon aus, dass die EZB zur Bekämpfung der Inflation die Leitzinsen erhöhen wird. In den vergangenen Monaten sind die Hypothekenzinsen in Deutschland stark gestiegen. Lagen nach Angaben der **Interhyp AG** die Zinsen von 10-jährigen Hypothekendarlehen im September 2021 noch in ihrem Tiefpunkt bei 0,8 Prozent,

Marketing-Anzeige



MEHR RÜCKENWIND GEHT NICHT!

ÖKORENTA ERNEUERBARE ENERGIEN 14 (AIF)

- Investieren mit den Experten für nachhaltige Fonds seit 2005
- Sachwertbeteiligung: breit gestreutes Portfolio Wind/Solar
- Assetklasse mit Systemrelevanz für Volkswirtschaft und Klima
- Höchste Nachhaltigkeitsstufe, nach EU-Norm klassifiziert



Mehr erfahren:

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.



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)



Klar, die Hypothekenzinsen lagen schon deutlich höher als jetzt. Doch wer mit 1,0 Prozent kalkuliert hat und jetzt 4,0 Prozent zahlen muss, der hat ein gewaltiges Problem.

so betragen sie aktuell rund 4,0 Prozent. Seit Herbst 2022 laufen die Bauzinsen in Wellenbewegungen seitwärts und schwanken zwischen ungefähr 3,5 und 4,5 Prozent je nach Laufzeit.

Auffallend ist die seit einigen Monaten inverse Zinsstrukturkurve. Diese führt bei den Hypothekenkrediten dazu, dass für Kredite mit fünf Jahren Laufzeit seit Herbst 2022 ein höherer Zins als bei längeren Zinsbindungen gezahlt werden muss. Dies ist auf die Refinanzierung der Banken zurückzuführen. Die Anleger erwarten langfristig wieder sinkende Leitzinsen der Zentralbanken. Die Erwartungen sind sinkende Inflationsraten und auch konjunkturelle Probleme, die die Notenbanken veranlassen könnten, die Leitzinsen zu reduzieren. Die sinkenden Leitzinsen gehen üblicherweise mit sinkenden Anleiherenditen einher. Da Anleger aber erst langfristig damit rechnen, schlägt sich dies nicht in den kurzlaufenden Anleihen (und damit kurzfristigen Kreditzinsen) nieder, sondern erst in den langfristigen Anleihen bzw. Krediten.

Folgen für die Immobilienmärkte

Der Anstieg der Hypothekenzinsen hat verschiedene Folgen für die Immobilienmärkte, wobei im Folgenden auf die Wesentlichen eingegangen werden soll.

Erstens führen die steigenden Zinsen zu einer geringeren Nachfrage auf dem Investmentmarkt, auf dem Immobilien als Assets gehandelt werden. Die Kapitalanleger vergleichen bei ihren Kaufentscheidungen die Rendite der Anleihen mit der Immobilienrendite. Derzeit ist festzustellen, dass die Anleiherenditen deutlich attraktiver geworden sind. Es erfolgen somit Umschichtungen im Portfolio bzw. Neuanlagen von Kapital nicht mehr vorzugsweise in Immobilien. Der Renditespread zugunsten der Immobilienrendite (hier für Büroimmobilien) ist deutlich gesunken. Da auf den Anleihemärkten keine deutlichen Veränderungen zu erwarten sind, hat eine Reaktion bei der Rendite auf den Immobilienmärkten zu erfolgen, um die Attraktivität der Immobilien wieder zu steigern.

Ein potenzieller Renditeanstieg wird über niedrigere Kaufpreise erfolgen. Dies ist zum Teil schon erfolgt, aber noch ist bei den Preisen der verschiedenen Objektarten kein Boden gefunden. Trotz des Preisrückgangs in den vergangenen Quartalen liegen aber die Immobilienwerte noch immer deutlich über dem Niveau vor dem Boom (Ausnahme: Einzelhandelsimmobilien). So konnten langfristige Immobilieninvestoren einen Wertzuwachs verbuchen.

Zweitens sinkt die Nachfrage nach Immobilien, da die Finanzierung durch die steigenden Zinsen schwieriger wird. Die Zinserhöhung führt bei der Finanzierung des Kaufs von Immobilien zu einer stärkeren Belastung der Käufer. Als Reaktion auf den massiven Zinsanstieg haben viele Immobilienerwerber ihre Eigenkapitalquoten erhöht oder die Tilgungsrate deutlich gesenkt. Der Anstieg der Bauzinsen hat insgesamt dazu geführt, dass sich viele Menschen eine Wohnimmobilie nicht mehr leisten können oder wollen. So ging die Nachfrage nach Baufinanzierungen sowohl für Neubauten bei Eigentümern als auch bei Kapitalanlegern deutlich zurück. Auch bei Gewerbeimmobilien müssen die Käufer höhere Zinsen bezahlen, und so ist auch hier das Transaktionsniveau deutlich zurückgegangen.

Drittens wird auch die Angebotsseite aufgrund der steigenden Zinsen belastet, was sowohl den Bau neuer Immobilien als auch die Projektentwicklungen betrifft. Durch die Zinserhöhungen wird die Zwischenfinanzierung teurer und insgesamt der Bau von Immobilien. Hinzu kommt der deutliche Anstieg der Baukosten, sodass sich ein Neubau vielfach nicht mehr lohnt. Darüber hinaus droht für die Projektentwickler die Gefahr, dass das Objekt nicht verkauft werden kann. Entsprechend ist ein Einbruch bei den Projektfinanzierungen zu verzeichnen. Der Rückgang der Fertigstellungen wird mit einer Marktberichtigung (u. a. Insolvenzen) einhergehen, aber mittelfristig einen neuen Zyklusaufschwung auslösen.

Zukünftige Zinsentwicklung

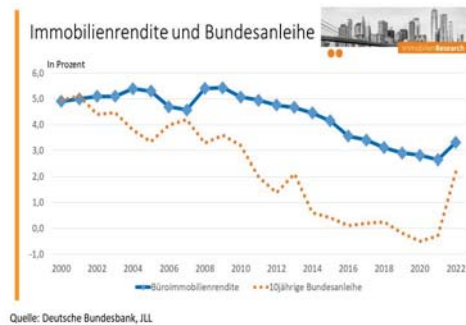
Bei einer Prognose lohnt sich ein Blick auf den historischen Trend. Die Hypothekenzinsen liegen noch leicht unter dem Durchschnittszins der vergangenen 30 Jahre, der bei durchschnittlich 4,5 Prozent lag. Der Durchschnittszins der vorigen 40 Jahre betrug sogar 5,5 Prozent und lag damit noch höher. Aber: Der aktuelle Zins ist leicht höher als der Durchschnittszins von rund 3,3 Prozent der vergangenen 20 Jahre. Das derzeitige Zinsniveau ist somit nicht außergewöhnlich hoch, wohl war aber der rasante Anstieg seit Jahresbeginn 2022 außerordentlich.

Die EZB wird vor dem Hintergrund der Entwicklung der Inflationsrate und auch der wirtschaftlichen Ent-

Carestone

Hybrides Konzept

Carestone hat den Rohbau des zweiten Bauabschnitts im niedersächsischen Alfeld fertiggestellt. Die dort entstehende Seniorenwohnmobilie mit 30 betreuten Wohnungen wird das hybride Wohnkonzept am Standort komplettieren. Bereits im vergangenen Jahr hat Carestone auf dem Grundstück einen Ersatzneubau mit 120 stationären Pflegeapartments an die **cosiq GmbH** für den Betrieb übergeben. Die im Jahr 2020 begonnene Neuausrichtung und Erweiterung des Standortes „St. Elisabeth“ ist damit auf der Zielgeraden.



Auch das belastet die Immobilienmärkte: Der Rendite-Gap zwischen Bundesanleihen und Immobilien-Investitionen schmilzt dahin.

wicklung ihre Entscheidungen treffen, und diese sehen eher nach weiteren Zinsschritten nach oben aus. Die EZB hat außerdem die Marktteilnehmer bereits auf weitere Zinsschritte vorbereitet. Sie wird bei der Inflationsbekämpfung nicht lockerlassen und ist der Auffassung, dass die aktuellen Wirtschaftsdaten keine Pause rechtfertigen. Die Risiken bei den Inflationsraten werden die

EZB kurzfristig zu weiteren geldpolitischen Straffungen veranlassen. Mit einer Zinssenkung ist hingegen vorerst nicht zu rechnen. Es ist ebenso unwahrscheinlich, dass die EZB auch langfristig die Leitzinsen wieder auf das Niedrig- bzw. Nullzinsniveau des vergangenen Jahres senken wird.

In den vergangenen Monaten sind die Hypothekenzinsen schon deutlich gestiegen. Der größte Teil des Zinsanstiegs dürfte aber bereits erfolgt sein. Auf mittlere Sicht können die Hypothekenzinsen durchaus noch etwas steigen, sodass sich das Zinsniveau sich wohl zwischen 4,0 und 5,0 Prozent einpendeln wird. ■

#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

Wechsel Dich I

Wealthcap stellt sein Top-Management mit Wirkung zum 1. September 2023 neu auf. Mit **Ingo Hartlieb** hat der Aufsichtsrat von Wealthcap einen sehr erfahrenen Experten für die Repositionierung von Unternehmen der Finanz- und Immobilienwirtschaft zum Vorsitzenden der Geschäftsführung berufen. Hartlieb übernimmt in der Geschäftsleitung Koordinierungsaufgaben und Backoffice-Ressorts.

Johannes Seidl, bislang Bereichsleiter Portfoliomanagement & Finanzierung Real Estate bei Wealthcap, übernimmt als Geschäftsführer das Frontoffice für Immobilien und Alternative Investments. **Frank Clemens** bleibt Geschäftsführer für Produkte und Kunden. **Rainer Krütten** und **Sven Markus Schmitt** scheiden zum Monatsende aus der Geschäftsführung aus.

Ralf Otzen erweitert die Geschäftsführung der HKA. Gemeinsam mit Geschäftsführer **Tim Ruttman** bildet er das Führungsduo der **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH**, eine Gesellschaft der in Hamburg ansässigen **IMMAC group**. Dort verantwortet Otzen das Portfoliomanagement der offenen und geschlossenen Fonds. Er bringt umfangreiche Erfahrungen mit. So sammelte er nach seinem Studium an der Frankfurt School of Finance & Management in den vergangenen 20 Jahren Berufserfahrung bei verschiedenen namhaften Banken.

Sounds like Zweckoptimismus

Savills spricht von „deutlicher Erholung“ und erstarkender Wirtschaft

In seinem aktuellen Report geht Savills davon aus, dass sich der Investmentmarkt für europäische Gewerbeimmobilien im kommenden Jahr deutlich erholen könnte. Aufgrund der wiedererstarkenden Wirtschaft prognostiziert Savills für das Jahr 2024 ein Gesamttransaktionsvolumen von rund 220 Milliarden Euro, was einem Anstieg von 35 Prozent gegenüber dem für 2023 erwarteten Ergebnis (163 Milliarden Euro) entspricht.

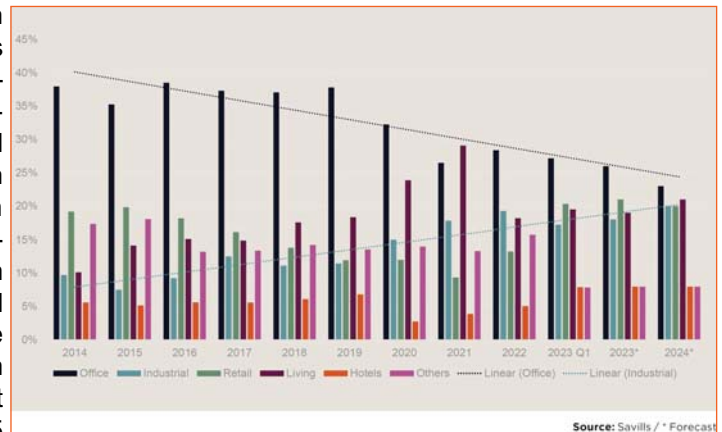
Die vorläufigen Zahlen deuten darauf hin, dass sich das Gesamtinvestitionsvolumen in Europa im zweiten Quartal auf rund 33 Milliarden Euro beläuft – ein Rückgang von 57 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum und das niedrigste zweite Quartal seit 2010. Im ersten Halbjahr liegt dieser Wert bei etwa 65 Milliarden Euro, und somit 61 Prozent unter dem Ergebnis aus dem ersten Halbjahr 2022.

„Trotz der weiterhin geringen Transaktionszahlen auf den europäischen Märkten gehen wir für den weiteren Jahresverlauf von einer leichten Erholung aus. Sowohl Kreditgeber als auch Investoren beginnen sich zunehmend auf das neue Zinsumfeld mit höheren Fremdkapitalkosten, Anfangsrenditen und in der Konsequenz niedrigeren Immobilienwerten einzustellen. Dies dürfte die Aktivität wieder anschieben“, sagt **Marcus Lemli**, CEO Germany und Head of Investment Europe bei **Savills**.

Savills erwartet, dass mehr und mehr Investoren das aktuelle Umfeld für Zukäufe auf dem europäischen Büroimmobilienmarkt nutzen werden. „Im Fokus stehen dabei insbesondere Immobilien

mit Value-Add-Potenzialen, zum Beispiel durch energetische Sanierungen, sowie Objekte von Eigentümern, die verkaufen müssen“, so **James Burke**, Director European Capital Markets & Global Cross Border Investment bei Savills.

Nach einer drei- bis sechsjährigen Phase des Renditeanstiegs bietet insbesondere der Einzelhandelssektor wieder vielversprechende Möglichkeiten für Investoren. Savills rechnet dennoch



Büros haben am meisten gelitten. Logistikimmobilien und Wohnungen sind bislang halbwegs glimpflich durch die Krise gekommen.

mit einem weiteren Anstieg der Renditen in diesem Sektor, insbesondere bei Einkaufszentren und Fachmärkten.

Die durchschnittliche Spitzenrendite für Einkaufszentren in Europa lag im zweiten Quartal 2023 bei 5,9 Prozent und damit 55 Basispunkte höher als vor einem Jahr. Bis Jahresende wird ein Anstieg auf 6,1 Prozent erwartet. Die durchschnittliche europäische Spitzenrendite für Fachmärkte stieg um 58 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr und lag zum Ende des zweiten Quartals bei 5,5 Prozent. Bis zum Jahresende wird ein weiterer Anstieg auf 5,7 Prozent erwartet. ■

Textilbranche rettet den Einzelhandel

JLL: Branche findet zu alter Stärke zurück - Marken haben während der Pandemie Hausaufgaben gemacht

Der deutsche Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat sich im ersten Halbjahr 2023 vor allem mit Großanmietungen von 2.000 Quadratmeter und mehr aus der Textilbranche behauptet. Mit einem Volumen von 213.000 Quadratmetern zum Halbjahr und davon 112.000 Quadratmeter im zweiten Quartal schloss der Markt in etwa auf dem Wert der vergangenen sechs Quartale und nur rund zwei Prozent unter dem Halbjahreswert von 2022.

Der Anteil der Großabschlüsse am Gesamtvermietungsumsatz stieg dabei von 25 auf 38 Prozent. Für den starken Anstieg in dieser Größenklasse sorgte vor allem die Textilhandelsbranche mit 51.000 Quadratmetern im zweiten Quartal und insgesamt 98.100 Quadratmetern im ersten Halbjahr. Während der Gesamtflächenumsatz nahezu konstant blieb, ging die Anzahl der Abschlüsse im Jahresvergleich jedoch von 470 auf 414 Neuanmietungen zurück. **Dirk Wichner**, Head of Retail Leasing **JLL Germany**: „Der Textilsektor findet zu alter Stärke zurück und führt das Feld im Branchenvergleich

mit 46 Prozent wieder eindeutig an. Einige Marken haben während der Pandemie ihre Hausaufgaben gemacht, eine Multichannel-Strategie mit stationärem und Onlinehandel umgesetzt und präsentieren sich in beiden Bereichen kundengerecht. Doch nicht nur die Vertriebsseite, sondern auch die logistische Infrastruktur mit ihren Lieferservices wurde vielfach verbessert. Hier hat sich in den vergangenen Jahren die Spreu vom Weizen getrennt.“

Vor allem während der Lockdowns in der Pandemie hatten expansive Nahversorger für zahlreiche Anmietungen in den Toplagen gesorgt, sodass die Gastronomie-/ Foodbranche zeitweise die Spitzenposition übernommen hatte. „Zudem wird jetzt wieder deutlich, dass die Textilbranche in der Lage ist, große Flächen zu bespielen, was die Gastronomie so nur in Ausnahmefällen vermag“, analysiert Wichner.

Der Anteil der zweitplatzierten Gastronomie-/ Foodbranche schrumpft weiter und kommt nur noch



bvt

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

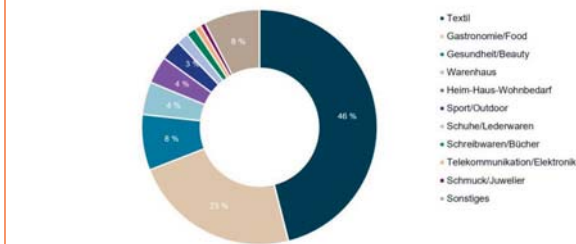
Wechsel Dich II

Die **KanAm Grund Group** hat ihre internen ESG Kompetenzen neu gebündelt. Anfang August wurden die bisherigen Bereiche, Sustainability & Analysis und Sustainable Asset Strategy, zur Abteilung ESG Strategy zusammengelegt. Die Leitung des neuen Bereiches hat **Manuel Hein** übernommen, der zuvor bereits die Abteilung Sustainable Asset Strategy geleitet hatte.

Adam Irányi hat die Leitung des Bereichs Investment Management Global bei der **Union Investment Real Estate GmbH** übernommen. Er folgt auf **Henrike Waldburg**, die in die Geschäftsführung des Hamburger Immobilien-Investmentmanagers aufgerückt ist. In seiner neuen Funktion verantwortet Irányi das An- und Verkaufsgeschäft in den Überseemärkten in Amerika und Asien-Pazifik, UK und Irland. Die lokalen Büros in New York, Singapur und London berichten an ihn. Irányi wiederum berichtet direkt an **Martin Brühl**, Mitglied der Geschäftsführung und CIO der Union Investment Real Estate GmbH.

Roman Müller hat die Leitung des Investmentbereichs Retail bei der Union Investment Real Estate GmbH übernommen. Er folgt in dieser Funktion auf **Henrike Waldburg**, die zum 1. Juli 2023 in die Geschäftsführung des Immobilien-Investmentmanagers aufgerückt ist. **Madeleine Groß** ist zur Leiterin Investment Management Hospitality befördert worden. Sie arbeitet bereits seit neun Jahren im Hotelbereich von Union Investment

Flächenumsatz im Branchenvergleich
Innenstadttagen in Deutschland; Basis: Vermietungsumsatz von 213.100 m², H1 2023



Die **Textilbranche** ist für fast die Hälfte des Umsatzes im Einzelhandel verantwortlich. Gastronomie und Lebensmittel folgen.

auf 23 Prozent. Das schwächste Ergebnis der vergangenen vier Jahre. Zwar ist die Nachfrage nach Gastronomieflächen vorhanden, und nach wie vor dringen neue internationale Systemgastrosomen auf den deutschen Markt, wie zum Beispiel die Seafoodkette **Big Easy** oder die französische **Big Mama Group**, doch werden in dieser Sparte vor allem Flächen im kleineren und mittleren Segment angemietet. Rund die Hälfte des Umsatzes entfiel auf den Lebensmittelbereich. Besonders aktiv war die Asiakette **Go Asia** mit fünf Anmietungen. Drittstärkste Branche bleibt Gesundheit/ Beauty mit acht Prozent, verliert allerdings einen Prozentpunkt gegenüber dem ersten Halbjahr 2022. Die klassischen Drogeriemärkte hielten sich mit Anmietungen diesmal zurück.

Derweil setzen beim Blick auf die Städte die zehn Immobilienmetropolen ihren Aufwärtstrend aus dem ersten Quartal 2023 fort. Mit 106.500 Quadratmetern für das gesamte erste Halbjahr liegen sie rund 22 Prozent über dem Vorjahresergebnis und bestreiten exakt die Hälfte des deutschlandweiten Gesamtumsatzes. Knapp vor Berlin (29.500 Quadratmeter) belegt dieses Mal Hamburg (30.400 Quadratmeter) den ersten Rang. „Das gute Ergebnis ist unter anderem auf die Neuentwicklung des Überseequartiers mit zahlreichen Anmietungen zurückzuführen“, ordnet Wichner ein. Auch Berlin profitiert von einer Projektentwicklung, dem „Am Tacheles“, wo bereits die ersten Handelsmieter ihre Flächen bezogen haben. Stuttgart (9.500 Quadratmeter) komplettiert mit einigem Abstand das Führungstrio. Nach einem eher schwachen Vermietungsjahr 2022 startete die Met-

ropole mit einigen Anmietungen rund um die Königstraße gut ins neue Jahr.

Frankfurt, Düsseldorf und Köln bilden mit soliden Ergebnissen zwischen 7.000 und 9.000 Quadratmetern das Mittelfeld, verbuchten aber vor allem Anmietungen im kleineren und mittleren Flächensegment. Das Feld komplettieren neben Hannover und Nürnberg auch

Leipzig und München, die beide eine eher verhaltene Flächennachfrage verzeichnen und somit nicht an ihre Vorjahresergebnisse herankommen. „München liegt derzeit deutlich unter seinem Fünfjahresschnitt, was nicht an der Nachfrage liegt, sondern daran, dass nicht mehr alle Händler bereit sind, das hohe Preisniveau mitzugehen. Eigentümer argumentieren hingegen, dass in München auch die höchsten Umsätze erzielt werden und beharren vielfach auf ihren Forderungen“, beschreibt Wichner die Lage an der Isar.

Bei den Spitzenmieten im Einzelhandel kommt es über alle Einwohnerklassen hinweg zu weiteren Mietpreisminderungen. Für die zehn größten Einkaufsstädte fällt der Rückgang der Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr mit 2,1 Prozent am geringsten aus. Vier Metropolen konnten ihre Spitzenmieten konstant halten, dazu zählen Leipzig, Nürnberg, München und Stuttgart. Für die anderen sechs Städte lagen die Reduzierungen zwischen zwei und vier Prozent. Standorte mit weniger als 100.000 Einwohnern und Städte mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern mussten die höchsten Einbußen von im Mittel rund sechs Prozent hinnehmen. Mit einem durchschnittlichen Minus von 4,1 Prozent liegt die Einwohnerklasse zwischen 100.000 bis 250.000 im Deutschlanddurchschnitt der 66 untersuchten Städte. Für 21 Standorte außerhalb der zehn Metropolen konnten für das vergangene Jahr konstante Mieten verzeichnet werden, dazu zählen unter anderem Freiburg, Dresden und Münster. ■

Vermietung spielt kaum eine Rolle

Letzter Teil unser Ferienimmobilien-Serie: Ostseeküste, Schwarzwald und Bodensee-Region

So langsam enden auch in den spätesten Bundesländern die Sommerferien. Letzte Gelegenheit also, noch mal nachzuschauen, wie sich die Preise für Ferienhäuser und -wohnungen entwickelt haben – und welche Prognosen die Makler von Engel & Völkers für die einzelnen Regionen abgeben. Diesmal an der Ostseeküste und im Schwarzwald bis runter an den Bodensee.

Die Mecklenburgische Ostseeküste bildet einen knapp 150 Kilometer langen Küstenabschnitt, der östlich von Travemünde beginnt und sich bis hinter Warnemünde zum Beginn der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst erstreckt. Die Region umfasst charmante Küstenstädtchen und Seebäder, sanfte Hügel und endlose Strände. Es gibt eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten sowie viele Spa- und Wellnesseinrichtungen für Entspannungs- und Erholungsurlaub. Die Küste Mecklenburgs bietet eine Vielzahl von attraktiven Standorten für den Kauf von Ferienimmobilien. Ob man sich für eine historische Stadt wie Wismar, eine idyllische Insel wie Poel, eine moderne Stadt wie Kühlungsborn oder ein bekanntes Seebad wie

Warnemünde entscheidet – die Region bietet eine Fülle von Möglichkeiten, um die Schönheit der Mecklenburgischen Ostseeküste zu genießen.

Der Ferienimmobilienmarkt konzentriert sich besonders auf die Toplagen in Meeresnähe. In Wismar und dem Rostocker Küstenstadtteil Warnemünde kommen auch noch charmante Altbauhäuser dazu. Die Objekte in bester Lage sind nach wie vor sehr stark gefragt und kommen nur selten an den Markt. Idyllische Ostseebäder, zahlreiche Seebrücken, endlose Sandstrände sowie unberührte und abwechslungsreiche Naturlandschaften – dies sind nur einige Besonderheiten, die die Vorpommersche Ostseeküste zu bieten hat. Die Region zählt zu den beliebtesten Urlaubsdestinationen und lädt Gäste saisonübergreifend zum Erholen, Baden sowie zu einer Vielzahl von unterhaltsamen Events ein. Auch Aktivurlauber werden sowohl von den malerischen Rad- und Wanderwegen, die teilweise durch die Nationalparks verlaufen, als auch von dem großen Wassersportangebot angezogen. ▶



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



Angebotspreise 2. Halbjahr 2022 in ausgewählten Ferienorten

Ferienort	Median Angebotspreis EFH/ZFH in EUR (zu 2. Hj. 2021)	Ø-Angebotspreis ETW in EUR/m ² (zu 2. Hj. 2021)
Tegernsee	2.600.000 (+ 8,3 %)	12.906 (+ 10,1 %)
Sylt	2.100.000 (+ 10,8 %)	12.984 (+ 7,0 %)
Starnberger See	1.875.000 (- 6,3 %)	9.243 (+ 3,5 %)
Garmisch-Partenkirchen	1.300.000 (+ 3,1 %)	8.168 (+ 11,0 %)
Norderney	1.180.000 -*	13.423 (+ 4,8 %)
Konstanz	906.200 (+ 0,6 %)	6.216 (+ 1,5 %)
Timmendorfer Strand	825.000 (+ 10,1 %)	7.762 (+ 1,7 %)
Überlingen/Meersburg	790.000 (+ 5,5 %)	6.100 (- 2,7 %)
Berchtesgadener Land	775.000 (+ 3,3 %)	5.097 (+ 13,7 %)
Oberallgäu	739.000 (- 7,2 %)	4.749 (+ 3,1 %)
Rügen	469.000 (0,0 %)	5.719 (+ 19,9 %)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential * zu geringe Angebotszahl

Von Immobilien-Krise keine Spur. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, sind die Preise für Ferienhäuser und -wohnungen fast überall gestiegen. In den gefragtesten Regionen sogar zweistellig.

Während der Pandemie hat der Heimaturlaub insbesondere in Meeresnähe stark zugenommen, wodurch der Ferienimmobilienmarkt an der Vorpommerschen Ostseeküste einen zusätzlichen Aufschwung erlebt hat. Diese Euphorie wurde jüngst durch Unsicherheiten, wie die Zinserhöhung, gehemmt. Jedoch zeigt sich, dass die höheren Zinsen kaum Auswirkungen auf den lokalen Ferienimmobilienmarkt haben. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von Urlaubern an der Vorpommerschen Ostseeküste erhöht.

Sowohl in den beiden Hansestädten als auch auf den Inseln Rügen und Usedom wird der Großteil der Ferienimmobilien zumindest teilweise vermietet. Im Vergleich dazu ist auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst rund die Hälfte der Ferienhäuser und -wohnungen auf einen Erwerb zur reinen Eigennutzung zurückzuführen. Zu den Wallensteintagen und zur Heringszeit, die überregional Interessierte und Angler anziehen, sind die Vermietungszahlen insbesondere in Stralsund sowie auf der Insel Rügen besonders hoch. Die zu erwartende Nettorendite bei einer Auslastung von mindestens 50 Prozent an der Vorpommerschen Ostseeküste kann in Ausnahmefällen bei bis zu sechs Prozent liegen, weshalb die Region für Kapitalanleger weiterhin äußerst attraktiv ist.

Zwischen Weinbergen und nördlich vom Hochrhein gelegen, erstreckt sich im Südwesten Deutschlands die Schönheit des Südschwarzwalds. Die malerische Umgebung des Naturparks mit ihrer einzigartigen und facettenreichen Naturlandschaft aus Bergen, Hügeln, Wäldern und Seen ebenso wie die vielen kleinen Orte machen die Region zu einem beliebten Reiseziel. Die Dynamiken der Zinserhöhung haben für den Ferienimmobi-

lienmarkt des Südschwarzwalds kaum Folgen. Bei dem Erwerb von Ferienimmobilien zeichnet sich die Region durch einen vergleichsweise sehr hohen Eigenkapitalanteil aus. Dennoch zeigt sich bei einigen Marktteilnehmenden eine leichte Verunsicherung. Die Nachfrage nach Ferienimmobilien im Südschwarzwald zeigt sich jedoch insgesamt stabil. Angebotsseitig hat die Preisspanne der sehr guten Lagen im Vorjahresvergleich einen Anstieg zu verzeichnen. Für absolute Top-Objekte können Spitzenpreise von bis zu 4,5 Millionen Euro erzielt werden, womit die Vorjahre übertroffen werden können. Der Anteil der Ferienimmobilien, welche zur reinen Eigennutzung erworben werden, liegt bei unter fünf Prozent.

Mit einer überwiegenden Mischnutzung von Ferienimmobilien zur Eigennutzung und teilweisen Vermietung sowie Objekten als reine Kapitalanlage spielt die Vermietung eine große Rolle. Auch die erzielbaren Renditen, die in Ausnahmefällen bis zu neun Prozent erreichen, machen den Erwerb einer Ferienimmobilie für Investoren äußerst attraktiv. **Engel & Völkers** erwartet auch in Zukunft eine stabile Preisentwicklung bei Wohnungen im Südschwarzwald. Im Segment der Ferienhäuser bleiben vor allem die sehr guten Lagen stabil, während in einfachen bis guten Lagen teilweise mit leichten Preiskorrekturen zu rechnen ist. Seit Beginn des Jahres 2023 ist jedoch ein besonderer Nachfrageanstieg bei Ferienimmobilien im Preissegment über einer Million Euro zu beobachten. Der Südschwarzwald steht vor Herausforderungen im Rahmen der Vermarktung der Tourismusregion. Dabei sind neben der Förderung

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Sehr gute Lage				
Standort	Spanne 2022	Spanne 2023	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2023
Warnemünde	1.500.000 – 2.000.000	1.000.000 – 1.500.000	↗	3.000.000
Kühlungsborn	1.100.000 – 1.700.000	1.100.000 – 1.350.000	↘	1.350.000
Wismar/Insel Poel	450.000 – 650.000	700.000 – 900.000	→	1.200.000
Gute, mittlere und einfache Lage				
Standort	Gute Lage Spanne 2023	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2023	Prognose
Warnemünde	500.000 – 1.000.000	→	300.000 – 500.000	→
Kühlungsborn	540.000 – 800.000	→	350.000 – 450.000	→
Wismar/Insel Poel	500.000 – 700.000	↘	300.000 – 500.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential * nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

Sehr gute Lagen bieten teilweise sehr gute Prognosen. Für mittlere Lagen gehen die Experten von Engel & Völkers im besten Fall von einem gleichbleibenden Niveau aus. Kein Grund zur Eile also.

seitens der Politik auch weitere Bemühungen aus dem Bereich des nachhaltigen Naturschutzes gefragt und können einen Beitrag zum langfristigen Erhalt der Attraktivität der Region leisten.

Seit Beginn der Coronapandemie setzt sich der Trend fort, dass Menschen aus den großen Städten an den Bodensee ziehen. Besonders gefragt sind hierbei die Lagen mit freier Sicht über den See. Diese Top-Objekte sind nach wie vor rar und werden selten angeboten, während sich ansonsten das Immobilienangebot im Vergleich zu den Vorjahren erhöht hat. Für Toplagen in direkter Seenähe oder mit Panoramablick werden weiterhin sehr hohe Kaufpreise bezahlt, und die Zinserhöhung hat kaum Auswirkungen auf den Ferienimmobiliensektor. Der Markt profitiert außerdem vom starken Kurs des Schweizer Franken. Rund 90 Prozent der Ferienimmobilien am deutschen Bodenseeufer werden zur reinen Eigennutzung erworben, weshalb das Thema Ferienvermietung hier nur eine untergeordnete Rolle spielt. Eine wachsende Rolle spielt hingegen die Energieeffizienz: Ältere, unsanierte Objekte mit hohen Energiekosten werden kritischer betrachtet, weshalb die energetische Sanierung von Bestandsobjekten in den kommenden

Monaten und Jahren bei vielen Eigentümerinnen und Eigentümern ein Thema werden wird. Generell prüfen Kaufinteressierte die Lage und Substanz der Gebäude nun genauer.

Der Immobilienmarkt am Bodensee wird gerade im Segment Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze immer sehr gefragt und dadurch auch in Krisenzeiten stabil bleiben. Einzig abseits der Toplagen kann es durch die aktuelle Zinssituation zu leichten Preiskorrekturen kommen. Neue Herausforderungen in den nächsten Jahren werden vor allem durch rechtliche Regelungen wie etwa neue Gemeindefestsetzungen, die neue Ferienimmobilien als Zweckentfremdungen ausschließen, oder erhöhte Zweitwohnsitzsteuern entstehen. Die konkurrierende Situation zwischen Erstwohnsitzen und Ferienimmobilien sorgte bereits in der Vergangenheit dafür, dass in vielen Gemeinden keine neuen Ferienwohnungen mehr zur Vermietung angeboten werden durften. ■

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Sehr gute Lage				
Standort	Spanne 2022	Spanne 2023	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2023
Überlingen/Meersburg	2.500.000 – 7.000.000	2.750.000 – 8.000.000	→	15.000.000
Konstanz/Untersee	1.000.000 – 5.000.000	1.000.000 – 5.000.000	→	15.000.000
Lindau	2.000.000 – 5.500.000	2.000.000 – 5.500.000	→	11.000.000

Am Bodensee sind die Preise selbst in sehr guten Lagen stabil. Liebhaber können aber auch hier locker 15 Millionen Euro für eine Villa mit Blick auf den See bezahlen.

ZIA

Immofonds dürfen Solaranlagen kaufen

Das Zukunftsfinanzierungsgesetz schafft aus Sicht der Immobilienwirtschaft durch aufsichtsrechtliche Anpassungen entscheidende Spielräume, die Investitionen von Immobilienfonds in Photovoltaik-Anlagen einen spürbaren Schub verpassen könnten. Die Änderungen im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ermöglichen es Immobilienfonds, künftig nicht nur in Aufdachanlagen, sondern auch in Freiflächenanlagen auf unbebauten Grundstücken zu investieren.

„Immobilienfonds können also in Zukunft einen noch stärkeren Beitrag zur Energiewende leisten“, sagte **ZIA-Vizepräsident Jochen Schenk**. „Das ist finanzpolitisch und klimapolitisch ein wichtiges Signal.“

Zugleich weist der ZIA-Vize auf Kritikpunkte hin, „die leider mehr sind als nur ein kleiner Wermutstropfen“. Die investmentsteuerrechtlichen Regelungen lassen weiterhin den Erwerb und Betrieb von Photovoltaik-Anlagen nur sehr begrenzt zu. Im Wachstumschancengesetz, das im Kabinett beschlossen werden sollte, aber kurzfristig von der Tagesordnung genommen wurde, würden nach der Planung die investmentsteuerlichen Grenzen für die Energieerzeugung und -abgabe zwar angepasst, jedoch würde das Haupthemmnis nicht gelöst.

Bei Immobilienfonds führe ein drohender „Statusverlust“ dazu, dass Photovoltaikanlagen in nur sehr geringem Umfang oder gar nicht installiert und betrieben würden.

Höhere Rendite durch illiquide Investments

Instis wollen Assets verlagern

Laut einer neuen Studie der Managing Partners Group (MPG), der internationalen Vermögensverwaltungsgruppe, wird es in den nächsten fünf Jahren bei Portfolios zu einer deutlichen Verlagerung hin zu illiquiden Vermögenswerten kommen, wobei 95 Prozent der professionellen Anleger mit steigenden Allokationen rechnen.

Davon sagen 31 Prozent der professionellen Anleger, dass es in ihren Portfolios zu einem dramatischen Anstieg der Allokationen in illiquide Vermögenswerte kommen wird, und weitere 64 Prozent erwarten einen leichten Anstieg.

Die Vermögensverwalter und institutionellen Anleger, die zusammen für ein verwaltetes Vermögen von 294 Milliarden Euro verantwortlich sind, investieren derzeit durchschnittlich 23,5 Prozent in illiquide Vermögenswerte. Nur sieben Prozent geben an, dass es derzeit keine explizite Allokation in illiquide Vermögenswerte gibt, zehn Prozent haben eine Allokation von bis zu zehn Prozent, 53 Prozent haben eine Allokation zwischen elf Prozent und 25 Prozent und 29 Prozent haben eine Allokation zwischen 25 Prozent und 50 Prozent.

Doch alle Anleger erwarten, durch illiquide Vermögenswerte eine höhere Rendite zu erzielen, als dies durch liquidere Anlagen möglich ist. Die Studie für MPG, die unter 100 professionellen Anlegern in der Schweiz, Deutschland, Italien, dem Vereinigten Königreich und den USA durchgeführt wurde, ergab, dass die Mindesthöhe der zusätzlichen Rendite, die professionelle Anleger für ihre Investitionen verlangen, 1,81 Prozent p.a. beträgt. ■

Offene Fonds kaufen verstärkt Wohnimmobilien

Kaum Neuanlagen in Spezialfonds

Der Fondsbranche flossen im ersten Halbjahr netto 38 Milliarden Euro zu. Während sich der Absatz von Publikumsfonds gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 8,3 auf 10,9 Milliarden Euro erhöhte, hielten sich institutionelle Anleger mit Neuanlagen in Spezialfonds zurück. Das meldet der Fondsverband BVI.

Diesen Fonds flossen von Anfang Januar bis Ende Juni 18,5 Milliarden Euro zu. In den ersten sechs Monaten 2022 erhielten sie noch 47,1 Milliarden Euro neue Mittel.

Das verwaltete Netto-Vermögen der Immobilienfonds ist in den vergangenen fünf Jahren von 182 Milliarden Euro (Ende Juni 2018) auf 309 Milliarden Euro gestiegen. Auf offene Spezialfonds entfallen 159 Milliarden Euro, auf offene Publikumsfonds 132 Milliarden Euro und auf KAGB-konforme geschlossene Fonds 18 Milliarden Euro.

Eine Auswertung der offenen Immobilienfonds zeigt, dass Spezial- und Publikumsfonds den Anteil von Wohnen und Lagerhallen in den vergangenen fünf Jahren erhöht haben. Wohnimmobilien machen bei Spezialfonds nun 16 statt elf Prozent und bei Publikumsfonds vier statt ein Prozent der Netto-Sollmieterträge aus. Reduziert hat sich vor allem der Anteil von Handel und Gastronomie. Weiterhin sind Büros und Praxisräume die wesentlichen Nutzungsarten der Immobilien in den Portfolios. ■

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: 0170/6233636

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**

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

Disneys „Schneewittchen“ hat schon meine Oma verzaubert. Vor 86 Jahren kam der Film in die Kinos und entführt seine Zuschauer seitdem ins Märchenreich. Nun will Disney der Schönheit hinter den sieben Bergen einen modernen Anstrich verpassen. Diesmal nicht als Zeichentrick, sondern mit realen Menschen. Zwerge haben darin trotz des Original-Titels keinen Platz mehr - die **UNESCO** hat die Grimmschen Märchen übrigens 2005 zum Weltdokumentenerbe erklärt. Statt dessen heißt es nun „Schneewittchen und die magischen Geschöpfe“: People of colour, Frauen, Männer, groß wie klein. Ich bin mal gespannt, wie sie die Bremer Stadtmusikanten neu verfilmen.

Egal wie edel Dein Ansinnen ist - Du kannst heutzutage schneller in einen Shitstorm geraten als Du Dir einen Popel rauspulen kannst. Anlass der Scheiße-Schmeißerei ist diesmal die Nase von **Leonard Bernstein**. Der Dirigent und Komponist gilt als einer der ganz Großen im Musik-Geschäft des 20. Jahrhunderts, nicht nur wegen des Broadway-Welterfolgs „West Side Story“. Kein Wunder also, dass Hollywood das Leben des Ausnahmekünstlers verfilmt. Die Hauptrolle spielt **Bradley Cooper**, den meisten vor allem bekannt in seiner Rolle in der Las-Vegas-Junggesellen-Abschieds-Komödie „Hangover“ und ihren Sequels.

„Der passt“, haben sich die Producer des Films über Bernstein gedacht. Erst recht, wenn wir Coopers Nase ein wenig verbreitern. Muss ja nicht so ein Zinken sein wie bei **Cyrano de Bergerac**. Und schon ging's los. Aufgeregte Menschen erkannten in der falschen Nase einen Fall von „Jewfacing“. Sie beklagten sich darüber, dass mit dem vergrößerten Riechorgan jüdische Stereotypen bedient würden. Inzwischen ist die Diskussion bei der Frage angelangt, ob nicht-jüdische Schauspieler überhaupt Juden darstellen dürfen. Dürfen Katholiken Protestanten spielen? **Martin Luther** zum Beispiel? Was, wenn der gecastete Darsteller für den geplanten Papstfilm aus der Kirche ausgetreten ist?

Die Kinder des „Maestro“ – so der Titel des Films über Leonard Bernstein – haben übrigens kein Problem mit der Nasenprothese des Darstellers. Im Gegenteil: Sie loben die sensible Authentizität, mit der Cooper sich ihrem verstorbenen Vater genähert hat. Aber was wissen die schon? Oder?

Haben die Kritiker vielleicht nur auf eine Gelegenheit gewartet, Scheiße aufzuwühlen? Ich habe an dieser Stelle ja bereits die Aufgabe und Qualifikation eines Schauspielers grundsätzlich in Frage gestellt, weil es Forderungen gibt wie: Nur homosexuelle Schauspieler dürfen Homosexuelle spielen. Nur Indigene dürfen Indigene spielen. Nur Behinderte dürfen Behinderte spielen.

Aber das ist ja nicht zu Ende gedacht. Muss ein Schauspieler Massenmörder sein, um Ted Bundy zu verkörpern? War auch **Götz George** ein Sadist und Psychopath, als er Fritz Haarmann spielte? War **Uwe Ochsenknecht** in „Fußball ist unser Leben“ tatsächlich Schalke-Fan? Ist **Ryan Gosling** echt Ken? Darf nur ein Priester einen Priester darstellen? Muss er dafür je nach Drehbuch über eine fragwürdige Geisteshaltung verfügen?

Ich meine jetzt gar nicht mal die Vorwürfe wegen Misshandlung von Messdienern und anderen Schutzbefohlenen. In Peru haben Bischöfe kritisiert, dass ein elfjähriges Mädchen sein Kind abtreiben durfte. Jahrelang hatte der Stiefvater das Mädchen vergewaltigt, bis es schließlich schwanger wurde. Der Mann wurde zunächst verhaftet, dann aus Mangel an Beweisen freigesprochen und ist verduftet. Dazu habe ich von Perus Bischöfen nichts gelesen. Sie verwiesen vielmehr auf die Pflicht des Staates, die Rechte von Mutter und ungeborenem Kind zu schützen.

Spieglein, Spieglein an der Wand, wer ist der Scheinheiligste im ganzen Land?