

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 452 | 10. KW | 08.03.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: Wealthcap</b> bringt erneut Doppel-Pack mit Private-Equity-Zielfonds	2
<b>Sachwerte-Umsätze 2024: Kapitalmarkt intern</b> kommt auf ein schwaches Volumen	4
<b>Victor-Prime-Office:</b> Index von <b>Jones Lang LaSalle</b> mit niedriger Performance	8
<b>Auf ein Wort:</b> Geplante Staffelstab-Übergabe bei <b>Patrizia Grundinvest</b>	11
<b>Personalia I</b>	12
<b>Lagrange Financial Advisory:</b> Starkes Interesse an gebrauchten Spezialfonds	13
<b>Personalia II</b>	14
<b>Catella-Immobilienumfrage:</b> Wohnungen erstmals Assetklasse Nummer eins	16
<b>JLL-Immobilienuhr:</b> Europaweit steigen die Mieten für Büroflächen	17
<b>Studenten-WG: Empirica</b> ermittelt steigende Mieten in allen Uni-Städten	18
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

Puh, zum Glück erfahren Sie hier keine Geheimnisse. Anders als bei Video- oder Telefon-Konferenzen, bei denen öfter mal Geschichten unter zweien erzählt werden. „Bitte nur unter uns. Das ist jetzt nicht für die breite Öffentlichkeit gedacht.“ Journalisten lassen sich von Zeit zu Zeit auf solche Absprachen ein, um nicht von künftigen Informationen ausgeschlossen zu werden. Das ist übrigens nicht nur im Wirtschaftsjournalismus üblich. Oder was glauben Sie, wie die ganzen Insider-Stories aus den Umkleidekabinen der Bundesliga in die Bild-Zeitung gelangen?

Wie einfach es ist, sich in exklusive Calls einzuschleichen, macht uns gerade die Bundeswehr vor. Egal, ob der Zugang dabei durch eine abgehörte, unsichere Leitung aus Singapur gelang, oder ob sich ein russischer Spion ganz offiziell in die Offiziers-Runde nach Deutschland einwählte – peinlich ist die Aktion auf jeden Fall. Vor allem wenn ich daran denke, dass du zu meiner Zeit als Obergefreiter nicht einmal die Unteroffiziersmesse betreten durftest. Und die Uffze haben dort bestimmt keine Geheimnisse geteilt, abgesehen davon, wer der meisten Bierdosen auf ex schießen kann.

Ich finde ja sowieso, dass die ganzen Video-Calls auf Zoom oder Teams überbewertet sind. Früher haben wir telefoniert, und das war völlig OK. Wobei das Telefonat aus der Mode gekommen ist. „Schicken Sie mir Ihre Fragen per Mail. Wir kümmern uns dann darum.“ Diesen Spruch höre ich regelmäßig bei der Recherche. Nicht selten passiert dann erst einmal gar nichts. Manchmal auch überhaupt nichts. Ist offenbar einfacher als zu sagen: „Nerven Sie uns nicht. Wir wollen nichts dazu sagen.“

Zum Glück ist es nicht immer so. Daher finden Sie auch in dieser Ausgabe wieder einige exklusive Artikel.

Viel Spaß beim Lesen!



## Commerz Real

### Vermietung und mehr

Der offene Immobilienfonds „Hausinvest“ der **Commerz Real** hat 2023 rund 207.700 Quadratmeter neu vermietet oder verlängert, rund 25.400 mehr als im Jahr davor. Die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge erhöhte sich von 623 auf 755. Der größte Flächenanteil mit 119.500 Quadratmetern entfiel dabei auf Mietverlängerungen. Zu dem Wachstum beigetragen haben in erster Linie die Bereiche Wohnen, Handel und Gastronomie.

Vollvermietung meldet die Commerz Real in Wien für das Objekt CB07 des Büroensembles „Town Town“ im Portfolio des offenen Immobilienfonds „Hausinvest“. Die Stadt Wien hat innerhalb kurzer Zeit die gesamten Flächen von 4.750 Quadratmetern für sich gesichert.

Für ein Individualmandat hat die Commerz Real ein Ensemble aus Büro- und Geschäftshäusern in der Maximilianstraße und Falkenturmstraße in der Münchner Innenstadt erworben. Verkäuferin ist eine Tochtergesellschaft des Projektentwicklers **Centrum**. Der Komplex mit einer Grundstücksfläche von 1.600 Quadratmetern und einer Mietfläche von rund 6.100 Quadratmetern wurde 1867 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss der Gebäude in der Maximilianstraße sind bekannte Marken wie **Louis Vuitton (Hublot und Fendi), Montblanc** oder **Swatch (Blancpain)** ansässig. In den weiteren Obergeschossen befinden sich Büros.



**Private Equity** war unter anderem ein Thema beim Sachwerte-Gipfel Ende Februar in München. Auch das Modelabel Hugo Boss wurde mit Wagniskapital finanziert.

### Fonds-Check

## Hoffnung ruht auf Hugo Boss

Wealthcap bringt Doppel-AIF mit Investitionen in Private-Equity-Zielfonds

**Private Equity** erreichte in Publikumsfonds 2023 erstmals einen zweistelligen Anteil am Gesamtergebnis (siehe Seite 4). Lag es jetzt daran, dass der Kuchen so klein war wie lange nicht mehr, oder ist das Wagniskapital in der Gunst der Anleger gestiegen?

Egal, manche Emissionshäuser setzen schon lange und kontinuierlich auf Angebote mit Wagniskapital für private Anleger. **Wealthcap** vertreibt aktuell die Produkte „Fondsportfolio Private Equity 25“ und 26. Sie unterscheiden sich hauptsächlich in der Mindestbeteiligung und in der Kostenstruktur. In diesem Fonds-Check geht es um den Fonds mit der Nummer 25. (Abweichungen der Nummer 26 finden Sie farblich abgesetzt in Klammern.)

**Strategie:** Wie gewohnt liegt der Investmentfokus der beiden Dachfonds auf Buy-out-Zielfonds, die in größere Unternehmen in wachstumsstarken Märkten mit Wertsteigerungspotenzial überwiegend in Europa investieren. Darin hat Wealthcap Erfahrung. So schloss das Unternehmen Ende 2023 die Vorgänger mit den Nummern 23 und 24 mit Kapitalzusagen von mehr als 100 Millionen Euro.

**Buy out:** Gemeint ist der Umbau eines Unternehmens mit dem Ziel, es anschließend gewinnbringend zu veräußern. Mögliche Exits sind der Verkauf an die Konkurrenz oder der Gang an die Börse. Das gelingt mit Private Equity, also Wagniskapital, mit dem die Zielunternehmen in neue Produkte, Standorte oder in die Entwicklung von Zusatzleistungen investieren. Im Fokus stehen die Verbesserung der Management-Strukturen und des Liquiditätsmanagements mit dem Ziel, neue Marktsegmente, Zielgruppen und Märkte im Ausland zu erschließen. So viel aus dem Wirtschaftslexikon in Sachen Buy Out. Beispiele für erfolgreiche Buy-Out-Unternehmen sind **Hugo Boss, Hunkemöller, Teufel Lautsprecher, Unitymedia, Jack Wolfskin, Rossmann, Douglas** und **Fielmann**. Aber natürlich gibt es auch die unzähligen Firmen, die es trotz frischem Kapital nicht geschafft haben.

**Konzept:** Wealthcap legt seine Private-Equity-Beteiligungen als Dachfonds auf, die wiederum in institutionelle Spezialfonds und Publikumsfonds investieren. Die Vorgänger haben sechs bis Zielfonds ausgewählt und darüber bis zu 250 Unternehmen finanziert. Die Zielfonds wählt Wealthcap selbst aus

und fragt dabei die Management-Erfahrung ab, die Anlagestrategie, ESG-Kriterien, Kosten und die steuerliche Ausgestaltung.

**Kalkulation:** Zu Tickets ab 10.000 Euro plus 7,5 Prozent Agio (**100.000 Euro plus fünf Prozent**) gibt Wealthcap eine Platzierungsgarantie für 15 Millionen Euro (**7,5 Millionen Euro**). Der Einsatz von Fremdkapital ist nicht vorgesehen. Die Zielfonds sind in der Regel jedoch teilweise fremdfinanziert. Die Einzahlungen erfolgen in Raten: Zunächst 15 Prozent des Einsatzes plus Agio und dann je nach weiterer Aufforderung. Was am Ende dabei herauskommt, kann niemand seriös prognostizieren. Zu viele Variablen, zu viele Fragezeichen, außerdem werden Erträge reinvestiert. Den Anlegern bleiben im mittleren Szenario umgerechnete jährliche Renditen von 2,5 Prozent nach Kosten (**2,8 Prozent**).

**Kosten:** Grund für die eher mageren Ergebnisse sind zum einen die vorgeschriebene aber unwahrscheinliche Annahme einer vollständigen Kapitalbindung über die gesamte Laufzeit und zum anderen die Kosten des Investments. Sie summieren sich inklusive Agio bis zum Ablauf der geplanten Laufzeit Ende

2038 auf 53 Prozent des Kapitals (**49 Prozent**). Nachzulesen in den Verkaufsunterlagen.

**Steuern:** Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Was das im Einzelfall bedeutet, am besten mit dem Steuerberater abklären.

**Anbieter:** Wealthcap ist ein Unternehmen der italienischen Bank **UniCredit**. Zum Sachwertportfolio zählen neben Immobilien Private-Equity-Beteiligungen. Seit 28 Jahren legt das Unternehmen diese Fonds auf und hat damit bei 18.600 Zeichnungen rund 1,2 Milliarden Euro akquiriert.

**Meiner Meinung nach...** Weitere Private-Equity-Fonds von Wealthcap für private und vermögende Anleger. Damit ermöglicht es das Emissionshaus seinen Kunden, mit überschaubarem Einsatz zu investieren wie millionenschwere Großanleger. Aber das Modell hat seinen Preis, wobei Wealthcap betont, die meisten Kosten würden auf Ebene der Zielfonds anfallen. Die prognostizierten Renditen bleiben somit überschaubar. Und wie üblich bei Blind Pools, steht das tatsächliche Ergebnis in den Sternen. Für Anleger, die Spielgeld einsetzen können. □

  
Gemeinsam Investieren



Wo steht der US-Immobilienmarkt?  
Informationen aus erster Hand.

Melden Sie sich jetzt hier zum Webinar an:  
**Dienstag, den 12. März um 10 Uhr**  
**Mittwoch, den 13. März um 17 Uhr**  
(Zur Anmeldung klicken)

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

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

## Quadoro

### Recklinghausen

Die **Quadoro Investment GmbH** hat als KVG des offenen Spezialfonds „Quadoro Social Infrastructure“ (QSI) eine Bürokomplex mit zwei Gebäuden in Recklinghausen gekauft. Die Häuser aus den Jahren 1961 und 1968 mit 8.000 Quadratmetern wurden 2021 bis 2023 schrittweise saniert. Hauptmieter ist der Kreis Recklinghausen. Zusätzlich umfasst das Portfolio mehr als 170 Parkplätze. Die Dachflächen werden mit PV-Anlagen zur Energieerzeugung genutzt. Ausbauflächen stellen ein zusätzliches Potenzial dar.

# Hoffnung auf Trend-Umkehr

Kapitalmarkt intern kommentiert traurige Zahlen auf dem Sachwertepfjel

**Wie angekündigt, ordnen wir in dieser Ausgabe die Zahlen ein, die Uwe Kremer und Christian Prüßing Ende Februar auf dem Sachwertepfjel präsentiert haben.**

Natürlich unterscheiden sich die Ergebnisse nicht groß von den **Scope-Zahlen**, die wir bereits veröffentlicht haben. Sie zeigen vielmehr eine zunehmende Konzentration auf wenige Unternehmen, die noch nennenswerten Umsatz machen. Die Hoffnungen liegen auf verbesserten wirtschaftlichen Rahmendaten in diesem Jahr, sinkenden Zinsen und stabilen Preisen für Immobilien und andere Assets.

**Kapitalmarkt intern** hat sich nicht nur die Umsätze bei den Alternativen Investment Fonds (AIF) angeschaut, son-

dern auch die Ergebnisse der Anbieter von Vermögensanlagen. Und hier fällt auf, dass die stärksten Umsätze unter anderem auf diese Art der Kapitalanlagen entfallen, die als Blind Pool künftig nicht mehr möglich sind.

**Solvium** hat sich mit rund 86 Millionen Euro auf Platz drei eingereiht, muss nun aber umstellen. „Nach wie vor ist unser Absatz stark von der Genehmigungspraxis der deutschen Aufsichtsbehörde abhängig. Wir warten ungeduldig auf die Genehmigung eines neuen Publikums-AIF und eines Infrastrukturfonds für institutionelle Investoren. Wie schon im letzten Jahr angekündigt, beschäftigen wir uns auch mit der Auflage eines AIF im Rahmen eines semi-offenen ELTIFs“, kündigt Geschäftsführer **André Wreth** an. ►

Marketing-Anzeige

# Jetzt in **Jamestown 32** investieren

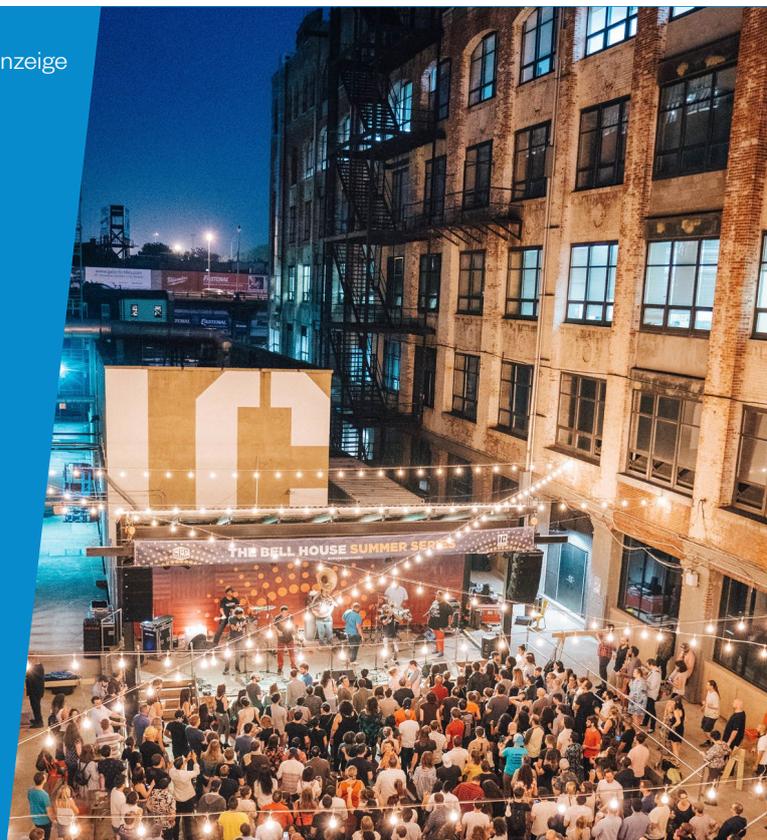
**Unser neuer Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an professionell bewirtschafteten, vermieteten Immobilien in den USA zu beteiligen.**

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.

## Platzierungszahlen im Kapitalanlagemarkt 2023

### 2.2. Mehrjahresvergleich Privatanleger

	Anbieter	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
1	Deutsche Finance Group	109,2	336,1	150,2	148,7	191,1	111,3	55,0
2	RWB PrivateCapital	87,2	80,4	77,4	44,5	37,1	33,6	35,6
3	Solvium Capital	86,1	78,9	96,2	61,5	45,5	36,8	53,0
4	HEP Kapitalverwaltung AG	85,2	42,6	75,1	40,1	17,5	1,0	10,8
5	ONE GROUP	83,6	179,5	200,6	47,5	151,2	79,1	38,3
6	TSO Europe Funds Inc.	79,3	115,8	94,9	49,2	108,3	70,4	109,8
7	Jamestown US-Immobilien	57,1	20,6	267,4	154,7	131,1	0,0	330,9
8	BVT Unternehmensgruppe	51,4	69,0	49,7	44,0	74,9		32,3
9	HMW Emissionshaus AG	45,0	38,0	115,5	30,0		67,5	
10	ÖKORENTA	39,7	35,4	28,3	26,3	15,8	10,5	
11	Dr. Peters Group	38,4	29,2	13,0				
12	Primus Valor AG	30,9	84,4	82,4	56,7	81,4	59,8	49,5

Vor ähnlichen Aufgaben steht **TSO Europe Funds**. Bislang hat das Unternehmen Beteiligungen an US-Immobilien ebenfalls als Vermögensanlage aufgelegt. „Wir sind in der Vorbereitung, unseren ersten AIF aufzulegen und warten derzeit auf die Zulassung unserer eigenen KVG durch die BaFin“, berichtet **Christian Kunz**, bei TSO für Marketing und Vertrieb

zuständig. „An unserem seit Jahrzehnten bewährten Konzept, dem Identifizieren und Erwerben von US-Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial, ändert sich nichts. Am Ende ist der AIF nur eine andere Hülle, unter anderer Regulierung“, so Kunz.

Allerdings auch ganz vorne dabei: Die **One Group** mit knapp 84 Millionen Euro. Ob die Anleger mit ihrer Investitionsentscheidung glücklich sind, ist zweifelhaft. Die bisherige Geschäftsführung ist aus-

geschieden, die neue Leitung hat darüber informiert, dass insgesamt vier Namensschuldverschreibungen über mehr als 400 Millionen Euro massive Probleme haben.

Bei den Assets setzt sich ein Trend seit 2021 fort. Beliebteste Investitionsobjekte sind internationale



**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)



## Union Investment

### Verkauf in Japan

Union Investment hat die Büroimmobilie Shibuya Prime Plaza und das Büro- und Einzelhandelsgebäude J6 Front in Japans Hauptstadt Tokio verkauft. Beide Immobilien zählen zum Bestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Europa.“ Der japanische Immobilienmarkt sei sehr liquide und attraktiv. Gute Immobilien erfreuen sich nach wie vor einer starken Nachfrage, insbesondere von lokalen Investoren, so Union Investment. Beide Immobilien sind komplett vermietet.

## Platzierungszahlen im Kapitalanlagemarkt 2023 3.2. Mehrjahresvergleich Vehikel

	Vehikel	2023	2022	2021	2020	2019	2018
1	Geschlossener Publikums-AIF (KAGB)	60,24%	66,7%	51,1%	71,2%	68,4%	67,0%
2	Private Placement (VermAnlG)	13,64%	4,8%	2,9%	2,1%	3,0%	4,1%
3	Direktinvestment	7,35%	2,6%	2,6%		2,2%	3,8%
4	Anleihe	6,54%	2,8%	0,2%	1,4%		
5	Geschlossener Fonds (VermAnlG)	5,73%	3,7%	4,4%	3,4%	4,3%	4,3%
6	Namenschuldverschreibung (VermAnlG)	2,52%	14,0%	16,3%	8,0%	13,2%	11,0%
7	Nachrangdarlehen (VermAnlG)	2,49%	0,6%	2,1%	4,3%	2,8%	5,6%
8	Geschlossener Spezial-AIF (KAGB)	1,21%	1,6%	5,0%	2,4%	1,8%	0,2%

Immobilien, wobei wir hier ausschließlich von US-Objekten reden. Anleger investierten umgerechnet jeden dritten Euro in Amerika und wählten aus Angeboten von **Jamestown, US Treuhand, BVT, Deutsche Finance** und **TSO** aus.

Deutsche Immobilien landen mit gut einem Viertel des Eigenkapitals auf Platz zwei. Private Equity knackt erst-

mals die Zehn-Prozent-Marke, gefolgt von Solaranlagen. Logistik und Container.

„Derzeit haben wir Angebote von 21 Anbietern erfasst. Inklusive der noch fehlenden Anbieter rechnen wir mit einem Platzie-

rungsvolumen von rund 1,2 bis 1,3 Milliarden Euro. Das ist deutlich weniger als 2022 oder noch 2021“, sagt **Uwe Kremer**. Unter den Assetklassen spürt er vor allem Druck auf die Immobilien. Eine Entspannung könne der ELTIF bringen und die Zinswende bei noch immer hohem Bedarf an neuen und kernsanierten Immobilien nach ESG-Standards. □

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



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)

# Victor weist negative Performance auf

Gradmesser von Jones Lang LaSalle offenbart anhaltende Krise auf den Büromärkten

Mit dem Büro-Performance-Indikator „Victor Prime Office“ misst Jones Lang LaSalle den Zustand der Immobilienmärkte. Kein Wunder, dass sich der Gradmesser im zweiten Jahr nach dem Ende der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) weiter verschlechtert hat.

Im Jahr 2023 beträgt die Performance minus 19,6 Prozent, im Vorjahr lag das Minus bei 11,2 Prozent. Immerhin: Die Quartalsrückgänge haben sich im Jahresverlauf 2023 verlangsamt. Im vierten Quartal 2023 betrug die Wertänderung noch minus 2,7 Prozent (Q2: minus 4,8 Prozent; Q3: minus 7,8 Prozent).

Insgesamt notiert der Indikatorstand für die beobachteten Toplagen der deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München Ende Dezember 2023 bei 166,6 Punkten, nach 207,1 Punkten im Vorjahr. Alle fünf betrachteten Städte weisen im vierten Quartal eine negative Performance im Vergleich zum Vorquartal auf. Dabei erstreckt sich die

Spanne von minus 1,2 Prozent in der Münchner Innenstadt bis minus 4,4 Prozent in der Frankfurter Bankenlage.

Ausschlaggebend für den abgeschwächten Rückgang des Victor-Performanceindex im vierten Quartal waren die verlangsamten Anstiege der Spitzenrenditen an allen untersuchten Standorten. „Wenngleich nach wie vor wenige Transaktionen stattgefunden haben, und der übliche Jahresendspurt auch im Jahr 2023 ausgeblieben war, haben wir doch einige wenige Transaktionen auf überraschend hohem Preisniveau beobachtet“, kommentiert **Ralf Kemper**, Head of Value and Risk Advisory **JLL Germany**, die Zahlen. „Ob es sich um ein Strohfeuer handelt, oder ob sich der seit langem ersehnte Preisfindungsprozess langsam einpendelt, bleibt abzuwarten.“

Zumindest hat die EZB den Zinssteigerungszyklus beendet, und damit würden Investoren wieder ein Stück mehr Planbarkeit für ihre Businesspläne erhal-



**hausinvest**

**Offen für ein gesundes Investment.**  
**Offen für eine neue Erfolgsstory.**  
**Offen für Morgen.**

hausinvest eröffnet Ihnen Schritt für Schritt ein Investment in einen der erfolgreichsten Offenen Immobilienfonds. Mit Stories von Menschen und ihren Visionen in den hausinvest Immobilien. Wie ETERNO in Frankfurt am Main. Jetzt Story erleben auf [hausinvest.de](https://hausinvest.de)

## Instone/Wohnbau

### Deal in Nürnberg

Der deutschlandweit tätige Wohnentwickler **Instone Real Estate** und die **Wohnbau GmbH** setzen ihre Kooperation in Nürnberg fort. Auf einem rund 9.300 Quadratmeter großen Grundstück im Stadtteil Mögeldorf entwickelt Instone das Quartier „4Living“. Es umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit 167 Wohneinheiten – davon sind 95 einkommensorientiert gefördert (EOF). Die Wohnbau GmbH hat das Projekt nun als Forward-Deal schlüsselfertig erworben. Die Baugenehmigung liegt bereits vor.

ten. Das Investitionsvolumen am Büroimmobilienmarkt fiel im Jahr 2023 historisch niedrig aus. In den betrachteten fünf Immobilienhochburgen wurden lediglich rund 2,9 Milliarden Euro in Büros investiert, was einem Rückgang von fast 80 Prozent im Vergleich zu 2022 entspricht. Im vierten Quartal betrug das Transaktionsvolumen sogar nur rund 0,6 Milliarden Euro und blieb damit deutlich unter dem Quartalsdurchschnitt der vergangenen sechs Jahre von rund 4,4 Milliarden Euro.

Insbesondere internationale Investoren agierten sehr zurückhaltend. Ihr Anteil machte lediglich zehn Prozent des Transaktionsvolumens in Büroimmobilien aus, während dieser in den Vorjahren regelmäßig bei 40 Prozent und mehr lag. Kemper: „Das Renditeniveau für Büroimmobilien ist mit im Schnitt 4,3 Prozent Ende 2023 spürbar höher als in den Jahren zuvor. Allerdings liegt es

noch tiefer als im Jahr 2009 – der Zeitpunkt, zu dem nach der Finanzkrise die Immobilienmärkte wieder ansprangen. Damals betragen die Nettospitzenrenditen zwischen 5,25 Prozent in München und 5,5 Prozent in Berlin. Zudem fielen die jüngsten Renditeanstiege in den deutschen Städten weniger stark aus als in den meisten Nachbarländern, was dortige Büroimmobilien für Investoren interessanter machen könnte als hierzulande. Es ist also durchaus möglich, dass die Renditen 2024 noch weiter steigen werden, wenngleich mit einer Stabilisierung in der zweiten Jahreshälfte gerechnet wird. Je nach Entwicklung der Zins- und Finanzierungsbedingungen könnte dann der Renditepeak überwunden sein.“

Nachdem sich der Büovermietungsmarkt lange Zeit als robust erwies und im Jahr 2022 in den sieben Immobilienhochburgen insgesamt rund 3,5 Millio-

## Zukunft durch Solarenergie

hep ist offizieller Trikotärmel-Partner des VfB Stuttgart. Weil auch furchtlose Schultern starke Partner brauchen.

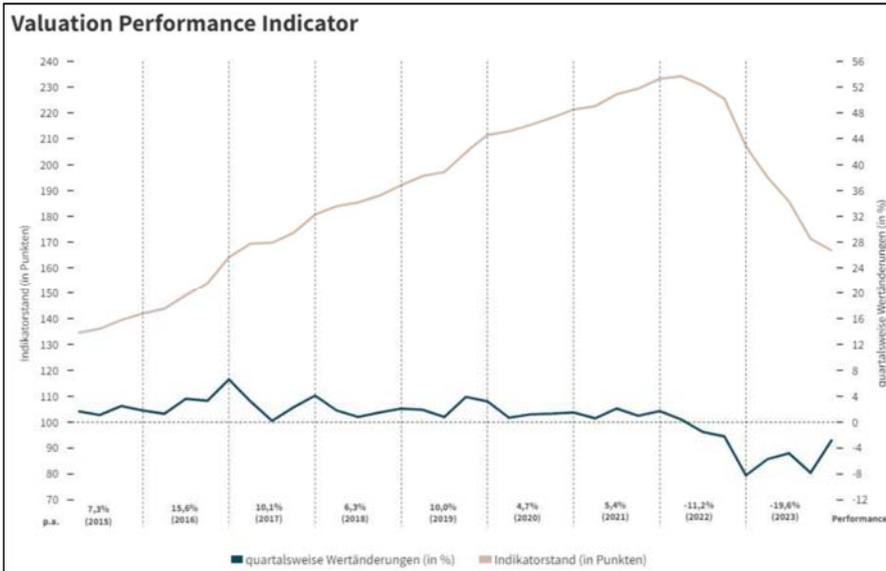
Informieren Sie sich über die Solarinvestments von hep und entdecken jetzt:

**hep Green Bond  
2023/2028**



Investieren in Solarenergie.

**hep solar**



**Seit zwei Jahren geht's bergab.** Immerhin: Das quartalsweise Minus ist nicht mehr so alarmierend mies wie im Jahr zuvor.

nen Quadratmeter Bürofläche vermietet wurden (plus sieben Prozent gegenüber 2021), wirkte sich die wirtschaftliche Schwäche im Jahr 2023 auch auf das Vermietungsgeschehen aus. Lediglich rund 2,5 Millionen Quadratmeter betrug der Umsatz und damit 28 Prozent weniger als 2022. Die nachlassende Nachfrage hat auch für eine schwächere Dynamik bei den Mietpreisen gesorgt. Lediglich in Berlin und in München konnten im Schlussquartal nennenswerte Mietsteigerungen beobachtet werden, an den übrigen drei Standorten stagnierten die Spitzenmieten.

Insbesondere in Frankfurt ist die Flächennachfrage derzeit relativ schwach. Zum einen spielt hier die geringe Branchendiversifizierung eine Rolle, zum anderen ist auch die Return-to-Office-Rate nach der Coronapandemie in Frankfurt geringer als in den anderen betrachteten Städten. „Für das laufende Jahr erwarten wir wenige Impulse aus dem Mietmarkt, da die Wirtschaftsaussichten für Deutschland sehr verhalten sind“, sagt Kemper.

Die Gegenimpulse aus den Mietmärkten schwächen sich ab. Im Quartalsvergleich weisen die Münchner Innenstadt mit minus 1,2 Prozent auf 178,1 Punkte sowie die Hamburger Spitzenlage mit einem Minus

von 1,9 Prozent und dem neuen Indikatorstand von 182,7 Punkten die geringsten Performancerückgänge auf. In beiden Städten sind die Spitzenrenditen um zehn Basispunkte gestiegen, und die Mieten konnten insbesondere in München Gegenimpulse setzen. In Berlin stiegen die Mieten zwar ebenfalls noch merklich, konnten den Renditeeffekt von 15 Basispunkten allerdings weniger stark abfedern. Dies resultierte in einem Indikatorrückgang von 2,8 Prozent auf 180,2 Punkte. Mit großem Abstand folgen die Frankfurter Bankenlage (minus 4,4 Prozent auf 151,4 Punkte) und die Düsseldorfer Bankenlage (minus drei Prozent auf 151,3 Punkte). Hier schlugen die Anstiege der Spitzenrenditen um je 20 Basispunkte voll durch, da stagnierende Spitzenmieten und sehr wenig Bewegung abseits der Spitze nichts entgegzusetzen hatten.

rende Spitzenmieten und sehr wenig Bewegung abseits der Spitze nichts entgegzusetzen hatten.

Aufgrund der verlangsamten Quartalsrückgänge fällt auch die über alle Standorte gerechnete Jahresperformance des Victor (Vergleich Indikatorstand Q4 2023 zu Q4 2022) weniger negativ aus als der Vergleich des dritten Quartals 2023 zum Vorjahresquartal. Die Jahresperformance bleibt weiter deutlich im Minus, wobei die Städte nah beieinander liegen: In Düsseldorf ist der Rückgang im Jahresvergleich mit minus 19 Prozent noch am niedrigsten. Hamburg landet auf dem zweiten Platz mit minus 19,2 Prozent, gefolgt von Frankfurt mit minus 19,5 Prozent und München mit minus 19,9 Prozent.

Berlin bildet mit minus 20,1 Prozent das Schlusslicht. Kemper bilanziert: „Der Victor befindet sich aktuell auf dem Stand des Jahresbeginns 2017. Fünf Jahre Wertzuwächse wurden in nur sieben Quartalen korrigiert. Düsseldorf und München schneiden dabei etwas besser ab, sie bewegen sich auf dem Niveau zum Jahresende 2017, während sich Hamburg knapp auf dem Stand des vierten Quartals 2016 befindet. Im Vergleich zu damals liegt das Renditeniveau heute rund 100 Basispunkte höher. Die durch

die Renditeänderungen besonders im Spitzensegment getriebenen Rückgänge des Victor seit dem zweiten Quartal 2022 wurden durch starke Vermietungsmärkte gedämpft.“ Dieser Effekt habe sich im Laufe des Jahres 2023 im Zuge der nachlassenden Mietdynamik abgeschwächt. □

Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q4 2022 - Q4 2023	Wertänderungsrendite (YoY)	Total Return Q4 2023
Berlin	3,2%	-20,1%	-16,9%
Düsseldorf	3,4%	-19,0%	-15,6%
Frankfurt	3,4%	-19,5%	-16,1%
Hamburg	3,3%	-19,2%	-15,9%
München	3,2%	-19,9%	-16,7%
TOP-5	3,3%	-19,6%	-16,3%

**Überall ein Minus.** In jeder Top-5-Stadt hat sich der Total Return weiter abgeschwächt.

## LHI Gruppe

### S-Bahn für München

Die **LHI Gruppe** aus Pullach setzte im abgelaufenen Geschäftsjahr Transaktionen in Höhe von insgesamt 3,35 Milliarden Euro um. Sie investierte rund drei Milliarden Euro in neue Projekte. Im Segment Strukturierte Finanzierungen lag das Neugeschäft bei 2.85 Milliarden Euro. So konnte die LHI Gruppe eine Leasinggestaltung für 90 neue S-Bahnzüge in München konzipieren und die Finanzierung umsetzen. Die ersten neu entwickelten S-Bahnen sollen ab Mitte 2029 in Betrieb genommen werden.

*Auf ein Wort*

## Staffelstab geplant übergeben

Patrizia GrundInvest überträgt Verantwortung an langjährige Mitarbeiter

**Wachwechsel bei der Patrizia GrundInvest. Nach zehn Jahren in der Geschäftsführung übergeben Andreas Heibroock und Joachim Fritz die Leitung an Klaus Weber und Stefan Huber. Der Fondsbrief sprach mit Heibroock und Weber.**

**Andreas Heibroock:** Für das Team ist der Wechsel keine Überraschung. Wir haben das intern schon Mitte 2023 kommuniziert, wollten aber erst an die Öffentlichkeit gehen, nachdem die Nachfolge bei der BaFin geklärt ist.

**Der Fondsbrief:** Was folgt bei Ihnen nach Patrizia?

**Heibroock:** Meine Lebensplanung. Jetzt

stehen andere, private Dinge an, Reisen zum Beispiel. Der Zeitpunkt hat nichts mit externen Gründen zu tun. Es gibt keinerlei Verwerfungen mit dem Gesellschafter, sondern eine gemeinsam abgestimmte langfristige Planung der Staffelstabübergabe.

**Joachim Fritz scheidet zum 31.03. aus. Sie erst Ende des Jahres. Warum?**

**Heibroock:** Ich werde das Risk Management übergeben, und das erfordert eine längere Einarbeitung des Nachfolgers, wenn der noch keine Riskmanagement-Erfahrung hat – so wie das bei mir vor zehn Jahren auch war.

**Herr Weber, Sie übernehmen die Ver-**

## Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds  
EURAMCO Clean Power

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

 EURAMCO

## Wechsel Dich I

**Malte Schrötgens** verantwortet seit Anfang des Jahres den Bereich Residential des Projektentwicklers-, Immobilieninvestors und Bestandshalters **Art-Invest Real Estate**. Das Unternehmen hält derzeit mehr als 1.600 Wohneinheiten im Bestandsportfolio. Neben den beiden aktuellen Projektentwicklungen in Quartier Neustadt in Dresden und Coloria in Erfurt befinden sich weitere Wohninvestments in Österreich in der Verwaltung.

Die **Hauck & Aufhäuser Alternative Investment Services S.A.** erweitert ihr Vorstandsteam. Mit Wirkung zum 01. März 2024 wurde **Christian Eisele** zum Vorstand ernannt. Er wird mit **Christian Mader** und **Ingo Gozemba** die Organisationseinheit führen und verantwortet schwerpunktmäßig den Bereich Accounting.

**Martin Führlein**, bisher Vorstandsmitglied und Geschäftsführer bei der **GRR Group**, übernimmt zum 18. März die Position des CEO bei **Pegasus Capital Partners** und wird Vorsitzender der Geschäftsführung. Weitere Mitglieder der Geschäftsführung bleiben **Asmus Freiherr von Eyb** und **Oliver Wiegandt**.

**Lisa Watermann** ist neue Aufsichtsrätin der **WERTGRUND Immobilien AG**. Die bisherigen Aufsichtsräte **Sven Fritsche**, Professor **Matthias Thomas** und **Christoph Buse**, **Christoph von Hugo** und **Tom Zeller** waren zu Jahresbeginn erneut berufen worden.



**Andreas Heibrock.** In seiner Patrizia-Bilanz stehen mehr als 20 Fonds mit einem Volumen von 1,7 Milliarden Euro.



**Klaus Weber** kam wie Heibrock von der **Real I.S. AG** zur Patrizia GrundInvest und ist seit 2015 an Bord des Emissionshauses.

[antwortung, so war es auch in der Überschrift der Pressemeldung aus Ihrem Hause zu lesen. Bedeutet das auch einen Strategie-Wechsel?](#)

**Klaus Weber:** Wir werden weiterhin auf den AIF setzen, auch wenn sich der nächste Fonds mit einem Einzelobjekt in diesen Zeiten nicht gerade aufdrängt. Parallel dazu arbeiten wir daher an einem Infrastruktur-ELTIF. Patrizia hat vor zwei Jahren **Whitehelm Capital** übernommen, einen Spezialisten für Infrastruktur-Investments. Seitdem haben wir in diesem Segment bereits Fonds für institutionelle Investoren angeboten. Über den ELTIF öffnen wir nun auch privaten Anlegern den Zugang dazu.

[Das hörte sich vor einigen Monaten noch anders an, Herr Heibrock. Als wir während meiner Recherche für einen FAZ-Artikel über den ELTIF gesprochen haben.](#)

**Heibrock:** Mit dem ELTIF 2.0 haben sich die Rahmenbedingungen verbessert. So ist zum Beispiel der Fremdkapital-Anteil höher geworden, was eine bessere Rendite ermöglicht. Von der Ausgestaltung passt der ELTIF zu unserem Haus, denn wir sind europaweit unterwegs und planen den Vertrieb des ELTIF nach Luxemburger Recht nicht nur in Deutschland, sondern zum Beispiel auch in den Niederlanden, in Italien und Frankreich.

[Warum haben Sie den ELTIF nicht nach deutschem Recht aufgelegt?](#)

**Heibrock:** Wir finden in Luxemburg eine etabliertere Struktur. In Deutschland steht die Verwaltungspraxis noch am Anfang. Daher haben wir uns auch aus Gründen des internationalen Vertriebs für Luxemburg entschieden.

[Worin wird der ELTIF investieren?](#)

**Weber:** Um Sonne und Wind prügeln sich derzeit alle. Wir denken daher an Assets wie Ladesäulen mit Speichermöglichkeiten, Glasfasernetze und smarte Straßenbeleuchtung.

[Wird der ELTIF den AIF bei Patrizia ablösen oder ein ergänzendes Produkt sein?](#)

**Weber:** Auch wenn wir aktuell den Schwerpunkt auf den ELTIF legen, bleibt er zunächst ein komplementäres Produkt. Wir sehen in dieser Marktphase eine stärkere Nachfrage nach Infrastruktur. Darauf reagieren wir – gemäß unserem Motto: Vom Immobilien-Manager zum Sachwerte-Manager. Langfristig sehen wir jedoch weiterhin Chancen auch mit dem AIF.

[Planen Sie weitere Strukturen? Offene Fonds? Sondervermögen?](#)

**Weber:** Nein zu beidem. Wir denken eher an einen Wertpapiermantel. An Inhaberschuldverschreibungen. Damit reagieren wir auf die Wünsche von semiprofessionellen Investoren wie Stiftungen und Versorgungswerken. □

# Starkes Interesse an gebrauchten Spezial-AIF

Lagrange Financial Advisory ermittelt steigende Bedeutung des Zweitmarkt-Handels

**Investments in Immobilien und Immobilien-Spezial-AIF spielen für deutsche institutionelle Investoren weiterhin eine wichtige Rolle. Das Wachstum konzentriert sich in starkem Maße auf die Immobilien-Assetklassen Data Center, Light Industrial, Micro Living und Lebensmittel-Einzelhandel.**

Das Kaufinteresse an Immobilien Spezial-AIF im Zweitmarkt ist dabei erstmals höher als bei Primärfonds. Im Bereich Infrastrukturinvestments ist ein sehr starkes Interesse aktuell unter anderem auch im Vergleich zu Immobilien-Primärfonds zu beobachten.

Dies zeigen die Ergebnisse der siebten Befragung zum Lagrange Fondsmonitor der **Lagrange Financial Advisory GmbH** und der **INVESTMENTExpo** zum Ende des zweiten Halbjahres 2023. Mit Blick auf den Anteil von Immobilien-Spezial-AIF an den insgesamt gehaltenen Spezial-AIF-Anlagen ergab sich ein leicht positiver Indexstand von 6,21 Punkten. Ein Stand von eins entspräche dabei einer starken Reduzierung, ein Stand

von elf einer starken Erhöhung des Immobilienanteils unter den Spezialfonds-Anlagen. Erstmals wurden die Befragten auch gebeten, sich anhand derselben Skala zu ihrem Interesse an Infrastruktur-Investments innerhalb ihrer Spezial-AIF-Anlagen zu äußern. Hierbei ergab sich ein Indexstand von 7,59 Punkten, der ein deutliches Interesse an einer Ausweitung von Infrastrukturinvestments signalisiert.

Hinsichtlich der Risikokategorien kommen bei Investments in Immobilien-Spezial-AIF weiterhin vor allem Core-Plus-Investments infrage, auf die rund 41 Prozent der Nennungen entfielen, gefolgt von Core-Investments (30 Prozent). Opportunistische Investments spielen mit vier Prozent unverändert nur eine geringe Rolle. Überraschend ist im Vergleich zu vorherigen Befragungen der hohe Anstieg bei Value add Investments.

Wesentlich größere Veränderungen sind bei den Präferenzen für die einzelnen Immobilien-Nutzungsarten

# JETZT INVESTIEREN!

Stabile Erträge, Expertise  
und Transparenz

 **Hahn  
Gruppe**  
Wertarbeit mit Immobilien



**Hahn Pluswertfonds 180 – Fachmarktzentrum Landshut**

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



## Wechsel Dich II

**Gerald Kremer** wurde zum neuen Geschäftsführer der **Union Investment Real Estate GmbH** berufen. Kremer kommt von **Credit Suisse Asset Management**, wo er als Chief Digital Officer seit 2018 die digitale Transformation des Geschäftsbereichs Global Real Estate gestaltet und verantwortet hat. In seiner neuen Funktion als Chief Operating Officer (COO) bei Union Investment ist er für die Bereiche Digitalisierung, Immobilien-Operations/Prozesse, Datenmanagement und Tax zuständig. Kremer folgt auf **Christoph Holzmann**, der zum 1. April 2024 seine Geschäftsführungsmandate aus persönlichen Gründen niederlegen und zum 30. Juni 2024 aus dem Unternehmen ausscheiden wird.

## Deka Immobilien

### „Veneto 89“ in Rom

**Deka Immobilien** kauft das langfristig vermietete Trophy-Bürogebäude „Veneto 89“ in der Altstadt von Rom vom privaten Investmenthaus **Ardian** für das Portfolio des Offenen Immobilienfonds „WestInvest InterSelect“. „Veneto 89“ wurde 1928 im neoklassizistischen Stil errichtet und kürzlich umfangreich saniert. Die Immobilie bietet rund 23.000 Quadratmeter vermietbare Fläche und elf Parkplätze für PKWs sowie zwölf Stellplätze für Motorräder in einer Tiefgarage. Hauptmieter ist **Deloitte Italy**.



**Nicht mehr neu, aber noch gut.** Zweitmarktfonds haben im Spezialfonds-Geschäft erstmals die Primärfonds überholt.

ablesbar. Zwar lagen Wohnimmobilien mit einem kaum veränderten Anteil von 16 Prozent (H1/2023: 17 Prozent) der Nennungen weiterhin unangefochten an der Spitze, doch insbesondere bei den „neuen“ Immobilien-Assetklassen zeichnet sich das höchste Wachstum ab. Deutlich rückläufig war die Präferenz für Büroimmobilien, deren Anteil sich mit rund acht Prozent der Nennungen (H1/2023: 16 Prozent) annähernd halbierte.

Stattdessen teilen sich Einzelhandelsimmobilien mit einem mindestens 70-prozentigen Lebensmittel-Anteil sowie Unternehmensimmobilien/Light Industrial mit jeweils zwölf Prozent den zweiten Platz (H1/2023: acht bzw. zehn Prozent), dicht gefolgt von Logistikimmobilien mit einem Anteil von zehn Prozent der Nennungen (H1/2023: elf Prozent). Auf drittverwendungsfähige, kommunale Verwaltungsgebäude entfielen acht Prozent der Nennungen und damit ebenso viele wie auf Büroimmobilien; knapp dahinter folgten Micro-Living und Datacenter mit jeweils sieben Prozent der Nennungen. Auf einen Mix verschiedener Gewerbeimmobilienarten beziehungsweise auf Real Estate Debt entfielen jeweils fünf Prozent, bei Pflegeimmobilien und Sozialimmobilien waren es jeweils vier Prozent.

Unter den infrage kommenden Zielregionen für Investments von Immobilien-Spezial-AIF ist neben Deutschland das Interesse für BeNeLux (13 Prozent), UK, USA und Frankreich (je zehn Prozent) am höchsten. Nur knapp dahinter folgte Österreich mit neun Prozent der

Nennungen (H1/2023: zwölf Prozent). Gefragtester Auslandsmarkt war die BeNeLux-Region mit einem Anteil von 13 Prozent der Nennungen (H1/2023: neun Prozent).

Wichtigster Grund für Investments in Immobilien-Spezial-AIF ist aktuell die Risikodiversifikation im Portfolio, die 44 Prozent der Befragten nannten. Die Nutzung spezifischer Chancen an den Immobilienmärkten steht für 21 Prozent der Befragten im Vordergrund. 18 Prozent von ihnen schätzen vor allem

den Know-how-Transfer beziehungsweise die Nutzung der Managementexpertise der Fondsanbieter, während für 15 Prozent Inflationsschutz das Hauptargument ist.

Als größte Herausforderung im Zusammenhang mit Investitionen in Immobilien-Spezial-AIF nannten 38 Prozent der Befragten wieder hohe Immobilienpreise beziehungsweise geringe Anfangsrenditen (H1/2023: 37 Prozent). Zweitwichtigste Herausforderung ist weiterhin die unverändert von 27 Prozent der Befragten genannte Finanzierung von Immobilieninvestments, während das Risiko von Preis- und Mietrückgängen nur noch für zwölf Prozent der Befragten die größte Herausforderung ist (H1/2023: 17 Prozent). Ein geringes Angebot an geeigneten Objekten liegt mit 24 Prozent der Nennungen mittlerweile an dritter Stelle.

Bei den erstmalig erfragten Präferenzen für Segmenten im Bereich Infrastruktur lagen bei den spezialisierten Fonds Photovoltaik- und Windinvestments mit 24 bzw. 15 Prozent der Nennungen an der Spitze; diversifizierte Infrastrukturfonds (23 Prozent) sind ebenfalls stark gefragt. Mit einigem Abstand folgen andere erneuerbare Energien und Infrastructure Debt (jeweils acht Prozent) und Bauten für die soziale Infrastruktur wie Kitas, Schulen etc. (sieben Prozent). Relativ gering war dagegen das Interesse an Speichersystemen und Netzinfrastruktur für die Kommunikation, auf die nur drei bzw. zwei Prozent der Nennungen entfielen. ►

Bei den Zielregionen für Infrastrukturinvestments erwies sich Deutschland mit 38 Prozent der Nennungen als Favorit, gefolgt von anderen europäischen Märkten mit 33 Prozent, was den üblichen Fondsstrukturen Rechnung trägt. Auf Nordamerika entfiel immerhin noch ein Fünftel der Nennungen, während es bei Asien nur neun Prozent waren.

Bei der Frage nach dem Interesse am Kauf von Anteilen an Immobilien-Spezial-AIF über den Zweitmarkt ergab sich mit einem Durchschnittswert von 7,21 Punkten ein höherer Wert (H1/2023: 6,51 Punkte) als bei der vorangegangenen Befragung. Damit liegt der Wert für das Interesse an Zweitmarktkäufen erstmals deutlich höher als der Index für das Interesse der Ausweitung von Engagements am Primärmarkt. Ein Stand von eins entspräche dabei absolut keinem Interesse, während ein Stand von elf sehr starkes Interesse signalisieren würde. Bezogen auf das Interesse am Verkauf von Anteilen über den Zweitmarkt war das Interesse mit 6,41 Punkten nahezu ebenso ausgeprägt wie in der vorherigen Befragung (H1/2023: 6,44 Punkte).

Bei der Frage nach der bei Zweitmarktkäufen am stärksten gefragten Nutzungsarten standen Wohnimmobilien

mit 39 Prozent an erster Stelle, gefolgt von Logistik und Infrastruktur mit jeweils 21 Prozent und Einzelhandelsimmobilien mit mindestens 70-prozentigem Lebensmittelanteil (14 Prozent). Bei eventuellen Verkäufen von Fondsanteilen über den Zweitmarkt ist der Anteil der Büroimmobilien mit rund 48 Prozent sehr hoch, danach folgen Logistik (22 Prozent), Einzelhandelsimmobilien mit mindestens 70-prozentigem Lebensmittelanteil (17 Prozent) und Wohnimmobilien (13 Prozent).

„Die aktuellen Befragungsergebnisse zeigen vor allem, dass sich das Interesse der institutionellen Investoren an Immobilien-Spezialfonds und das weitere Wachstum im Primärmarkt deutlich zugunsten der neuen Assetklassen, wie Data Center, Light Industrial, Micro Apartments, verlagert haben. Die alten Assetklassen, wie Büro oder Wohnen werden weitgehend über den Zweitmarkt abgewickelt. Logistik ist in allen Märkten stark vertreten“, sagt **Sven Helmer**, Geschäftsführer von Lagrange.

Die befragten Unternehmen kommen insbesondere aus den Bereichen Versicherungen, Banken, Pensionskassen und Versorgungswerke. □

WERBUNG

 Verifort Capital

## »Investitionen mit Wirkung.«

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

Das Wichtigste im Überblick:

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



deutscher  
beteiligungspreis 2022

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

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:

[www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer](http://www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer)

# Wohnungen erstmals Assetklasse Nr. 1

Catella befragt Immobilien-Fachleute nach ihrer Einschätzung der Märkte und Wirtschaftsleistung

**Wie denken Experten über die Zukunft der Immobilienmärkte? Das herauszufinden, hat Catella die Fachleute gefragt: Wie wird sich die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2024 entwickeln und welchen Einfluss wird dies auf die Immobilienmärkte haben?**

Zwar erwarten zahlreiche Wirtschaftsinstitute, dass sich die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2024 wieder auf einem positiven Wachstumspfad befinden wird, jedoch wird dieses Wachstum aller Voraussicht nach nur moderater Natur sein. Aktuell korrigierte die OECD die Wachstumsprognose für die deutsche Wirtschaft für 2024 auf plus 0,3 Prozent nach unten. Im November war die OECD noch von einem Wirtschaftswachstum von 0,6 Prozent in diesem Jahr ausgegangen.

Die Ergebnisse der **Catella**-Umfrage deuten ebenfalls an, dass die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen angespannt bleiben werden. So erwarten rund 78 Prozent der Befragten in der Umfrage, dass in diesem Jahr die deutsche Wirtschaftsleistung rezessiv verlaufen wird. Rund 16 Prozent gehen von einem weiteren Abschwung aus und nur sechs Prozent rechnen mit einem Aufschwung.

Rund 78 Prozent der Befragten gaben an, Interesse an der Assetklasse Wohnen zu haben. Damit belegt diese Assetklasse in der Umfrage den ersten Platz. Erklärt werden kann dieses Ergebnis damit, dass Wohnraum, vor allem in Ballungszentren, weiterhin ein knappes Gut ist. So kam es trotz der ökonomischen Turbulenzen im Jahr 2023 in Ballungszentren weiterhin zu steigenden Wohnungsmieten. Aus gestiegenen Finanzierungszinsen und Baukosten folgt, dass eine Erweiterung des Angebotes an Wohnungen in Deutschlands Ballungszentren in Zukunft auszuschließen ist. Dies legt die Grundlage für weiterhin steigende Wohnungsmieten in

den urbanen Räumen Deutschlands, wodurch sich für Investoren Opportunitäten ergeben.

Neben Wohnen ist laut den Ergebnissen der Umfrage die Assetklasse Logistik ebenfalls im Fokus einiger Investoren. Dies sei damit zu begründen, dass sich die Immobilienklasse Logistik im derzeitig angespannten Umfeld als sehr widerstandsfähig erweist. Trotz der Herausforderungen der vergangenen Jahre, wie die Corona-Pandemie, der Krieg in der Ukraine oder die hohen Inflationsraten, kam es auf zahlreichen Teilmärkten des europäischen Marktes für Logistikimmobilien zu einem deutlichen Anstieg des Mietniveaus. Auch künftig sind die Aussichten für die Assetklasse Logistik als durchaus positiv einzuordnen.

Die Assetklasse Büro befindet sich gegenwärtig in einem sehr dynamischen Umfeld. Neben den gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten brachte in den zurückliegenden Jahren die vermehrte Nutzung von Homeoffice Unsicherheit in den Markt. Die Pandemie hat gezeigt, dass trotz Einführung des Homeoffice Unternehmen weiterhin handlungsfähig sind. Jedoch zeigen vor allem aktuelle Entwicklungen, dass auch das Büro weiterhin ein wichtiger Bestandteil der modernen Arbeitswelt ist.

Von hoher Relevanz ist aber, dass das Bürogebäude den aktuellen Anforderungen des Marktes entspricht. So zeigen Entwicklungen, dass in der heutigen modernen Arbeitswelt das Büro mehr sein muss als ein Platz zum Arbeiten. Das Büro muss im Wettbewerb gegen das Homeoffice bestehen. Aspekte wie eine moderne Flächengestaltung (z.B. Fläche für den persönlichen Austausch) oder die zentrale Lage in einer großen Metropole besitzen im aktuellen Marktumfeld eine hohe Bedeutung.



**Wohnen liegt klar vorne** in der Gunst der Immobilien-Fachleute. Büros haben es nach Logistik nur auf Platz drei geschafft.

Weiter ist die Erfüllung von ESG-Standards in Zeiten der Dekarbonisierung von hoher strategischer Bedeutung. Erfüllt ein Büroobjekt jedoch die skizzierten Anforderungen sehen Investoren weiterhin klare Potentiale in dem entsprechenden Objekt. Dies deuten auch die Ergebnisse der Umfrage an. So gaben rund 40 Prozent der Befragten an, dass die Assetklasse Büro im Jahr 2024 im Fokus der Investmentstrategie stehen wird. □

# Tick tack - Büro-Immobilienuhr geht vor

Analyse von Jones Lang LaSalle zeigt Mietwachstum häufig deutlich über dem Zehn-Jahres-Schnitt



**Nur Irland fällt aus dem Rahmen.** In allen anderen von Jones Lang LaSalle untersuchten Städten steigen die Mieten weiter - wenn auch verlangsamt.

tor EMEA Research & Strategy.

Neun Märkte erlebten im Jahresvergleich im vierten Quartal einen Anstieg der Büronachfrage. Dazu gehörten Luxemburg (plus 143 Prozent im Vergleich zum Vorjahr), London (plus 59 Prozent), Düsseldorf (plus 28 Prozent), Frankfurt (plus 24 Prozent), Barcelona (plus elf Prozent), Mailand (plus zehn Prozent), Budapest (plus zehn Prozent), Hamburg (plus fünf Prozent) und Prag (plus fünf Prozent). Im Gesamtjahresvergleich verzeichneten die meisten Märkte Rückgänge – mit Ausnahme von Budapest (plus 17 Prozent), Amsterdam (plus sechs Prozent) und Brüssel (plus fünf Prozent).

**Der europäische Büromietpreisindex setzte seinen positiven Trend im vierten Quartal 2023 fort. Im Vergleich zum Vorquartal stieg er um ein Prozent, liest Jones Lang LaSalle von seiner Immobilien-Uhr ab.**

Mit 4,4 Prozent liegt das jährliche Mietwachstum für Büroflächen in Europa ebenfalls deutlich über dem Zehn-jahresdurchschnitt von 3,8 Prozent. Es ist wahrscheinlich, dass die Spitzenmieten weiter steigen werden, weil nach wie vor ein heftiger Wettbewerb um Topflächen in Toplagen herrscht. Dennoch wird erwartet, dass sich das Tempo des Mietwachstums verlangsamen und im Jahr 2024 unter drei Prozent fallen wird. Mietpreissteigerungen wurden in neun von 23 Indexmärkten beobachtet, einschließlich London (plus 3,7 Prozent im Vergleich zum Vorquartal), Stockholm (plus 3,4 Prozent), Berlin (plus 2,3 Prozent), München (plus zwei Prozent), Luxemburg (plus 1,9 Prozent), Rotterdam (plus 1,8 Prozent), Utrecht (plus 1,6 Prozent) und Madrid (plus 0,7 Prozent). In den verbleibenden 14 Märkten gab es im vierten Quartal 2023 kein Mietwachstum.

Die Daten für das vierte Quartal 2023 deuten auf eine leichte Steigerung des Flächenumsatzes hin. Mit 2,5 Millionen Quadratmeter lag der Wert im vierten Quartal um 20 Prozent über dem Vorquartal, im Jahresvergleich steht dennoch ein Minus von sechs Prozent. Insgesamt wurden rund 8,7 Millionen Quadratmeter vermietet, ein Rückgang von 18 Prozent im Vergleich zu 2022.

„Der Trend zur Verkleinerung zugunsten von hochwertigeren Flächen in zentralen Lagen setzte sich bis zum Jahresende fort. Die angespannten Marktbedingungen in einigen Central Business Districts verdrängten die Nachfrage in andere gut angebundene Randlagen der Kernbereiche“, beobachtet **Hela Hinrichs**, Senior Direc-

Wie die meisten europäischen Märkten registrierte Paris zum Jahresende 2023 einen Quartalsanstieg des Mietvolumens. Mit 526.000 Quadratmetern lag der Umsatz im vierten Quartal um vier Prozent über dem dritten Quartal. Das jährliche Vermietungsergebnis von 1,9 Millionen Quadratmetern fiel jedoch um 17 Prozent niedriger aus als im Vergleich zu 2022 und zwölf Prozent niedriger als der Zehn-jahresdurchschnitt. Auf Jahresbasis wurde die Nachfrage in Paris vom Segment der Flächen unter 1.000 Quadratmeter angetrieben mit 645.700 Quadratmetern oder 35 Prozent des gesamten Vermietungsvolumens. Im Großsegment wurden 56 Anmietungen mit 623.200 Quadratmetern registriert. Dies bedeutet ein Rückgang um 28 Prozent im Vergleich zu 2022 und 22 Prozent zum Zehn-jahresschnitt.

Die Leerstandsquote für Büroflächen in Europa ist von 7,7 Prozent auf acht Prozent im vierten Quartal 2023 gestiegen. Dies ist der höchste Wert seit dem ersten Quartal 2016. Die Fertigstellungen beliefen sich im vierten Quartal 2023 auf eine Million Quadratmeter. Mailand (125.000 Quadratmeter), London (113.000 Quadratmeter), Paris (98.000 Quadratmeter) und Hamburg (94.000 Quadratmeter) machten fast die Hälfte der im vierten Quartal 2023 übergebenen Büroflächen aus. Hinrichs: „Derzeit befinden sich mehr als 6,9 Millionen Quadratmeter im Bau für 2024, das höchste Volumen der vergangenen 20 Jahre. Es wird jedoch mit Verzögerungen gerechnet, da die Bau- und Finanzierungskosten hoch und die Nutzer bei Vorvermietungen zurückhaltender sind.“ □

## HIH Invest

### Wind für Artikel 9

HIH Invest hat den Windpark Belle bei Steinheim im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen erworben. Der 25-Megawatt-Park besteht aus fünf Windkraftanlagen des Herstellers ENERCON. Die Anlagen sind seit Juni 2023 vollständig errichtet, an das Netz angeschlossen und befinden sich bereits im Betrieb. Der Ankauf erfolgte für den Fonds „HIH Green Energy Invest“. Verkäufer ist das Unternehmen **Energiequelle**, das den Park entwickelt und als Generalübernehmer errichtet hat. Der Fonds ist ein nachhaltiges Vehikel gemäß Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung und fokussiert sich auf Photovoltaik- und Windkraft-Anlagen.

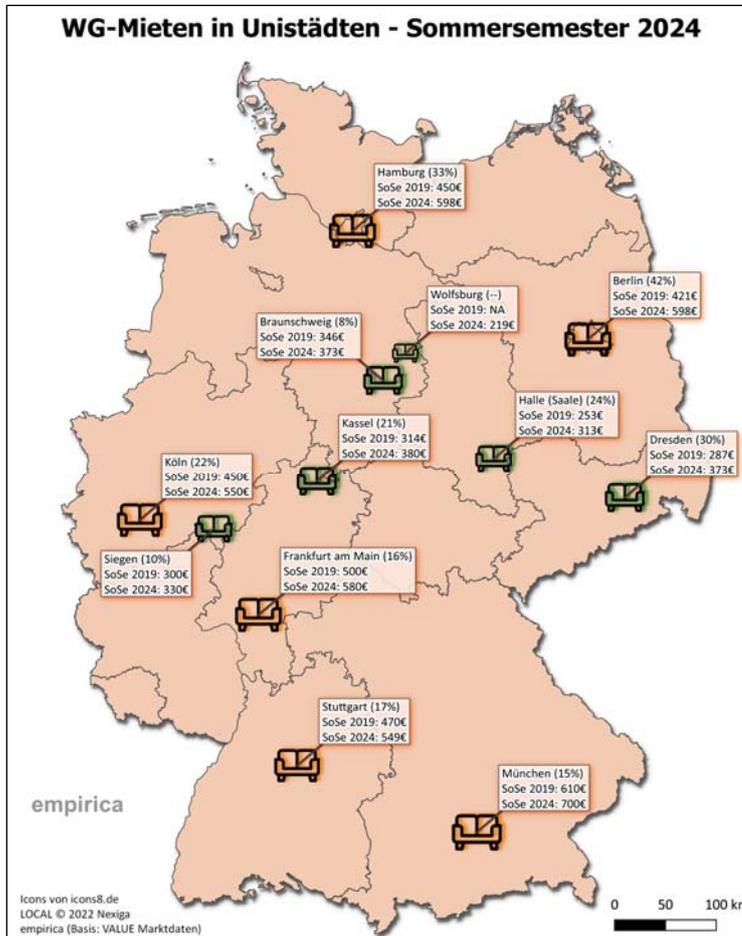
## DFH Group

### Drei Mieter in Holland

Die **DFH-Group** hat für die Immobilie „Langerhuize Offices“ des Fonds „Euro-Select 17 Amstelveen“ drei neue Mieter gewonnen. **Wealth Management Partners** hat in der siebten und achten Etage des Objektes rund 1.500 Quadratmeter Bürofläche langfristig angemietet. Für rund 600 Quadratmeter konnte **Sesami Cash Management Technologies Nederland B. V.**, ein Anbieter für KI-gestützte Cash-Management-Lösungen, gewonnen werden. Ebenfalls neu im Objekt ist **Care2B**, Partner von **Saar aan Huis**, der größten Organisation für private informelle Pflege in den Niederlanden.

# Studieren wird deutlich teurer

Empirica: In Leipzig steigen WG-Mieten seit 2019 um mehr als 50 Prozent



**Seit dem Sommersemester 2019 sind die Angebotsmieten bundesweit um 21 Prozent und in den kreisfreien Großstädten um 20 Prozent gestiegen. Wenig verwunderlich wuchsen die Niveaus der WG-Mieten in Unistädten mit 26 Prozent sogar etwas schneller. Aktuelle Zahlen der Empirica AG.**

Demnach liegt die mittlere Miete für unmöblierte WG-Zimmer bei 485 Euro im Monat, allen voran München mit 700 Euro. Der Anstieg hier ist jedoch mit 15 Prozent unterdurchschnittlich. Ganz anders in Leipzig: Hier liegt die WG-Miete mit 425 Euro zwar immer noch leicht unter dem Mittel, der Anstieg mit 52 Prozent seit 2019 jedoch weit über dem bundesweiten Schnitt.

Die geringste Teuerung bieten Braunschweig (plus acht Prozent | 373 Eu-

ro) und Siegen (plus zehn Prozent | 330 Euro) auf jeweils unterdurchschnittlichem Preisniveau, gefolgt von Nürnberg (plus 14 Prozent | 445 Euro) auf fast Durchschnittsniveau. Daneben fällt auf, dass im Osten mit Berlin, Dresden, Leipzig und Halle nur noch vier Unistädte mit auswertbar vielen Inseraten zu finden sind (im Wintersemester waren es noch neun Städte). Bundesweit liefern nur noch 35 Uni-Städte relevant viele WG-Inserate (im Winter noch 50 Standorte). Wie am normalen Wohnungsmarkt ist offenbar auch der Markt für WGs ein-

gefroren – zumindest werden sie immer seltener öffentlich inseriert.

Zu Beginn des Sommersemesters 2024 ist der Standardpreis für ein unmöbliertes WG-Zimmer mit 700 Euro in München am höchsten, gefolgt von Hamburg und Berlin (je 598 Euro) sowie Frankfurt am Main (je 580 Euro). Die günstigsten Angebote gibt es derzeit in Wolfsburg (219 Euro) sowie in Halle/Saale (313 Euro) und Siegen (330 Euro).

In den Hochschulstandorten insgesamt liegt der Standardpreis zum aktuellen Semester bei 485 Euro und somit 25,7 Prozent über dem Niveau aus dem Sommersemester 2019 bzw. 37,87 Euro höher als im Sommersemester 2023 (plus 8,5 Prozent p.a.). □

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  
Krettenburgstraße 15  
83727 Schliersee  
T: 0171/6233636

[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 AG**

**DF Deutsche Finance Holding  
AG**

**EURAMCO Holding GmbH**

**Hahn Gruppe**

**HEP Kapitalverwaltung AG**

**Jamestown US-Immobilien  
GmbH**

**Ökorenta GmbH**

**Real I.S. AG**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

# Das Letzte

Hätte ich noch dicker auftragen sollen? Wäre das überhaupt möglich gewesen? In der vergangenen Ausgabe habe ich genau hier an dieser Stelle unsinnige, übertriebene Verschwörungsmythen aufgestellt. Ich war mir sicher, dass jedem meiner Leser klar ist: Hierbei handelt es sich um Satire. Doch es ist etwas dran an dem Spruch: Ironisch schreiben ist gefährlich.

Denn mancher hat es offenbar für bare Münze genommen, was ich da über **Taylor Swift**, ihren Freund **Travis Kelce**, eine angeblich gestohlene Wahl in den USA und Verschwörungen in der Bundesliga phantasiert habe. Wie kann ich mir das erklären? Vielleicht so. Eventuell haben mich die Leser in ihren Reaktionen ihrerseits auf den Arm genommen. Oder sie sind durch ihren Medienkonsum bereits entsprechend konditioniert.

Wer beispielsweise die Videos von **Maximilian Krahl** auf Tik Tok schaut, kann ebenfalls nicht direkt erkennen, ob die Aussagen in den Filmchen ernst gemeint sind oder nicht. Krahl ist Spitzenkandidat der AfD für die Europawahl 2024 und will mit seinen Videos junge Leute erreichen. Vor allem junge Männer, die er offenbar alle als INCELS identifiziert, als involuntary celibate, also die unfreiwillig Zölibatären. Männer, die sich selbst als drittklassig bezeichnen, weil sie keine Frau abkriegen.

„Echte Männer sind rechts“ redet Krahl seinem Fanclub ein. „Echte Männer sind Patrioten, dann klappt es auch mit der Freundin.“ Ist das jetzt echt oder Satire? Ich weiß es nicht. Wie gesagt: Ironie ist gefährlich.

Völlig eindeutig wundere ich mich über Rechtsextreme, Identitäre, Reichsbürger, Querdenker und Libertäre, die über verschiedene Versionen der Diktatur hierzulande klagen: Klimadiktatur, Coronadiktatur, Genderdiktatur, Ampeldiktatur, früher Merkeldiktatur... Gleichzeitig scheinen sie eine Sehnsucht nach echter Unterdrückung zu verspüren. Warum sonst sollten viele von ihnen Russlands

Präsident **Wladimir Putin** zu ihren Idolen zählen? Den Mann, der einen Krieg gegen die Ukraine begonnen hat, Deutschland mit der Atombombe droht und Landsleute einsperren lässt, nur weil sie ein Plakat hochhalten mit der Aufschrift „Ich habe keine Angst“. Was steckt dahinter? Offenbar der Wunsch nach einer Autorität, die einem jede Entscheidung und Verantwortung abnimmt. Und sei sie noch so dumm und widerlich.

Und damit zu **Donald Trump**. Der Ex-Präsident gewinnt am Super-Tuesday nahezu alle Vorwahlen und wird gegen den amtierenden US-Präsidenten **Joe Biden** antreten. Das macht mir Sorgen. Zwar ist nur einer der beiden ein rachsüchtiger Tyrann und der andere nicht nur dem Namen nach ein Demokrat. Doch egal wer letztlich gewinnt, so wird Amerika und damit eine der mächtigsten Nationen der Welt von einem debilen alten Mann regiert.

Biden macht den Eindruck, als wisse er manchmal nicht, wer und wo er ist, und sein Herausforderer Trump ist geistig nicht viel stabiler. Kürzlich hat er in einer seiner Reden Biden mit Obama verwechselt. Außerdem hat er in einem Missbrauchs-Prozess gegen ihn die Klägerin auf einem Foto für eine seiner Ex-Ehefrauen gehalten. Eventuell sind das Anzeichen dafür, dass er nicht mehr zwischen Feind und Freund unterscheiden kann und Europa deswegen den Russen zum Fraß anbietet.

So, und jetzt noch mal. Damit es diesmal keine Missverständnisse gibt: Schalke hat oft einfach Pech gehabt, und ganz besonders am letzten Spieltag der Saison 2000/2001. Dass die Mannschaft derzeit in den Niederungen der zweiten Liga herumturnt, liegt allein an ihren schwachen Leistungen. (Wobei das jüngste Spiel gegen St. Pauli Mut gemacht hat.)

Und nein, **Helene Fischer** ist nicht mit **Katsche Schwarzenbeck** zusammen. Das habe ich mir alles nur ausgedacht. Glück auf! ☐