

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 441 | 36. KW | 08.09.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Fonds-Check: Deutsche Finance bringt AIF mit Lagerhallen in England | 2 |
| Auf ein Wort: Julian Schnurrer von Wealthcap zum ELTIF 2.0 | 5 |
| Verwahrstellen: Depotbanken verwalten mehr als 2,6 Billionen Euro | 10 |
| Scope-Zählung: Mageres Angebot an Publikums-AIF bereitet Kopfschmerzen | 10 |
| Colliers-Analyse: Knapp 70 Prozent der Immobilien sind im Seniorenalter angelangt | 11 |
| Personalia I | 12 |
| JLL-Büroimmobilien-Uhr: In europäischen Metropolen sind Mieten weiter gestiegen | 14 |
| Personalia II | 14 |
| Garbe-Research: Magerer Logistik-Umsatz Ergebnis aus Konjunktur und Angebot | 16 |
| Fondsbörse Deutschland: Neuer Marktplatz zum Handel von Spezialfonds | 17 |
| Das Letzte | 19 |
| Impressum | 19 |

Meiner Meinung nach...

Dass die Project-Pleite Kreise ziehen würde, war klar. Inzwischen hat der vorläufige Insolvenzverwalter darüber informiert, dass für 56 der 118 Projektgesellschaften ein Insolvenz-Antrag gestellt wurde. Bei der überwiegenden Zahl handelt es sich um Wohnprojekte. Die Liste zeigt nur drei Gewerbe-Entwicklungen. Weitere Insolvenzen dürften folgen. Dass die Fonds keine Ausschüttungen mehr leisten, war schon vorher klar.

„Durch die Insolvenzverfahren erhalten wir weitere Optionen für die laufenden Bauprojekte“, so **Volker Böhm** von **Schultz & Braun**. Ziel sei es, die Bauarbeiten bei möglichst vielen Projekten wieder aufzunehmen und die Arbeiten abzuschließen. Er berichtet, dass Investoren und Generalunternehmer Interesse daran haben, bei der Fertigstellung der Bauten zu unterstützen. Für die **Project Immobilien Gruppe** gebe es außerdem erste Interessenten.

Sind das beruhigende Nachrichten für Fondszeichner und Wohnungskäufer, die bereits Geld angezahlt haben? Ich denke, es ist zu früh für eine realistische Prognose. Den Anlegern bleibt nichts übrig, als abzuwarten. Schlaflose Nächte sind programmiert.

Die Project-Pleite macht auch anderen Anbietern zu schaffen, die eigentlich gar nichts mit dem Emissionshaus aus Bamberg zu tun haben. Aber ihre Vertriebspartner, denn Project war bei vielen Finanzberatern gesetzt. Die haben nun natürlich schlechte Karten bei ihren Kunden. Kaum anzunehmen, dass die Vermittler über neue Fonds sprechen können, wenn sich das Gespräch immer wieder um Project dreht.

Die **Fondsbörse Deutschland** hat schon vor geraumer Zeit realisiert, dass ihr Zweitmarkt-Modell leidet, wenn kaum neue Angebote auf den Markt kommen. Daher ist es ein kluger Schachzug, den Handel gebrauchter Fondsanteile auf Spezialfonds für institutionelle Investoren auszuweiten. In Kürze geht der Marktplatz online. Auf der Expo Real wird die Fondsbörse gemeinsam mit **Hansalinvest** als Partner über den neuen Handelsplatz informieren. Ich werde die Veranstaltung moderieren.

Viel Spaß beim Lesen!



Hahn Gruppe

Kaufland mietet rund 20.000 Quadratmeter im Sterkrader Tor

Ende August eröffnete **Kaufland** seinen neuen Supermarkt im Fachmarktzentrum Sterkrader Tor in Oberhausen. Die **Hahn Gruppe** hatte bereits im vergangenen Jahr einen Mietvertrag mit Kaufland abgeschlossen, wodurch der neue Betreiber nahtlos die Flächen des bisherigen **EDEKA**-Markts übernommen hat, dessen Mietvertrag zum Jahresende 2022 auslief.

Seit Jahresbeginn wurden durch Kaufland umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen eingeleitet. Die Ladenflächen wurden aufgewertet und auf das neueste Kaufland-Filialkonzept ausgerichtet. Hierzu zählt unter anderem der Einsatz energiesparender und umweltfreundlicher Technik wie energieeffizienter Kühlmöbel und LED-Beleuchtung. Kaufland hatte im März vergangenen Jahres einen Vertrag über 5.400 Quadratmeter unterzeichnet.

Insgesamt verfügt das von der Hahn Gruppe 2006/2007 realisierte Fachmarktzentrum über rund 20.100 Quadratmeter Mietfläche und mehr als 500 PKW-Stellplätze. Zu den Mietern zählen **ALDI, dm-Drogeriemarkt, C&A, TAKKO, KiK, die Stadtparkasse Oberhausen** und weitere.

Die Hahn Gruppe managt das Fachmarktzentrum für den geschlossenen Immobilienfonds „Pluswertfonds 141“ aus dem Jahr 2007.



Moderne Lagerhallen sind mit Bewegungsmeldern ausgestattet, die den Stromverbrauch reduzieren.

Fonds-Check

Lagerhallen für King Charles

Deutsche Finance vertreibt Publikums-AIF mit britischen Logistikimmobilien

Covid-19 hat auf den internationalen Immobilienmärkten nicht nur Scherben hinterlassen. Auf manche Segmente wirkte Corona wie ein Turbo. Zum Beispiel auf dem Markt für Logistikimmobilien. Sanken bei Büros und im Einzelhandel die Mieten und Preise, stieg die Nachfrage nach Lagerhallen sowohl bei den Nutzern als auch von Seiten der Investoren.

Privaten Kapitalanlegern bietet **Deutsche Finance** mit dem „Investment Fund 23“ die Möglichkeit, ab einem Einsatz von 10.000 britischen Pfund plus fünf Prozent Agio von den Entwicklungen auf den Logistikmärkten zu profitieren.

Konzept. Der Publikums-AIF investiert als Co-Investor in Logistikimmobilien auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht ein erstes Portfolio bereits fest, bestehend aus sechs Anlageobjekten. Die Strategie sieht vor, die Möglichkeiten während der Haltedauer der Anlageobjekte dazu zu nutzen, um die Mieten auf Marktniveau anzuheben. Zudem sollen an den Anlageobjekten Sanierungsarbeiten getätigt werden, um unter anderem die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern.

Besonderheiten. „Logistikimmobilien weisen eine überschaubare Komplexität auf“, schreibt Deutsche Finance in seinen Verkaufsunterlagen. Gemeint ist

der im Vergleich zu Bürogebäuden und Wohnanlagen reduzierte Aufwand beim Bau und im Betrieb. Dennoch erwirtschaften sie stabile Cash Flows. Aber auch hier gibt es gewaltige Unterschiede. Objekte aus der Vergangenheit genügen den aktuellen Anforderungen häufig längst nicht mehr. Innovative Lagerhallen bieten höhere Decken, liegen verkehrsgünstig und erfüllen teilweise sogar ESG-Anforderungen. So sind Immobilien State of the Art mit Solarpanels ausgestattet und mit Bewegungsmeldern, um den Energieverbrauch zu minimieren.

Markt in Großbritannien. Der britische Fracht- und Logistikmarkt wird nach Prognosen von **Mordor Intelligence** bis 2028 voraussichtlich eine moderate Wachstumsrate von 2,5 Prozent verzeichnen. Die Logistik stehe aufgrund der COVID-19-Pandemie vor Herausforderungen, sowohl was die Aufgabe betrifft, die britische Wirtschaft mit allen Gütern zu versorgen. Aber auch in Bezug auf die Bewältigung der zunehmenden Unterbrechung des Personalbestands, die durch Krankheit und Selbstisolation verursacht wird.

Laut **Industry Reports** führte der COVID-19-Lockdown zu einer raschen Ausweitung der Digitalisierung von Flottendiensten. Ein Großteil dieses Trends wurde durch die Umstellung auf Heimarbeit ausgelöst, die Corona verursacht hat. Der Brexit hat zudem er-

hebliche Auswirkungen auf den internationalen Straßengüterverkehrsmarkt. Die Nutzung des Schienengüterverkehrs nimmt im Vereinigten Königreich stetig zu, wobei das Gesamtvolumen jährlich um drei Prozent steigen soll. **Network Rail** hat prognostiziert, dass der Schienengüterverkehr bis 2035 um rund 30 Prozent wachsen könnte, sollten Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden. Experten gehen davon aus, dass technische Entwicklungen und wirtschaftliche und ökologische Belastungen in den nächsten 30 Jahren Frachtunternehmen dazu ermutigen werden, innovative Wege zum Transport von Gütern durch Häfen zu erkunden. Nach Angaben der **British Ports Association** würde dies zu einem Anstieg des Verkehrs durch fast alle Häfen in Großbritannien führen.

Die Lieferkette muss auf den verschärften Wettbewerb auf der letzten Meile reagieren, da die E-Commerce-Aktivitäten im Zuge des Coronavirus zunehmen. Die Last-Mile-Logistik dürfte ein hart umkämpftes Umfeld sein, da Unternehmen auf ihre Lieferketten achten, um das bestmögliche Kundenerlebnis zu bieten. Dies erfordert technologische Innovationen, um Hauslieferungssysteme schnell zu erweitern, sobald die Normalität zurückgekehrt ist.

Mit einem Volumen von 12,3 Milliarden britischen Pfund ist er britische Logistik-Investmentmarkt der größte Europas. Wachstumstreiber ist der Online-Handel. Das Vereinigte Königreich hat den fortschrittlichsten E-Commerce-Markt in Europa, heißt es im Report von Mordor Intelligence. Die anhaltende führende Rolle Großbritanniens veranlasst die Logistik- und Transportbranche, ihre Modelle zu überdenken, um künftiges Wachstum sicherzustellen. Die Nachfrage der Verbraucher nach flexiblen Lieferungen sei gestiegen, was Einzelhändler und die Logistikbranche vor die Herausforderung stellt, das erforderliche Maß an Flexibilität zu erreichen.

Objekte. Der Fonds hat sechs Objekte gekauft, weitere sollen folgen. Drei davon befinden sich im Großraum London, eines in Milton Keynes, zentral im Land gelegen, eines in Nottingham und eines in Manchester. Sie sind entweder an Einzelnutzer oder an deinen Mietermix vergeben.

Kalkulation. Der Fonds kommt auf ein Eigenkapitalvolumen von 105 Millionen Pfund inklusive Agio. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht vorgesehen. Läuft alles wie geplant, bekommen die Investoren bis

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/jt32_prospekt.pdf abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

Industria/Intreal

Artikel-8-Fonds

Der offene Immobilien-Publikumsfonds „Fokus Wohnen Deutschland“ wurde mit Wirkung zum 17. August 2023 als Artikel-8-Fonds klassifiziert. **Industria** als Initiator und Asset Manager des Fonds und **Intreal** als Service-KVG haben ökologische Merkmale für den Fonds definiert. So müssen 60 Prozent der Fondsimmobilen als energieeffiziente Immobilien gelten. Energieeffizient ist ein Gebäude, wenn es mindestens die Energieausweisklasse B oder ein entsprechendes Energieeffizienzniveau erreicht.

zum Ende der Laufzeit im Dezember 2027 Rückflüsse von 145 Prozent, nach Abzug des Einsatzes also ein Plus von 40 Prozent vor Steuern in Deutschland. Das würde eine Rendite von 8,6 Prozent bedeuten. Der Fonds will Gewinne ausschütten, macht aber im Verkaufsprospekt keine konkreten Aussagen dazu.

Kosten. Die Initialkosten summieren sich auf 17,2 Prozent des Kommanditkapitals ohne Agio. Die ausgewiesene Gesamtkostenquote liegt bei bis zu 3,55 Prozent p.a.

Anbieter. Deutsche Finance ist eines der umsatzstärksten Emissionshäuser für Sachwertbeteiligungen. Es bietet Produkte für institutionelle Investoren und für private Kapitalanleger an.

Steuern. Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen, die zu einem

Satz von 25 Prozent plus Soli und eventuell Kirchensteuer abgerechnet werden.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF, mit dem private Kapitalanleger in Logistikimmobilien in Großbritannien investieren können. Der Fonds beteiligt sich als Co-Investor gemeinsam mit institutionellen Großanlegern. Solch ein Konzept ist typisch für Deutsche Finance. Der AIF startet als Semi-Blind-Pool, weitere Investitionen auf dem britischen Logistikmarkt sind geplant. Anleger verlassen sich darauf, dass der Anbieter eine geeignete Auswahl trifft und die Objekte weiterentwickelt wie geplant und somit im Wert steigern kann. Abgerechnet wird im britischen Pfund, was ein Währungsrisiko bedeutet. Geeignet für Anleger, die Immobiliensegmente, Standorte und Währungen diversifizieren wollen. □

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 Investment-
vermögen« für die Assetklasse
Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:
www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer

Auf ein Wort

Großer Vorteil im europaweiten Vertrieb

Wealthcap analysiert kommende Möglichkeiten des ELTIF nach der Novellierung Anfang 2024

Noch einmal ELTIF. In der vergangenen Ausgabe konnten Sie lesen, welche Möglichkeiten der European Long Term Investment Fund ab dem kommenden Jahr bietet, und wie die Anbieter von Sachwertebeteiligungen die neue Möglichkeit nutzen wollen. Wie denken die Manager von Wealthcap darüber? Nachgefragt bei Julian Schnurrer, Leiter Produktmanagement, Strukturierung & Kommunikation.

Fondsbrief: Für welche Assets eignet sich ein ELTIF Ihrer Ansicht nach?

Julian Schnurrer: Grundsätzlich sind sehr viele Assetklassen möglich, aber für illiquide Sachwerte wie Immobilien, Infrastruktur oder Erneuerbare Energien sowie Private Equity – jeweils mit einem längerfristigen Investitionshorizont – erscheint er uns besonders gut geeignet.

Trifft das auf die Assets Ihrer Produkte zu?

Ja, **Wealthcap** ist ein auf Sachwerte spezialisierter Real-Asset- und Investment-Manager und bietet aktuell verschiedene Anlageprodukte mit solchen Assets an.

Welche Vorteile erkennen Sie im Vergleich etwa zu AIF?



Julian Schnurrer

Einer der großen Vorteile des ELTIF im Vergleich zu anderen Publikums-AIF-Strukturen wie beispielsweise geschlossenen Fonds ist das EU-Passporting: Ein einmal in einem EU-Land zugelassener ELTIF kann nach einem vereinfachten Notifizierungsverfahren in weiteren Mitgliedsstaaten zum Vertrieb zugelassen werden. Dieses Verfahren steht



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

LHI

Sanierung in Wien

Die **LHI** hat eine Gold Standard Auszeichnung für eine Immobilie am Wiener Praterstern bekommen. Das „Quartier LaSalle“, zuvor Hauptsitz der **Bank Austria**, verfügt über eine Nutzfläche von rund 70.000 Quadratmetern und wurde umfassend saniert. Der Gebäudekomplex ist weitgehend an einen staatsnahen Mieter langfristig vermietet. Es wird durch ein Radiologie-Diagnosezentrum, einer Kieferorthopädie- und Zahnarztpraxis und einen E-Bike-Store komplettiert.

ansonsten nur Fonds offen, die an institutionelle Investoren gerichtet sind. Für an Privatanleger gerichtete Anlageprodukte ist dies daher ein großer Vorteil. So kann zum Beispiel ein in Luxemburg aufgelegter und zugelassener ELTIF, nach einer über die Luxemburger Aufsichtsbehörde abzugebenden Mitteilung an die jeweilige nationale Aufsichtsbehörde, in der ganzen EU an Privatanleger ohne weiteres nationales Zulassungsverfahren vertrieben werden.

Welche Nachteile müssten Anleger in Kauf nehmen?

Investmentmöglichkeiten und damit die Flexibilität des ELTIF sind noch teilweise eingeschränkt: Mehrstufige Dachfondskonzepte sind nicht vorgesehen. Die Auswahl an Assetklassen ist durch die Vorgaben der ELTIF-Verordnung im Vergleich zu anderen Anlagevehikeln

eingeschränkt; das potenzielle Anlageuniversum ist unter Umständen kleiner. Bisher gelten relativ hohe Einstiegshürden, gerade für Privatanleger (mindestens 10.000 Euro Mindestanlage bei mindestens 100.000 Euro freies Anlagevermögen). Diese Hürden entfallen aber mit dem neuen ELTIF 2.0 ab Anfang 2024.

Würden Ihre Vertriebspartner die Emission eines ELTIF begrüßen?

Aus heutiger Sicht würde es für unsere Vertriebspartner mutmaßlich keinen großen Unterschied machen, ob sie einen ELTIF oder ein ähnliches anderes Fondsvehikel vertreiben würden – es sei denn, es handelte sich um Vertriebspartner im EU-Ausland, aber das ist derzeit nicht unsere Zielgruppe.

Kann der ELTIF Ihrer Ansicht nach den AIF ersetzen? →

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



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)

Nein. Der ELTIF ist eine durchaus sinnvolle, europaweit einsetzbare Ergänzung des bestehenden Instrumentariums zur Fondsbegebung. Manche Investment-Strategien sind damit allerdings nicht darstellbar. Aufgrund der Diversifikationskriterien kann ein ELTIF beispielsweise geschlossene Fonds mit weniger als fünf Objekten nicht abdecken, für die es jedoch auch eine spezifische Nachfrage gibt. Kurzum: Der ELTIF ergänzt, aber ersetzt nicht.

Planen Sie die Auflage eines ELTIF für private und/oder institutionelle Investoren?

Bisher nicht, aber wir analysieren derzeit wohlwollend und ergebnisoffen die mit der Novellierung der ELTIF Verordnung einhergehenden Änderungen und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten. Aktuell sind wir dabei noch zu keinem Ergebnis gekommen und haben deshalb aktuell auch noch keinen ELTIF in der Entwicklung.

Wird der ELTIF dazu führen, dass Banken ihren privaten Kunden verstärkt wieder Sachwerte anbieten?

Das müssen natürlich in erster Linie die Banken beantworten, aber grundsätzlich sehen wir durch den ELTIF hierbei keinen „Gamechanger“. Entscheidend ist zumeist eher das Basis-Investment – also der „Sachwert“ – nicht die „Hülle“. Für einen potenziell EU-weiten Vertrieb eines Produkts kann eine ELTIF-Struktur aber natürlich schon auch für eine Bank tendenziell interessant sein.

Wir erwarten jedoch durchaus, dass der ELTIF mehr internationalen Initiator-Wettbewerb schafft, da mit einer Zulassung in der EU viele Märkte für Privatkunden ansprechbar werden. Setzt sich dies durch, werden Sachwerte und Alternatives präserter im Angebot und der Beratung, was ein Marktwachstum durchaus unterstützen kann – gewissermaßen rutschen Private Markets-, Immobilien- und Infrastruktur-Lösungen hierdurch nach unserer Erwartung wieder mehr aus der Nische in den Fokus. □



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  **Real I.S.**

Patrizia

Schweden-Logistik

Patrizia hat den Kauf eines großen städtischen Logistikportfolios in Schweden von **Alta Fastigheter** abgeschlossen. Das Portfolio umfasst zehn urbane Industrie- und Logistikimmobilien in Linköping, Norrköping und Nyköping. Der Ankauf stellt die Erstinvestition der neuen 300 Millionen Euro schweren Plattform für nordeuropäische Light Industrial-Immobilien dar - eine strategischen Joint-Venture-Partnerschaft mit **Broadgate Asset Management**, einem nordischen Immobilienbetreiber.

BVI zählt 32 Verwahrstellen

Depotbanken kommen in Summe auf mehr als 2.660 Milliarden Euro

Die Depotbanken verwahrten zur Jahresmitte 2023 insgesamt 2.663 Milliarden Euro für in Deutschland aufgelegte Fonds.

Das sind rund fünf Prozent mehr als Ende 2022 (2.546 Milliarden Euro). Das verwahrte Vermögen entfiel zu 68 Prozent (1.824 Milliarden Euro) auf die fünf größten Anbieter. Insgesamt umfasst die Statistik, die der deutsche Fondsverband **BVI** in Zusammenarbeit mit dem **Praxisforum Depotbanken** erstellt, 32 Verwahrstellen in Deutschland.

Die Liste führt **BNP Paribas** mit einem Vermögen von 631 Milliarden Euro an. Es folgen die **State Street Bank** mit

348 Milliarden Euro und die **DZ Bank** mit 312 Milliarden Euro. Insgesamt sind 30 Verwahrstellen im Geschäft mit offenen Wertpapierfonds und einem Vermögen von 2.298 Milliarden Euro tätig.

Zehn Depotbanken verwahrten ein Netto-Vermögen von 317 Milliarden Euro für offene Immobilienfonds. Im Segment der geschlossenen Investmentfonds, die nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs aufgelegt sind, betreuten zwölf Verwahrstellen ein Netto-Vermögen von 47 Milliarden Euro. □

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

Residential Real Estate:

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

Mehr erfahren:



bvt

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

Neuangebot bereitet Kopfschmerzen

Scope ermittelt im ersten Halbjahr neun gestattete Publikums-AIF - 276 Millionen Euro Eigenkapital

Düster sieht es aus im Business mit geschlossenen Publikums-AIF. Scope hat die im ersten Halbjahr 2023 emittierten geschlossenen Angebote erfasst und neun von der Bafin zugelassene Fonds mit einem Emissionsvolumen von 276 Millionen Euro gezählt. Die Zahl sank damit um 31 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum, das geplante Eigenkapitalvolumen reduzierte sich sogar um mehr als die Hälfte (56 Prozent).

Das Neuangebot wird weiterhin von Immobilienfonds dominiert (sechs AIF). Nur drei Artikel-8-Produkte und ein Artikel-9-Produkt befinden sich unter den neuen Fonds. Lediglich ein großvolumiger Fonds hat ein prospektiertes Eigenkapital von mehr als 50 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sinkt das Durchschnittsvolumen um 36 Prozent von 48 Millionen Euro auf 31 Millionen Euro – Zahlen, die Kopfschmerzen bereiten.

Auffällig: Die Blind Pools setzen sich durch: Der „Hahn Pluswertfonds 178 - SB-Warenhaus Voerde“ ist der einzige Immobilienfonds, bei dem bereits das Investitionsobjekt feststeht. Er investiert in das Nahversorgungszentrum Voerde. Ein EDEKA-Markt fungiert als Hauptmieter der Immobilie, die eine Gesamtmietsfläche von rund 11.500 Quadratmetern aufweist. Das Zeichnungsvolumen in Höhe von rund 20,5 Millionen Euro inklusive Ausgabeaufschlag ist bereits voll platziert.

Bei den restlichen fünf Immobilienfonds stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest: Der „DFI Wohnen 2“ soll überwiegend in deutsche Wohnimmobilien investieren, wobei er maximal 40 Prozent des Kapitals in Gewerbeimmobilien anlegen darf. Der „ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus“ soll ebenfalls in deutsche Wohnimmobilien investieren, wobei der Fokus auf Mittelzentren gelegt wird. Der „Verifort Capital HC2“ investiert in deutsche Pflege- und Sozialimmobilien, Kitas und Medizinische Versorgungszentren. Der als Dachfonds konzipierte AIF „IMMAC Immobilien Renditefonds Deutschland“ wird in Zielfonds investieren, die wiederum in Sozialimmobilien oder Hotels investiert sind, die überwiegend in Deutschland gelegen sind.

Der „DF Deutsche Finance Investment Fund 22“ ist ein Dachfonds mit globalem Investitionshorizont, der über institutionelle Investmentstrategien in die Assetklasse Immobilien investiert. Hierbei liegt der Fokus zu rund 60 Prozent auf Gewerbeimmobilien (schwerpunktmäßig Büro inklusive Lab Offices, Einzelhandel, Hotel, Industrie und Logistik) und zu rund

Tabelle 1: Vertriebszugelassene Publikums-AIF im 1. Halbjahr 2023

| Assetklasse | Publikums-AIF | KVG | SFDR-Einstufung* | Datum Vertriebszulassung |
|----------------------|---|--|------------------|--------------------------|
| Private Equity | RWB Direct Return 5 | RWB PrivateCapital Emissionshaus AG | Artikel 6 | Nachmeldung Q1 2023 |
| Immobilien | IMMAC Immobilien Renditefonds Deutschland | HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG | Artikel 6 | 25.01.2023 |
| Immobilien | DF Deutsche Finance Investment Fund 22 | DF Deutsche Finance Investment GmbH | Artikel 6 | 30.01.2023 |
| Immobilien | DFI Wohnen 2 | DFI Deutsche Fondsimmobili Holding AG | Artikel 6 | 27.02.2023 |
| Immobilien | Hahn Pluswertfonds 178 (Hahn SB-Warenhaus Voerde) | DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH | Artikel 6 | 30.03.2023 |
| Immobilien | ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus | Alpha Ordinatum GmbH | Artikel 8 | 06.04.2023 |
| Infrastruktur | BVT Concentio Energie und Infrastruktur II | derigo GmbH & Co. KG | Artikel 8 | 17.04.2023 |
| Immobilien | Verifort Capital HC2 | HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH | Artikel 8 | 28.04.2023 |
| Erneuerbare Energien | EURAMCO Clean Power** | EURAMCO Invest GmbH | Artikel 9 | 17.05.2023 |

Quelle: Scope Fund Analysis, Bafin, Kapitalverwaltungsgesellschaften, Darstellung: Scope Fund Analysis
* Einstufung als Fonds nach Artikel 6, 8 oder 9 gemäß EU-Offenlegungsverordnung (SFDR); ** noch nicht im Vertrieb

40 Prozent auf Wohnimmobilien. Ergänzt wird das Angebot durch jeweils einen Infrastruktur-Fonds (BVT Concentio Energie und Infrastruktur II), einen Private-Equity-Fonds (RWB Direct Return 5) und einen Erneuerbare-Energien-Fonds (Euramco Clean Power).

Die aktuell emittierten Fonds weisen gemäß dem Basisinformationsblatt im mittleren Szenario jährliche Durchschnittsrendite auf:

- Fünf deutsche Immobilienfonds: 2,55 Prozent bis 4,60 Prozent.
- Ein globaler Immobilienfonds: 6,65 Prozent.
- Ein Private Equity-Fonds: 3,36 Prozent.
- Ein Infrastruktur-Fonds: 2,74 Prozent.
- Für den Erneuerbare-Energien-AIF liegt Scope noch kein Basisinformationsblatt vor.

Bezogen auf die fünf deutschen Immobilienfonds mit einer durchschnittlichen geplanten Laufzeit von 12,5 Jahren liegt die durchschnittliche Rendite bei 3,35 Prozent. Als Alternative stünde Anlegern beispielsweise die deutsche zehnjährige bzw. 15-jährige Staatsanleihe zur Verfügung, deren Zinsniveau zum 01.08.2023 bei 2,50 Prozent bzw. 2,64 Prozent liegt. Gerade bei langfristigen Anlagen in illiquide Vermögenswerte, für deren Entwicklung aktuell hohe Unsicherheiten bestehen, wirkt sich die gesunkene Risikoprämie negativ auf die Attraktivität bzw. auf deren Nachfrage aus. □

Dr. Peters

Emirates verlängert

Die **Dr. Peters Group** hat den Leasingvertrag mit **Emirates** zu reduzierten Konditionen bis 2031 verlängert. Davon profitieren Zeichner des „DS 122 Flugzeugfonds I“, mit dem sie sich an einer **Boeing 777-200LR** beteiligt hatten. Da die Fremdfinanzierung zurückgeführt wurde, kann der Fonds 2023, 2024 und 2025 Auszahlungen von jeweils zehn Prozent ausschütten. Mit der Vertragsverlängerung sind ab 2026 wohl 3,75 Prozent möglich, so dass ein Rückfluss in Höhe von 140 Prozent realisierbar sein sollte.

Senioren-Immobilien mal anders

Knapp 70 Prozent der Gebäude sind von Veralterung und Wertverlust bedroht

Rund 30 Prozent der Einwohner in Deutschland sind 60 Jahre oder älter. Doch nicht nur die Bevölkerung vergreist, sondern auch die Immobilien. So sind an den deutschen Top-7-Standorten bis zu 69 Prozent der Büroimmobilien von Veralterung bedroht und könnten zu „Stranded Assets“ werden.

Das geht aus einer Analyse von **Colliers** zu den Obsoleszenzrisiken auf dem Büroimmobilienmarkt in Deutschland hervor. In der Veröffentlichung werden die Veralterungsrisiken dieser Assetklasse unter anderem in Baujahreskategorien und Lagen differenziert betrachtet. Außerdem werden neben den Risiken auch Chancen und Handlungsoptionen verschiedener Branchen-Akteure aufge-

zeigt, da die Marktteilnehmer der Veralterung mit Investitionen entgegenwirken können.

Gut 95 Millionen Quadratmeter Bürofläche stehen an den deutschen Top-7-Standorten zur Verfügung. Mit einem Gesamtwert von rund einer halben Billion Euro - durchschnittliche Mieten und Renditen zugrunde gelegt - haben Büroimmobilien damit einen festen Platz in den Portfolios institutioneller Immobilieninvestoren. Gleichzeitig befindet sich kaum eine Assetklasse derart im Wandel. Einerseits prägen New Work und Homeoffice die Arbeitswelten, andererseits ist der Druck durch ESG-Kriterien enorm gestiegen. Dieser Hintergrund bildet die Ausgangslage des Berichts „Obsoleszenzrisiken als Herausforde-

Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment
für die Energiewende

www.hep.global



there is no planet b.

• hep

Wechsel Dich I

Matthias Euler (32) hat die Leitung der Tax-Abteilung bei der **KanAm Grund Group** übernommen. Er ist bereits seit April 2020 im Unternehmen und wird als Associate Director, Head of Tax, sämtliche steuerliche Themen des Immobilienspezialisten verantworten. Hierzu zählen insbesondere die Bereiche Tax Structuring, Tax-Compliance und Steuerplanung im In- und Ausland für die gesamte Unternehmensgruppe. Euler berichtet an **Olivier Catusse**, CEO und Managing Partner der KanAm Grund Group.

Wealthcap stellt sich im Produkt- und Portfoliomanagement personell neu auf. **Frank Leistner** (54) hat die Leitung des Bereichs Produktmanagement, Strukturierung und Kommunikation von **Julian Schnurrer** (44) übernommen, der den Bereich Portfoliomanagement und Finanzierung Immobilien führt, da **Johannes Seidl** in die Geschäftsführung berufen wurde. Leistner kommt vom Mutterkonzern **HypoVereinsbank/UniCredit**.

Manuel Backfisch wird zum 1.11. neuer Head of Capital Markets bei **Colliers** in Frankfurt. Zuletzt war Backfisch als Senior Team Leader Office Investment Frankfurt bei **JLL** tätig. **Marc Nickel**, Head of Office Letting, verlässt Colliers. Seine Aufgaben in der Geschäftsführung übernehmen interimistisch **Cem Ergüney**, Head of Office Letting NRW und **Felix von Saucken**, Head of Residential Germany und Regional Manager von Colliers in Frankfurt.

Einfluss auf den Stranding-Asset-Point in Jahren:

| | | | |
|------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------|
| LED Beleuchtung: | ~1 Jahr | ■ | ■ |
| Wärmepumpe: | ~20 Jahre | ■ | |
| Gebäudeautomation: | ~0,5 Jahre | ■ | ■ |
| Dämmung (Dach): | ~0,5 Jahre | ■ | |
| Photovoltaik: | ~1 Jahr | ■ | |
| Außendämmung: | ~1 Jahr | ■ | |
| Wärmeschutzverglasung: | ~2 Jahre | ■ | |
| | | ■ CO ₂ Emissionen sinken | ■ Stromverbrauch sinkt |

Der Einbau einer Wärmepumpe verzögert den Stranding-Asset-Point um 20 Jahre - aber nur auf den ersten Blick. Colliers betont, dass alle Maßnahmen ineinander greifen müssen und nicht getrennt voneinander betrachtet werden dürfen.

rung für den Büroimmobilienmarkt – Eine Bestandsaufnahme“.

Vor allem die Auswirkungen des „E für Environmental“ in ESG werden im Report untersucht. Neben dem Klimawandel, der von Immobilien zukünftig eine stärkere Resilienz erfordern wird, spielen auch gesellschaftliche Herausforderungen eine große Rolle. Denn eine sozialverträgliche Dekarbonisierung der Wirtschaft beispielsweise stellt auch die Immobilienbranche vor Herausforderungen.

Matthias Leube, CEO & Head of Capital Markets bei Colliers in Deutschland, sagt: „ESG ist eine essenzielle Voraussetzung für Immobilieninvestitionen und wird nicht mehr mit Preisaufschlägen versehen. Stattdessen dürfte es zu erheblichen Wertverlusten von Immobilien kommen, wenn entsprechende Anpassungsmaßnahmen nicht vorgenommen werden.“

Der Bericht unterteilt Büroimmobilien in die Baujahreskategorien vor 1995, von 1995 bis 2009 und seit 2010. Zudem werden Immobilien nach den Top-7-Standorten analysiert. Das sind in Deutschland die Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Grundlage der Berechnung sind drei verschiedene Investitionsszenarien, in denen ermittelt wird, ab welchem Investitionsbedarf welcher

Teil des Gebäudebestands unwirtschaftlich zu werden droht und somit von der Obsoleszenz betroffen wäre. Jedem Szenario liegt ein unterschiedliches Investitionsvolumen pro Gebäude zu Grunde, da variabel ist, wie viel „CapEX“ (= Capital expenditures) die Eigentümer der Büroimmobilien für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorhalten bzw. notwendig sind.

Gefährdet sind tendenziell vor allem Gebäude in den Baujahresklassen bis 2009, die in den Top-7-Standorten einen Anteil von 81 Prozent am Büroflächenbestand haben. Je nach Höhe der notwendigen Investitionsausgaben von drei, fünf oder sieben Euro pro Quadratmeter und Monat sind in den drei Szenarien bis zu acht, 44 oder 69 Prozent des Gesamtbestandes von einem Verfallungsrisiko betroffen. Stuttgart und Köln weisen dabei einen älteren Flächenbestand auf, während er in Berlin vergleichsweise am jüngsten ist.

Grundsätzlich gilt auch: Die Lage einer Büroimmobilie ist ein wesentlicher Faktor für ihr Verfallungsrisiko. Im weitreichendsten Szenario etwa sind 50 Prozent des Bestandes in den CBD-Lagen von Überalterung betroffen. Rund 83 Prozent der Bürogebäude in Neben- und Außenlagen haben bei Mietpreiserhöhungen wenig Spielraum und können umfangreiche Sanierungen wirtschaftlich kaum rechtfertigen. □

„Unter Druck geraten vor allem Bestandshalter älterer Immobilien. Zur wirtschaftlichen Einordnung: Im Falle des Szenarios mit einem gefährdeten Büroflächenbestand von bis zu 41,7 Millionen Quadratmetern, wären Büroimmobilien im Gesamtwert von bis zu rund 173 Milliarden Euro betroffen. Bestandshalter mit nachhaltigeren Immobilien könnten hingegen perspektivisch stark profitieren“, sagt **Andreas Trumpp**, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers.

Denn die Mietpreise in ihren Objekten würden steigen, sobald der Flächenabgang veralteter und somit nicht mehr marktfähiger Gebäude zu einer Angebotsknappheit an vermietbaren Büroflächen führt. „Einschränkend gilt, dass ein Obsoleszenzrisiko resultierend aus der Unwirtschaftlichkeit eines Refurbishments nicht zwingend bedeutet, dass die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen nicht trotzdem sinnvoll ist, um den Wertverlust der Immobilie zu minimieren“, so Trumpp.

Er betont, dass sich durch die drohende Überalterung von Büroimmobilien auch Chancen für Marktteilnehmer ergeben könnten. Risikoaffinere Value-Add-Investoren und Projektentwickler haben zum Beispiel die Möglich-

keit, Objekte zu attraktiven Preisen zu erwerben und mit Spezialwissen zu sanieren. Solche „Manage-to-Green“-Ansätze seien schon heute immer häufiger am Markt zu beobachten. Auch Städte können von einem Wandel des Büroimmobilienmarktes profitieren. Alte monostrukturelle Stadtteile und Gebäudekomplexe können durch Wohnungen, soziale Infrastruktur oder Mischnutzung für die Gesellschaft aufgewertet werden.

„Im Wesentlichen stehen für von der Veralterung bedrohte Bürogebäude drei Handlungsoptionen zur Verfügung: Eine Aufwertung durch Modernisierung, eine Revitalisierung durch umfangreiche Sanierung oder eine Umnutzung der Flächen“, erklärt Matthias Leube. Als letzten Ausweg sieht er Abriss und Neubau. Diese Option werde jedoch zunehmend unpopulär, weil die CO2-Bilanz solcher Vorhaben sehr negativ ist: „Selbst beim Neubau eines Netto-Null-Gebäudes kann es Jahrzehnte dauern, bis positive Effekte bei der CO2-Bilanz verzeichnet werden.“ □

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:
okorenta.de/aktuelle-fonds-vertrieb@okorenta.de
 04941 60497-285

ÖKORENTA
ökorentabel investieren.

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

Wechsel Dich II

Die Service-KVG **HANSA-INVEST LUX S.A.** – das Tochterunternehmen der Hamburger HansaInvest Hanseatische Investment-GmbH – feierte Ende August ihr 35-jähriges Jubiläum. „Aufgrund der vorteilhaften regulatorischen Bedingungen für Anleger und günstigen Kapitalmarktbedingungen konnten wir seitdem unser Repertoire an Fondsstrukturen für unsere Kunden erweitern und die Tür für die Internationalisierung des Fondsvertriebs aufstoßen“, so **Jörg Stotz**, Sprecher der Geschäftsführung.

Marco Scholz ist neuer kaufmännischer Leiter der **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG**. Zuletzt war der Diplom-Betriebswirt bei **Corestate Capital** als Executive Director tätig, davor arbeitete er für die **ABN AMRO Bank** und die **Credit Suisse Asset Management**.

Michael Stapf (53) ist neben **Uwe Jaggy** und **Johannes Schlosser** Geschäftsführer der **LBBW Immobilien Development GmbH** und verantwortet fortan die Märkte im Rhein-Main-Gebiet und Berlin. Zuletzt war Stapf Chief Investment Officer bei **International Campus**.

Igeo Infrastructure Partners hat am 30. August 2023 Kaufverträge zum Erwerb der **DAH Gruppe** mit der **Zech Group SE** und der **Gustav Zech Stiftung** unterzeichnet. Die Gustav Zech Stiftung und die Zech Group SE wollen sich künftig auf die Wertschöpfungskette der Immobilien- und Bauwirtschaft konzentrieren.

In Top-Objekten steigen die Mieten

Jones Lang LaSalle erwartet Vorhersehbarkeit der Preise und Zinsen

Die in den USA am Ende des ersten Quartals aufgetretene Bankenkrise erlosch ohne nennenswerte Ansteckungseffekte auf Europa und dem restlichen Finanzsystem. Obwohl sich regionale Banken in den USA noch nicht aus ihrer Krise befreit haben, hat die Geldpolitik in Europa dazu geführt, dass das Geschäft hier wie gewohnt weitergeht – obwohl die makroökonomische Lage alles andere als gewöhnlich ist.

Die Inflation blieb im zweiten Quartal in vielen Ländern relativ hoch, ging aber auch weiter zurück und fiel im Juni in der Eurozone auf 5,5 Prozent und 7,9 Prozent im Vereinigten Königreich. Dies war auf Rückgänge bei Energie- und Rohstoffpreisen und auf reduzierte Kosten und Störungen in den Lieferketten zurückzuführen. „Die Bedenken hinsichtlich einer steigenden Kerninflation, die die Gesamtinflation in vielen Ländern übertroffen hat, nahmen im Laufe des Quartals ab, da die Kerninflation ihren Höhepunkt erreichte und ebenfalls wieder leicht zurückging“, sagt **Hela Hinrichs**, Senior Director EMEA Research & Strategy.

Die wichtigsten Zentralbanken haben die Geldpolitik weiter gestrafft, um den

Inflationsdruck besser in den Griff zu bekommen. Die EZB erhöhte im Laufe des Quartals zwei Mal ihren Leitzins um jeweils 25 Basispunkte, die Bank von England in zwei Runden um insgesamt 75 Basispunkte. Die Finanzmärkte rechnen weiterhin mit zusätzlichen Zinserhöhungen beider Zentralbanken, wobei dies bei der Bank von England stärker ausgeprägt ist. In den meisten Ländern in Mittel- und Osteuropa, die als erste Maßnahmen ergriffen hatten, blieben die Zinsen unverändert, während viele nordische Länder die Geldpolitik weiterhin strafften.

Für die nahe Zukunft wird erwartet, dass die Inflation in den meisten Volkswirtschaften weiter zurückgeht, die Zinsen ihren Höhepunkt erreichen und dann stabil bleiben, was für eine Vorhersehbarkeit der Preise und Finanzierungskosten sorgen wird. Die Arbeitsmärkte werden stabil bleiben, wenn das Vertrauen zurückkehrt und die Wachstumsraten des BIP nach einem schwachen ersten Halbjahr wieder steigen.

Nachdem sich das Mietwachstum im ersten Quartal 2023 abgebremst hatte, hat der europäische Büromietindex im zweiten Quartal wieder an Tempo zugelegt (plus 1,5 Prozent gegenüber dem

Europäische Büro-Immobilienuhr Q2 2023



© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.



Langsam, aber immer noch nach oben bewegen sich die Mieten für Büroflächen in den meisten europäischen Standorten. Das gilt aber nur für moderne Gebäude mit geringem Energieverbrauch.

Vorquartal). Diese quartalsweise Veränderung liegt über dem Zehnjahres-Schnitt von 0,9 Prozent.

Belegungs- und Mietkennzahlen schneiden bei hochwertigen Büros weiterhin besser ab als bei Flächen geringerer Qualität und in schlechteren Lagen. Kernstandorte in Europa werden voraussichtlich weiterhin ein positives Mietwachstum verzeichnen, wenn auch im niedrigen einstelligen Prozentbereich.

Bei Topbüros, insbesondere bei Net-Zero-Carbon-Konzepten, ist mit einem starken zweistelligen Wachstum zu rechnen, da Unternehmen hier nur ein sehr begrenztes Angebot haben. „Ältere Gebäude in Nebenlagen werden weiterhin mit den größten Herausforderungen konfrontiert sein, da ihre Marktgängigkeit zunehmend infrage gestellt wird“, warnt **Hela Hinrichs**.

Mietsteigerungen wurden in neun von 23 Indexmärkten beobachtet, darunter München (plus 7,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal), Amsterdam (plus 5,0 Prozent), Utrecht (plus 3,5 Prozent), Lyon (plus 2,9 Prozent), Berlin (plus 2,4 Prozent), Paris (plus 2,2 Prozent) und Budapest (plus 2,0 Prozent). In den anderen Märkten gab es keine Veränderungen.

Das zweite Quartal 2023 war von einer verhaltenen Büronachfrage geprägt. Mit knapp zwei Millionen Quadratmetern lag der Umsatz um 27 Prozent unter dem Wert des Vorjahresquartals und war der schwächste seit dem dritten Quartal 2020. Im ersten Halbjahr 2023 fiel der Flächenumsatz um 24 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Unternehmen zögern weiterhin, Entscheidungen zu treffen, was zu langen Verhandlungszeiten führt.

Hinrichs: „Der Fokus liegt entweder auf dem Verkleinern von Büroflächen in hochwertigen, nachhaltigen und zentral gelegenen Gebäuden oder auf der Neuverhandlung bestehender Mietverträge zur Kostensenkung. In einigen Fällen zwingt die Knappheit von hochwertigen Büroräumen im Stadtzentrum Mieter dazu, Räume in alternativen Teilmärkten zu suchen.“ □

The spirit to create return on investment

Mit unserer Investment- und Managementexpertise erzielen institutionelle Investoren attraktive Ausschüttungsrenditen. Immobilienpotenziale erschließen wir auf der Basis differenzierter Investmentstrategien – von der Gestaltung passgenauer Investmentstrukturen über aktive Maßnahmen zur Ertragsstärkung und Wertsteigerung. Wir packen es an.

Das DIC-Investment-Universum mit Fokus auf Value Add/Manage-To-ESG, Büro und Logistik.

www.dic-asset.de

DIC ■

25 Jahre

Erfahrung am deutschen
Immobilienmarkt



Kombination aus Konjunktur und Angebot

Garbe registriert schwachen Flächenumsatz auf den Logistikmärkten - E-Commerce als Treiber fällt aus

Wir haben die Ausgabe mit dem Thema Logistik begonnen, und zum Ende hin schließt sich der Kreis. Garbe analysiert den Markt im ersten Halbjahr und kommt auf einen schwachen Flächenumsatz.

Dies könne zu einem gewissen Anteil mit der konjunkturellen Lage begründet werden. Es zeige sich aber vor allem, dass das Angebot an Mietflächen zu gering ausfällt. Die Flächennachfrage übersteige das Angebot an Grundstücks- und Mietflächen in den meisten Logistikregionen weiterhin deutlich. Als Konsequenz aus dem anhaltend hohen Nachfragedruck stiegen die Spitzenmieten im ersten Quartal nochmals deutlich an. Im zweiten Quartal zeigte sich dann eine geringere Wachstumsdynamik.

Zu diesen Erkenntnissen kommt **GARBE Research** in seiner aktuellen „GARBE PYRAMID-Map“ zum ersten Halbjahr 2023, eine Übersicht zu Spitzenmieten und -Nettoanfangsrenditen für die 123 wichtigsten europäischen Teilmärkte für Logistikimmobilien in 23 Ländern.

So verzeichneten im Laufe des ersten Halbjahres 2023 vor allem die Teilmärkte im Vereinigten Königreich besonders starke Mietpreisanstiege, darunter insbesondere London (plus 4,60 Euro/Quadratmeter), London-Heathrow (plus 2,00 Euro) und Glasgow (plus 1,00 Euro). Daneben stechen europaweit auch einige Teilmärkte im Westen Deutschlands – allen voran Köln (plus 1,10 Euro), Dortmund (plus 1,00 Euro), Düsseldorf (plus 0,80 Euro) – und München (plus 0,80 Euro) mit hohen Zuwächsen heraus. Insgesamt lagen die Mietpreissteigerungen auf den Logistikimmobilienmärkten in Europa im Mittel bei 0,44 Euro pro Quadratmeter.

„Die Logistikflächennachfrage zeigte sich bislang resistent gegenüber den veränderten Rahmenbedingungen. Der nachlassende Flächenumsatz zum Jahresauftakt in den deutschen Logistikregionen lässt sich in den meisten Fällen mit der historisch niedrigen Leerstandsquote erklären, denn vermarktbar Flächen stehen kaum zur Verfügung. Darüber hinaus hat die gedämpfte konjunkturelle Stimmung ebenfalls dazu beigetragen“, sagt **Tobias Kassner**, Head of Research bei GARBE Industrial Real Estate.

In Bezug auf den deutschen Logistikimmobilienmarkt lässt sich feststellen, dass der bereits seit Jahren andauernde Zuwachs der Spitzenmieten sich bundesweit auch im ersten Halbjahr 2023 fortgesetzt hat. Im Vergleich dazu entwickelten sich die Preise in vielen anderen europäischen Märkten zuletzt weniger dynamisch. Hier flachen die Wachstumsraten ab.

| Region | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | H1 2022 | H1 2023 | H1 2023 / H1 2022 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| | m² | Vergl. in % |
| Berlin | 407.100 | 493.300 | 451.700 | 615.900 | 1.119.300 | 780.400 | 119.300 | -85 |
| Düsseldorf | 320.300 | 177.100 | 173.000 | 239.100 | 242.200 | 178.700 | 105.000 | -41 |
| Frankfurt | 660.000 | 413.000 | 472.500 | 694.800 | 321.500 | 184.300 | 137.700 | -25 |
| Hamburg | 470.000 | 364.000 | 498.300 | 630.300 | 474.500 | 289.500 | 172.800 | -40 |
| München | 279.000 | 219.000 | 307.200 | 242.600 | 198.300 | 110.700 | 120.100 | 8 |
| Summe "Big 5"-Ballungsräume | 2.136.400 | 1.666.400 | 1.902.700 | 2.422.700 | 2.355.800 | 1.543.600 | 654.900 | -58 |
| Außerhalb der "Big 5"-Ballungsräume* | 5.072.700 | 4.957.900 | 5.044.200 | 6.245.400 | 6.178.500 | 3.281.700 | 1.392.700 | -58 |
| Gesamt | 7.209.100 | 6.623.400 | 6.946.900 | 8.668.100 | 8.534.300 | 4.825.300 | 2.047.600 | -58 |

*berücksichtigt sind Abschlüsse > 5.000 m²
Quelle: Jones Lang LaSalle SE

Knapp 60 Prozent beträgt das Minus im Vergleich zum Vorjahr.

Die Märkte mit der höchsten Dynamik in Deutschland sind neben den bereits erwähnten Teilmärkten im Westen und München vor allem Sekundärmärkte wie Bielefeld und Duisburg (je 0,80 Euro pro Quadratmeter), aber auch Hannover und Osnabrück sowie der Top-Standort Hamburg (je 0,70 Euro). Die höchsten Spitzenmieten wurden zuletzt in den sieben Top-Standorten erzielt. Sie variieren zwischen 8,00 Euro in Düsseldorf und 9,80 Euro in München.

Adrian Zellner, Head of Business Development bei Garbe: „In vielen Logistikregionen ist der Mangel an Flächenpotenzialen weiterhin ein akutes Thema. Hinzu kommt die enorme Baupreisentwicklung der vergangenen anderthalb Jahre. Durch diese beiden Faktoren sehen wir in den Regionen abseits der Top-7-Standorte, die noch über Flächenpotenziale verfügen, ein enormes Mietwachstum in den vergangenen zwei Jahren. Dazu zählen vor allem das Ruhrgebiet, OWL/Osnabrück und Kassel. Aufgrund dieser Situation und der Problematik der Arbeitskräfteverfügbarkeit nimmt die Akzeptanz von Lagen außerhalb der Ballungsräume sukzessive zu. Hierzu gelten vor allem die Gebiete im Norden von Bayern, die A4-Achse und das Dreieck Berlin-Leipzig-Magdeburg.“

„E-Commerce ist als Treiber der Flächennachfrage im Jahr 2022 zu einem erheblichen Teil ausgefallen. Wir gehen davon aus, dass Unternehmen aus diesem Segment ihre Aktivitäten im Laufe des Jahres 2023, spätestens 2024, wieder verstärken – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Flächennachfrage“, sagt Kassner. Da die Neubaudynamik insgesamt rückläufig sei, werde der Flächendruck zunehmen und steigende Mieten würden zum new normal des Logistikimmobilienmarktes gehören. □

Immoscout24

Millionen-Objekte

Die Zahl der Eigentümer, die Immobilien mit einem Angebotspreis über eine Millionen Euro auf **ImmoScout24** anbieten, ist innerhalb von fünf Jahren um mehr als das Doppelte gestiegen.

Seit dem ersten Halbjahr 2018 sind die Angebotspreise von Wohnungen im Schnitt um rund 60 Prozent gestiegen, die von Häusern um mehr als 50 Prozent. Auf ImmoScout24 waren im ersten Halbjahr 2023 rund 44.000 Wohnungen und Häuser zum Kauf mit einem Kaufpreis von einer Million Euro und mehr im Angebot. Fünf Jahre zuvor waren es noch rund 19.000 Objekte in dieser Preisklasse.

Häuser machten Eigentümer in den vergangenen Jahren indes häufiger zu Immobilien-Millionären als Wohnungen: Der Häuser-Anteil an der Gesamtzahl der angebotenen Millionen-Objekte wuchs innerhalb der vergangenen fünf Jahren von 74 Prozent auf 79 Prozent an. Die Top Ten der Städte mit dem höchsten Anteil von Millionen-Objekten am Gesamtangebot werden klar von bayerischen Orten dominiert: Acht von zehn dieser Städte und Kreise liegen im Freistaat.

Angeführt wird das Ranking vom Kreis Starnberg. Mehr als 60 Prozent der Verkäufer bieten hier Millionen-Objekte an. Im Starnberger Stadtteil Berg liegt der Angebotspreis im Median mit 3,9 Millionen Euro am höchsten.

Handel von Insti-Spezialfonds

Fondsbörse Deutschland erweitert Geschäftsmodell - Partner HansalInvest

Die Fondsbörse Deutschland geht einen Schritt in der Weiterentwicklung ihres Geschäftsmodells. Parallel zur Vermittlung von Anteilen an Publikumsfonds für Privatanleger über den Zweitmarkt erweitert die Fondsbörse ihr Angebot und ermöglicht damit auch den Handel von Anteilen an Investmentvermögen für professionelle und semi-professionelle Anleger.

Mit dieser strategische Erweiterung folgt die Fondsbörse den Bedürfnissen und Anforderungen von Anlegern, Asset Managern und Kapitalverwaltungsgesellschaften und eröffnet eine neue Flexibilität im Marktgeschehen.

Mit der Fondsbörse Private Markets startet unter pm.fondsboerse.de Deutschlands neuer Handelsplatz für bislang illiquide Kapitalanlagen. Ab Oktober 2023 vollumfänglich verfügbar, richtet sich das Angebot an Investoren, deren Kapital bisher langfristig und nicht handelbar in Spezial-AIF in Private Markets gebunden war. Diese bislang nicht öffentlich handelbaren Investmentinstrumente machen einen erheblichen Teil des Kapitalmarkts aus. Als Form des Alternativen Investmentfonds (AIF) richten sich Spezial-AIF in Private Markets gezielt an professionelle und semi-professionelle Anleger. Mit der Einführung des Handels über die Fondsbörse Private Markets erhalten Käufer und Verkäufer nun die Möglichkeit, sich den veränderten Marktbedingungen anzupassen und ihre Portfolios effizient zu optimieren.

„Wir haben unser erweitertes Geschäftsmodell in enger Zusammenarbeit mit unseren Partnern vorbereitet, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse aller Beteiligten umfassend berücksichtigt werden. So haben wir im Vorfeld eine Kooperation mit **HansalInvest Hanseatische Investment-GmbH** – eine der führenden Service-Kapitalverwaltungsgesell-

schaften – geschlossen und bereits weitere wichtige Asset Manager für eine Zusammenarbeit interessieren können“, sagt **Alex Gadeberg**, Vorstand der **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG**.

Das neue Handelsmodell orientiert sich am bewährten Ansatz der Fondsbörse Deutschland, die seit 2004 eine Handelsplattform für Publikumsfonds betreibt. Um den Anforderungen aller Beteiligten gerecht zu werden, wurde ein Handelsplatz entwickelt, der frei von Interessenkonflikten ist. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Wahrung der Diskretion bei Transaktionen zwischen institutionellen Anlegern.

Die Pläne der Fondsbörse wurden von Anfang an von HansalInvest unterstützt. Gemeinsam entwickelte Standards und Verträge geben allen Handelspartnern Orientierung und vereinfachen den Abwicklungs- und Übertragungsprozess. **Ludger Wibbeke**, Geschäftsführer der HansalInvest, unterstreicht die Bedeutung der Initiative: „Steigende Zinsen, veränderte Anforderungen an Immobilien-Assets und angepasste Investitionsquoten haben dazu geführt, dass die Notwendigkeit eines vorzeitigen Handels von Fondsanteilen erkannt und begrüßt wird. So kann ein Fonds, der ja bewusst längerfristig angelegt ist, auch das Interesse eines einzelnen Anlegers berücksichtigen, der seine Anteile vorzeitig zurückgeben möchte, ohne dass die gesamte Fondsstruktur dadurch gefährdet wird“.

Der Handel über den neuen Börsenplatz Fondsbörse Private Markets erfolgt nach den Regeln und unter Aufsicht der **Hanseatischen Wertpapierbörse Hamburg**. Jede Transaktion wird individuell betreut, um eine reibungslose Abwicklung zu gewährleisten. Die erforderliche Erlaubnis nach § 15 WpIG bildet die Grundlage für diese neue Handelsmöglichkeit. □

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-medien.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

Real I.S. AG

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

**ZBI Zentral Boden Immobilien
Gruppe**

Das Letzte

Vorbemerkung. Der Fluch von Medien mit festen Erscheinungsterminen ist die Aktualität. Ich habe diesen Text bereits am vorigen Sonntag verfasst, und seitdem ist fast eine komplette Arbeitswoche vergangen. Dennoch halte ich es für angemessen, meine Ansicht auszudrücken. Denn sie gilt immer noch. Auch wenn ich inzwischen feststellen musste, dass die Mehrheit der Deutschen das anders sieht. Aber es muss doch möglich sein, eine Mindermeinung zu vertreten. Oder?

Als ich mich vor kurzem entschloss, meinen Lebensmittelpunkt nach Bayern zu verlegen, zählten Argumente wie die hohe Lebensqualität, kurze Wege zu Freizeitmöglichkeiten, der Blick auf die Berge vom Schreibtisch im Büro. Dass ich hier meine politische Heimat nicht finden würde, war mir klar, aber kein Hinderungsgrund. Vielleicht würde es CSU-Chef **Markus Söder** ja sogar gelingen, mich zu überraschen. Und er hat es tatsächlich geschafft.

Ich war mir sicher, dass der Ministerpräsident seinen Stellvertreter von den Freien Wählern entlassen würde, weil **Hubert Aiwanger** unerträglich geworden ist. Doch Söder hat sich anders entschieden und den berühmtesten Vize-Ministerpräsidenten Deutschlands im Amt belassen, weil eine Entlassung aus seiner Sicht nicht verhältnismäßig wäre. Allen Vorwürfen zum Trotz, die sich im Laufe der Zeit durch Zeugen konkretisiert und erweitert haben. Entgegen aller Leugnungen und Drohungen, mit denen Aiwanger sich die braunen Schatten der Vergangenheit vom Leibe halten wollte. Obwohl er versucht hat, das Unvorstellbare und Unsagbare als „Scheiß gebaut“ zu verharmlosen.

Die CSU wird bei der Landtagswahl in wenigen Wochen Stimmen verlieren. Wahrscheinlich wird die bislang als katastrophal geltende 35-Prozent-Marke unterboten. Fatal für Söder: Er wird es nicht verhindern können. Das war ihm klar. Entweder laufen ihm die Aiwanger-Fans davon oder die CSU-Wähler mit

einem Rest von liberaler Gesinnung. Offenbar hat Söder die Gruppe der Populisten größer eingeschätzt.

Dabei wäre es doch so einfach für Söder gewesen. Glaubwürdig hätte er die Schuld für den drohenden Stimmenverlust der CSU von sich weisen können. Jeder hätte akzeptiert, dass es sich dabei nicht um die Suche nach einem Sündenbock handelt. Mit dem gewaltigen Unterschied: Die Trennung von Aiwanger hätte ihn als anständigen Politiker charakterisiert. Als Landesvater, der nicht nur Verantwortung für Bayern übernimmt, sondern für ganz Deutschland, denn natürlich wird Söders Verhalten Auswirkungen darauf haben, wie die Menschen in der ganzen Welt auf uns schauen.

Warum hat er das nicht getan? Zumal er mit den Freien Wählern ohne Aiwanger die Koalition hätte fortführen können. Oder mit anderen Partnern. Alle Optionen wären offen gewesen. Mir fällt keine Erklärung dazu ein. Hat er die Amnesie geglaubt, mit der Aiwanger auf die 25 Fragen geantwortet hat, angeblich die Basis für Söders Entscheidung? Keine Erinnerung, keine Kenntnis, nicht bekannt, kenne ich nicht, kann ich nicht beantworten, weiß ich nicht, entzieht sich meiner Kenntnis...

So macht sich Söder abhängig vom Narrativ Aiwangers, der sich wie fast alle aufgeflogenen Politiker als Opfer einer Hexenjagd darstellt. Damit offenbart sich Söder als der Opportunist, der im Bierzelt lieber vom schönsten Land der Welt redet, als hätte er Bayerns Berge und Seen selbst erschaffen. Der über eine von den Grünen verordnete Pflicht zur veganen Bratwurst faselt. Ein Manager von Problemen also, die es nur in seiner Phantasie gibt.

Friedrich Merz und **Hendrik Wüst** werden aus dem Lachen nicht herausgekommen sein - wenn auch heimlich. Oder will die Union tatsächlich jemanden wie Söder als Kanzlerkandidaten? Wahrscheinlich werde ich mal wieder überrascht...