

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 444 | 44. KW | 06.11.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: <b>Immac</b> bringt AIF mit Seniorenheim und Betreutem Wohnen	2
<b>Wealthcap</b> -Umfrage: Instis mit Sachwerte-Renditen weitgehend zufrieden	5
<b>Terranus</b> : Trendwende bei Pflegeimmobilien - Preise gehen um 20 % zurück	10
<b>Jamestown</b> : Bericht zur Nachhaltigkeit: Forste binden CO <sub>2</sub> -Äquivalent	12
<b>Fondsbörse Deutschland</b> : Handel von Spezialfonds verschafft Instis Liquidität	13
<b>Personalia</b>	13
<b>Büroimmobilien</b> : Nur zehn Prozent der Unternehmen wollen Flächen reduzieren	15
<b>Residential Report</b> : Urbanisierung bleibt am Markt die treibende Kraft	17
<b>Logistikmärkte</b> : Mieten für Lagerhallen steigen an vielen Standorten	19
<b>Das Letzte</b>	21
<b>Impressum</b>	21

## Meiner Meinung nach...

Es ist bestimmt schon 15 Jahre her oder länger, dass ich **René Benko** kennenlernte, damals schon ein außergewöhnlicher Immobilienunternehmer, aber noch weit von seinem Standing folgender Jahre entfernt. Er war damals Chef des Emissionshauses, das für Privatanleger den ersten Immobilienfonds mit einem Objekt in Italien aufgelegt hatte. Mailand oder Turin, ich weiß es nicht mehr. (Nicht Mailand oder Madrid, Hauptsache Italien. Der Spruch gehört **Andy Möller**).

Bevor Benko die Journalistenrunde beehrte, plauderte der Pressesprecher ein wenig aus dem Nähkästchen. „Er ist total bodenständig geblieben. Hat nur einen Spleen: Im Hotel muss er immer in einer Suite übernachten.“ Die XXL-Zimmer dürfte er sich weiterhin leisten können. **Forbes** listet Benko mit knapp sechs Milliarden Dollar auf Platz drei der österreichischen Super-Reichen - das war aber vor den Insolvenzen der vergangenen Wochen und bevor die Investoren Benko zum Rückzug aus seinem Imperium gedrängt haben. Auch beim Hamburger Elb-Tower stehen die Kräne inzwischen still. Der Baukonzern **Lupp** hat die Tätigkeiten eingestellt, weil die **Signa-Gruppe** mit Zahlungen im Verzug sei. Ich möchte gerne wissen, in wie vielen Banken der Blutdruck steigt - nicht nur wegen dem Elb-Tower.

Damit fällt nach dem Steuer-Debakel der **Warburg Bank** ein weiteres Problem aus seiner Zeit als Hamburger Bürgermeister auf Kanzler **Olaf Scholz** zurück, denn er hatte seinerzeit den Weg frei gemacht für das Prestige-Projekt - gegen alle Kritik.

Anderes Thema: Das Geldvermögen der Deutschen steigt, wenngleich nicht mehr ganz so stark wie in vergangenen Jahren. Nach einer aktuellen Hochrechnung von **Tagesgeldvergleich.net** klettert das Geldvermögen in Deutschland pro Sekunde um 9.603 Euro bzw. 24,89 Milliarden Euro im Monat. Die Echtzeituhr des Finanzportals steht derzeit bei rund 7,71 Billionen Euro. Unverändert besteht der größte Anteil des wachsenden Geldvermögens aus Bargeld bzw. Sichteinlagen bei Banken.

Trotzdem: Sachwerte nicht vergessen. Am 20. Februar findet der Sachwerte-Gipfel statt. Anmeldungen mit Frühbucher-Rabatt unter

[www.sachwerte-gipfel.de](http://www.sachwerte-gipfel.de)

Viel Spaß beim Lesen!



## Verifort Capital

### Eigen-Betrieb

Nach der Insolvenz des Vorbetreibers des Keppeler-Pflegeheims in Hannover hat sich im Fondsobjekt des Verifort-Capital-Publikums-AIF „HC 1“ ein neuer Betreiber gefunden. Kürzlich hat eine Tochtergesellschaft des Anbieters, der **Verifort Capital Gruppe** aus Tübingen, den Betrieb der Einrichtung selbst übernommen. Durch die Betriebsübernahme stellt das Unternehmen sowohl die Pflege und Betreuung der Bewohner vor Ort als auch die Arbeitsplätze der Mitarbeiter sicher. In den nächsten Monaten will Verifort Capital den Betrieb weiter stabilisieren und die Belegung erhöhen.

## BEOS AG

### Fonds investiert

Die **BEOS AG** erwirbt für einen offenen Immobilienspezialfonds ein gemischt genutztes Gebäude im Norden Münchens. Das mehr als 11 300 Quadratmeter große Investitionsobjekt rundet das Portfolio des „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV“ ab. Mit der Transaktion ist die Investitionsphase des Fonds abgeschlossen. Verkäuferin ist die **HIH Invest Real Estate GmbH**. Die Immobilie ist langfristig zu 100 Prozent an ein global tätiges Medizintechnikunternehmen mit Sitz in London vermietet. Der Fonds wurde 2018 mit dem 32 Objekte umfassenden Lactitia-Portfolio als Startportfolio aufgelegt und umfasst durch weitere Zukäufe mittlerweile ein Volumen von mehr als 1,3 Milliarden Euro.



In zwei Spezialimmobilien in Bad Rothenfelde investiert der aktuelle Immac-AIF.

### Fonds-Check

## Neues Preisniveau am Pflegemarkt

Immac bringt Spezial-AIF mit Seniorenheim und Betreutem Wohnen

**In den vergangenen Jahren Investors Liebling, hat sich auch die Nachfrage nach Sozialimmobilien abgekühlt. Grund dafür ist weniger die Entwicklung auf den Immobilienmärkten, sondern die Personalsituation. (Siehe dazu auch Terranus, Seite 10). Umso wichtiger ist es, in diesen Zeiten gemeinsam mit erfahrenen Partnern zu investieren. Die Immac-Group ist seit 1997 auf Investitionen in den Healthcare-Markt spezialisiert. Für institutionelle und semi-professionelle Investoren bietet sie aktuell den Spezial-AIF „Immac 126. Renditefonds an“. Zeichner zahlen mindestens 200.000 Euro ein.**

**Markt.** Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte im Jahr 2020 mit einem Wachstum um rund acht Prozent gegenüber dem Jahr 2019 um rund 1,5 Prozent stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen zur Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom April 2022 hervor. Demnach machten im Jahr 2020 die ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege mit rund 67 Milliarden Euro gut 15 Prozent der gesamten Gesundheitsausgaben Deutschlands aus. Pflege nahm damit den Platz des zweitbedeutendsten Gesundheitssektors nach Krankenhäusern ein.

Die aktuelle Pflegestatistik zählt für das Jahr 2021 rund 793.000 Menschen und damit 16 Prozent der insgesamt rund 4,96 Millionen Pflegebedürftigen in vollstationären Pflegeeinrichtungen. Im Vergleich zum Jahr 2019 ist die Zahl somit leicht rückläufig. Verglichen mit den Zahlen aus dem Jahr 2007 ergibt sich hingegen ein Anstieg um knapp 16 Prozent.

Eine besondere Ausprägung der Unterstützung im Alter ist das betreute Wohnen für Menschen, die keinen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen. Die Bewohner mieten eine eigene, abgeschlossene Wohnung und führen jeweils einen eigenständigen Haushalt. Neben dem Wohnraum wird in den Anlagen eine Reihe von Unterstützungsleistungen zur Bewältigung individueller Belange bei größtmöglicher Autonomie geboten. Laut **bulwiengesa**, nach eigener Aussage ein großes unabhängiges Analyseunternehmen der Immobilienbranche, liegt der Bedarf an betreuten Wohnungen in einem Bereich von vier bis sechs Prozent der über 65-Jährigen.

**Objekte.** Der Fonds investiert in zwei Häuser: In das Pflegezentrum „Residenz am Salzbach“, ein Heim mit 48 Einzelzimmern aus dem Jahr 2017, und in die „Seniorenresidenz Hassel-

mann“, eine Servicewohnanlage mit 57 Einheiten zum betreuten Wohnen. Beide Immobilien befinden sich in Bad Rothenfelde, einem Kurort mit langer Tradition im Großstadtdreieck Münster – Osnabrück – Bielefeld.

Der Fonds hat 5,8 Millionen Euro für das Pflegeheim gezahlt. Bezogen auf die Jahrespacht in Höhe von 354.000 Euro ist das ein Einkaufsfaktor, von 16,4. Im vergangenen Jahr noch hätte ein Verkäufer bei solch einem Angebot nur gelacht. Seitdem sind allerdings die Faktoren auf dem Markt für Pflegeimmobilien deutlich heruntergekommen. Das zweite Objekt, die Seniorenresidenz, was sogar günstiger, ist aber auch älter. Sie stammt aus dem Jahr 1978 und wurde 1990 erweitert. Inklusiv Instandhaltungszuschuss für Maßnahmen des Pächters hat Immac 2,925 Millionen Euro gezahlt. Die Jahrespacht liegt bei 199.000 Euro, was einen Faktor von 14,7 bedeutet. Eine weitere Kennzahl: Jede Wohneinheit kostet im Schnitt 49.600 Euro – auch das ein Preis, den die Akteure auf den Pflegemärkten lange nicht gesehen haben.

**Pächter.** Für die Einnahmen verantwortlich ist die **Blomberg Klinik GmbH**, ein Unternehmen der

**Hasselmann Gruppe**, die seit mehr als 30 Jahren im Gesundheitswesen tätig ist. Bereits vor dem Kauf durch die Fondsgesellschaft hat sie die Häuser in Bad Rothenfelde betrieben. Der Pachtvertrag läuft jeweils 20 Jahre mit Verlängerungsoptionen und sieht eine Anpassung der Pachthöhe gemäß der Inflationsrate alle drei Jahre vor. Bei der Kalkulation hat Immac eine jährliche Inflationsrate von zwei Prozent berücksichtigt. Höhere Inflationsraten würden zu erhöhten Pachteinnahmen des Fonds führen. Niedrigere Raten dürfte derzeit auf absehbare Zeit niemand erwarten.

**Kalkulation.** Der Fonds kommt auf 11,23 Millionen Euro Gesamtinvestition, davon sind 4,3 Millionen Euro Fremdkapital. Immac hat für das Darlehen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung Konditionen in Höhe von 2,9 Prozent vereinbart. Die Tilgung beginnt bei 1,15 Prozent. Ab 2033 rechnet der Fonds mit 4,5 Prozent Zinsen und zwei Prozent Tilgung weiter. Das ist sauber kalkuliert.

**Gewinn-Szenario.** Läuft alles nach Plan, erhalten Anleger Ausschüttungen in Höhe von 4,75 Prozent pro anno. Nach 15 Jahren will der Fonds die Immobili-

  
Gemeinsam Investieren

Dasselbe Ziel erreicht man  
nur gemeinsam – Gemeinsam  
Investieren.

Informieren Sie sich über unsere  
einzigartige Investment-Philosophie.

[www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)

**Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0**

## EURAMCO

### Artikel-9-Fonds

**EURAMCO**, früher **Sachsenfonds**, bringt nach langer Pause wieder einen Publikumsfonds. Anlegern beteiligen sich ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio an einem AIF mit Investitionen in Erneuerbare Energien. Der Artikel-9-Fonds hat eine geplante Laufzeit von zehn Jahren und stellt seinen Zeichnern Ausschüttungen in Höhe von 4,75 Prozent p.a. in Aussicht. Im mittleren Szenario erzielen sie eine Rendite von 3,3 Prozent. In der kommenden Ausgabe werden wir uns den AIF genauer anschauen.

lien verkaufen und rechnet dann mit dem 15,4-fachen beziehungsweise dem 13,7-fachen der kalkulierten Jahrespacht. Unter dem Strich würde das für die Anleger einen jährlichen Wertzuwachs von knapp 4,8 Prozent vor Steuern bedeuten.

**Kosten.** Die Initialkosten summieren sich inklusive Agio von fünf Prozent auf rund 22,35 Prozent des Kommanditkapitals. Die laufenden Kosten für Verwaltung und Betrieb gibt Immac mit rund 1,6 Prozent an.

**Anbieter.** Die **IMMAC group** und ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft, die **DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH**, haben bis zum Inkrafttreten des KAGB 75 Investmentvermögen mit 121 Objekten und einem Investitionsvolumen von mehr als 1,15 Milliarden Euro initiiert. Seit der Einführung des KAGB im Jahr 2013 hat die Hanseatische 59

AIF mit einem Investitionsvolumen von knapp 950 Millionen Euro strukturiert, die in 73 Objekte investiert haben. Immac gilt als der Spezialist für Pflegeimmobilien im Markt für Kapitalanlagen, hat aber inzwischen auch einige Hotelfonds aufgelegt, ebenfalls Betreiberimmobilien also.

**Meiner Meinung nach...** Spezial-AIF mit Sozialimmobilien für institutionelle oder vermögende Investoren ab 200.000 Euro Mindestbeteiligung. Sie beteiligen sich an einem Pflegeheim und an einer Anlage zum Betreuten Wohnen in Bad Rothenfelde. Immac hat die Objekte zu auskömmlichen Preisen gekauft. Die Kalkulation ist zurückhaltend, die Kosten so naja. Für Investoren, die gemeinsam mit einem Pflege-Spezialisten antizyklisch auf dem deutschen Markt für Sozialimmobilien investieren wollen. □



**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](http://www.realisag.de)  **Real I.S.**

# Instis mit Sachwerte-Renditen zufrieden

Wealthcap-Umfrage: Mehrheit will Investitionen erhöhen - attraktives Risiko-Rendite-Profil

**Anleger in Private Equity und Immobilien sind mit den Renditen ihrer Investments zufrieden. Das ist ein Ergebnis des aktuellen Marktüberblicks von Wealthcap.**

Der Wachstumspfad von institutionellen Real-Asset-Zielfonds setzte sich 2022 weiter fort. Das global verwaltete Vermögen betrug rund 12,2 Billionen US-Dollar, wovon rund 7,8 Billionen auf Private Equity und 1,6 Billionen auf Immobilien entfielen. Wie sich in den Ergebnissen der Befragung von weltweit 178 institutionellen Investoren zeigt, sind sie trotz der derzeit teils schwer prognostizierbaren Marktsituation überwiegend zufrieden mit der Renditeentwicklung ihrer Anlageprodukte. Dementsprechend strebt eine Mehrheit der Zielfonds-Investoren an, auch künftig gleichbleibende Summen zu investieren oder die Kapitalzuflüsse weiter zu erhöhen.

„Trotz anhaltender Herausforderungen im aktuellen Marktumfeld ist die Nachfrage nach institutionellen Zielfondsinvestments weitergewachsen, was nicht

zuletzt auf das attraktive Risiko-Rendite-Profil zurückgeführt werden kann. Obwohl die Erwartungshaltung von Anlegern hinsichtlich der künftigen Renditeerwartung bei Immobilienfonds gedämpft ist, schätzen sie grundlegend Sachwerte als stabilisierenden Anker in ihrem Portfolio. Spannend ist die Frage, wann die Preisfindungsphase abgeschlossen ist und die Transaktionsmärkte wieder Beständigkeit gewinnen“, sagt **Florian Wiß**, Leiter Research bei **Wealthcap**.

Investoren blicken überwiegend positiv auf die Performance ihrer Zielfondsinvestments. Mehr als 80 Prozent gaben an, dass die Renditeentwicklung ihren Erwartungen entsprach oder diese sogar übertraf. Im Immobiliensegment lag der Anteil der zufriedenen Anleger bei 79 Prozent, bei Private Equity betrug er 86 Prozent. Damit fällt die Zufriedenheit der Investoren in beiden Anlageklassen sogar minimal besser aus als im vergangenen Jahr (Immobilien: 78 Prozent, Private Equity: 83 Prozent). →



BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

**Residential Real Estate:**  
Investitionen in Wohnimmobilien-  
Projektentwicklungen im  
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



Mehr unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 38165-206

## DFH-Gruppe

### Mieter für „Das Auge“

Die **DFH-Gruppe** plant für die Fondimmobilie „Das Auge“ in Darmstadt eine Neukonzeption des Flächenlayouts, was den zukünftigen Mietern einen individuellen Ausbau ermöglicht. Das Objekt gehört zu dem Beteiligungsangebot 95 „DFH Immobilienfonds Bürogebäude Das Auge Darmstadt“. In dem IT-Unternehmen **SiriAB** aus Düsseldorf konnte die DFH-Gruppe den ersten neuen Mieter für die Immobilie gewinnen. Nachdem der langjährige Hauptmieter ausbezogen ist, stehen noch rund 13.400 Quadratmeter leer.

Für das laufende Geschäftsjahr prognostizieren die Befragten trotz grundlegender Zufriedenheit ein differenziertes Bild. Im Bereich der Private-Equity-Zielfonds erwarten etwa drei Viertel der Anleger gleichbleibende oder steigende Renditen. Rund ein Viertel stellt sich dagegen auf niedrigere Erträge ein. Insgesamt planen 84 Prozent, ihre Private-Equity-Allokationen auszubauen oder gleichbleibend viel Kapital zu investieren. Bei Immobilien sind die Erwartungen etwas zurückhaltender: 53 Prozent erwarten eine stärkere oder gleichbleibende Renditeentwicklung. Knapp 47 Prozent rechnen mit niedrigeren Renditen. Dennoch streben sieben von zehn Befragten an, ihre Allokation in dieser Assetklasse auszubauen oder wenigstens beizubehalten.

Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie Inflation und Zinsanstieg führten zuletzt zu einer zeitweisen

Verlangsamung des Private-Equity-Markts. Die Zahl der angebotenen Zielfonds verringerte sich 2022 im Vergleich zum Vorjahr um rund 32 Prozent auf 1.174. Das Platzierungsvolumen sank um 13 Prozent auf 627,2 Milliarden US-Dollar. Im ersten Halbjahr 2023 registrierte das Analysehaus **Preqin** ein Platzierungsvolumen von knapp 271 Milliarden US-Dollar. Es ist zu erwarten, dass sich das geringere Ausschüttungsvolumen von 2022 auf die Platzierungszahlen des laufenden Jahres auswirkt. Infolge des verstärkten Wettbewerbs nehmen derweil die Bedeutung und der Marktanteil von großen und etablierten Anbietern zu.

Die bevorzugte Private-Equity-Investitionsstrategie ist nach wie vor Buy-out. Mehr als die Hälfte (719 Milliarden Dollar) des aktuell am Markt angebotenen Private-Equity-Investitionsvolumens entfällt auf Buy-out-Fonds.

# Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment  
für die Energiewende

[www.hep.global](http://www.hep.global)



there is no planet b.

• **hep**



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG  
Marketinganzeige



FUND  
**22**

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

## INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

- Investieren mit dem Marktführer
- Institutionelle Investitionsstrategie für Privatanleger
- Investitionen in die Assetklasse Immobilien
- Streuung in mehrere weltweite börsenunabhängige Investments
- Strategische Portfolio-Anpassungen während der Laufzeit des Investmentfonds
- Beteiligungssumme ab 1.000 EUR zzgl. bis zu 5 % Agio

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156  
80804 München

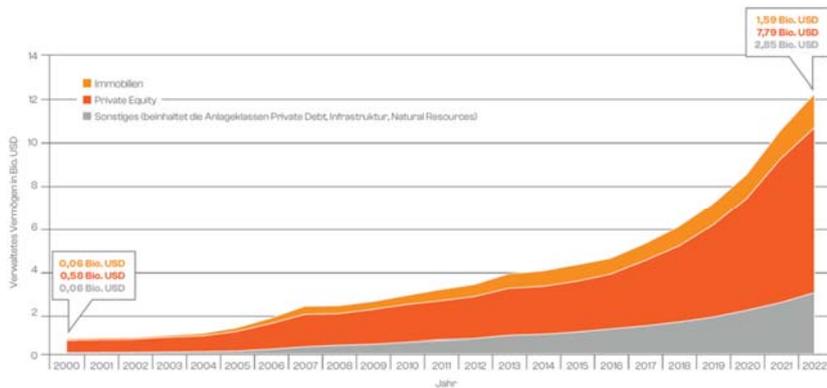
Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0  
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

funds@deutsche-finance.de  
www.deutsche-finance.de/investment

Diese Anzeige ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Die Angaben können eine Aufklärung oder Beratung durch Ihren Betreuer nicht ersetzen. Die Einzelheiten zu den von der DEUTSCHE FINANCE GROUP initiierten geschlossenen Investmentvermögen, insbesondere Angaben zu den mit einer Investition in diese unternehmerischen Beteiligungen verbundenen Risiken, entnehmen Sie bitte jeweils dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt nebst eventuellen Nachträgen, den Anlagebedingungen und dem Basisinformationsblatt. Sie erhalten die vorgenannten Dokumente in deutscher Sprache kostenfrei bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München oder unter [www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de).

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

Entwicklung des weltweit verwalteten Vermögens in institutionellen Zielfonds (in Bio. USD)<sup>1)</sup>



Vor allem bei **Private Equity** spielt die Musik. Das Volumen in den Zielfonds übersteigt Immobilien um knapp das fünffache.

Danach folgen Growth (273), Dachfonds (122) und Secondaries (109) auf den weiteren Plätzen.

Der Buy-out-Transaktionsmarkt ist nach wie vor von Zurückhaltung geprägt. Viele Akteure warten ab, ob

die wirtschaftlichen Herausforderungen und gestiegenen Finanzierungskosten zu Preisabschlägen der Unternehmenswerte führen. Im zweiten Quartal 2023 kündigte sich im Vergleich zum Jahresbeginn jedoch wieder ein leichter Anstieg der Verkaufsaktivitäten an. Dabei ist ein verstärkter Einsatz von Fremdkapital zu beobachten. Lag die Eigenkapitalquote 2020 noch bei rund 52 Prozent, sank sie von 2021 (47 Prozent) über 2022 (44 Prozent) auf 41 Prozent im ersten Halbjahr 2023. Es bleibt abzuwarten, ob sich dieser Trend in der zweiten Jahreshälfte verstetigt.

Die gestiegenen Zinsen und die anhaltende Inflation zeigen sich auch in den Entwicklungen am Immobilienmarkt. Die Zahl der angebotenen Fonds sank 2022 im Vergleich zum Vorjahr um elf Prozent auf 623. Damit befanden sich jedoch weiterhin mehr Immobilienfonds im Vertrieb als 2020 (589).

## Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds  
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:  
[www.euramco-asset.de](http://www.euramco-asset.de)



## Dr. Peters Group

### 6b-Fonds mit DPD

**Dr. Peters Group** hat einen geschlossenen Publikums-AIF aufgelegt. Der „Immobilienwerte II Aschaffenburg“ investiert in die Deutschlandzentrale des Paketdienstleisters **DPD** in Aschaffenburg und hat ein Investitionsvolumen von 23 Millionen Euro. Das Beteiligungsangebot ist als 6b-Fonds konzipiert. Anleger können Veräußerungserlöse oder gebildete § 6b- oder § 6c-Rücklagen aus einem anderen Betriebsvermögen auf die gewerblich geprägte Fondsgesellschaft übertragen.

Auch das Platzierungsvolumen fiel 2022 mit 188,3 Milliarden Dollar niedriger aus als im Vorjahr, aber höher als 2020 (160,5). Das erste Halbjahr 2023 deutet nach aktuellen Erkenntnissen auf einen Rückgang der Volumina und der Zahl der angebotenen Fondsprodukte auch im Gesamtjahr 2023 hin.

Als bevorzugte Investmentstrategie erweist sich deutlich ein opportunistischer Ansatz. 62 Prozent des gesamten Platzierungsvolumens wurden im zweiten Quartal 2023 in dieser Risikoklasse angelegt. Auch Value-Add konnte seinen Anteil im Vergleich zum Vorjahr leicht von 27 auf 31 Prozent steigern. Core-, Core-Plus- und Debt-Strategien büßten dagegen klar an Popularität ein.

Wenig überraschend befindet sich das Transaktionsgeschehen auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Die Anzahl der

Immobilienkäufe 2022 verringerte sich von 8.837 (2021) auf 6.714 und befindet sich damit im Bereich der Transaktionszahlen von 2020 (6.874). Dass die aktuelle Preisfindungsphase am Markt noch nicht abgeschlossen ist, zeigen die Daten für das erste Halbjahr 2023. Preqin erfasste knapp 1.900 Käufe, eine Erholung des Transaktionsmarkts ist demnach kurzfristig noch nicht absehbar.

Mit 73 Prozent konzentriert sich der Großteil der Transaktionen einmal mehr auf Nordamerika, während 23 Prozent auf Europa entfallen. Zu den beliebtesten Assetklassen gehören mit einem Anteil von jeweils 21 Prozent am Gesamt-Transaktionsvolumen die Segmente Logistik und Wohnen. Insbesondere Logistik konnte in der Gunst der Anlegenden zulegen und seinen Anteil in den vergangenen fünf Jahren um vier Prozent steigern. □

WERBUNG

 Verifort Capital

## »Investitionen mit Wirkung.«

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

Das Wichtigste im Überblick:

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

deutscher  
beteiligungspreis 2022



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

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:  
[www.verifort-capital.de/vhc2-disclaimer](http://www.verifort-capital.de/vhc2-disclaimer)

# Trendwende bei Pflegeimmobilien

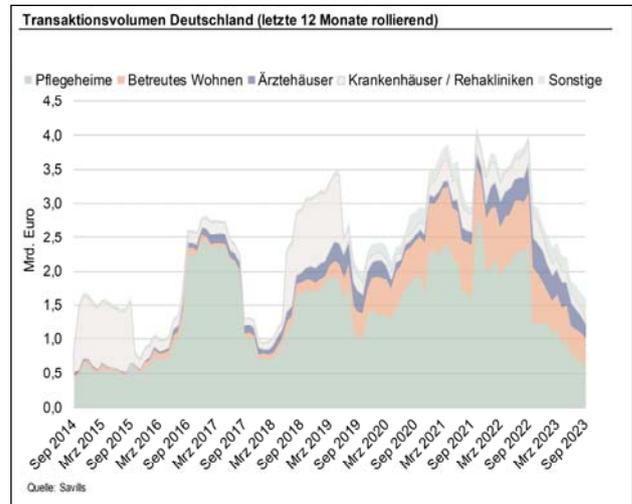
Terranus berichtet von Preisrückgängen um 20 Prozent - Betreiber in wirtschaftlichen Schwierigkeiten

**Konjunkturunabhängig und aufgrund der demografischen Entwicklung nachfragesicher: Pflegeimmobilienfonds überzeugten Anleger jahrelang mit ihrem nachhaltigen Charakter und einer positiven Entwicklung. Und so finanzierten institutionelle Investoren, wie Versicherer, Pensionskassen, Versorgungswerke oder Kreditinstitute mit ihren Investitionen in Spezialimmobilienfonds dieser Assetklasse einen nicht unerheblichen Anteil der deutschen Pflegeinfrastruktur.**

Der Finanzierungsbedarf dürfte künftig weiter enorm steigen: Laut **RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung** belaufen sich die benötigten Neu- und Reinvestitionen bis 2040 auf rund 100 Milliarden Euro. Bis dahin rechnet das Institut mit einem Anstieg der Pflegebedürftigen in Deutschland auf rund 5,6 Millionen. Doch trotz des enorm steigenden Bedarfs verunsichern Zinswende und Betreiber-Insolvenzen zunehmend die Anlegerkreise und werfen die Fragen auf: Wie nachhaltig sind Investitionen in Pflegeimmobilien tatsächlich? Und worauf müssen sich die institutionellen Anleger bei Pflegeimmobilien einstellen?

„Die Zinsentwicklung der vergangenen 18 Monate drückt auf die Wertentwicklung der Fonds“, sagt **TERRANUS-Geschäftsführer Markus Bientreu**. Daher dürften in diesem Jahr die Verkehrswerte der Fondsobjekte in vielen Fällen sinken.“ Damit fällt nach einer langen Phase stetiger Aufwertung die Bewertung von Pflegeimmobilien 2023 erstmals geringer aus. Der Hintergrund: Wurden im vergangenen Jahr Pflegeimmobilien noch oberhalb der 20-fachen Jahresmiete und einer Spitzenrendite unter vier Prozent gehandelt, sanken die Kaufpreise in den letzten Monaten um rund 20 Prozent. Und diese Entwicklung werden Immobiliengutachter nun bei den Portfolien institutioneller Anleger einpreisen. „Grundsätzlich eine ganz normale Entwicklung, denn ein Auf und Ab existiert bei jeder Assetklasse“, so Bientreu.

Allerdings belasten den Immobilienmarkt weitere nachteilige Parameter: Neben dem sprunghaften Anstieg der Zinsen sind dies auch explodierende Bau-, Energie- und Sachkosten sowie die Streichungen von Fördermitteln und Insolvenzen von Pflegeheimbetreibern. Für Anleger bedeutet das konkret: Die Einwertung dieser Entwicklung führt bei vielen Portfolien zu einer sinkenden Kapitalrendite (ROI), bei ausbleibenden Mietzahlungen auch zu niedrigeren Ausschüttungen.



Terranus berichtet von Preisrückgängen um 20 Prozent - Nachfrage wird dennoch kräftig steigen.

Um das Risiko für die Zukunft zu minimieren, empfiehlt sich vor dem Erwerb von Pflegeimmobilien eine aussagefähige Commercial Due Diligence, die die Chancen und Risiken der Objekte vor dem Kauf realistisch beurteilt. „Auch für Anleger gilt es, sich mit der Qualität der Immobilie und der Marktfähigkeit des Betreibers auseinanderzusetzen“, empfiehlt Terranus-Geschäftsführerin **Anja Sakwe Nakonji**. „Sind Mikro- und Makrostandort geeignet? Lässt sich die Miete nachhaltig refinanzieren? Wie solide wirkt der Pflegebetrieb? Wie wirtschaftlich ist das Betriebskonzept auch in Bezug auf die Personalgewinnung? Und nicht zuletzt: In welchem Zustand präsentiert sich die Einrichtung, wie ist es um ihren Ruf bei Mitarbeitern bestellt? Fallen nicht alle Antworten positiv aus, so gilt es, die entsprechenden Risiken einzupreisen.“ Das gilt derzeit mehr denn je, zeigten doch die Insolvenzen dieses Jahres, dass Betreiber unabhängig von ihrer Größe und Organisationsform in wirtschaftliche Schieflage geraten können.

Sicherheit in der aktuellen Marktlage bietet zudem ein jährliches Chancen-Risiko-Profil, das die Objekt- wie Betreiberqualität regelmäßig analysiert und einen potenziellen Betreiberausfall antizipiert. Eine realistische Einschätzung der Vermarktungschancen stärkt dabei die Position von Eigentümer bzw. Anleger und vermeidet das Risiko eines „Stranded Asset“ – verursacht durch die vollständige Schließung oder die zeitintensive Suche nach einem geeigneten Nachmieter. Denn im Ernstfall drängt die Zeit. Das Chancen-Risiko-Profil bewertet bereits im Vorfeld, ob es alternative Betreiber gibt; ob Zwischenlösun-

## **KGAL**

### **Grüner PtX-Fonds**

Die **KGAL** ist mit dem Management des „PtX-Entwicklungsfonds“ der **KfW Bankengruppe** beauftragt worden. Der vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung finanzierte PtX-Fonds (PtX steht für Power-to-X) wird öffentliche Organisationen und private Unternehmen vor allem in Entwicklungs- und Schwellenländern finanziell fördern. Die Mittel fließen in industrielle Projekte zur Herstellung, Transport, Speicherung, Nutzung und Weiterverarbeitung von grünem Wasserstoff.

gen – etwa ein Interimsmanagement – den Übergang zu einem neuen Betreiber optimieren helfen oder ob sich gar alternative Nutzungsmöglichkeiten für die Immobilie oder Teile dieser empfehlen.

Prinzipiell gilt: Eine gut konzipierte Pflegeimmobilie verfügt über eine hervorragende Marktperspektive, so dass beim Ausfall eines Betreibers eine Anschlussvermietung rasch möglich sein wird. Um dabei das Risiko eines erneuten Betreiberausfalls zu minimieren, empfiehlt sich erneut die Prüfung aller Parameter in der aktuellen Marktlage. Daher benötigt der Asset Manager für Pflegeimmobilien nicht allein einschlägiges Immobilien-, sondern auch Betreiber-Know-how – oder aber er zieht einen Pflegemarkt-Experten hinzu.

**Fazit:** „Wer das spezielle Marktumfeld von Pflegeimmobilien beachtet und die Chancen und Risiken adäquat bewertet,

profitiert auch künftig von den Stärken dieser Assetklasse. Dazu zählen neben einem stabilen Cashflow insbesondere die geringe Anfälligkeit für Konjunktur-einbrüche oder Finanzmarktkrisen“, sagt Bienentreu.

Und die Nachfrage wird in den kommenden 20 Jahren enorm steigen. Zudem profitieren institutionelle Anleger von der Tatsache, dass Pflegeheim-Investments eine sehr geringe Korrelation zu anderen Assetklassen oder globalen Konjunkturschwankungen aufweisen. Die Immobilien-Spezialfonds eignen sich also als effektives Diversifikationsinstrument innerhalb der Anlagestrategie – immer vorausgesetzt, es erfolgt eine fundierte Chance-Risiko-Analyse beim Kauf und während der Fondslaufzeit. □

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](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.

## CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

### Oft kein Ahnung

Die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH der Drees & Sommer Gruppe hat Asset Manager und institutionelle Investoren dazu befragt, wie sie ihre Immobilienportfolios hinsichtlich der Klimaziele analysieren. Alle Befragten geben an, dass sie sich damit auseinandersetzen. Allerdings kennen rund 46 Prozent den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck ihres Immobilienportfolios nicht. Die restlichen rund 54 Prozent nutzen zur Berechnung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks das Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Tool.

# Forste binden CO<sub>2</sub>-Äquivalent

Jamestown legt bereits elften Bericht zur Nachhaltigkeit vor

**Nachhaltigkeit ist aus der Immobilienbranche nicht mehr wegzudenken. Jamestown veröffentlicht seinen elften Jahresbericht zur Nachhaltigkeit und sozialen Verantwortung. Darin beschreibt die Immobiliengruppe ihre ESG-Bemühungen und die wichtigsten Leistungen im Jahr 2022 und im ersten Halbjahr 2023.**

So konnte **Jamestown** den Wasserverbrauch im gesamten Portfolio um 30 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2014 senken. Dieses Ergebnis wurde zum Teil durch den Einsatz von Wasserüberwachungs- und Leck-Erkennungstechnologien erreicht, darunter „Flow Dynamics“ am Gebäudekomplex Ponce City Market in Atlanta.

Die Kohlenstoffemissionen im gesamten Portfolio konnte Jamestown um 45 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2014 senken. Diese Einsparung gelang zum Teil durch den Einsatz von Energiemanagementtechnologien, darunter die „Nantum OS-Technologie“ von **Prescriptive Data** im Objekt Waterfront Plaza in San Francisco. Das Gebäudebetriebssystem nutzt künstliche Intelligenz, um Energie zu sparen, die Betriebskosten zu senken und gleichzeitig die Emissionen zu reduzieren.

Darüber hinaus binden die Jamestown-eigenen Forste das 3,4-fache der Menge an Kohlendioxid-Äquivalenten, die die Jamestown-eigenen Gebäude im Jahr 2022 ausgestoßen haben. □



## 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](http://www.IMMAC.de/dachfonds)

## Wechsel Dich

**Johannes Hermanns** (54) ist vom Aufsichtsrat der Deka Immobilien mit Wirkung zum 01.01.2024 als Geschäftsführer für die **Deka Immobilien Investment GmbH** bestellt worden. Er folgt auf **Ulrich Bäcker** (62), der sein Mandat auf eigenen Wunsch per Ende 2023 niederlegt. Bäcker verantwortet noch den im kommenden Jahr anstehenden Umzug der Deka vom Trianon in das neu errichtete Four in Frankfurt, bevor er anschließend in den Ruhestand tritt. Hermanns ist seit Oktober 2013 Leiter Immobilienmanagement Deutschland bei Deka Immobilien.

**Martin Löcker** (47) übernimmt ab Januar 2024 als Group Head of Development die Verantwortung für alle Entwicklungs-, Bau- und Technik-Aktivitäten der **CA Immo Gruppe**. In dieser Funktion verantwortet er künftig unter anderem auch die Agenden von **Matthias Schmidt**, der das Unternehmen Ende 2023 verlassen wird.

## Catella Real Estate

### **Logistik bei Hamburg**

Die **Catella Real Estate AG** erwirbt eine Logistik-Projektentwicklung über 31.500 Quadratmeter im „Unternehmenspark im Hanselbel“ in Gremersdorf bei Hamburg für den Spezial-AIF „Catella Logistik Deutschland Plus“ (CLD+). Verkäuferin ist die zur **E-Gruppe** gehörige **Eurovia Oldenburg GmbH**.

# Liquidität für Spezialfonds

Fondsbörse Deutschland weitet Handel auf Produkte für Institutionelle aus

**Die Fondsbörse Deutschland weitet den Handel mit geschlossenen Beteiligungen auf Spezialfonds für institutionelle Investoren aus. Damit reagiert sie auf die Wünsche und Anforderungen von Kapitalverwaltungsgesellschaften, Asset-Managern und professionellen Investoren. Doch das ist nur ein Grund für die neue Ausrichtung des Geschäftsmodells.**

Seit mehr als 20 Jahren vermittelt die **Fondsbörse Deutschland** Anteile vor allem an gebrauchten geschlossenen Fonds mit Immobilien, aber auch Schiffen, Flugzeugen und Erneuerbaren Energien für Privatanleger. Seit Jahren stockt das Neugeschäft am Erstmarkt mit den Fonds. Das Analysehaus Scope hat ermittelt, dass die Emissionshäuser im ersten Halbjahr 2023 nur neun Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von insgesamt 276 Millionen Euro aufgelegt haben. Auf dem Zweitmarkt macht sich das noch nicht bemerkbar. „Wir konnten unser Handelsvolumen in den vergangenen Jahren sogar erheblich steigern. Die Anleger haben offenbar die Vorteile der Fonds mit Historie erkannt, denn sie zahlten teilweise deutlich mehr als 100 Prozent des Ausgabepreises“, sagt **Alex Gadeberg**, Vorstandsvorsitzender der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG. Hält die negative Entwicklung auf dem Erstmarkt jedoch an, fehlt in kommenden Jahren die Basis für den Zweitmarkthandel.

„Potenzial sehen wir im Handel mit Spezialfonds“, sagt Gadeberg. Sie sammeln Kapital zum Beispiel von Versicherungen, Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren ein. Aber auch dieser Markt ist in Unruhe. Die Entwicklung hat die Fachleute in der Europäischen Zentralbank (EZB) aufgeschreckt. Sie fürchten in ihrem Report Auswirkungen auf die Stabilität des gesamten Finanzsystems. Ziehen die Anleger ihr Kapital aus den Fonds ab, könne das zu Notverkäufen führen, was den Druck auf die Immobilienmärkte weiter erhöht und

damit die Stabilität des Finanzsystems bedroht. „Ein geregelter Zweitmarkthandel kann die Situation entschärfen“, so Gadeberg.

Die Sorge der EZB-Fachleute ist nicht unbegründet. Die Liquiditätskrise bei den offenen Immobilienfonds für Privatanleger ist zwar schon rund 15 Jahre her, aber noch nicht vergessen. Im Zuge der Immobilienkrise konnten die Fonds ihre verkaufswilligen Investoren nicht mehr auszahlen und wurden verpflichtet, zu schließen und ihre Portfolios unter Zeitdruck zu liquidieren. Die angeordneten Fire-Sales gelangen nur mit teilweise gewaltigen Einbußen. Die Verluste der insgesamt 17 offenen Immobilienfonds summierten sich auf 8,3 Milliarden Euro und betragen bis zu 67 Prozent des jeweiligen Fondsvermögens.

**Oliver Weinrich**, bei **Habona Invest** verantwortlich für das Portfolio-Management, beobachtet den Markt der offenen Publikums- und Spezialfonds seit vielen Jahren: „Die aktuelle Situation auf den Investmentmärkten für institutionelle Investoren hat sich innerhalb kurzer Zeit durch den Zinsanstieg komplett verändert. Die Gefahr von Rückgaben der Anteils-scheine ist so groß wie schon lange nicht mehr.“ Sobald ein Großanleger seine Anteile einlösen will, kann der Fonds in Schief-lage geraten. Findet der Asset Manager keinen Investoren aus seinem Kundenkreis, muss er notfalls Immobilien verkaufen, um die nötige Liquidität zu schaffen. Das schafft Unruhe bei den verbleibenden Zeichnern. Sie müssen befürchten, dass die Qualität im Fondsportfolio sinkt, was sich negativ auf die erwarteten Ausschüttungen auswirkt.

Das neue Angebot unter der Marke **Fondsbörse Private Markets** richtet sich genau an diese Investoren, deren Kapital bisher langfristig und nicht handelbar in Spezial-AIF gebunden war.

„Wir haben das erweiterte Geschäftsmodell in enger Zusammenarbeit mit unseren Partnern vorbereitet, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse aller Beteiligten zum Beispiel nach Diskretion umfassend berücksichtigt werden. So haben wir im Vorfeld Kooperationen mit führenden Service-Kapitalverwaltungs-gesellschaften geschlossen und Asset Manager für eine Zusammenarbeit gewinnen können“, berichtet Gadeberg.

Von Beginn an wurden die Pläne der Fondsbörse von der Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft **Hansinvest** unterstützt. Gemeinsam entwickelte Standards und Verträge geben allen Handelspartnern Orientierung und vereinfachen den Abwicklungs- und Übertragungsprozess, betont **Ludger Wibbeke**, Geschäftsführer für das Real-Assets-Geschäft der Hansinvest: „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 die Rentabilität der Fonds gewahrt werden“.

Potenzielle Käufer betonen die Gelegenheit, Anteile mit nachvollziehbarer Historie und Performance zu erwerben.

Anteilseigner nutzen die Fondsbörse, um ihr Engagement in eigentlich langlaufende Immobilien-Investments vorzeitig zu beenden. Asset-Manager vermeiden Mittelabflüsse und das Risiko von Fire-Sales, wobei alle Beteiligten von der standardisierten Transaktionsabwicklung profitieren. Denn der Handel über den neuen Marktplatz [pm.fondsboerse.de](https://pm.fondsboerse.de) erfolgt nach den Regeln und unter Aufsicht der Hamburger Wertpapierbörse. Jede Transaktion wird individuell betreut, um eine reibungslose Abwicklung auf diesem sensiblen Markt zu gewährleisten. Die erforderliche Erlaubnis nach § 15 WpIG bildet die Grundlage für die neue Handelsmöglichkeit. □

**Dieser Artikel von Fondsbrief-Chefredakteur Markus Gotzi erscheint leicht gekürzt bereits in einer überregionalen Frankfurter Tageszeitung.**

# SCHON IN HANDELS- IMMOBILIEN INVESTIERT?

**Hahn  
Gruppe**

Wertarbeit mit Immobilien

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

[www.hahnag.de](https://www.hahnag.de)



## Hauck Aufhäuser

### Gesund in GE-Buer

Die **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank** hat für rund 20 Millionen Euro zwei Gesundheitsimmobilien für den Spezialimmobilienfonds „H&A Soziale Infrastruktur“ erworben. Damit ist der Fonds voll investiert. Bei einem Objekt handelt es sich um das 2018 errichtete Gesundheitszentrum Schloss Berge in Gelsenkirchen-Buer. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) beträgt mehr als zehn Jahre. Mieter sind ein Medizinisches Versorgungszentrum zur Behandlung von Nierenerkrankungen, eine orthopädisch-chirurgische Praxis mit OP-Zentrum, eine Praxis für Kinder- und Jugendheilkunde und eine Praxis für Ergotherapie.

## Patrizia

### Bio-Ladestation

**Patrizia** hat eine Vereinbarung über eine Transaktion in Höhe von mehr als 140 Millionen Euro zur Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Deutschland abgeschlossen. Die Transaktion diversifiziert die Infrastruktur-Plattform von Patrizia nach Sektoren und Ländern und markiert den Markteintritt des Unternehmens in das Schnelllade-Segment sowie die Erstinvestition in Deutschland für die European Infrastructure Fund-Serie. Sie finanziert die Installation von 400 Ultra-Schnellladesäulen von **Numbat** an 200 Standorten der Bio-Supermarktkette **Tegut** in Deutschland.

Von Prof. Günter Vornholz, ImmobilienResearch GmbH, Lüdinghausen

# Büros steigen in Investors Gunst

Nur zehn Prozent der Unternehmen wollen ihre Flächen reduzieren

**Der Büroimmobilienmarkt ist von verschiedenen Einflüssen abhängig, die unterschiedlich und unterschiedlich stark sich auswirken. Dabei wird derzeit vor allen Dingen die Auswirkung von Homeoffice und KI/Digitalisierung diskutiert. Wesentlich wirkt sich aber die ökonomische Entwicklung auf die Perspektiven der Büroimmobilien aus. Dabei kann zwischen kurz- und mittelfristigen Folgen unterschieden werden.**

Homeoffice als flexible Arbeitsform hat sich durch die Corona-Pandemie mehr als verdoppelt, nun aber ihr Maximum mit einem Anteil von knapp einem Viertel an allen Arbeitsplätzen erreicht. Die Unternehmen haben ihre Büroflächen entsprechend angepasst. Nach der aktuellen Umfrage des **ifo-Instituts** planen nur noch knapp zehn Prozent der Unternehmen, ihre Bürofläche zu reduzieren. Das wären voraussichtlich maximal zwei Prozent des gesamten Bestandes, die leergezogen würden (entsprechen ungefähr der Fertigstellung eines Jahres).

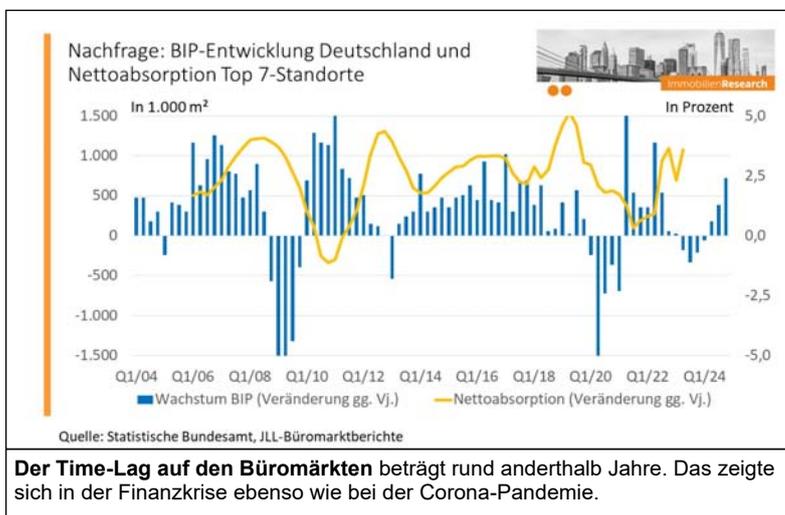
Demnach rückt die wirtschaftliche Entwicklung, die durch das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gemessen wird, als bestimmender Faktor für die Entwicklung der Büroflächen wieder in den Fokus. Aber auch sie beeinflusst die Pläne der Unternehmen bezüglich einer weiteren Expansion ihrer Büroflächen.

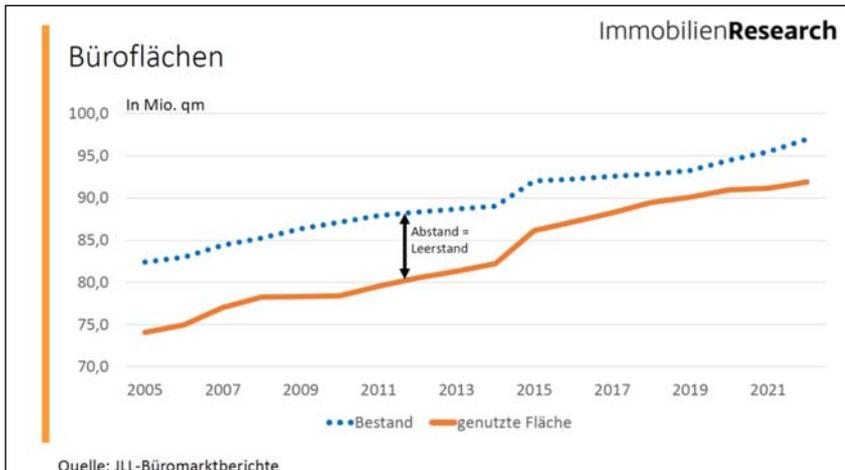
Die Entwicklung des BIP wirkt direkt auf die Nachfrage nach Büroimmobilien, da eine wachsende Wirtschaft c. p. auch einen höheren Bedarf an Beschäftigten und ebenso Bürobeschäftigten zur Folge hat. Die Nachfrager sind Unternehmen, die diese Flächen für Beschäftigte benötigen, die für ihre Tätigkeit Büroflächen in Anspruch nehmen. Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft (Tertiarisierung) ist dabei das Wachstum der Bürobeschäftigten sogar höher als das der Beschäftigung insgesamt.

Mit einer zeitlichen Verzögerung nimmt dann auch die Nachfrage nach Büroimmobilien zu. Die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage nach Büroimmobilien weisen eine hohe Korrelation auf, da der Flächenbedarf sich an den Konjunkturverlauf anpasst. Neben diesen Faktoren hängt die Nachfrage der Marktteilnehmer nach Büroimmobilien auch von deren Erwartungen hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung der Gesamtwirtschaft ab. Optimistische Erwartungen beeinflussen die Nachfrage positiv.

Die Abbildung 1 (links) zeigt den Zusammenhang zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und der zusätzlichen Nachfrage nach neuen Büroflächen (Nettoabsorption) auf. Der Time-Lag beträgt rund sechs Quartale. So führte die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09 erst Mitte 2010 zu einem Rückgang der belegten Fläche, und ebenfalls wirkte sich die Corona-Pandemie erst zur Jahresmitte 2021 negativ aus.

In den vergangenen Jahren war die Wirtschaftsentwick-





**Die Zahl der Büroflächen** nimmt kontinuierlich zu. Der Leerstand bleibt dagegen weitgehend stabil.

lung dafür verantwortlich, dass der Gap zwischen Flächenbestand und genutzter Fläche abgebaut werden konnte. Das Wachstum der Bürobeschäftigten führte zu einer Mehrnachfrage nach Büroflächen. Seit der Jahrtausendwende ist das reale BIP in Deutschland um knapp 30,0 Prozent angewachsen. Die Erwerbstätigkeit in Deutschland ist im gleichen Zeitraum geringer und zwar nur um 14,0 Prozent gestiegen.

Es gibt keine amtliche Statistik über die Zahl und die Entwicklung der Bürobeschäftigten in Deutschland. Der Rat der Immobilienweisen, der sich bei seinen Analysen auf die Daten der **bulwiengesa AG** stützt, geht davon aus, dass es zu einem kontinuierlichen Anstieg der Bürobeschäftigten kam, der nur von der Corona-Pandemie unterbrochen wurde. Gab es zur Jahrtausendwende noch gut zwölf Millionen Bürobeschäftigte, waren es im Jahr 2023 über 15 Millionen Menschen oder gut 20 Prozent aller Beschäftigten. Der Anstieg der Bürobeschäftigung war damit auch höher als der bei der Erwerbstätigung insgesamt.

Nach der Statistik des **Instituts der deutschen Wirtschaft (IWD)** arbeiteten im Jahr 2022 in Deutschland rund 12,8 Mio. sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte. Dies wären gut ein Drittel mehr als zehn Jahre zuvor. Zusätzlich zu den sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigten sind auch die bürobeschäftigten Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige hinzuzuzählen. Damit ist der Anteil der Bürobeschäftigten an allen Arbeitnehmern deutlich gestiegen. Im vergangenen Jahr arbeiteten knapp 37 Prozent aller Angestellten im Büro, 2012 waren es noch fünf Prozentpunkte weniger.

Bei den Perspektiven des Büroimmobilienmarktes ist zwischen den kurz- und mittelfristigen Effekten zu unterscheiden. Kurzfristig führt die Konjunkturschwäche zu

einer sinkenden Nachfrage nach Büroimmobilien. Der Rückgang des BIPs im Jahr 2023 (voraussichtlich minus 0,5 Prozent) wird sich mit einer Zeitverzögerung im nächsten Jahr negativ bemerkbar machen. Kurzfristig kommt es somit aufgrund der Nachfrageschwäche (leichte Anpassung der Unternehmen an Homeoffice; BIP-Wachstumsschwäche) und noch hohem Angebot durch neue Fertigstellung zu einem Anstieg der Leerstände.

Mittelfristig wird die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes durch das Wirtschaftswachstum und damit der Entwicklung der Bürobeschäftigten geprägt. Es wird damit gerechnet, dass es in den

nächsten beiden Jahren (2024 und 2025) wieder zu einer wachsenden Wirtschaft kommen wird. Gleichzeitig führen die bisherigen Insolvenzen der Projektentwickler dazu, dass nach Recherchen von **Thomas Daily** 41 Projekte mit dem Schwerpunkt Büroimmobilien mit ungefähr 900.000 Quadratmeter Bürofläche nicht gebaut werden oder sich verzögern. Hinzu kommen die zurückgestellten und aufgegebenen Pläne der anderen Projektentwickler.

Daher ist ein zyklischer Aufschwung des Büroimmobilienmarktes – typisch für einen Immobilienzyklus – mittelfristig wieder zu erwarten. Auch nach einer Analyse der **Deutschen Bundesbank** ist weder eine De-Industrialisierung noch eine massive Abwanderung von Unternehmen zu erwarten.

**Meiner Meinung nach...** Büroimmobilien werden demnächst auch wieder in der Gunst der Investoren steigen. Das abzusehende Ende der Zinserhöhung durch die EZB wird zu einer Beruhigung des Finanzierungsumfeldes beitragen. Sollten keine weiteren Risiken im Umfeld auftauchen, ist mit einer Marktbelebung im zweiten Halbjahr 2024 zu rechnen. Dabei gibt es sehr unterschiedliche Investmentstrategien, die auch unterschiedliche Büroimmobilien in den Fokus rücken. Opportunistische Investoren werden weiter in der Minderheit sein, auch wenn sie sich eine hohe Rendite versprechen – aber auch mit dem entsprechenden Risiko. Im Zentrum des Interesses werden aber Objekte stehen, die eher hochwertige, zukunftsfähige Immobilien darstellen. Neue Bürokonzepte müssen hier möglich sein, und auch Anforderungen der Nachhaltigkeit werden eine bedeutende Rolle spielen. □

# Urbanisierung bleibt die treibende Kraft

Patrizia: Europäischer Wohnungsmarkt bietet weiterhin attraktive und breite Produktpalette für Investoren

Patrizia berichtet in seiner aktuellen Investment-Studie zum Wohnimmobilienmarkt („Residential Report 2023/24“), dass der Wohnsektor dank vergleichsweise robuster, grenzüberschreitender Investitionen grundsätzlich eine attraktive Anlageklasse für institutionelle Investoren bleibt.

Europa ist mit rund 70 Prozent der weltweiten Investitionen nach wie vor das wichtigste Ziel für grenzüberschreitende Kapitalströme in Wohnimmobilien. Rund 45 Prozent des Kapitals stammten dabei von Anlegern aus Nord- und Südamerika, knapp 40 Prozent von europäischen Investoren und rund 15 Prozent von Anlegern aus der APAC-Region (Asien, Australien, Ozeanien). Innerhalb Europas sind das Vereinigte Königreich, Deutschland, die nordischen Länder und Spanien die bevorzugten Zielmärkte.

Die Segmente Mehrfamilienhäuser oder Build-to-Rent (BTR) sind in Europa nach wie vor vorherrschend und machen einen Anteil von mehr als 60 Prozent des gesamten institutionellen Investitionsvolumens im Wohnsektor aus. Der Anteil alternativer Wohnformen, zum Beispiel studentisches Wohnen, am gesamten Investitionsvolumen ist jedoch dank der robusteren Transaktionsaktivität in dem traditionell antizyklischen Sektor in den vergangenen zwölf Monaten gestiegen.

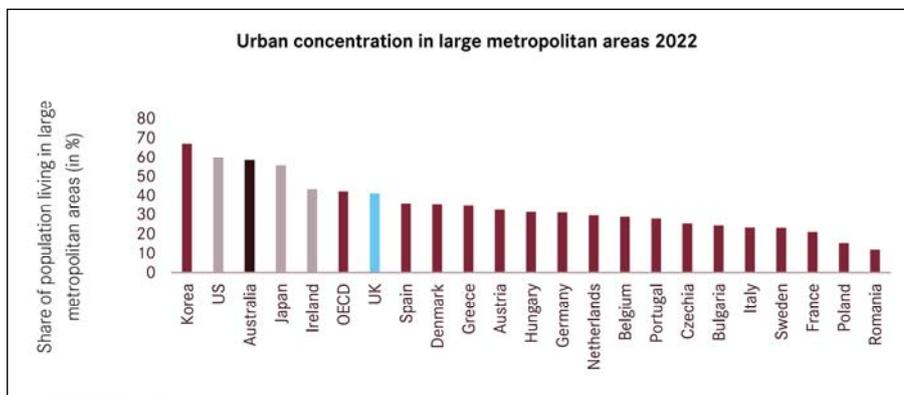
**Marcus Cieleback**, Chief Urban Economist bei **Patrizia**, sagt: „Trotz des unglaublich schwierigen wirtschaftlichen Umfelds bietet der europäische Wohnungsmarkt weiterhin eine äußerst attraktive und breite Produktpalette für Investoren, die Diversifizierung und stabile Einkommensströme mit einem gewissen Inflationsschutz suchen. Die Urbanisierung ist nach wie vor die treibende Kraft für die Wohnungsnachfrage in Europa, trotz aller Diskussionen über das Arbeiten von zu Hause aus und

dem verstärkten Umzug von Haushalten aufs Land nach der Pandemie.“

Japan dominiert den institutionellen Wohnungsmarkt im asiatisch-pazifischen Raum (APAC) wie bereits in den Vorjahren. In Japan belief sich das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien auf 6,7 Milliarden Euro im rollierenden Jahresvergleich – ein Rückgang von nur 14,8 Prozent im Vergleich zum weltweiten Rückgang im Wohnimmobiliensektor von 52 Prozent. Die Stabilität des japanischen Wohnungssektors fußt auf einem starken Mietermarkt mit Vermietungsquoten in den wichtigsten Märkten des Landes bei rund 98 Prozent.

Neben Japan entsteht derzeit auch in Australien ein neuer institutioneller Wohnungsmarkt, wo Build-to-Rent-Wohnanlagen derzeit nur 0,2 Prozent des Gesamtwerts des australischen Wohnungsmarkts ausmachen (gegenüber zum Beispiel 5,2 Prozent in Großbritannien). Da die australische Bevölkerung in den nächsten 22 Jahren voraussichtlich um 1,4 Prozent pro Jahr wachsen wird, und sich die Krise rund um bezahlbaren Wohnraum rapide verschärft, besteht ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, das für institutionelle Anleger attraktive Investitionsmöglichkeiten bietet.

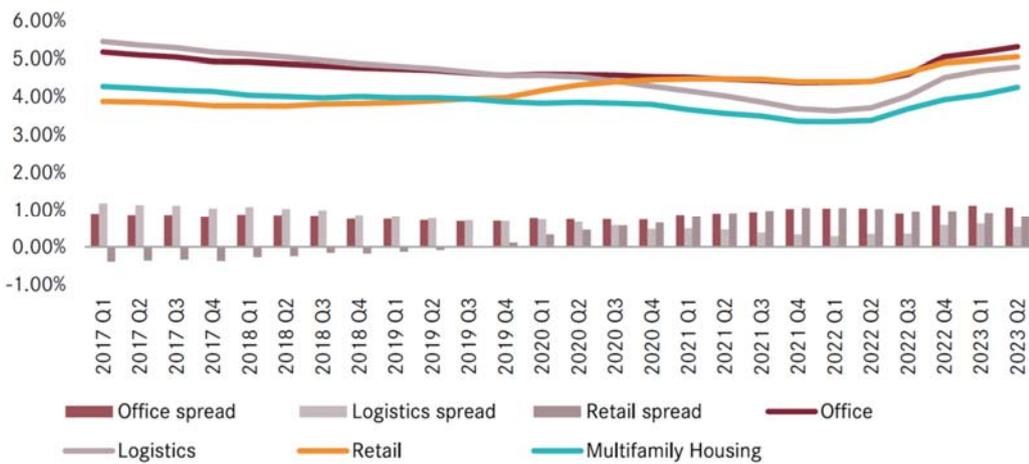
Bei ESG-Strategien im Wohnungssektor liegt der Schwerpunkt meist auf der Dekarbonisierung oder anderen ökologischen Gesichtspunkten, also dem „E“ in ESG. Im Vergleich hierzu fehlt es zur praktischen Umsetzung von ESG-Prinzipien im Bereich der sozialen Verantwortung und Governance jedoch noch immer an den institutionellen und regulatorischen Grundlagen, heißt es im Report.



Die **Metropolisierung** beträgt in Deutschland rund 35 Prozent und liegt damit im europäischen Mittel. In Korea, Japan, Australien und den USA ist die Quote viel höher.

Der Immobilienbranche mangelt es immer noch an belastbaren, konkreten Standards und Zielen, die als Richtschnur für die Schaffung und Bewertung von sozialem Impact dienen könnten. Da eine positive soziale Wirkung naturgemäß schwerer zu definieren ist, rät der Report zu einer ganzheitlichen Perspektive auf die gesamte jeweilige Stadt. So lassen sich die spezifischen Herausforderungen identifizieren, denen sich Städte gegenübersehen und an denen Investoren ansetzen können. Investmentstrategien, die auf das

European sector prime yields and spread towards residential



Source: PATRIZIA, CBRE

Die europäischen Wohnungsmärkte haben ihr Preisniveau gehalten. Sichtbar wird das an der stabilen Rendite-Linie, die sich um vier Prozent eingependelt hat.

Konjunkturzyklus, der durch steigende Zinssätze, Inflation, den Krieg zwischen Russland und der Ukraine, die aktuelle Flüchtlingskrise und geopolitische Spannungen geprägt ist. Auch Städte wie Barcelona und Dublin in Ländern mit einem wachsenden Mietmarkt bieten interessante Möglichkeiten für institutionelles Kapital.

In den reiferen westeuropäischen Märkten werden Städte wie Malmö, Wien, Helsinki und die

„S“ abzielen, sollten daher auf Daten und Informationen etwa zu den Themen Bezahlbarkeit von Wohnraum und Obdachlosigkeit, Einsamkeit (idealerweise nach Altersgruppen), psychische Gesundheit und Drogenmissbrauch sowie Ungleichheit und soziale Mobilität aufbauen. Bezahlbarkeit von Wohnraum ist ein zunehmendes Problem, das eng mit dem Grad und der Geschwindigkeit der Urbanisierung vor Ort zusammenhängt. Investitionen, die sozialen Mehrwert anstreben, sollten darauf abzielen, in Ballungsräumen erschwinglichen Wohnraum für die am meisten benachteiligten Haushalte zu schaffen.

„Die globale Nachfrage nach Wohnraum wird weiterhin von den langfristigen Megatrends Urbanisierung und Demografie getrieben. Das beschleunigt die Verdichtung von Ballungsräumen und die Nachfrage insbesondere nach altersgerechten Unterkünften wie betreutes oder studentisches Wohnen. Diese robusten strukturellen Entwicklungen sorgen in Verbindung mit der wachsenden Präferenz der Verbraucher zugunsten von Mietwohnungen statt Wohneigentum für positive Aussichten für institutionelle Investitionen im Wohnsektor“, sagt Cieleback.

Es wird erwartet, dass sich das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnsektor fortsetzen wird, da die Entwicklungspipeline schrumpft, während die Nachfrage weiter zunimmt. Prognosen zufolge wird der europäische Wohnungsbestand zwischen 2022 und 2024 brutto um nicht mehr als ein Prozent wachsen.

Für Investoren bleiben speziell Städte in Mittel- und Osteuropa ein zu beobachtender Markt – trotz des aktuellen

Randstad-Region sowie Standorte in gut angebundenen Speckgürteln von Städten wie Paris und den deutschen Top-7-Städten weiterhin attraktive Investitionsoptionen darstellen. Beispielhaft zeige sich das an den Daten zur Renditeentwicklung in Hamburg und Köln. Betrugten die Spitzenrenditen dort im vierten Quartal 2020 und im zweiten Quartal 2022 jeweils noch knapp über zwei Prozent, lagen sie im zweiten Quartal 2023 wieder bei mehr als drei Prozent. Ähnliche Entwicklungen sind im Zuge kontinuierlich steigender Mietpreise und weiter dominanter Megatrends auch auf den Märkten in München, Frankfurt am Main, Berlin, Düsseldorf und Stuttgart zu registrieren.

Im Bereich alternativer Wohnimmobilien ist das studentische Wohnen nach wie vor ein hochattraktiver Sektor. Die Globalisierung des Bildungswesens und das anhaltende Mangelangebot an studentischen Wohnungen sorgen für positive langfristige Fundamentaldaten. Es wird erwartet, dass Paris, London und Madrid aufgrund einer starken internationalen Studentenbasis weiterhin attraktive Städte für Investitionen in studentisches Wohnen bleiben werden, während Wien und Stockholm dank ihres hohen inländischen Studentenaufkommens auch künftig interessante langfristige Investitionsaussichten bieten werden. Ebenso bieten (betreute) Seniorenwohnanlagen aufgrund des anhaltenden demografischen Wandels in Europa positive langfristige Aussichten für Investoren. □

## GARBE

### Logistik-Portfolio

**GARBE Industrial Real Estate** hat die Portfoliofinanzierung für fünf vollvermietete Logistikimmobilien über rund 100 Millionen Euro sichergestellt. Die darlehensgebende Bank ist die **Hamburg Commercial Bank**. Das Portfolio hat einen Marktwert von mehr als 150 Millionen Euro. Die im eigenen Bestand gehaltenen Objekte wurden 2021 und vier weitere 2022 fertiggestellt und befinden sich in Coswig, Giengen, Harsum, Langenhagen und Wörth.

## RWB

### Ausschüttungen

Fünf **RWB-Private-Equity-Dachfonds** zahlen zwischen zehn und 20 Prozent an mehr als 10.000 Privatanleger aus. Insgesamt hat **RWB 2023** dann 16 Auszahlungen in Höhe von insgesamt 145 Millionen Euro getätigt. Die fünf **Private-Equity-Dachfonds** befinden sich allesamt in der Auszahlungsphase, in der Rückflüsse nicht weiter reinvestiert, sondern ausgezahlt werden.

## Allianz

### Untermieter

Die **Allianz-Versicherung** reduziert ihre Büroflächen in der Hamburger City-Nord um mehr als ein Viertel: Im Gebäude Kapstadtring 2 vermietet sie 12.500 Quadratmeter an **Airbus** unter. Allianz ist dort seit 2012 auf rund 42.000 Quadratmetern Alleinmieter gewesen. Das Gebäude gehört seit 2017 dem **Amundi-Fonds** „Opcimmo“.

# Miete für Lagerhallen steigt

Nachfrage übersteigt das Angebot - JLL fürchtet Abwanderungen

**Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen sind die Spitzenmieten erneut gestiegen. So wurde im dritten Quartal des Jahres 2023 für Flächen von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> auf allen 19 betrachteten Märkten ein Wachstum gegenüber dem Vorjahresquartal registriert.**

Im Vergleich zum zweiten Quartal des laufenden Jahres gab es auf zehn Märkten allerdings keine Bewegung. Die höchste Spitzenmiete wird weiterhin in München erzielt, dort werden bis zu 10,70 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Mit deutlichem Abstand folgen Düsseldorf mit 8,75 Euro und Stuttgart mit 8,50 Euro.

Die stärksten Anstiege wurden in der Metropolregion Rhein-Ruhr verzeichnet: In Düsseldorf und Essen zogen die Spitzenmieten gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 30 Prozent an, dicht gefolgt von Duisburg mit 29 Prozent. Ein kräftiges Mietpreiswachstum gab es aber auch in den anderen Städten der Region: In Bochum legte die Spitzenmiete um 22 Prozent zu, in Dortmund um 15 Prozent und in Köln um 14 Prozent. Auf Platz vier und fünf der stärksten Anstiege landeten München (plus 26 Prozent) und Nürnberg (plus 23 Prozent).

**Sarina Schekahn**, Head of Industrial & Logistics Agency **JLL Germany**: „Die Metropolregion Rhein-Ruhr ist durch ihre starke Infrastruktur mit Häfen, Schienen- und Straßenanbindung in verschiedenen Branchen gefragt. Zudem befinden sich viele Endkunden vor Ort. Der auch dort vorherrschende Flächenmangel und die wenigen spekulativen Entwicklungen haben den Marktpreis bestimmt – die hohe Nachfrage führt zu steigenden Mieten.“

Ein deutlich ambivalenteres Bild zeigt sich mit Blick auf die Veränderungen innerhalb des laufenden Jahres: In Duisburg wurde im dritten Quartal 2023 mit 15 Prozent gar ein Anziehen

der Spitzenmiete im zweistelligen Bereich registriert. Dort betrug die Spitzenmiete zuletzt 7,75 Euro pro Quadratmeter. Die Zuwächse in Bochum (plus acht Prozent auf 7,00 Euro) sowie Köln und Nürnberg (jeweils plus sieben Prozent auf 8,00 Euro) liegen zudem über den größten Zuwächsen des zweiten Quartals: Wurden damals in Leipzig/Halle noch plus sechs Prozent und in Kassel/Bad Hersfeld sowie in Erfurt jeweils ein Plus von vier Prozent gegenüber dem Jahresbeginn registriert, gab es dort in diesem Quartal keinerlei Bewegung.

Dennoch dominieren insgesamt anziehende Mieten den Markt. Wie stark, zeigt der Blick auf die vergangenen fünf Jahre: Innerhalb dieses Zeitraums haben sich die Mietpreise wie in Stuttgart um mindestens 25 Prozent erhöht, während in Nürnberg, Düsseldorf und Essen ein beachtliches Plus von mehr als 60 Prozent verzeichnet wurde.

„Der Markt erlebt zurzeit einen Nachfrageshift: Während sich die Branchen E-Commerce, Möbel und Mode aktuell eher zurückhalten, wächst die Nachfrage aus den Branchen Pharma und Automotive. Die Parallelproduktion von Verbrennern und Elektroautos erfordert mehr Fläche und wird durch die notwendigen After-Sales-Aktivitäten noch anhalten. Zudem ist die Produktion und Lagerung von Batterien mit wesentlich höheren Anforderungen an die Ausstattung der Gebäude verbunden“, sagt Schekahn. „Produzenten drohen jedoch aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit und hoher Energiekosten hierzulande, ihre Standorte welt- und vor allem europaweit zu diversifizieren. Schnelle Lieferketten sollen zudem die Risiken minimieren. Für den Wirtschaftsstandort Deutschland wäre das kein gutes Zeichen.“ □

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](mailto:redaktion@markusgotzi.de)  
[www.gotzi.de](http://www.gotzi.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://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](mailto: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**

**Commerz Real**

**DF Deutsche Finance Holding AG**

**EURAMCO Holding GmbH**

**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

Wer meint, der **Trigema-Chef Wolfgang Grupp** sei, sagen wir mal, eigenwillig, der kennt den indischen Unternehmer **N.R. Narayana Murthy** noch nicht. Grupp war in den vergangenen Tagen Thema in vielen Medien, weil er einen seit Jahren zurückliegenden Rechtsstreit mit seinem ehemaligen Einkaufsleiter öffentlich machte: Ein Versager, der soll malochen! Murthy, der Schwiegervater des britischen Premierministers **Rishi Sunak**, schaffte es sogar in die internationale Presse, weil er die 70-Stunden-Woche forderte, denn das sei genau das, „was die Deutschen und Japaner nach dem zweiten Weltkrieg getan haben“.

Tatsächlich sei Indiens Arbeitsproduktivität eine der niedrigsten in der Welt, schimpfte der 77-jährige Mitbegründer des Software-Riesen **Infosys**, dessen Vermögen Forbes auf mehr als vier Milliarden Dollar schätzt. Das sieht die Internationale Arbeitsorganisation (IAO) anders. Die hat eine durchschnittliche Arbeitszeit von 47,7 Wochenstunden pro indischem Erwerbstätigen ermittelt, womit das Land auf Platz sieben in der Weltrangliste steht, hinter Katar, Kongo, Lesotho, Bhutan, Gambia und den Vereinigten Arabischen Emiraten.

Und auch wenn Japan aus den Top-Seven inzwischen verschwunden ist, so scheint die Belastung selbst knapp 80 Jahre nach Ende des zweiten Weltkriegs rund um den Fujiyama noch gewaltig. Immerhin gibt es dort ein eigenes Wort für Tod durch Überarbeitung: Karoshi. Die Betroffenen sterben in Folge chronischer Erschöpfung an Hirn- oder Herzschlag. Hinzu kommen jährlich tausende Selbstmorde wegen Stress am Arbeitsplatz. Kann das verwundern, wenn rund ein Viertel der in einer Studie aus dem Jahr 2016 befragten Unternehmen angaben, dass deren Mitarbeiter teilweise auf mehr als 80 Überstunden im Monat kommen?

Dann doch lieber auf der faulen Haut liegen, oder? Unser Sozialsystem wirkt ja wie ein Magnet auf alle Laumalocher rund um den Globus, hat Finanzminister

**Christian Lindner** kürzlich so ähnlich gesagt. Ich stelle mir gerade vor, wie ich in der Heimat Familie und Freunde zurücklasse und tausende Kilometer durch die Sahara trampe, um Nordafrikas Mittelmeerküste zu erreichen. Dann ab ins Schlauboot und gemeinsam mit hunderten Gleichgesinnten eine der europäischen Inseln ansteuern. Natürlich kostet mich das viel Geld, denn die Schleuser wollen schließlich auch was verdienen.

Und endlich angekommen, teile ich mir einen Verschlag in der Turnhalle mit unzähligen anderen Flüchtlingen und genieße das süße Nichtstun im Luxus. Kann ein Lebensplan sein. Aber kein besonders schlauer.

Dennoch ist die Migration ein riesiges Problem, das nach vernünftigen Lösungen schreit. Es treibt viele, sehr viele Menschen um, die auch offen sind für simple Vorschläge. Das belegen nicht alleine die Ergebnisse der AfD bei den Landtagswahlen in Hessen und Bayern. Dabei scheint vielen Wählern völlig egal zu sein, wem sie da ihre Stimme geben.

Das hat unter anderem dazu geführt, dass ein 22-jähriger Abgeordneter mit verdächtigen Nazi-Sympathien aus Würzburg wegen Volksverhetzung verhaftet wurde, noch bevor er zum ersten Mal im Münchner Landtag saß. Für die bayerische AfD-Chefin eine „staatliche Repression“ aus „totalitären Diktaturen“. Eine Parteifreundin hat sich konkret dazu nicht geäußert, ist sich aber nicht ganz sicher, ob die Erde eine Kugel oder doch eine Scheibe ist. Ist doch putzig, wenn sich alle IQ-Kategorien politisch vertreten fühlen dürfen, oder? Nee, ist es nicht, aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen.

Viel mehr dies: Die Politik muss Lösungen finden. Gebrauchte werden Männer und Frauen mit guten Ideen fernab aller Partei-Ideologien. Und keine Schimpanzen wie in der Trigema-Werbung. □