

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 443 | 42. KW | 20.10.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Expo Real 2023: Stimmung Zwischen Sneakers und dunklen Krawatten	2
Erneuerbare Energien: Super-September erfreut Anleger von Solarfonds	8
Raus aufs Land: Eine Alternative für Investoren von Wohnimmobilien?	9
Büromärkte: Balance zwischen alter Arbeitswelt und neuen Anforderungen	11
Personalia I	12
Gesetzgebung: ZIA fordert Verbesserungen für Erneuerbare Energien	13
Spezialfonds: Versicherer und Pensionskassen halten sich mit Investitionen zurück	14
Personalia II	14
Auf ein Wort: Michael Denk will mit Quadoro Fonds von Pro Investor übernehmen	15
Hotelmärkte: Phase der Preisfindung relativ weit fortgeschritten	16
Investmentmarkt: Tiefer Graben trennt Käufer und Interessenten	18
Zweitmarkt: Hohes Zinsniveau stürzt Markt ins Sommerloch	19
Das Letzte	21
Impressum	21

Meiner Meinung nach...

Die Konsequenzen der **Project**-Pleite für Fondszeichner und Wohnungskäufer können noch immer nur geschätzt werden. Alles andere als heftige Verluste wäre eine Überraschung. Umso bedeutsamer, dass manche Emissionshäuser umsichtig vorgehen und rechtzeitig Kooperationen anstreben, um eventuelle Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die **Pro-Investor-Gruppe** sucht einen kompetenten Partner, der die Wohnungsfonds gemeinsam mit ihr managt und verwaltet - auch wenn die AIF über ausreichende Liquidität verfügen und sich in diesem Jahr positiv entwickelt haben, wie die Geschäftsführung berichtet. Unter anderem die **Quadoro Investment GmbH als KVG** hat Interesse. Meiner Meinung nach ein seriöses Unternehmen mit Expertise. In Kürze entscheiden die Anleger auf einer Gesellschafterversammlung über die Zukunft der Fonds.

Kooperationen und Übernahmen können eine Möglichkeit sein, den Markt der Sachwertbeteiligungen zu stabilisieren. Wir reden darüber, am liebsten mit Ihnen: Auf dem Sachwerte-Gipfel am 20. Februar 2024 im Munico am Münchner Flughafen. Wir, das sind **Friedrich Andreas Wanschka**, **Uwe Kremer** von Kapitalmarkt Intern und ich. Vorab möchten wir wissen, wie Sie die aktuelle Lage und die Zukunft der Branche sehen. Daher fragen wir von Zeit zu Zeit, was Ihnen auf den Nägeln brennt, und freuen uns auf Ihre Antworten an redaktion@gotzi.de

Hier die ersten Fragen:

Welche Rolle spielt die Tokenisierung von Anlageprodukten für Sie? Haben Sie schon Produkte in der Pipeline?

Was sind für Sie aktuell attraktive Märkte für neue Assetklassen?

Auf welche Produktthemen setzen sie aktuell und zukünftig?

Was sind für Sie die größten Herausforderungen aktuell in der Branche?

Wie beurteilen Sie die Zukunft der Sachwertbranche?

Wie wollen Sie auch künftig ihre Produkte vertreiben?

Noch was: Die nächste Ausgabe des Fondsbriefs erreicht Sie aus organisatorischen Gründen wegen des Feiertags Allerheiligen in einigen Bundesländern nicht am eigentlichen Erscheinungstag, Freitag, 03. November, sondern ausnahmsweise am folgenden Montag, 06. November.

Viel Spaß beim Lesen!



Immac

Neuer Spezial-AIF

Die **Immac group** hat mit der Platzierung des geschlossenen AIF „IMMAC Sozialimmobilien 126“ begonnen. Der durch die **HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH** aufgelegte Spezial-AIF mit einer Mindestbeteiligung von 200.000 Euro investiert in zwei Pflegeimmobilien im niedersächsischen Kurort Bad Rothenfelde. Pächterin ist die **Blomberg Klinik GmbH**, ein Unternehmen der **Hasselmann Gruppe**, die seit mehr als 30 Jahren im Gesundheitswesen vor Ort tätig ist. Das Investitionsvolumen des Fonds beträgt rund 11,2 Millionen Euro, davon 6,6 Millionen Euro Kommanditkapital. Die Ausschüttungen p.a. liegen bei 4,75 Prozent und werden in monatlichen Teilbeträgen ausgezahlt. Die geplante Laufzeit des Fonds beträgt 15 Jahre.

BVT

Residential investiert

BVT hat die Projektentwicklung „The Residences on Canal Street“ mit 250 Class-A-Wohnungen in Salem, Massachusetts, für das Investmentvermögen „BVT Residential USA 17“ erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 100 Millionen Dollar, davon 41,2 Millionen Dollar Eigenkapital. Nach der im Jahr 2022 erfolgten ersten Investition in die Projektentwicklung „Aventon Exchange“ mit 300 Class-A-Apartments bei Atlanta in Georgia ist der Fonds damit voll investiert.



Wo Sneaker noch angesagt sind

Traurige Wahrheiten auf der Expo Real - Branche weiterhin im Krisenmodus

Wie isset? Muss, und selbst? Muss. Der Gelsenkirchener Begrüßungs-Dreiklang passt zur diesjährigen Immobilienmesse Expo Real in München. Auf den ersten Blick unterschied sie sich nicht großartig von den Ausgaben früherer Jahre, und auch die Teilnehmerzahlen brachen nicht ein. Trotzdem war es anders als in der Vergangenheit. Offenbar hat niemand mehr die Ignoranz oder Energie, die Krise zu leugnen. Von Transaktionen berichtete so gut wie niemand.

„Die Partystimmung ist vorbei“, brachte **Patrick Brinker**, Head of Real Estate Investment Management bei der **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG**, Stimmung und Lage auf den Punkt: „Nach der vergangenen Expo gab es den geflügelten Spruch, dass im kommenden Jahr – also diesmal – einige nicht mehr dabei sein werden. Sie wissen es nur noch nicht.“

Vor einem Jahr haben viele Optimisten noch damit gerechnet, dass die Zinsen nicht weiter steigen – und damit falsch gelegen. Die in Wahrheit hohen Zinsen, die Auswirkungen von Corona, der Krieg in der Ukraine und die Inflation belasten die Immobilienmärkte rund um den Globus weiterhin. Um die Konse-

quenzen zu begrenzen, verfolgt Brinker einen „konjunkturunabhängigen Fahrplan“. Bedeutet: Fonds mit Investitionen in den Lebensmitteleinzelhandel mit opportunistischem Ansatz oder sogar Manage-to-green-Strategie. Dazu Sozialimmobilien abseits von Pflegeheimen, also Ärztehäuser und Gesundheitszentren. Ein kleinteiliges Geschäft mit den Ärzten als spezielle Klienten. „Aber auch dadurch heben wir uns von Mitbewerbern ab“, so Brinker.

Ob er damit den Nerv der Investoren trifft, wird sich zeigen. „Seit einem Jahr passiert auf der Anlegerseite nicht viel“, gibt Brinker zu. Bei der starken Konkurrenz durch Anleihen und sogar Festgelder würden die Anleger Renditen von mindestens fünf Prozent erwarten, was bei den Preisvorstellungen der Verkäufer kaum darzustellen sei. Immerhin: „Wir spüren ein erstarkendes Interesse, die Investoren sondieren wieder die Märkte.“

Seit rund einem halben Jahr im Amt als Generalbevollmächtigte der **Deutsche Pfandbriefbank Invest (dbb Invest)** ist **Pamela Hoerr**, zuvor im Vorstand der **Real I.S.** In ihrer neuen Funktion möchte sie das Fondsgeschäft der dbb aufbauen. Dafür hat Hoerr ein Team von Experten mit jeweils 15 bis 20



Die gelben Würfel. Es war nicht ganz so voll wie sonst.

Jahre Fonds-Erfahrung an Bord geholt. Außerdem wirbt sie mit der Expertise der dbb als eine der größten Spezialbanken mit einem Kreditbestand von knapp 32 Milliarden Euro, darunter 26 Prozent grüne Immobilien im Finanzierungsportfolio.

Mit ihrer Strategie setzt die Fonds-Chefin auf antizyklische Investoren. „Es gibt immer noch An-

leger in Immobilien, auch in diesen Zeiten“, so Hoerr. Sie geht davon aus, dass die Märkte noch bis zu 18 Monate benötigen, um sich endgültig zu korrigieren: „Die Preise müssen weiter runterkommen, alleine um den Gap zu den liquiden Assets auszugleichen.“

Vielleicht läuft es besser bei den Erneuerbaren Energien? Auch nicht so richtig, wenn wir uns den ELTIF der **Commerz Real** anschauen. Trotz Investitionen in

Renewables klappt es derzeit auch nicht so richtig mit dem Vertrieb. Dabei war der Start viel versprechend. Allerdings gebe es derzeit sowieso kaum geeignete Assets am Markt. Das würde künftig auch den offenen Immobilienfonds „hausinvest“ treffen, der in Solaranlagen und sonstige Erneuerbare Energien investieren will – sobald die nötige grundsätzliche Genehmigung vorliegt. Aktuell hat Commerz Real mit dem offenen Fonds jedoch ganz andere Sorgen. Die Zeichner ziehen ihr Geld aus dem Fonds derzeit ab. In diesem Jahr liegen die Nettorückflüsse bei rund 200 Millionen Euro, und für das kommende Jahr liegen bereits Kündigungen im Volumen von einer Milliarde Euro vor. Kein Wunder, dass die Commerzbank-Tochter für die Zukunft eher mit Produkten für institutionell Großinvestoren plant.

Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer der **Industria Wohnen GmbH**, spricht etwas euphemistisch von einer „spannenden Zeit“, verkennt aber nicht den Ernst der Lage: „Keiner weiß, wen es als nächstes trifft. Wir reden nicht mehr von Kurzarbeit, sondern von Entlassungen.“ Er kritisiert die Unternehmen, die den Markt dafür verantwortlich machen, wenn es nicht mehr läuft. „Das sind Management-Fehler. Was



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

DFI

Fonds kauft in Berlin

Der Fonds „DFI Wohnen 1“ hat ein weiteres Wohnhaus erworben. Inklusiv der Immobilie in Berlin-Reinickendorf liegt das Gesamtportfolio des Fonds nun bei knapp 56 Millionen Euro einschließlich prognostiziertem Erhaltungsaufwand und einem Kaufpreis von 1.973 Euro pro Quadratmeter. Damit stieg der Berlin-Anteil auf knapp 44 Prozent. Das Mehrfamilienhaus ist energetisch saniert und voll vermietet. Der Fonds bewirtschaftet nun insgesamt 354 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten.

wir jetzt gerade erleben, hatte niemand in seinem Business-Case vorgesehen.“

Den Termin für den Beginn der Krise macht Ahlborn an einem konkreten Stichtag fest: „Am 24. Januar 2022 hat die KfW die Zuschüsse für den Wohnungsneubau eingestellt, und zwar sowohl das KfW55, als auch das KfW40-Programm.“ Zehn Jahre lang habe das Modell mit den Sonderkonditionen funktioniert. Nun wolle die Politik, dass Geld in den Bestand fließt, aber nicht mehr in den Neubau.

Er berichtet, dass die Anleger bei den Renditen mindestens eine Vier vor dem Komma fordern, was derzeit nur selten dazustellen sei. Dabei hat Industria noch rund 140 Millionen Euro für Immobilien-Investitionen auf dem Konto. „Wir verhandeln aktuell ein 60-Millionen-Dollar-Portfolio, doch das gestaltet sich erheblich schwieriger als noch vor einigen Monaten“, so Ahlborn. Um die Kos-

ten beim Bau zu reduzieren, regt er an, das modulare Bauen zu forcieren: „In Japan bauen sie eine Raumzelle in acht Minuten. Dahin sollten wir auch kommen.“

Und die Anbieter von Produkten für private Kapitalanleger? **Dr. Peters** hat ambitionierte Pläne für dieses und kommendes Jahr: 2024 will das Emissionshaus aus Dortmund 60 Millionen Euro Eigenkapital akquirieren. Einen Fonds mit Lebensmittelmärkten hat Dr. Peters kürzlich platziert und arbeitet an einem Nachfolger. „Inzwischen können wir wieder zu Faktoren einkaufen, die Ausschüttungen von 4,25 Prozent ermöglichen“, sagt CEO **Nils Hübener**.

Außerdem will er sich auf 6b-Fonds spezialisieren, ermutigt durch den Erfolg mit dem ersten Angebot. „Wir haben gemerkt, hier gibt es einen dauerhaften Bedarf“, sagt **Albert Tillmann**, COO der Dr. Peters Group. Der kom-

 **ustreuhand**
Gemeinsam Investieren

Interessensgleichheit schafft
die gleiche Perspektive.

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

mende Fonds wird in ein Verwaltungsgebäude mit langfristigen Quasi-öffentlichem Mieter investieren. Chancen sieht er außerdem bei Pflegeimmobilien und Hotels. Die hätten es geschafft, die Inflation eins zu eins an die Kunden weiterzureichen.

Für internationale Investoren arbeitet Dr. Peters an einem Flugzeugfonds. Asset wird der Umbau einer Passagiermaschine in einen Frachtflieger sein. Erleichtert zeigt sich Hübener über die Entwicklung bei den **Airbus A380**. „Die Indienststellung kostet die Airlines richtig Geld. Das ist keine kurzfristige Entscheidung.“ Dr. Peters verwaltet noch einen eigenen Fonds und drei Angebote, die das Unternehmen von **Hannover Leasing** übernommen hat.

Anderes Thema: Es geht um Äußerlichkeiten. „Mir fallen mehr Krawatten auf als in den vergangenen Jahren“, so Hübener. In der allgemeinen Deutung Zeichen für eine schlechte Wirtschaft. Auffällig auch der hohe Anteil an weißen Sneakers zum dunkelblauen Anzug. Trägt nur, wer noch nicht volljährig oder mitten in der Midlife-Crisis ist, lese ich dazu auf der Online-Seite www.vintagebursche.de. Offenbar haben die Immobilien-Männer eine eigene Meinung dazu. Oder die Branche reagiert auch in diesem

Punkt mit einer gewissen Verzögerung. Wer weiß.

Und jetzt noch einige Zahlen und offizielle Statements der Expo Real:

Insgesamt 1.856 Aussteller aus 36 Ländern (2022: 1.887/33) und mehr als 40.000 Teilnehmer aus 70 Ländern (2022: 39.932/74) kamen zu Europas größter Messe für Immobilien nach

München. Die Teilnehmerzahl unterteilte sich in knapp 20.000 Fachbesucher (2022: 19.434) und 20.312 Unternehmensvertreter (2022: 20.498).

„Die Expo Real hat wieder bewiesen, dass sie die Arbeitsmesse der Branche ist und die Plattform bietet, über bestehende Herausforderungen, Lösungsansätze und Chancen zu diskutieren“, sagt **Stefan Rummel**, CEO der Messe München. „Die Immobilienbranche sieht sich mit einer der angespanntesten Zeiten seit langem konfrontiert. Steigende Zinsen, stagnierende Bauvorhaben, Inflation – die Problem-



Hier läuft. Lebensmittelmärkte bleiben gefragt.

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

Active Utilities

Patrizia hat im Auftrag des Pensionsfonds „Prime Super“ eine 100-prozentige Beteiligung am australischen Unternehmen **Active Utilities** erworben, einem Spezialisten für die Gebäudeversorgung mit Strom, Gas und Wasser. Active Utilities ist ein Anbieter von „Embedded Network“-Lösungen für Mehrparteien-Immobilien im Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelssektor. Das Unternehmen beschafft und liefert Strom, Gas und Wasser und bietet umfassende Abrechnungs- und Kundendienste an.

stellungen sind vielfältig. Genau aus diesen Gründen haben die Teilnehmer den Austausch und das Gespräch gesucht.“

Das bestätigt **Gertrud Traud**, Managing Director und Chefvolkswirtin bei **Helaba**: „Zinsen, Nachhaltigkeit, Demographie und Digitalisierung waren die Themen. Die Expo Real hat gezeigt, dass die Marktteilnehmer sich diesen Herausforderungen bewusst sind und sich ihnen auch stellen.“

Trotz der schwierigen Vorzeichen signalisierte die Branche aber auch eine gewisse Zuversicht, wie **Dieter Becken**, Geschäftsführender Gesellschafter bei der **Becken Holding GmbH**, sagt: „Mit meiner persönlichen Erfahrung aus den vergangenen vier Krisen bin ich zuversichtlich, dass wir diese Herausforderungen gemeinsam meistern können. Die Expo Real ist für mich

persönlich und für meine Mitarbeiter die geeignete Plattform, um in den konstruktiven Austausch mit anderen Marktteilnehmern zu kommen und Lösungsansätze voranzutreiben.“

Professor **Tobias Just**, Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter der **IREBS Immobilienakademie GmbH**: „Ein Cocktail aus steigenden Zinsen, hohen Baukosten und politischem Hin und Her haben einen langen Aufschwung der Branche jäh beendet. Und dennoch ist das Bild des ‚perfekten Sturms‘ falsch, denn die Nutzernachfrage ist in vielen Segmenten intakt, die Bau- und Grundstückskosten werden wieder nachgeben, und der Gesetzgeber rudert etwas zurück. Ob dies schon 2024 für eine Erholung reicht, bleibt unsicher, aber es gibt eben nicht nur schlechte Nachrichten, und darauf darf eine Messe wie die Expo Real hinweisen.“ □

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



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)

Super-September erfreut Solar-Anleger

Sonne und Temperatur-Rekord machen Herbstmonat zum Sommer - Wind weht schwächer als erwartet

Mit dem abgelaufenen September hat ein weiterer Monat seinen Hitzerekord gebrochen. Das laufende Jahr ist auf Kurs, das wärmste seit Beginn der Aufzeichnungen zu werden. „Nur wenige Wochen vor der nächsten Weltklimakonferenz ist das ein deutliches Zeichen, dass die Politik ihre Klimaschutzbemühungen verstärken muss“, kommentiert Markus Voigt, CEO der aream Group.

Laut ersten Berechnungen des EU-Klimadienstes Copernicus lagen die Temperaturen im abgelaufenen September weltweit um 0,93 Grad über dem Durchschnittswert dieses Monats in der Periode 1991 bis 2020. Er war damit der wärmste je gemessene September und schloss nahtlos an die Rekord-Sommermonate davor an. Für die ersten neun Monate des laufenden Jahres ergibt sich damit eine globale Durchschnittstemperatur, die etwa 1,4 Grad über der des vorindustriellen Zeitalters (1850 bis 1900) liegt. Ursachen für das Extremwetter waren sowohl der Klimawandel als auch das Wetterphänomen

El Nino, das das Oberflächenwasser im Pazifik aufwärmt.

Rekorde gab es auch in Deutschland. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) sprach von enormen meteorologischen Anomalien, die dazu führten, dass sich der Sommer im September fortsetzte. Mit 17,2 Grad lag die Temperatur um fast vier Grad über dem der Referenzperiode 1961 bis 1990. Günstig für die Produzenten von Solarenergie: Die Sonne schien im September 246 Stunden und übertraf damit ihren Wert aus der Referenzperiode um 65 Prozent. Das bescherte den Solaranlagen in Deutschland eine Produktion von 17 Prozent über dem Sollwert.

Der Wind wehte schwächer im September. Dennoch erreichten die Windanlagen in Deutschland einen stabilen Produktionswert von 73 Prozent des Sollwertes. In den ersten neun Monaten 2023 konnten die Windkraftanlagen ihr Ziel zu 97 Prozent erreichen. □

Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment
für die Energiewende

www.hep.global



there is no planet b.

hep

Verifort Capital

Quartier Neutor

Verifort Capital hat das Quartier Neutor in Bocholt für die Bestandsfonds „Verifort Capital III und „IX“ erworben. Verkäufer ist ein institutioneller Investor. Bei dem im Jahr 2002 eröffneten Quartier handelt es sich um ein Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und einer Mietfläche von 12.800 Quadratmetern. Aktuell ist das Objekt zu mehr als 80 Prozent vermietet, unter anderem an die Einzelhändler **dm** und **H&M**, die Stadt Bocholt und gastronomische Anbieter wie das **Café Extrablatt**.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch GmbH, Lüdinghausen

Leerstände in der Provinz

Wohnungs-Investitionen im ländlichen Raum erfordern Expertise

In schwierigen Investmentzeiten werden Wohnimmobilieninvestments im ländlichen Raum als Alternative empfohlen. Aber ist das wirklich eine Alternative?

Wichtig ist zunächst zu unterscheiden, um welchen ländlichen Raum es sich handelt. Zum einen gibt es ländliche Gebiete, die als Zuzugsgebiete eine wachsende Nachfrage nach Wohnungen haben. Diese liegen vorwiegend im Einzugsbereich von Großstädten.

Zum anderen existieren ländliche Räume, die von starken Bevölkerungsrückgängen gekennzeichnet sind. Diese Regionen gibt es nicht nur in vielen Gebieten Ostdeutschlands, sondern

auch in Westdeutschland wie zum Beispiel im Westharz, im Sauerland und in Teilen des Bayerischen Waldes. Exemplarisch sollen im Folgenden die Herausforderung und Perspektiven für die Wohnungsmärkte in ländlichen und schrumpfenden Regionen betrachtet werden. Im Auftrag der Verbände der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt hat die Immobilien Research GmbH diese Märkte analysiert.

Schon in den vergangenen Jahren gab es im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts aufgrund sinkender Haushaltszahlen einen Nachfragerückgang, der aber von den Wohnungsunternehmen kompensiert werden konnte. Die Unternehmen weisen größtenteils noch ein

SCHON IN HANDELS- IMMOBILIEN INVESTIERT?

- führender Investmentspezialist
- rund 200 platzierte Immobilienfonds
- über 100 erfolgreich abgeschlossene Beteiligungen

**Hahn
Gruppe**

Wertarbeit mit Immobilien

www.hahnag.de





Großstadt oder lieber raus aufs Land? Entscheidend ist das wo. Professor Günter Vornholz warnt: „Wohninvestments in ländlichen Regionen sollten erst nach genauer Marktanalyse erfolgen.“

auskömmliches Finanzergebnis auf. Bei einer durchschnittlichen Eigenkapitalquote von rund 55 Prozent erzielten die allermeisten Unternehmen einen Gewinn. Das ist aber nur eine Momentaufnahme.

Zukünftig werden sich die Rahmenbedingungen verändern, und die Abwärtsbewegung im ländlichen Gebiet wird weiter anhalten. Bei den Veränderungen sind die demografischen Trends hervorzuheben. Es ist von anhaltenden Bevölkerungsverlusten auszugehen, die zu einem Einbruch bei den Haushaltzahlen führen, was gleichbedeutend mit einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen ist. Hinzu kommen zusätzliche alternative Wohnungsangebote aufgrund des Neubaus von Wohnungen, auch in Mehrfamilienhäusern.

Schon heute ist der Leerstand in den ländlichen Kreisen überdurchschnittlich hoch, der zukünftig ohne Gegenmaßnahmen noch weiter zunehmen wird. Die Leerstände sind überaus nachhaltig und lassen sich nur äußerst schwer beheben. Dieser Trend bedroht die wirtschaftlichen Grundlagen der Wohnungsunternehmen. Die Vermeidung und der Abbau von Leerstand sind daher von großem gesellschaftlichem Interesse.

Neben der demografischen Entwicklung kommen neue Herausforderungen auf die Unternehmen zu: Politische, gesellschaftliche und ökonomische Veränderungen. Wohnungsunternehmen in ländlichen Regionen stehen vor komplexen Herausforderungen,

die sich sowohl aus den besonderen Merkmalen der ländlichen Regionen als auch aus den allgemeinen Trends des Wohnungsmarkts ergeben. Die betriebswirtschaftlichen Risiken durch hohe Leerstände sowie schwierige Perspektiven gefährden die Unternehmen in ihrer Existenz.

Aus eigenem Interesse sind die Wohnungsunternehmen daran interessiert, einen attraktiven und an die Bedürfnisse der Mieter angepassten Wohnungsbestand in einem interessanten Quartier anzubieten. Auch Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz sind zu überlegen: Von Verkäufen über Kooperationen bis hin zu Unternehmenszusammenschlüssen. Die dafür notwendigen Investitionen können angesichts der derzeitigen finanziellen Lage viele Wohnungsunternehmen noch selbst finanzieren. Die hohen und zunehmenden Leerstände gefährden aber die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen, sodass staatliche Maßnahmen notwendig erscheinen.

Meiner Meinung nach... können Lösungen für die Probleme der Wohnungswirtschaft nicht ohne die Unterstützung von Politik und Gesellschaft erreicht werden. Die hohen und zunehmenden Leerstände gefährden die wirtschaftliche Existenz der Wohnungsunternehmen. Somit sollten Wohninvestments in ländlichen Regionen erst nach genauer Standort- und Marktanalyse erfolgen. □

Union Investment

Lagerhalle verkauft

Union Investment hat ein Logistikobjekt in Worms verkauft. Die 32.200 Quadratmeter Mietfläche umfassende Immobilie wurde als Projekt erworben und gehörte seit 2007 zum Portfolio des institutionellen Publikumsfonds „UniInstitutional European Real Estate“. Mit der **Trans Service Team GmbH** als alleinigem Nutzer war das Objekt vollständig vermietet. Zu den Besonderheiten gehört die langfristige Anmietung der Dachflächen durch die **Evangelische Kirchen Zentrale** für den Betrieb einer Solaranlage.

Büro-Home-Balance gesucht

Catella untersucht Anforderungen der modernen Arbeitswelt

Keine Frage: Das Büro bleibt auch nach der Corona-Pandemie und den Erfahrungen des remote Working ein fester Bestandteil der modernen Arbeitswelt. Doch die Balance zwischen der alten Arbeitswelt und den neuen flexibleren Bedingungen, ist noch nicht gefunden. Meint Thomas Beyeler, Chefanalyst bei Catella.

Aussagen von Corporates bis hin zu traditionellen Mittelständlern erzeugen kein klares Bild. Es scheint zumindest deutlich, dass es die klassische 100 Prozent Anwesenheit – vor allem auf Dienstleistungsberufe bezogen – so nicht mehr geben wird. Ob es dabei immer der Freitag ist oder das 49-Euro-Ticket als Kompensation, wird aus der Umfrage im Folgenden ersichtlich. Die Immobilienwirt-

schaft hat aktuell noch Probleme, diese Marktentwicklungen zu quantifizieren. In der folgenden Untersuchung bei 250 Immobilieninvestoren der DACH Region (Rücklaufquote 31 Prozent) werden diese und weitere neuralgische Punkte der aktuellen Diskussion mit einem Zahlengerüst untermauert.

Hier einige Ergebnisse:

82 Prozent der von uns befragten Marktakteure gaben an, für die Zukunft eine kombinierte Nutzung aus Homeoffice und Bürogebäude anzustreben.

Nur noch zwei Prozent der Befragten gaben an, in Zukunft nur das Homeoffice nutzen zu wollen. Diese Daten verdeutlichen, trotz der Hypejahre wäh-

Marketing-Anzeige



24 JAHRE
ÖKORENTA

Jetzt zeichnen:
Platzierung nur bis 31.12.!

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 aurcher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte. Bildquelle: Adobe Stock

ÖKORENTA
ökorentabel investieren.

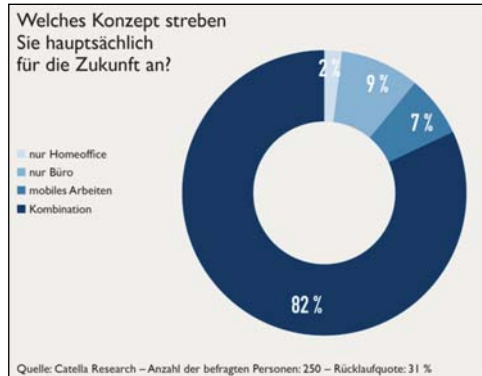
Wechsel Dich I

Berenberg schärft den Kurs im Wealth and Asset Management durch strategische personelle Veränderungen.

Dennis Hummelmeier, bislang Leiter Wealth Management Nord bei Berenberg, hat die Leitung des Wealth Management Deutschland übernommen. Er berichtet an **Klaus Naeve**. **Michael Engelhardt**, seit 2009 bei Berenberg und Leiter Wealth Management Region Süd, wird stellvertretender Leiter des Wealth Management in Deutschland.

Sidney Kabul (36) und **Sebastian Denker** (42) haben seit Mitte dieses Jahres offiziell die gemeinsame Leitung des Geschäftsbereichs Due Diligence Services der **BNP Paribas Real Estate Consult GmbH** übernommen. Der Bereich unterstützt nationale und internationale Investoren mit umfassenden Analysen und dem Markt-Know-how der BNP Paribas Gruppe, insbesondere bei Ankaufs- und (Re-) Finanzierungsentscheidungen.

Die **IntReal Luxembourg S.A.**, Tochtergesellschaft der auf Immobilien spezialisierten Service-KVG **INTREAL**, hat **Jan-Hauke Fast** (38) als weiteren Conducting Officer in die Geschäftsführung berufen. Er verantwortet künftig die Bereiche Fondsverwaltung, Fondsreporting, Register und Transferstelle, Corporate Services und IT und verstärkt damit das bisherige Führungsteam, bestehend aus **Rudolf Kömen**, **Stephan Schilken** und **Camille Dufieux**.



Eine Kombi aus Büro und Home Office trifft den Nerv der meisten befragten Mitarbeiter.

rend der Pandemie, dass das Bürogebäude kein Konzept der Vergangenheit darstellt.

63 Prozent der befragten Akteure gaben an, dass eine großzügige Flächengestaltung zur Förderung des persönlichen Austausches an Bedeutung gewinnt.

41 Prozent erwarten, dass zukünftig die zentrale Lage eines Büroobjektes immer wichtiger wird.

61 Prozent der von uns befragten Personen teilten mit, dass eine gute öffentliche Verkehrsanbindung des Bürogebäudes an Bedeutung gewinnt.

70 Prozent der Befragten erwarten, dass durch den persönlichen direkten Austausch die Kommunikation innerhalb des Unternehmens positiv gefördert wird.

49 Prozent der befragten Personen gaben an, dass durch einen vermehrten Besuch des Bürogebäudes die Unternehmenskultur verbessert werden kann.

39 Prozent der befragten Personen teilten mit, dass eine häufige Wahrnehmung der Arbeitsplätze im Bürogebäude einen positiven Einfluss auf die Identifikation der Belegschaft mit dem Unternehmen hat.

73 Prozent der Befragten gaben an, bereits die Erfahrung gemacht zu haben, dass das mobile Arbeiten bzw. das Homeoffice im Bewerbungsprozess ein wichtiges Kriterium darstellt.

Fazit: Aktuelle Marktzahlen sowie die Resultate unserer Befragung implizieren,



Früher kein Thema, ist Home Office für fast alle Bewerber zum Must Have geworden.

dass der Büroimmobilienmarkt sich an neue Anforderungen anpassen muss. Auch die Anforderungen an die Lage des Bürogebäudes werden durch die aktuellen Marktentwicklungen beeinflusst. Vor allem Büroflächen in zentralen Lagen in großen Metropolen stehen im Fokus der Nachfrageseite. Beyerle erwartet, dass vor allem die Büroflächen, die in zentralen Lagen großer Metropolen vorzufinden sind und über eine Flächengestaltung verfügen, die den neuen Anforderungen des Marktes entsprechen auf dem Büroimmobilienmarkt auch in Zukunft auf eine große Nachfrage stoßen.

Mit Blick auf ältere Büroobjekte in dezentralen Lagen oder in kleineren Büromärkten ist jedoch als wahrscheinlich einzuordnen, dass sich bei einer großen Anzahl dieser Büroobjekte die Position im Markt deutlich verschlechtert – inklusive einer weiter sich verschärfenden ESG-Anforderung dieser Objekte.

Catella erwartet in der quantitativen Betrachtung für die Objekt/Standortkombination eine deutliche Erhöhung der Leerstandsquoten. Im Spitzensegment der Büroimmobilienmärkte großer Metropolen ist jedoch, aufgrund einer weiterhin hohen Nachfrage nach Büroflächen und der Erfordernis nach „grünen Objekten“, ein Anstieg der Leerstandsquoten als unwahrscheinlich einzustufen. Weiter ist in diesem Segment des Büroimmobilienmarktes ein positives Wachstum der Spitzenmieten in den kommenden Jahren zu erwarten. □

Immofonds als Motor der Energiewende?

ZIA fordert Verbesserungen im Zukunftsfinanzierungsgesetz - Risiko der Bremse besteht weiterhin

Mit dem geplanten Zukunftsfinanzierungsgesetz kann Deutschland den Weg frei machen für Investitionen von Immobilienfonds in Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. „Immobilienfonds können so zum echten Motor der Energiewende werden“, sagt ZIA-Vizepräsident Jochen Schenk.

Die Bundesregierung wolle mit dem Gesetzesvorhaben den Weg für aufsichtsrechtliche Änderungen ebnen, damit die Fonds in Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, insbesondere in Photovoltaik, investieren und sie dann auch betreiben können. „Sowohl finanzpolitisch als auch klimapolitisch ist dies der richtige Ansatz“, analysiert **Jochen Schenk**. Er bewertet es vor allem als erfreulich, dass Immobilienfonds künftig auch in Photovoltaik-Anlagen auf unbebauten Grundstücken investieren dürfen.

Zugleich hebt der **ZIA** hervor: Damit die Immobilienfonds das volle Potenzial tatsächlich ausschöpfen können, müssen unbedingt einige Hürden beseitigt wer-

den. Die Option der Investition in Freiflächenanlagen würde nach derzeitigem Stand nur begrenzt zur Geltung kommen, da lediglich der Erwerb dieser Grundstücke möglich ist. Die Verpachtung ist jedoch der weitaus geläufigere Weg, da Eigentümer – vor allem Landwirte – oft nicht verkaufen wollen. „Für Immobilienfonds sollte daher unbedingt die Möglichkeit eingeräumt werden, die Grundstücke zu pachten“, drängt Schenk.

Er weist auf einen weiteren Punkt hin: „Das Investmentsteuerrecht setzt dem Erwerb und Betrieb von Anlagen zum Erzeugen erneuerbarer Energien Grenzen.“ Der ZIA-Vize weiter: „Bei Fonds, die dem Investmentsteuerrecht unterliegen, kann ein drohender Statusverlust im Ergebnis dazu führen, dass solche Anlagen nur in sehr geringem Umfang oder womöglich überhaupt nicht installiert und betrieben werden.“ Das Risiko eines Statusverlustes für Spezial-Investmentfonds könne sich dann wie eine „Energiewende-Bremse“ auswirken. □

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.

Wechsel Dich II

Commerz Real und **Bosch Building Technologies** wollen gemeinsam das digitale Gebäudemanagement voranbringen und kooperieren bei einer neuartigen Datenplattform, die Bosch Building Technologies über deren Tochter **Susteco** auf den Markt gebracht hat. Die Plattform richtet sich an alle Akteure der Immobilienbranche und soll durch zentrale Zusammenführung aller Gebäude- und Verbrauchsdaten eine nachhaltige und wertsteigernde Steuerung von Immobilienportfolios unterstützen.

Die **Apo Asset Management GmbH** kooperiert bei der Administration von elf Bestands-Publikumsfonds mit einem Volumen von rund zwei Milliarden Euro künftig mit der Service-KVG **HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**. Die Migration soll im ersten Halbjahr 2024 erfolgen. Für HANSAINVEST ist das Mandat innerhalb des Geschäftsbereichs Financial Assets das größte neu gewonnene in der 55-jährigen Firmengeschichte.

Die **Rueckerconsult GmbH** beruft **Susanne Edelmann** (39) und **Daniel Sohler** (44) zum 1. Januar 2024 in die Geschäftsführung. Sie ergänzen die bisherige Unternehmensführung bestehend aus **Christof Hardebusch**, **Nikolaus von Raggamby** und **Thomas Rücker**. Rueckerconsult berät aktuell rund 60 Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft und beschäftigt 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den Standorten Berlin, Köln, Hamburg, Freiburg und München.

Keine Lust auf Spezialfonds

Versicherer und Pensionskassen halten sich zurück - sogar Mittelabflüsse

Das Nettomittelaufkommen von Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen in Spezialfonds war in der ersten Jahreshälfte 2023 sehr schwach. Bei Altersvorsorgeeinrichtungen gab es sogar Nettomittelabflüsse, ein historisches Novum.

Versicherungen kommen per Ende Juni 2023 auf ein kumuliertes Nettomittelaufkommen in Höhe von 2,4 Milliarden Euro, und Altersvorsorgeeinrichtungen weisen sogar ein negatives Nettomittelaufkommen von 1,9 Milliarden Euro auf. Der Vergleich mit den Vorjahreswerten per Ende Juni zeigt auf, wie heftig das Nettoneugeschäft der beiden größten Investorengruppen eingebrochen ist. Altersvorsorgeeinrichtungen verfehlen ihren Vergleichswert aus 2022 um 13,5 Milliarden Euro und Versicherungen sogar um 14 Milliarden Euro. „Es ist schon sehr bemerkenswert, dass die dekadenlangen Zugpferde des deutschen Spezialfondsgeschäftes so schwächeln.“ kommentiert **Clemens Schuerhoff**, Vorstand der **Kommalpha AG**. Die Liquiditätspräferenz für Mittelverwendung außerhalb des Spezialfondsmantels hat für diese beiden Investorengruppen in der jüngeren Vergangenheit deutlich zugenommen, so Schuerhoff.

In den drei Monaten des zweiten Quartals 2023 beträgt das negative Nettomittelaufkommen von Altersvorsorgeeinrichtungen in Spezialfonds sogar 2,8 Milliarden Euro. Das gab es in den vergangenen zehn Jahren noch nie, dass das Nettomittelaufkommen von Altersvorsorgeeinrichtungen in Spezialfonds drei Monate hintereinander negativ war. Genau genommen sind es sogar vier Monate, denn im März 2023 war das Nettomittelaufkommen auch negativ. Schlägt eine historische Stunde im Sinne der Trendumkehr des Spezialfondsgeschäfts von Altersvorsorgeeinrichtungen? Schließlich handelt es sich dabei um die Investorengruppe mit der größten Wachstumsdynamik im Spezialfondsgeschäft in den vergangenen zwei Dekaden.

Das gesamte Nettomittelaufkommen in Spezialfonds ist mit 18,9 Milliarden Euro im ersten Halbjahr 2023 ebenfalls außerordentlich schwach. Der Vergleichswert des Vorjahres lag bei 47,5 Milliarden Euro, eine Differenz von 28,6 Milliarden Euro. Das ist enorm und wirft Fragen auf. Insbesondere mit Blick auf die Tatsache, dass die Zuflüsse von frischer Liquidität per Ende des zweiten Quartals 2023 im Vergleich nicht so stark differieren. Sie betragen 124,5 Milliarden Euro und verfehlen den entsprechenden Vorjahreswert aus 2022 von 141 Milliarden Euro lediglich um 16,5 Milliarden Euro.

„Die Umschlagshäufigkeit von Spezialfondsanteilen hat im Vergleich zum Vorjahr massiv zugenommen. Institutionelle Investoren schichten innerhalb ihrer Spezialfondsmandate um. Gleichzeitig entzogen sie dem Spezialfondsmarkt im ersten Halbjahr 2023 Liquidität in Höhe von 105,6 Milliarden Euro (Mittelzuflüsse abzüglich Nettomittelaufkommen), die Verwendung als Direktanlagen, Investments außerhalb des Spezialfondsmantels, Auszahlungen oder sonstige betriebliche Erfordernisse findet.“ sagt Schuerhoff.

Das Beratungsunternehmen **Kommalpha** hat mit der Publikation „Spezialfondsmarkt Quarterly“ ein Format entwickelt, das die Netto- und Bruttocashflows sowie ausgewählte Strukturmerkmale des deutschen Spezialfondsmarktes pro Quartal tiefgehend analysiert. Dies erfolgt auf Basis von Daten der Deutschen Bundesbank. Die frisch veröffentlichte Ausgabe Nummer zwölf basiert auf dem Datenstichtag 30. Juni 2023.

Neben den skizzierten Sachverhalten schätzt ein Expertenpanel die These ein, ob angesichts der gestiegenen Renditen direkt gehaltene Bondpositionen für institutionelle Investoren wieder attraktiver werden, was dämpfende Wirkung auf das zukünftige Neugeschäft von Spezialfonds haben könnte. □

KanAm Grund

Logistikpark

Die **KanAm Grund Group** hat für ein institutionelles Mandates ein Logistikprojekt im „A27park“ in Walsrode in Norddeutschland erworben. Verkäufer ist ein Joint Venture, bestehend aus dem Logistikspezialisten **Keller-group** aus Ditzingen, der **Ruppmann Investment GmbH** und der **Tobias Fischer Grundstück und Beteiligungs GmbH** in Zusammenarbeit mit der **Schwäbische Wohnungs AG**. Auf einem rund neun Hektar großen Grundstück mit rund 60.000 Quadratmetern Brutto-Grundfläche an der Autobahn A27 in Walsrode soll ein Waren- und Dienstleistungszentrum mit mehreren Gebäudeabschnitten entstehen.

Wealthcap

Logistikpark

Wealthcap hat den geschlossenen Artikel-8-Fonds „Wealthcap Immobilien Deutschland 45“ platziert. Anleger beteiligten sich mit 40,5 Millionen Euro. Der Fonds richtet sich an Anleger aus dem Private-Banking-Segment ab einer Zeichnungssumme von 20.000 Euro. Investitionsobjekt ist das „PrimeFiftyNine“, eine Mixed-Use-Immobilie im Berliner Ortsteil Charlottenburg mit einer Gesamtmietfläche von 5.500 Quadratmetern. Das Ende 2020 fertiggestellte Objekt verfügt über eine moderne Anlagentechnik und begrünte Dachflächen. Der breit gestreute Nutzungsmix setzt sich aus den Bereichen Büro, Einzelhandel und Wohnen zusammen.

Auf ein Wort...

Quadoro betont ESG-Expertise

Michael Denk erläutert Pläne zur Übernahme von Wohnungsfonds

Die Pro-Investor-Gruppe sucht einen Kooperationspartner, der die Wohnungsfonds übernimmt und gemeinsam mit den hauseigenen Experten verwaltet. Quadoro hat sich die Immobilien intensiv angeschaut. Der Fondsbrief sprach mit Geschäftsführer Michael Denk.

Der Fondsbrief: Wie erklären Sie Ihr Interesse?

Michael Denk: Die **Quadoro Investment GmbH** ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene und geschlossene Fonds, unter anderem für Wohnimmobilien. Daher haben wir Interesse an der Übernahme weiterer Verwaltungsmandate. Anders als andere Marktteilnehmer beherrschen wir sowohl das offene als auch das geschlossene Publikumsgeschäft mit der Verwaltung einer Vielzahl von Anlegern.

Was macht Sie zum Experten für Wohnimmobilien? Quadoro hat bislang vor allem in Gewerbeimmobilien investiert.

In unseren Fonds befinden sich sowohl reine Wohnimmobilien als auch gemischt genutzte Objekte mit Wohnanteil. Jedes einzelne Mitglied in unserem Team kann eine starke Vita und Expertise nachweisen – viele davon auch auf dem Markt für Wohnimmobilien. Ich selbst war vor meiner Tätigkeit für Quadoro bei **Catella** verantwortlich für die Entwicklung und den Aufbau des offenen Immobilienfonds „Catella Max“, der zu jeweils 50 Prozent Wohnungen und Gewerbeimmobilien in München erworben und in seiner Performance zehn Jahre lang den MSCI-World-Index geschlagen hat. Für eine von mir verantwortete freifinanzierte Sanierung einer großen Wohnanlage in München-Giesing hat Catella von der Stadt München im Jahr 2015 einen Ehrenpreis für guten Wohnungsbau erhalten. Wir entwickeln grundsätzlich für jede Immobilie Maßnahmenpläne zur Optimierung der Qualität, der energetischen Effizienz und damit des Mietertrages und

setzen diese mit einem eigenen Asset-Management-Team um. Die Sanierung und den Ausbau von Wohnraum haben wir bei diversen Objekten erfolgreich durchgeführt.



Michael Denk, Quadoro

ESG steht bei ihrem Fonds „Quadoro Sustainable Real Estate Europe“ im Fokus. Wie können Sie Nachhaltigkeit bei Wohnungen umsetzen?

Wir haben inzwischen eine langjährige Erfahrung in der energetischen Sanierung von Immobilien. Dabei bedeutet ESG für uns weit mehr als CO₂-Einsparung. Wir berücksichtigen ebenfalls die Bedürfnisse der Mieter – und sichern außerdem als weiteren sozialen Aspekt die Kontinuität in der Verwaltung der Immobilien, denn wir sehen eine Kooperation mit der Pro-Investor-Gruppe vor und somit eine Zusammenarbeit mit deren erfahrenen und etablierten Mitarbeitern.

Was würde die Übernahme für die Anleger bedeuten?

Die Anleger dürfen eine professionelle Verwaltung durch unsere KVG erwarten. Da die Verantwortung bei uns auf mehrere Schultern verteilt ist, schließen wir ein Schlüsselpersonenrisiko aus. Unsere ESG-Maßnahmen werden außerdem den Wert der Fondsimmobilien steigern und somit die Aussichten der Anleger auf ein langfristig erfolgreiches Investment. Nicht zuletzt profitieren sie von unserer Stabilität und langjährigen Erfahrung im Geschäft mit institutionellen Investoren. Das belegt die hohe Quote von Mehrfachzeichnern – für uns ein zweifelsfrei dokumentiertes Zeichen, wie zufrieden die professionellen Anleger mit ihren Investments bei uns sind. □

Phase der Preisfindung fortgeschritten

Hotelmärkte präsentieren sich reifer als andere Immobilien-Assets - Hoffnung ruht auf sinkenden Zinsen

Der deutsche Hotel-Investmentmarkt konnte auch im dritten Quartal keine nachhaltige Belebung verzeichnen. Entsprechend steht bis Ende September insgesamt ein Transaktionsvolumen von nur 573 Millionen Euro und damit das niedrigste Ergebnis seit 2010 zu Buche. Während das Resultat aus dem Vorjahr um etwas mehr als die Hälfte unterschritten wurde, fällt der Rückgang gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt mit minus 73 Prozent sogar noch deutlicher aus. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.


„Trotz des sehr niedrigen Transaktionsvolumens ist in jüngster Zeit bereits wieder eine Zunahme des Käuferinteresses zu beobachten, was nicht zuletzt auf die mittlerweile wieder hohen Auslastungsraten zurückzuführen ist. Der Preisfindungsprozess ist allerdings weiterhin dynamisch, weshalb Verkäufe aktuell vor allem im kleinteiligen Segment realisiert werden. Entsprechend konnte nach den ersten neun Monaten des Jahres, wie bereits im Vorjahreszeitraum, noch keine größere Portfoliotransaktion verzeichnet werden“, berichtet **Alexander**

Trobitz, Geschäftsführer und Head of Hotel Services der **BNP Paribas Real Estate GmbH**.

Die Verteilung des Volumens nach Käufergruppen wird aktuell von offenen Fonds angeführt, die rund ein Viertel beitragen. Auf ihr Konto geht auch die größte registrierte Transaktion des Jahres: Der Erwerb des **Steigenberger Hotel de Saxe** in Dresden durch **Commerz Real** für ihren „hausinvest-Fonds“ zum Preis von mehr als 50 Millionen Euro. Als einzige weitere Gruppe mit einem zweistelligen Anteil liegen Corporates mit rund 21 Prozent auf dem zweiten Rang. Absolut gesehen entsprechen die von ihnen investierten 123 Millionen Euro jedoch einer Halbierung ihres üblichen Volumens. Mit deutlichem Abstand folgt auf dem dritten Rang die öffentliche Hand, die mit rund zehn Prozent einen ungewöhnlich hohen Anteil generiert.

Zurückzuführen ist dies nicht zuletzt auf mehrere Ankäufe von ehemaligen Hotels durch Kommunen zur Unterbringung von Geflüchteten. Weitere nen-

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
beteiligung|preis 2022



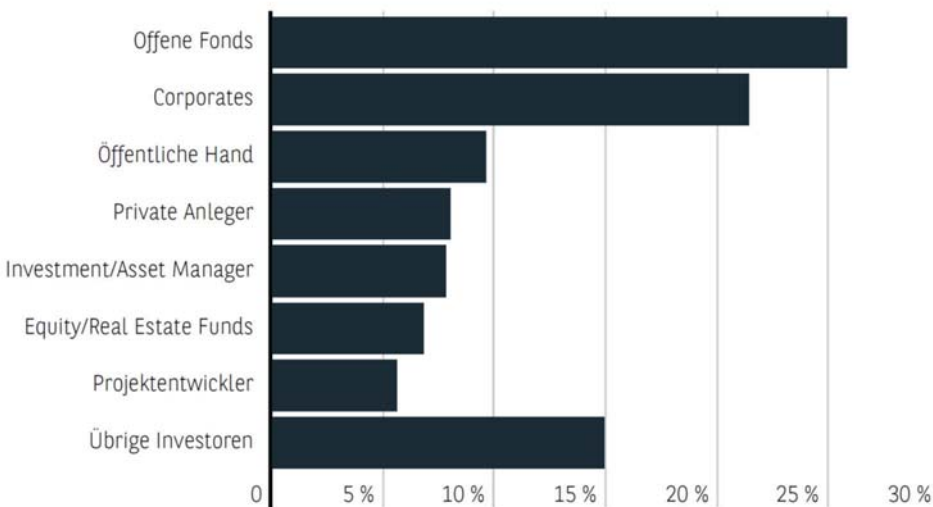
Ausgezeichnet in der Kategorie
»TOP nachhaltiges Investment-
vermögen« für die Assetklasse
Health&Care.

zum Fonds



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

Hotel-Investments nach Käufergruppen Q3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Offene Fonds waren die fleißigsten Käufer von Hotels. Commerz Real zeichnet für den größten Deal bislang verantwortlich. Das Unternehmen kaufte das Steigenberger Hotel des Saxe in Dresden.

nenswerte Umsatzanteile entfallen zudem auf private Anleger (acht Prozent), Investment/Asset Manager (acht Prozent), Equity/Real Estate Funds (sieben Prozent) und Projektentwickler (sechs Prozent).

Der seit einigen Jahren bereits rückläufige Trend beim Anteil ausländischer Investoren hat bei rund einem Drittel die Talsohle erreicht. Perspektivisch ist jedoch wieder mit einem Anstieg zu rechnen, denn auch für internationale Investoren dürfte sich zeitnah ein guter Einstiegszeitpunkt für Hotel-Investments abzeichnen. So ist im Vergleich mit anderen Assetklassen die Preisfindungsphase bereits deutlich weiter fortgeschritten. Hinzu kommt, dass sich der Tourismus, trotz der deutlich gestiegenen Inflation, vielerorts weiter im Aufwind befindet.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnen nahezu alle A-Städte zum Teil deutliche Rückgänge beim Investmentvolumen. Einzig Hamburg kann ein leichtes Plus von sechs Prozent verzeichnen. Die aktuell in der Hansestadt registrierten 29 Millionen Euro liegen allerdings weit unter dem langjährigen Durchschnitt (192 Millionen Euro). Mit Abstand am meisten wurde in den ersten drei Quartalen mit 83 Millionen Euro in Berlin investiert, was einem Rückgang von 34 Prozent gegenüber 2022 entspricht. Auf dem zweiten Rang folgt Stuttgart (31 Millionen Euro oder minus 68 Prozent). Darüber hinaus wurde nur noch in München (24 Millionen Euro) ein nennenswerter Umsatzbeitrag geleistet. Insgesamt liegt der Umsatzanteil der A-Städte am Gesamtmarkt aktuell nur bei etwas weniger als ein Drittel. Dass dieser Wert in den Vorjahren üblicherweise bei deutlich mehr als der Hälfte lag, verdeutlicht eindrücklich, dass die Preisfindungsphase insbesondere in den Top-Märkten

langwieriger sein dürfte als in vielen kleineren Städten und Tourismusregionen.

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die einzelnen Größenklassen zeigt zum Ende des dritten Quartals ein sehr ungewöhnliches Bild. So konnte erstmals zu diesem Zeitpunkt im Jahr noch keine einzige Transaktion im Segment oberhalb der 100-Millionen-Euro-Marke registriert werden. Hierin spiegelt sich deutlich das bisherige Ausbleiben von Portfoliotransaktionen wider. Im Segment von 50 bis 100 Millionen Euro sieht es sehr ähnlich aus.

Mit nur einer registrierten Transaktion kommt die Größenklasse auf einen Anteil von lediglich neun Prozent. Üblicherweise trägt sie rund die Hälfte bei. Die mittelgroßen Transaktionen von 25 bis 50 Millionen Euro kommen zwar mit rund 22 Prozent auf einen Anteil in etwa in ihrem langjährigen Schnitt, erzielen absolut gesehen mit 128 Millionen Euro jedoch ihr bisher niedrigstes registriertes Ergebnis. Derweil entfallen aktuell rund 69 Prozent des Volumens auf Transaktionen bis maximal 25 Millionen Euro. Der Markt ist momentan entsprechend also sehr kleinteilig, was sich auch im durchschnittlichen Volumen pro Deal widerspiegelt: Mit rund 13 Millionen Euro liegt das Durchschnittsvolumen auf dem bisher niedrigsten je registrierten Niveau.

Perspektiven: „Die Rahmenbedingungen für die Investmentmärkte werden sich im Schlussquartal kaum grundlegend ändern“, meint Alexander Trobitz. Zwar sei die Preisfindungsphase im Hotelsegment, insbesondere außerhalb der Top-Märkte, schon wesentlich weiter fortgeschritten als in vielen anderen Assetklassen, jedoch spiegele sich dies durch die Kleinteiligkeit des Marktes momentan kaum im Investitionsvolumen wider. „Entsprechend wird auch das Gesamtjahresresultat weit unter dem langjährigen Schnitt liegen, und es ist wenig wahrscheinlich, dass die Milliardenschwelle überschritten wird.“ Mit dem absehbaren Ende des Zinserhöhungszyklus dürfte die Planungssicherheit für Investoren wieder deutlich steigen, wodurch eine flächendeckende Marktbelebung 2024 einsetzen werde. □

Graben zwischen Verkäufer und Interessenten

Preisvorstellungen liegen noch immer weit auseinander - Transaktions-Minus liegt bei knapp 60 Prozent

An dem bislang trüben Bild, das der deutsche Immobilien-Investmentmarkt abgibt, hat sich über den Sommer hinweg nichts geändert. Nahezu alle Investorengruppen halten sich einerseits mit Ankäufen zurück, weil die Preisfindung noch nicht abgeschlossen ist. Andererseits ist auch die Verkaufsbereitschaft der Investoren nach wie vor schleppend, sodass sich für Einkäufer nur wenige Opportunitäten ergeben.

Bis Ende September stehen so rund 23 Milliarden Euro Transaktionsvolumen in der Statistik. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich ein Minus von 57 Prozent. Auch wenn es in den vergangenen drei Monaten eine Milliardentransaktion eines Supermarkt-Portfolios gab, speist sich der Markt aktuell eher aus kleineren Transaktionen bis maximal 70 Millionen Euro.

Konstantin Kortmann, Country Leader JLL Germany: „Durch den schnellsten Zinsanstieg in der deutschen Wirtschaftsgeschichte ist eine Negativspirale in Gang gesetzt worden, der man sich auch nicht mit einem noch so erfolgreichen Immobilienmanagement entziehen kann. Das bremst den Markt und verunsichert dessen Akteure. Mittelfristig wird sich die Lage nur langsam entspannen können, denn Neuentwicklungen sind derzeit kaum möglich, weil die Grundstückspreise und Finanzierungskosten zu hoch sind und sich auf der anderen Seite kaum Käufer für einen gewinnträchtigen Exit finden lassen. Das erhöht den Druck auf den Markt und veranlasst viele abzuwarten – soweit sie es sich leisten können. Das blockiert wiederum andere Opportunitäten. Wenn diese Blockade überwunden ist, wird auch der Markt wieder Dynamik aufnehmen.“

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins im September nochmals um 25 Basispunkte angehoben. Infolgedessen stiegen die Swap-Rates und auch die Renditen für Staatsanleihen relativ kräftig an. „Dies ist ein Zeichen dafür, dass der jüngste Zinsschritt der EZB noch nicht eingepreist war. Damit werden auf der einen Seite Finanzierungen weiter erschwert, weil nach wie vor kein positiver Leverage-Effekt darstellbar ist, und auf der anderen Seite steigt die Verzinsung alternativer Anlagen weiter an, zumal mit dem Rückgang der Inflation auch langlaufende Staatspapiere mit Blick auf die reale Verzinsung wieder attraktiver werden“, sagt **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany.

Es gebe eigentlich nur zwei Möglichkeiten, damit der Markt wieder anspringt: „Entweder der Zins sinkt, oder die Immobilienrenditen steigen“, so **Scheunemann**. Im-

merhin scheint die EZB nun eine Zinspause einlegen zu wollen, an eine Zinssenkung sei allerdings erst einmal nicht zu denken. „So bleibt nur die Alternative, dass die Renditen für Immobilien steigen, und zwar mindestens noch so weit, bis zumindest wieder ein kleiner positiver Fremdkapitalhebel realisiert werden kann.“

Jan Eckert, Head of Capital Markets JLL DACH, verweist derweil auf die Verbindung zur Inflation: „Eine Studie des internationalen Währungsfonds hat jüngst errechnet, dass Märkte, die auf außergewöhnliche Inflationslagen strategisch richtig reagiert haben, trotzdem rund 3,9 Jahre brauchten, bis der Markt wieder im Gleichgewicht war. Es wird also noch einige Zeit dauern, bis sich alles wieder stabil ausbalanciert hat.“ Zugleich schränkt er ein: „Das heißt aber nicht, dass der Markt so lange warten muss, bis die Balance erreicht ist, denn vieles spricht dafür, dass der Zinsgipfel erreicht ist und keine drastischen Abschlüsse mehr zu erwarten sind. Mag es für Optimismus noch zu früh sein, ist Zuversicht doch angemessen“, stellt **Eckert** fest.

Kurzfristig dürfte sich an der aktuellen Situation kaum etwas ändern, wengleich mit zunehmender Zeit auch der Druck auf der Verkäuferseite zunimmt, vor allem dann, wenn eine Refinanzierung ansteht. Hier baut sich eine große Finanzierungslücke für die nächsten Jahre auf, die in der Konsequenz auch zu mehr Aktivitäten auf dem Markt führen wird, dann aber mit einem anderen Preisniveau. „In einem zyklischen Markt gibt es immer Akteure, die das Konjunktural aussitzen wollen. Das kann in der aktuellen Lage aber nur mit sehr viel Eigenkapital und geringen Kapitalkosten gelingen“, warnt **Eckert**. Je nach Vertragsgestaltung werden aber die Banken mit ihren Gläubigern über Möglichkeiten sprechen, bevor ein sogenannter Distressed Sale als letzte Konsequenz ansteht. Eine Lösungsoption könnte ein Einstieg von privaten Debt und Equity Fonds sein. „Hier erwarten wir einen Anstieg solcher Engagements“, so **Eckert**.

Die Prognose für das Gesamtjahr sieht JLL nun zwischen 30 Milliarden bis 35 Milliarden Euro. Auch dieses Volumen würde implizieren, dass sich der Markt in den letzten drei Monaten des Jahres belebt. Das Transaktionsvolumen läge damit auf dem Niveau der Jahre 2011/2012 und um mehr als die Hälfte unter dem zehnjährigen Schnitt. □

HTB

Anleihe gekündigt

Die **HTB Immobilien AG** wird die „HTB Immobilienanleihe 2026“ vorzeitig zum 14. November 2023 zurückzahlen. HTB betont, dass das eingeworbene Kapital hochprofitabel in geschlossene Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften investiert wurde. Nach nur zwei Jahren Laufzeit habe das Unternehmen daher beschlossen, die Inhaberschuldverschreibung zu kündigen. Für Anleger bedeutet das neben der Zinszahlung von 4,5 Prozent in den Jahren 2022 und 2023 eine zusätzliche Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von drei Prozent.

LHI

Windpark im Harz

Mit dem Windpark Freist im Südharz setzen die **LHI** und der Konzern **Versicherungskammer** die gemeinsame nachhaltige Strategie von Investments in Erneuerbare Energien fort. Der Windpark besteht aus zwei Windenergieanlagen des Typs **Vestas V-126** mit jeweils 3,45 Megawatt Leistung. Durch den großen Rotorblattdurchmesser ist die Anlage gut für Standorte mit schwacher und mittlerer Windgeschwindigkeit geeignet. Der Windpark wurde 2020 in Betrieb genommen und liefert somit bereits seit drei Jahren Strom. Im Jahr 2022 konnten mit dem produzierten Strom rund 7.000 Zwei-Personen-Haushalte versorgt und dabei etwa 7.500 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Sommerflaute am Zweitmarkt

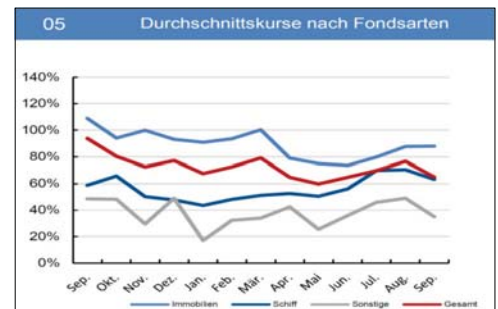
Hohe Zinsen belasten im dritten Quartal Handel mit Immobilienfonds

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG beendet das dritte Quartal mit schwächeren Handelsumsätzen und Kursen. In den drei Sommermonaten fiel der nominale Gesamtumsatz im Vergleich zum Vorjahresquartal (66,58 Millionen Euro) auf 43,03 Millionen Euro. Ursache dafür war die Zinsentwicklung, die sich auch in den Handelskursen niederschlug. So ermäßigte sich der Durchschnittskurs im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal (87 Prozent) auf 70 Prozent, getrieben vor allem durch das besonders zinsensitive Immobiliensegment.

Auf Monatssicht folgte das Handelsvolumen in etwa den Vormonaten. Aus 364 Transaktionen (August: 406 Transaktionen) entstand ein Umsatz von 13,93 Millionen Euro (August: 14,72 Millionen). Der Durchschnittskurs ermäßigte sich von 77 Prozent im August deutlich auf 65 Prozent im September und verfehlte damit nur knapp das Jahrestief.

Im Handel mit Immobilienbeteiligungen machten sich die steigenden Leitzinsen einmal mehr deutlich bemerkbar. Ihr Anteil am Gesamthandel fiel im September mit 44 Prozent historisch niedrig aus und lieferte damit einen starken Indikator für die Marktstimmung. Unsicherheiten über künftige Exit-Erlöse, künftige Refinanzierungskosten und die Entwicklung ganzer Segmente lassen derzeit viele der potenziellen Anbieter und Nachfrager auf der Seitenlinie verharren. Die Anzahl der Transaktionen fiel auf ein Jahrestief von 194 (Vormonate: 231 bzw. 260 Transaktionen), ebenso der Monatsumsatz von 6,13 Millionen Euro (Vormonate: 9,49 Millionen bzw. 8,47 Millionen). Der durchschnittliche Handelskurs blieb mit 88 Prozent fast unverändert zum Vormonat.

Im Sektor Schiffsbeteiligungen lag der Durchschnittskurs bei 63 Prozent und



näherte sich nach den spekulationsbedingten Höhenflügen der Vormonate mit rund 70 Prozent wieder seinem längerfristigen Niveau an (seit Jahresbeginn: 56 Prozent). Aus 46 Vermittlungen (Vormonate: 53 bzw. 54 Vermittlungen) entstand ein Nominalumsatz von 3,19 Millionen Euro (Vormonate: 1,89 Millionen bzw. 2,30 Millionen Euro). Der Segmentanteil am Gesamtumsatz fiel mit 23 Prozent hoch aus, relativiert durch die Flaute im Immobilien-Segment.

Bei den unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds war vom Sommerloch nichts zu spüren. Auch hier erreichte der Anteil am Gesamthandel mit 33 Prozent eine ungewöhnliche Höhe. Der Nominalumsatz für das Segment markierte ein Jahreshoch von 4,62 Millionen Euro (Vormonate: 3,34 Millionen bzw. 3,60 Millionen Euro) aus 124 Transaktionen (Vormonat: 122 Transaktionen). Der Durchschnittskurs ermäßigte sich gegenüber dem Vormonat (49 Prozent) auf 35 Prozent. Dies bedeutet allerdings eher eine Rückkehr zum üblichen Niveau (Durchschnitt seit Jahresbeginn: ebenfalls 35 Prozent). □



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
Hahn Gruppe
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

„Du Opfer!“ - seit einigen Jahren beliebte Beleidigung unter jungen Menschen. Wir hätten früher Weichei, Versager, Schwächling, Schlappschwanz, Loser gesagt. Wer will schon ein bemitleidenswertes Opfer sein? Immer häufiger die Täter. Im Politikbetrieb zum Beispiel. Vor allem der rechte Rand lebt die umgekehrte Opferrolle ausgiebig aus.

Der Populist par excellence liegt natürlich weit vorne. Obwohl die Amis nach einem starken Mann rufen, kann sich **Donald Trump** auf seinen Fanclub verlassen, sobald er sich als Opfer präsentiert. Zum Beispiel bei seinen zahlreichen Gerichtsverhandlungen. Egal ob er wegen sexuellem Missbrauch verklagt wird, wegen Geheimnisverrat oder weil er einen Staatsstreich angezettelt hat – als Opfer der jeweils niederträchtigsten Hexenjagd aller Zeiten ist ihm der Applaus seine Anhänger sicher.

Kein Wunder, dass daraus ein weltweites Modell entstanden ist, das auch hierzulande Anwendung findet. Die AfD inszeniert sich darin sogar so bedauerlich, dass sie amateurhaft Attentate und Bedrohungen erfindet, um den Opfer-Status zu erhalten. Nicht besonders schlau nämlich, wenn **Alice Weidel** Parteifreunde von einer Terror-Lage faseln lässt, die sie in ein Safe House zwingt, aber zeitgleich in einem netten Restaurant auf Mallorca fotografiert wird. Blöd auch, dass die Ärzte bei **Timo Chrupallas** Schwächeanfall keine seltsamen Substanzen im Blut fanden. War es nun ein Anschlag oder ein Mückenstich? Egal, Russlands Diktator in Chief und AfD-Freund **Wladimir Putin** hält es nicht davon ab, von „nazistischen Methoden“ zu raunen. Das sollte uns zu denken geben. Schließlich hat er doch die Ukraine angegriffen, um das Land von Nazis zu säubern. Aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen.

Dabei hätten die AfD-Granden doch eigentlich wissen sollen, wie Opfer-Stilisierung funktioniert. Oder wollten sie den **Aiwanger Hubert** bewusst nicht kopieren? Der Königsweg verläuft näm-

lich so: Du machst in der Vergangenheit irgendwas mit Nazis und Jahrzehnte später irgendwas mit Medien. Das ist nötig, damit die Welt von deiner Nazi-Vergangenheit erfährt. Für dich die Gelegenheit, dich als Opfer einer von langer Hand orchestrierten Schmutzkampagne der Medien und konkurrierenden Parteien aufzuführen, denn natürlich streitest du erst mal alles ab und gibst später nur zu, was nicht mehr zu leugnen ist. Dass mag glauben, wer will, ist aber auch völlig egal, weil immer mehr Menschen dich nicht trotz, sondern wegen deinem entspannten Verhältnis zum Unsagbaren verehren. Weil es ihnen so gelingt, die schlimmste Katastrophe der Deutschen selbst zu verharmlosen.

Meine Lokalzeitung, der Tölzer Kurier, veröffentlichte einen Leserbrief, in dem eine Frau das Pamphlet mit der New-Wave-Phase ihrer 16-jährigen Tochter verglich, die damals aussah „wie eine Fledermaus“. Heute jedenfalls sei sie normal. Hochtoupierte Haare und The Cure im Walkman stehen bei dieser Frau auf einer Stufe mit Hitlerbärtchen und Verächtlichmachung des Holocaust. Dass es sich nicht um einen traurigen Einzelfall handelt, zeigt uns die Landtagswahl in Bayern. Mehr als vier Prozentpunkte haben die Freien Wähler unter Aiwanger gewonnen und wollen sich dadurch ermuntert aufmachen, bei der nächsten Bundestagswahl das in Bayern so verhasste Berlin zu erobern.

Ja **Markus Söder**, da guckst du. Derjenige, der sich nicht als Opfer positioniert, ist der große Verlierer der Entwicklung. Der Loser. Selbst schuld, kann ich nur sagen und habe es bereits vor einigen Ausgaben getan. Mit dem Stimmenverlust musste der CSU-Chef im Zuge der Aiwanger-Affäre rechnen. Hätte er ihn rausgeschmissen, wäre ihm nicht nur der Anstand geblieben. Er hätte sich auch als Macher inszeniert.

Geht das so weiter, werden viele von uns tatsächlich zu Opfern. Und zwar im wahrsten Sinne des Wortes. □