

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 453 | 12. KW | 22.03.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: BVT</b> bringt Spezialfonds für Anleger zu Tickets ab 2 Millionen Euro	2
<b>US-Immobilienmärkte I:</b> Experten sehen Chancen für potenzielle Investoren	4
<b>US-Immobilienmärkte II: Feri</b> betrachtet erneute Wahl Donald Trumps als Risiko	8
<b>CO2-Reduzierung:</b> Zwischen Green Premium und Brown Discount	10
<b>Green Buildings:</b> Büros bleiben die dominierende Immobilien-Assetklasse	12
<b>Personalia</b>	12
<b>BVI-Zahlen:</b> Europaweit zogen Anleger Geld aus Nachhaltigkeits-Fonds ab	15
<b>Zweitmarkt:</b> Bei Immobilienfonds bewegen sich die Kurse im Februar seitwärts	17
<b>Wohnungsmärkte:</b> Preise rauschen auf breiter Front in den Keller	18
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

Schon wieder ein Abstieg. Nein, ich meine jetzt (noch) nicht den Durchmarsch des FC Schalke 04 in die dritte Liga. Ganz Deutschland ist aus den Top Twenty der glücklichsten Länder geflogen und belegt nun Rang 24. Weit weg vom skandinavischen Sieger-Trio Finnland, Dänemark und Island. Und außerdem abgeschlagen hinter Costa Rica, Kuwait, Lettland und sogar Brexit-Britannien.

Woran liegt das? Die Autoren des Weltglücksberichts betonen die soziale Unterstützung und das Vertrauen: Es geht um gute Freunde und um einen Staat, auf den sich die Bürger in Notzeiten verlassen können. Ob und warum das für Deutschland nicht mehr so gilt, mag jeder für sich selbst entscheiden. Vielleicht ändert ja die Jahreszeit etwas daran. Der Frühling lässt sein blaues Band...

Auf jeden Fall bringt er die Branche in Bewegung. Erinnern Sie sich an die vergangene Ausgabe? Darin konnten Sie ein Interview mit **Andreas Heibroek** und **Klaus Weber** lesen, dem bisherigen und dem neuen Geschäftsführer der **Patrizia GrundInvest**. Auch bei der **Real I.S. AG** rotiert das Personalkarussell auf höchster Stufe. **Jochen Schenk** wird die Position des CEO an **Christine Bernhofer** übertragen. In der kommenden Nummer kommen die beiden ausführlich zu Wort.

Wer sagt eigentlich, dass Publikumsfonds derzeit keine Chance im Vertrieb und bei den Kunden haben? Die **Hahn Gruppe** hat ihr jüngstes Angebot mit einem Baumarkt in Landshut in drei Monaten platziert, immerhin ein Eigenkapitalvolumen von 20 Millionen Euro. Und die durchschnittliche Beteiligungssumme von 60.000 Euro ist ebenfalls beeindruckend.

In dieser Ausgabe dreht sich außerdem viel um das Thema Nachhaltigkeit. **BVT** hat beispielsweise einen neuen AIF für vermögende Investoren ab zwei Millionen Euro Ticketgröße aufgelegt. Sie beteiligen sich an einem Portfolio aus bis zu acht New-Energy-Projekten in Deutschland und in Nordeuropa. Skandinavien - die Glücksregion...

Viel Spaß beim Lesen!



## Deutsche Finance

### Logistik in UK

Mit dem Co-Investment Logistik UK startet die **DEUTSCHE FINANCE GROUP** eine neue Produktreihe für institutionelle Investoren. Das Co-Investment verfügt über ein geplantes Eigenkapital in Höhe von 100 Millionen Pfund, eine Laufzeit bis Ende 2027 und eine prognostizierte IRR-Rendite von 11 bis 13 Prozent netto. Bestandteil ist ein Seed-Portfolio aus Logistikimmobilien an elf Standorten in Großbritannien. Die Strategie sieht vor, die Energieeffizienz der Gebäude nachhaltig zu verbessern und die Mieten auf das Marktniveau anzuheben. Über die Logistik-UK-Plattform der DEUTSCHE FINANCE GROUP sind bereits institutionelle Investoren aus Asien und Europa investiert - einer der größten asiatischen Pensionsfonds, eine Pensionseinrichtung aus UK und ein führender Pensionsfonds aus der Region Middle East.

## Union Investment

### Verkauf in Wien

**Union Investment** hat ein Bürogebäude im siebten Wiener Gemeindebezirk an die **Thalhof Immobilien GmbH** verkauft. Das Unternehmen ist spezialisiert auf den Ankauf und die Entwicklung von Wohn- und Büroobjekten. Die Immobilie zählt seit dem Jahr 2013 zum Bestand des ausschließlich in Österreich vertriebenen Offenen Immobilien-Publikumsfonds „immofonds 1“.



Solar, Wind und Blümchenwiese. New Energies sind die Gewinner der jüngsten Entwicklungen.

### Fonds-Check

## Artikel-9-Fonds für Instis

**BVT setzt auf die Gewinner der Entwicklungen auf den Sachwertmärkten**

**Erneuerbare Energien sind die Gewinner der Entwicklungen auf dem Sachwertmarkt. Das war eine Erkenntnis des jüngsten Sachwertgipfels in München.**

**Ökorenta-Geschäftsführer Jörg Busboom** zum Beispiel berichtete von einem guten Geschäftsjahr 2023, und **EURAMCO** betritt nach elfjähriger Vertriebspause mit einem New-Energy-Fonds für private Kapitalanleger wieder den Markt. Aber auch institutionelle Investoren betrachten die Erneuerbaren als Alternative zu den Immobilien in ihrem Portfolio. Für diese Zielgruppe legt **BVT** den „Sustainable Energy Fund“ als geschlossenen Artikel-9-AIF nach Luxemburger Recht auf (SICAF-RAIF).

**Konzeption:** Der Fonds will 200 Millionen Euro Eigenkapital einsammeln und in Anlagen Erneuerbarer Energien und Energiespeicher investieren. In Frage kommen Direktinvestments in der Europäischen Union, wobei der Fokus auf Bestandsobjekten liegt, ergänzt durch Entwicklungsprojekte in den letzten Zügen (late stage). Der Fonds will sechs bis acht Projekte erwerben, wobei Fremdkapital bis zu 60 Prozent des Fondsportfolios auf Projektebene erlaubt sind.

Größtes Problem derzeit ist es, an geeignete, rentable Objekte zu kommen. Dabei verlässt sich BVT auf seine Erfahrung. Bereits 1989 hat das Unternehmen seinen ersten Windkraftfonds aufgelegt und 262 Prozent an die Anleger zurückgezahlt. Seitdem hat das New-Energy-Team Transaktionen in Höhe von rund 800 Millionen Euro begleitet. Eine eigene Projektentwicklungsgesellschaft im Unternehmensverbund erleichtert den Zugang zu potenziellen Assets.

**Markt:** Zwar stellen fossile Energieträger in der Europäischen Union noch immer den größten Anteil unter der Stromproduktion, doch damit sollte es bald vorbei sein. Prognosen gehen davon aus, dass die Windkraft schon 2030 Gas, Öl, Kohle und Nuklear eingeholt haben wird. Zehn Jahre später stammen dann drei Viertel des produzierten Stroms aus Wind, Wasser und Solar. Die Treibhausgas-Emissionen sinken in diesem Szenario nahe null. Parallel dazu steigt der Bedarf an Speichermöglichkeiten. Hier erwartet BVT ein starkes Wachstum in den kommenden Jahren. Für Investoren bieten sich durch die erwarteten Entwicklungen Gelegenheiten, die jedoch von Land zu Land unterschiedlich sind. Deutschland und Frankreich würden derzeit Rendi-

ten zwischen 5,5 und 6,5 Prozent ermöglichen. In Litauen und Kroatien seien dagegen Erträge um neun Prozent möglich - natürlich verbunden mit den entsprechenden Risiken.

**Standorte:** Neben Deutschland mit einem angestrebten Anteil von bis zu 50 Prozent und einem 50-MW-Windpark als Seed-Investment, will der Fonds vor allem in Skandinavien und im Baltikum investieren. Süd- und Osteuropa spielen bei den potenziellen Standorten nur eine kleine Rolle.

**Kalkulation:** Nach der Investitionsphase stellt BVT seinen Anlegern Ausschüttungen zwischen fünf und acht Prozent in Aussicht. Inklusiv des kalkulierten Verkaufserlöses von 90 bis 110 Prozent des investierten Kapitals kommen die Fondszeichner so auf einen Gesamtrückfluss zwischen 170 Prozent und 220 Prozent innerhalb von zwölf Jahren. Die prognostizierte Rendite beträgt sieben bis neun Prozent nach Kosten und Steuern auf Fondsebene.

**Kosten:** Jährlich fallen acht Prozent des investierten Kapitals für die Verwaltung an.

**Meiner Meinung nach...** Artikel-9-Fonds für vermögende und institutionelle Investoren, die mindestens zwei Millionen Euro anlegen wollen und können. Wer sich in diesen Tagen mit Asset-Managern unterhält, bekommt meistens diese Information: Institutionelle investieren in diesen Wochen und Monaten genau null Euro Eigenkapital in Immobilien. Besser läuft es bei Erneuerbaren Energien, weshalb der New-Energy-Fonds offenbar die derzeit richtigen Assets auf der Einkaufsliste hat. Ob unter dem Strich die Rendite fließt wie prognostiziert, dahinter stehen viele Fragezeichen. Die BVT-Expertise auf den Energiemärkten jedenfalls ist belastbar und nachvollziehbar. Für Investoren, die darauf setzen, dass Wind, Wasser und Solar die maßgeblichen Energieträger werden. Alleine die politischen Weichenstellungen in Europa zielen deutlich in genau diese Richtung. ■

# Jetzt Jamestown 32 zeichnen!

Unser Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, in professionell bewirtschaftete, vermietete Immobilien in den USA zu investieren.

In den vergangenen 41 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.



**Direkt informieren**

[jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32](https://jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32)

Marketing-Anzeige

Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt 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.

## Hahn Gruppe

### Zügig platziert

Drei Monate hat die **Hahn Gruppe** benötigt, ihren im Dezember 2023 aufgelegten „Pluswertfonds 180“ zu platzieren. Anleger beteiligten sich mit durchschnittlich 60.000 Euro und insgesamt mit 20 Millionen Euro an einem Fachmarktzentrum in Landshut mit den Mietern **Bauhaus** und **Penny**. Die Zeichner erhalten prognostizierte Ausschüttungen von 4,5 Prozent. Der Gesamtrückfluss soll bis Ende 2038 knapp 172 Prozent erreichen. Für das kommende Quartal kündigt Hahn einen Nachfolger an.

# Halbierung der Preise in den USA

Gelegenheiten für kommende Investoren - US Treuhand bringt neuen Fonds

**Aus den USA kommen derzeit wenig gute Neuigkeiten, und damit meine ich jetzt nicht einmal die drohende Wiederwahl Donald Trumps zum Präsidenten – wobei auch dieses Szenario nicht ohne Konsequenzen auf die wirtschaftliche Entwicklung bleibt.**

Die amerikanischen Immobilienmärkte geben Anlass zur Sorge und färben bereits auf die deutsche Bankenlandschaft ab. Doch wie so oft, müssen die Dinge differenziert betrachtet werden. Das betont zum Beispiel **Volker Arndt**, Geschäftsführer der **US Treuhand**, in seiner Einschätzung der US-Immobilienmärkte.

Er wehrt sich vor allem gegen übertrieben schlechte Nachrichten von den

Büromärkten – auch deshalb, weil US Treuhand weiterhin verstärkt auf Investitionen in Bürogebäuden setzt. Aktuell wartet das Unternehmen auf die Gestattung des Fonds „UST 26“. Mit dem aktuellen Angebot finanzieren die Anleger die Immobilie „Three Ravinia“ in Atlanta, ein 32-geschossiges Objekt, das der Verkäufer seit 2015 für 21 Millionen Dollar saniert und auf den Leed-Gold-Standards gebracht hat.

„Der Vorbesitzer hat seinerzeit 260 Millionen Dollar dafür gezahlt, wir lediglich 175 Millionen Dollar, das zehnfache der Jahresmiete“, berichtet Arndt und macht eine Rechnung auf, nach der die Zeichner trotz geplanter Investitionen von zusätzlich knapp 60 Millionen Dollar auf eine Rendite von rund neun Prozent kommen. ▶

**30**  
JAHRE

VERTRAUEN.  
WERTSCHÖPFUNG.  
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

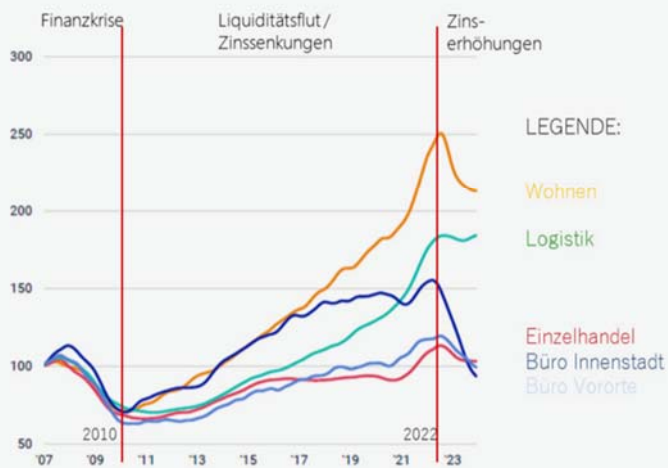
## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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.**

## Aktuelle US-Immobilienpreise



Die Preise für Wohnungen sind am stärksten gefallen. Trotzdem liegen sie noch immer auf höherem Niveau als die der anderen Immobilien-Segmente.

Ein Käufermarkt also. Die Gründe für solch einen Preisverfall sind die gleichen wie auf den europäischen Märkten: Gestiegene Zinsen, Arbeiten aus dem Home-Office und Zugeständnisse bei den Mie-

tern wie mietfreie Zeiten. Das hat dazu geführt, dass die Preise für Bürogebäude in den USA teilweise massiv eingebrochen sind. San Francisco führt die Rangliste des Grauens mit einem Rückgang von 59 Prozent seit dem zweiten Quartal 2022 an. Nicht viel besser sieht es in Los Angeles mit minus 55 Prozent aus. In New York hat **Morgan Stanley Capital Investment (MSCI)** ebenfalls mit 54 Prozent mehr als eine Halbierung der Preise registriert. Zur Wahrheit gehört aber auch dies: In Frankfurt sind die Preise ebenfalls um 33 Prozent gesunken, in Paris und London um jeweils 30 Prozent.

Zurück in die USA. Dort fällt auf, dass manche Büros in den Innenstädten inzwischen günstiger sind als in den Vororten. Offenbar finden sich in den CBDs viele Bürogebäude, die den Ansprüchen an Nachhaltigkeit nicht mehr genügen. „In den USA stehen im Schnitt 19 Prozent der Büroflächen leer“, berichtet Arndt, schränkt jedoch ein: „Eine Untersuchung von **CBRE** kommt zu dem Ergebnis, dass zehn Prozent der Bürogebäude für



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

## KGAL

### Solarpark Spalletti

Der Erneuerbare-Energien-Fonds „KGAL ESPF 5“ hat das erste Asset von der Projektentwicklung bis zum Netzanschluss gebracht. Der Solarpark Spalletti in Norditalien hat eine Leistung von 17 Megawatt (MW) und vermarktet grünen Strom über einen 20-jährigen Einspeisetarif. Weitere Solarparks mit einer Gesamtkapazität von 100 MW sollen im Laufe des Jahres ans Netz gehen. Zwei Jahre nach Start des Fonds sind von den 334 Millionen Euro Eigenkapital bereits 85 Prozent allokiert.

80 Prozent des gestiegenen Leerstands verantwortlich sind. Ich bin mir sicher, dass bis Ende 2030 zwischen 15 und 20 Prozent dieser Flächen komplett verschwinden, weil sie nicht mehr wirtschaftlich zu vermieten sind oder sich in wirtschaftsschwachen Regionen befinden.“

Ebenfalls stark gesunken sind die Preise für Apartmentanlagen, wobei dieses Segment von den stärksten Wertsteigerungen seit der Finanzkrise 2009 profitierte. Weiterhin gefragt sind Logistikimmobilien, die kaum günstiger geworden sind.

Niemand hatte diese Entwicklungen auf dem Schirm – bis **Wladimir Putin** in die Ukraine einmarschierte und damit einen fetten Strich durch alle Prognosen machte. Nahezu jeder hatte bislang darauf vertraut, dass die Zinsen dauerhaft niedrig bleiben. Wer noch die

letzten Basispunkte herauskitzeln wollte und daher kurzfristig finanzierte, steht nun vor gravierenden Problemen. Eine Zeitreihe von **Freddie Mac** belegt, dass die Darlehenskonditionen von zwei Prozent auf mehr als sechs Prozent gestiegen sind.

Kein Wunder, dass die Summe der gestressten Immobilien 235 Milliarden Dollar erreicht hat. Wovon aber nicht nur Bürogebäude betroffen sind, im Gegenteil. Arndt zitiert eine Analyse von MSCI, nach der die distressed Assets unter den Büros auf 55 Milliarden Dollar kommen, die der gefährdeten Wohnanlagen aber auf 67 Milliarden Dollar. Wie eingangs gesagt: Keine guten Nachrichten. Allerdings vor allem für Bestandhalter. Für potenzielle, kommende Investoren können sich Gelegenheiten ergeben. (Siehe dazu auch: „US-Wirtschaft nimmt Sonderrolle ein“, Seite 8). ■

**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)

**COMMERZ REAL**  Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Marketing-Anzeige



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)

# US-Wirtschaft nimmt Sonderrolle ein

Feri rechnet mit erster Zinssenkung im Juni - Warnung vor Donald Trump als erneutem Präsidenten

Ein „Soft Landing“ der US-Wirtschaft bleibt trotz aktuell günstiger Konjunktur- und Inflationsdaten unwahrscheinlich. Im weiteren Jahresverlauf dürfte deshalb mit einer höheren Volatilität und signifikanten Rücksetzern an den Aktienmärkten zu rechnen sein. Keine optimistischen Einschätzungen der FERI AG.

In diesem unsicheren Umfeld setzt FERI weiter auf eine aktive Multi Asset-Strategie, um einerseits an laufenden Trends bestmöglich zu partizipieren, andererseits aber auch für Richtungswechsel an den Kapitalmärkten gewappnet zu sein. „Angesichts nach wie vor existierender Rezessionsrisiken in den USA und hoher geopolitischer Unsicherheit verspricht ein breit über verschiedene Anlageklassen diversifiziertes Portfolio mit aktivem Risikomanagement den größten Anlageerfolg“, sagte **Marcel V. Lähn**, Vorstand und Chief Investment Officer der FERI, auf der Online-Frühjahrstagung in Bad Homburg.

In einer sehr schwachen Weltwirtschaft richte sich der Blick vor allem auf die USA, die mit ihren robusten Wachstumsraten derzeit eine Sonderrolle einnehmen. Bis in den Sommer hinein dürfte dies auch im Wesentlichen so bleiben: Die Inflationsrate sinke zwar nur noch langsam, sei aber vom angestrebten Zwei-Prozent-Ziel nicht mehr sehr weit entfernt. Es sei daher damit zu rechnen, dass die Fed im Juni eine erste Zinssenkung vornehmen und die Wirtschaft weiterwachsen werde.

Dieser grundsätzlich positive Ausblick könne jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Dynamik der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage nachlasse. „Nachdem die Überschussersparnisse weitgehend abgebaut sind, die Sparquote bereits jetzt sehr niedrig ist und hohe Zinsen zu steigenden Kreditausfällen führen, wird der private Konsum in der zweiten Jahreshälfte nicht mehr so weiterwachsen wie bisher. Wir gehen davon aus, dass dies zu einem spürbaren An-

## 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**



## HANSAINVEST

### Artikel-9-Fonds

**HANSAINVEST Real Assets** legt mit dem „HANSA German Social“ einen weiteren Artikel-9-Fonds auf. Der offene Spezial-AIF investiert in Bestandsimmobilien und Projekte mit sozialem Impact. Im Fokus der Core-/Core-Plus-Strategie stehen deutsche Immobilien aus den Segmenten Bildung, Erziehung, Gesundheit, Versorgung, Wohnen und öffentliche Büronutzung. Zum Vertriebsstart konnte der Fonds ein erstes Objekt anbinden, eine Mixed-Use-Immobilie im **Bonava-Quartier HUGOS** in Berlin-Mariendorf.

stieg der Arbeitslosenquote führt, was nach allen historischen Erfahrungen gegen Ende des Jahres in eine moderate Rezession der US-Wirtschaft münden wird“, erklärte **Axel Angermann**, Chef-Volkswirt von FERI. Für Investoren bedeutet dies, dass sie sich auf Änderungen in den Perspektiven für die einzelnen Anlageklassen einstellen müssten: Aktien böten vorerst noch Chancen, würden aber im Jahresverlauf zunehmend anfällig für Korrekturen. Dafür könnten dann aber Anleihen im Zuge rezessionsbedingt sinkender Zinsen gute Perspektiven bieten.

In den USA sei aufgrund der anstehenden Präsidentschaftswahlen mit einer akuten Verschärfung des politischen Klimas zu rechnen. Unternehmer und Investoren sollten sich rechtzeitig mit den möglichen Folgen eines Wahlsieges von Donald Trump auseinandersetzen. Der Glaube, dass Trump eine wirt-

schaftsfreundliche Politik betreiben werde, könne sich dabei als eine gravierende Fehleinschätzung entpuppen.

„Unter Trump droht nicht nur die Umwandlung der US-Demokratie in ein autokratisches System, sondern auch ein forcierter Umbau der globalen Ordnung mit den USA und China als zwei konfrontative Machtblöcke. Europa und seine Wirtschaft geraten damit zunehmend in eine gefährliche Sandwich-Position“, erläutert **Heinz-Werner Rapp**, Gründer und Leiter des **FERI Cognitive Finance Instituts** im Gespräch mit Marcel V. Lähn, CIO der FERI. In einer Welt, die vor großen Veränderungen steht und mangels globaler Ordnungsprinzipien immer unberechenbarer und unsicherer wird, seien höhere geopolitische Risikoprämien unausweichlich. ■

## Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds  
EURAMCO Clean Power

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



# CO<sub>2</sub>-Reduzierung als Klimakosten-Multiplikator

Wohnungsmärkte zwischen „Green Premium“ und „Brown Discount“ - Aufwand wird kalkulierbar

Die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen wird künftig für Renditen von Wohnimmobilieninvestitionen genauso wichtig wie das Zinsniveau – das ist für Catella Research ausgemachte Sache.

Die Beschleunigung des Klimawandels erhöht den Druck auf Wohnimmobilieninvestoren, grundlegende Strategien zur Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen in ihre Portfolios zu integrieren, wenn sie das Risiko einer Wertstagnation und des Verlusts von Vermögenswerten vermeiden wollen. So lautet das Fazit des aktuellen **Catella** European Residential Vision Report 2024.

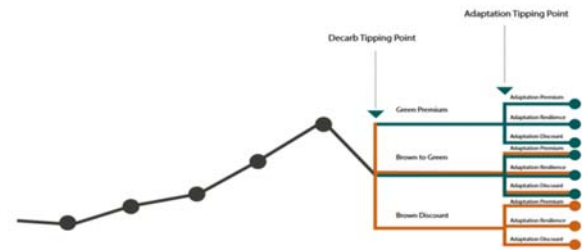
Wenn Immobilienportfolios im Zuge der Anpassung an den Klimawandel umstrukturiert werden, wird die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen ein ebenso bestimmender Faktor für die erzielbaren Renditen wie das Zinsniveau. Anders als die Finanzierungskosten können die Kosten für Nachhaltigkeitsmaßnahmen allerdings zielgenau gesteuert werden.

Die Bewertung von Wohnimmobilienportfolios wird zunehmend einer doppelten „Epsilon“-Struktur entsprechen. Diese folgt in einem ersten Schritt dem Dekarbonisierungspfad. Immobilien, die den höchsten Dekarbonisierungskriterien entsprechen, werden mit einem Nachhaltigkeitsaufschlag („Green Premium“) aufgewertet, Objekte, die in ihrem aktuellen Zustand nicht nachhaltig sind, werden mit einem Nachhaltigkeitsabschlag abgewertet („Brown Discount“). In einem zweiten Schritt erfolgt die Bewertung von Wohnimmobilien gemäß ihrer Anpassungsfähigkeit.

Diese Anpassungsfähigkeit ergibt sich zum einen aus der Lage, denn einige Standorte sind aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten, ihrer politischen Systeme oder ihrer Energieverbrauchsmuster anpassungsfähiger als andere. Zum anderen ergibt sich die Anpassungsfähigkeit aus dem Asset selbst, da bestimmte Immobilien über ihre eigene aktuelle Nutzungsart hinaus anpassungsfähiger sind, weil sie zu sehr geringen Kosten und CO<sub>2</sub>-Verbräuchen wiederverwendet werden können. Für die Bewertung von Wohnimmobilien bedeutet dies, dass Immobilien mit geringem Anpassungsrisiko mit einem Wertaufschlag („Adaption Premium“) und Immobilien mit einem hohen Anpassungsrisiko mit einem Wertabschlag („Adaption Discount“) belegt werden.

In Summe führt dieser doppelte Bewertungspfad zu einer neuen Hierarchie, die sich an der relativen Wi-

Abb. 1: Der doppelte Epsilon-Bewertungspfad für Klimaschutz und Klimaanpassung



Source: Catella Residential Investment Management

**Green Premium oder Brown Discount?** Dekarbonisierungsmaßnahmen sind das Gebot der Stunde.

derstandsfähigkeit der Vermögenswerte gegenüber den wachsenden physischen Risiken des Klimawandels orientiert **Xavier Jongen**, Geschäftsführer von **Catella European Residential Investment**, sagt: „Wohnimmobilien verursachen rund ein Drittel der gesamten globalen Treibhausgasemissionen und stehen im Zentrum der beiden Herausforderungen Klimawandel und soziale Ungleichheit. Ein Großteil der Investoren hat jedoch noch nicht realisiert, dass die Integration der Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen für Wohnimmobilien in ihre Anlagestrategien für die Erwirtschaftung künftiger Renditen ebenso wichtig ist wie das Zinsniveau. Eine Verzögerung bei der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen und der Einführung einer passenden Finanzierungsstrategie führt dazu, dass sich Fehlbewertungen in den Portfolios häufen, während sich die globale Erwärmung beschleunigt. Die gute Nachricht ist, dass die klimainduzierten Kosten nachvollziehbar kalkulierbar und somit auch kontrollierbar sind.“

Eine Klimaschutzstrategie umfasst die Bepreisung der Dekarbonisierungskosten von Immobilien im Portfolio, um die immer strengeren Nachhaltigkeitsvorschriften und das Zwischenziel des Green Deal der EU zu erfüllen, bis 2030 eine Emissionsreduzierung von 55 Prozent auf dem Weg zu einer kohlenstoffneutralen Wirtschaft bis 2050 zu erreichen. Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>, zum Beispiel durch den Einsatz von Photovoltaikpanelen, ist die kostengünstigste Nachhaltigkeitsstrategie, da sie von einem Substitutionseffekt profitiert und keine zusätzlichen Kosten verursachen sollte. Die CO<sub>2</sub>-Reduzierung hat einen Multiplikatoreffekt auf alle anderen Klimakosten, denn je früher Klimaschutzmaßnahmen umgesetzt werden und die Wirtschaft umweltfreundlicher gestaltet wird, umso weniger Kosten fallen für die Anpassung an den Klimawandel, für die Beseitigung von Schäden durch den Klimawandel und für die finalen Aufräumarbeiten an. ►

## Deka Immobilien

### Deal in Vancouver

**Deka Immobilien** erwirbt im kanadischen Vancouver ein Class-A-Bürokomplex von einem Joint Venture zwischen **Oxford Properties** und dem **Canada Pension Plan Investment Board**. Die Objekte werden in das Portfolio des Offenen Immobilienfonds „Deka Immobilien-Global“ aufgenommen. Die beiden Gebäude umfassen insgesamt eine Fläche von rund 39.000 Quadratmeter und bieten zusätzlich 235 Stellplätze in einer Tiefgarage. Das 22-stöckige Gebäude ist an insgesamt 24 Mieter vermietet.

Bei der Klimaanpassung geht es um die Anpassung natürlicher oder menschlicher Systeme, um die Verwundbarkeit sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Güter gegenüber den Auswirkungen der globalen Erderwärmung zu verringern. Dazu gehört zum Beispiel die Umgestaltung von Häusern, um sie weniger anfällig für Überschwemmungen und hohe Sommertemperaturen zu machen. Auch die Verlagerung von Unternehmen oder Wohnungen oder sogar ganzer Städte können Teil einer Klimaanpassungsstrategie sein. Bei einem globalen Temperaturanstieg von 2°C wird der Gesamtinvestitionsbedarf für die EU und Großbritannien auf 80 bis 120 Milliarden Euro pro Jahr geschätzt. Bei einem Anstieg zwischen 3°C bis 4°C liegen die prognostizierten Kosten bei 175 bis 200 Milliarden Euro jährlich.

**Xavier Jongen:** „Emissionen durch Dekarbonisierungsmaßnahmen zu reduzie-

ren, ist aus finanzieller Sicht das Vernünftigste, denn so können Einkommen erhöht, die Energiesicherheit gestärkt, die Zahlung von Kohlenstoffsteuern vermieden und – was am wichtigsten ist – die langfristigen Dekarbonisierungskosten gesenkt und eine künftige Wertvernichtung verhindert werden. Institutionelle Anleger sind neben dem Staat die Hauptakteure, um uns in die Welt des grünen Wachstums zu führen.

Um ihre Klimaschutzstrategien zu optimieren, könnten Pensionsfonds beispielsweise Zielvorgaben für Mindestbeträge pro Jahr festlegen, die sie für die Dekarbonisierung ihrer Vermögenswerte ausgeben. Ein etwas ambitionierterer Ansatz könnte vorsehen, dass man dies sogar mit den Erfolgsgebühren der Investmentmanager verknüpft. ■

# Herzlichen Dank

an alle, die mitgewirkt haben!



Unser Fonds zum Jubiläum erwartet Sie in Kürze. Bitte schon vorsehen!

Zum Jahresende wurde unser Publikums-AIF ÖKORENTA Erneuerbare Energien 14 mit 56 Mio. € – und damit um 16 Mio. € über dem Basisvolumen geschlossen. Ein großer Erfolg!

Foto © ÖKORENTA

**ÖKORENTA**  
ökorentabel investieren.

## Wechsel Dich I



Der Aufsichtsrat der **Real I.S. AG** hat **Christine Bernhofer** mit Wirkung zum 1. Oktober 2024 zur Vorsitzenden des Vorstands (CEO) berufen. Die Immobilienexpertenin folgt damit auf den langjährigen CEO **Jochen Schenk**, der aus Altersgründen seinen Vertrag nicht mehr verlängert. Vor ihrem Einstieg bei der Real I.S. war Christine Bernhofer in verschiedenen leitenden Positionen in der Immobilienwirtschaft tätig. Von 2016 bis 2023 war sie CEO der **Swiss Life KVG** und ab 2019 zusätzlich auch COO von **Swiss Life Asset Managers Deutschland**. Zuvor war sie Managing Director (CFO/COO) der **UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH** und Head of Fund Operations Real Estate Europe der **UBS Global Real Estate**.

**Clemens Thoma** ist seit dem 1. März 2024 Leiter Marketing und Kommunikation bei **Paribus**. Er wird dort mit seinem Team alle relevanten Marketingaktivitäten weiterentwickeln und die Marke in die Zukunft führen. Zuvor war der Diplom-Betriebswirt mehrere Jahre in ähnlicher Position beim Hamburger Immobilienunternehmen **FRANK** tätig.

# Green Buildings bleiben stabil

Aktueller CRREM-Pfad macht viele Gebäude zu „stranding assets“

Der Anteil zertifizierter Green Buildings am gewerblichen Immobilieninvestmentvolumen (ohne Berücksichtigung von Portfolios) verharrt auch in einem herausfordernden Marktumfeld auf einem sehr hohen Niveau. Nach einem Top-Wert von knapp 31 Prozent im Jahr 2022 wurden 2023 rund 27 Prozent erreicht.

Es ist das zweithöchste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre und bestätigt die Bedeutung, die Green Investments haben. Dies ergibt eine aktuelle Analyse von **BNP Paribas Real Estate**. Im neunten Jahr in Folge veröffentlicht der Immobilienberater ein Research-Produkt, das speziell die Investmentmarktdynamik von zertifizierten gewerblich genutzten Immobilien beleuchtet.

„Das Jahr 2023 stand auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt im Schatten gestiegener Zinsen und einer schwachen Konjunktur. Vor allem das erheblich veränderte und schwierige Finanzierungsumfeld hat sich in einem deutlich unterdurchschnittlichen Investmentvolumen bei den gewerblichen Immobilien widerspiegelt. Der Markt für Green Building Investments konnte sich dem allgemeinen Trend sinkender Investmentvolumina mit einem Jahresergebnis von 4,7 Milliarden Euro, was einem Minus von 57 Prozent im Vergleich zu 2022 entspricht, zwar nicht entziehen, allerdings zeigt sich seine relative Robustheit in der Gesamtmarktbeurteilung. Angesichts der ausgeprägten Marktberuhigung insbesondere bei großvolumigen Büroimmobilien mit einem Minus von 87 Prozent bei Deals über 100 Millionen Euro, die stets eine überproportional wichtige Rolle bei Green Investments gespielt haben, wäre ein stärkerer Rückgang wenig überraschend gewesen“, sagt **Hermann Horster**, MRICS, Head of Sustainability bei **BNP Paribas Real Estate**.

Der ungebrochen hohe Marktanteil der zertifizierten Green Buildings am ge-

Anteil Green Buildings an jeweiligem Investmentvolumen nach Käufergruppe

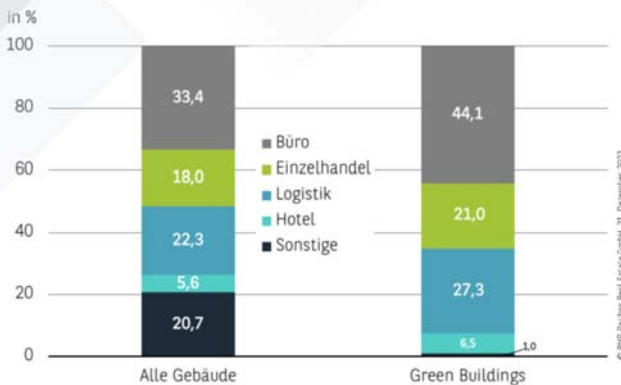


**Offene Fonds** legen den meisten Wert auf Green Buildings. REITs und Immobilien-AGs verfolgen andere Investmentstrategien.

werblichen Investmentmarktvolumen ist insbesondere in der anhaltenden Unsicherheit rund um die EU-Taxonomie begründet. Nachhaltigkeit und ESG werden in Teilen der Immobilienbranche weiterhin als „moving target“ wahrgenommen. So sind die Anforderungen der EU-Taxonomie und die PAI (Principal Adverse Impact)-Kriterien der Offenlegungsverordnung nicht kongruent, und die Aktualisierung des CRREM-Pfades hat viele Gebäude, die sich vermeintlich auf einem guten CO<sub>2</sub>-Pfad befanden, zu „stranding assets“-Kandidaten gemacht. Es gibt vergleichsweise wenig eindeutige Kriterien, die ein nachhaltiges Investmentprodukt definieren. Green Building-Zertifikate zählen zu diesen wenigen Orientierung gebenden Kriterien. Investoren schätzen die Sicherheit und Verlässlichkeit, die sie Green Invests geben. Entsprechend hoch ist ihr Marktanteil.

2023 waren es erneut die institutionellen Core-Anleger, die den überwiegenden Anteil ihrer Immobilieninvestments in zertifizierte Green Buildings platzierten. Bei offenen Fonds (74 Prozent), Versicherungen (64 Prozent) und Pensionskassen (52 Prozent) notierte der Anteil grüner Investments zum Teil deutlich über 50 Prozent. Auch bei Equity/Real Estate Funds und Investment/Asset Managern spielen Green Invests mit einem Anteil von rund 45 Prozent eine gewichtige Rolle. Ab-

Investmentvolumen gewerblich nach Nutzungsart:  
Alle Gebäude vs. Green Building (nur Single Deals)



Bei den Green Buildings dominieren weiterhin Büros. Logistik und Einzelhandel erzielten jedoch bislang unerreichte Werte.

solut betrachtet haben Investment/Asset Manager mit rund 930 Millionen Euro das größte Volumen in Green Buildings platziert, gefolgt von Corporates (750 Millionen Euro) und Spezialfonds (660 Millionen Euro).

Während im Gesamtmarkt für gewerbliche Immobilien

die langjährige Marktdominanz von Büroimmobilien 2023 keine Fortsetzung gefunden hat, und unter Berücksichtigung von Portfolio- und Einzeldeals erstmals die Nutzungsklassen Logistik, Büro und Einzelhandel fast gleichauf mit Marktanteilen von 26 Prozent bis 24 Prozent lagen, bleibt Büro bei den Green Building Investments die dominierende Assetklasse. Ihr Marktanteil lag im Markt für Green Invests bei 44 Prozent vor Logistik (27 Prozent) und Einzelhandel (21 Prozent). Letztere haben damit sehr hohe und bis dato nicht erreichte Werte registrieren können.

Über alle Assetklassen hinweg steigt die Bedeutung der Zertifizierungen. Erstmals sind 2023 in allen vier Hauptnutzungsklassen mehr als 30 Prozent des jeweiligen Investmentvolumens auf Green Buildings entfallen, wobei der Anstieg insbesondere bei Logistik und Hotelimmobilien besonders ausgeprägt ist.

Eine temporäre Ausnahme beim Anteil von Green Invests stellt die Assetklasse Büro dar. Mangels der bislang marktdominierenden großen Core-Deals in den CBDs der A-Städte ist der Anteil der Green Investments bei Büros im Jahr 2023 von 46 Prozent auf 36 Prozent gesunken. ▶

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)

## Wechsel Dich II

**Gesa Wilms** (47) ist vom Aufsichtsrat der **Deka Immobilien** mit Wirkung zum 01.04.2024 als Geschäftsführerin für die Kapitalverwaltungsgesellschaft **Deka Immobilien Investment GmbH** und **WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH** bestellt worden. Der bisherige COO und Chief Risk Officer (CRO) **Burkhard Dallosch** (62) wird die Deka auf eigenen Wunsch im September 2025 verlassen.

## Real I.S.

### **K-Tower in Portugal**

Die **Real I.S. AG** hat die Büroimmobilie „K-Tower“ in der portugiesischen Hauptstadt Lissabon für den offenen Immobilienpublikumsfonds „REALIS-INVEST EUROPA“ vom Entwickler **KREST Real Estate Investment** erworben. Das 14-stöckige Hochhaus mit einer Gesamtmietfläche von 15.000 Quadratmetern umfasst vor allem Büroflächen, ergänzt durch Terrassen sowie Duschen und Umkleiden. Darüber hinaus verfügt das Objekt über 157 Pkw-Stellplätze und diverse Fahrradstellplätze. Fast 50 Prozent der Pkw-Stellplätze sind mit E-Ladestationen ausgestattet. Ankermieter ist **Critical TechWorks**, ein Joint Venture zwischen der **BMW Group** und **Critical Software**. Der K-Tower“ befindet sich im Büromarkt Parque das Nacoes nahe des Flughafens der Stadt. Die Investition ist der erste Deal der Real I.S. in Portugal.



**Hier ist nichts mehr zu machen.** Manche Objekte sind energetisch nicht mehr zu sanieren. Dann hilft nur noch Abriss und Neubau.

Der Trend bundesweit steigender Zertifizierungszahlen hat 2023 seine Fortsetzung gefunden. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der bundesweit zertifizierten Gebäude um fast 15 Prozent auf mehr als 3.200 gestiegen. Bei der Verteilung der Zertifizierungen auf die wichtigsten Nutzungsklassen gab es zuletzt kaum Verschiebungen. Büro (42 Prozent) führt vor Einzelhandel (24 Prozent) und Logistik (19 Prozent). Bemerkenswert ist der starke Anstieg der Zertifizierungen um 29 Prozent bei Hotels. Ihr Marktanteil beläuft sich damit auf sechs Prozent. Weiterhin Marktführer im Bereich der Green Building-Zertifikate bleibt DGNB (1.760) vor BREEAM (920) und LEED (540). BREEAM konnte sich durch die Bestandszertifizierung nun deutlich von LEED absetzen.

Während von der EU-Taxonomie & Co. ursprünglich im Wesentlichen die Unternehmen der Immobilienbranche betroffen waren, die Fonds am Kapitalmarkt platzieren wollten, betrifft es nun immer mehr Marktteilnehmer. Von verschiedenen Seiten werden sie mit Taxonomie-Anforderungen konfrontiert. So berücksichtigen beispielsweise Kreditinstitute zunehmend Taxonomie-Kriterien, die damit für jede (Re-) Finanzierung relevant werden. Weiterhin macht die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) eine auf Taxonomie bezugnehmende Nach-

haltigkeitsberichterstattung für einen wachsenden Unternehmenskreis verbindlich.

Entsprechend gewinnen Nachhaltigkeit und Taxonomie in der Breite auf Investoren- beziehungsweise Käuferseite an Bedeutung. Gleichzeitig müssen mittlerweile auch Immobiliennutzer (Mieter und Pächter) Taxonomie-Kriterien in ihrer Unternehmenslenkung berücksichtigen. Insbesondere die großen internationalen Konzerne formulieren jetzt Anmietkriterien, die über die Energie- und Klimapfade mancher Asset Manager hinausgehen.

„Bestandshalter dürften nicht nur mit steigenden ESG-Anforderungen seitens der Nutzer konfrontiert bleiben, denn bei den ökologischen Kriterien werden Embodied Carbon, also graue Energie, und die Biodiversität absehbar auch in der Regulatorik der sustainable finance eine Rolle spielen. Darüber hinaus wird der EU-CO<sub>2</sub>-Zertifikatehandel die deutsche CO<sub>2</sub>-Abgabe ersetzen. Und die EPBD, die EU Energy Performance of Buildings Directive, definiert nun, dass der Primärenergieverbrauch von Gebäuden bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent gesenkt werden muss“, so Hermann Horster. Aktives Handeln werde das Gebot der Stunde bleiben. ■

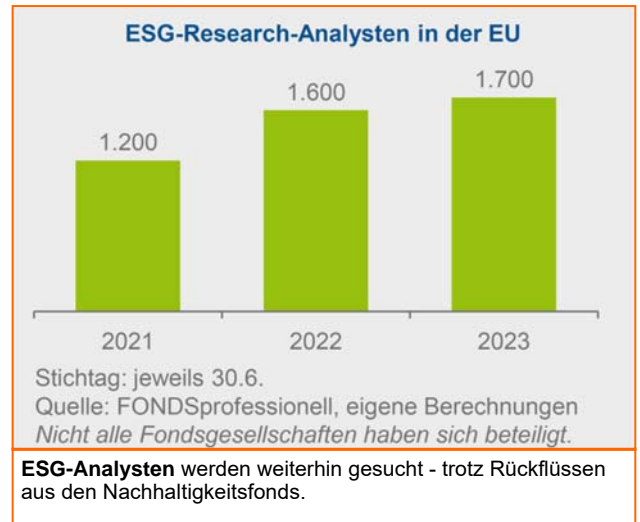
# Kaum Neugeschäft bei Artikel-9-Fonds

Europaweit zogen Anleger Geld aus Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen ab - im Trend der Gesamtmärkte

Ende 2023 hielten deutsche Anleger Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen im Wert von mehr als 900 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anstieg von 4,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Auf Publikumsfonds entfielen davon fast 700 Milliarden Euro. Damit klassifizierten die Fondsgesellschaften etwa die Hälfte des Gesamtvermögens von Publikumsfonds als Artikel-8- und Artikel-9-Fonds.

Im vierten Quartal 2023 zogen Anleger nach Zahlen des Fondsverbands **BVI** 5,8 Milliarden Euro aus Publikumsfonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen ab, 3,6 Milliarden Euro allein aus Mischfonds. Diese Rückflüsse spiegelten den Trend des Gesamtmarktes für Mischfonds wider. Für das Jahr 2023 summierten sich die Abflüsse aus Publikumsfonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen auf insgesamt 7,8 Milliarden Euro. Im Jahr zuvor 2022 hatten diese noch Zuflüsse von 5,4 Milliarden Euro verzeichnet.

Auch europaweit zogen Anleger Geld aus Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen ab, was dazu führte, dass im vierten Quartal 2023 Artikel-9-Fonds in der EU erstmals



kein positives Neugeschäft verzeichnen konnten. Trotz der schwächelnden Nachfrage nach Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen steigt der Bedarf an ESG-Research-Analysten ungebremst weiter. Dies deutet eine Umfrage eines Fachmagazins unter in Deutsch-

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren



Die Kunst besteht darin,  
das große Ganze im Blick  
zu behalten

Informieren Sie sich über unsere  
einzigartige Investment-Philosophie.

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

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

### Probleme bei Nutzung von externen ESG-Daten



Quelle: BaFin

**Vieles spricht offenbar gegen die Nutzung externer ESG-Daten.** Allen voran die hohen Kosten. Trotzdem lohnt sich eine eigene Nachhaltigkeits-Research-Abteilung nicht für jedes Immobilienunternehmen.

land und Österreich tätigen Fondsgesellschaften an: Von Mitte 2021 bis Mitte 2023 kletterte die Zahl der Analysten innerhalb der EU demnach um über 40 Prozent auf mehr als 1.700 Experten. Die BVI-Umfrage zum Geschäftsklima für das zweite Halbjahr 2023 unterstreicht dies: Fast ein Drittel der befragten Fach- und Führungskräfte plant neue Stellen, davon will mehr als jeder zweite auch das ESG-Team erweitern.

Getrieben wird der Personalbedarf von der stetig wachsenden und teils nicht aufeinander abgestimmten EU-Regulierung nachhaltiger Fonds. Die initialen ESG-Bewertungen und die laufenden ESG-Monitoring-Prozesse der Wertpapiere sind kosten- und personalaufwendig. Hinzu kommt die Beschaffung von Nachhaltigkeits-Daten. Fondsanbieter sind hier fast immer zwingend auf teure Daten externer Anbieter angewiesen. Selten reicht jedoch ein Datenanbieter allein aus, um eine hinreichende Marktabdeckung mit einem aktuellen Stand zu erzielen. Neben den Kosten steigt dabei mit jedem genutzten Datenanbieter die Komplexität: Schwer

vergleichbare Bewertungsskalen, widersprüchliche Datenpunkte, fehlende Beobachtungen, interne Qualitätskontrollen.

Eine jüngst veröffentlichte Marktstudie der **BaFin** verdeutlicht das Ungleichgewicht zwischen den Kosten und der Leistung externer ESG-Datenanbieter: Laut BaFin empfinden vier von fünf Gesellschaften den Preis als nicht angemessen, dagegen erachtet lediglich ein Drittel der KVGs die Qualität der bereitgestellten Daten als stets hoch an. Ein Fünftel aller Fondsgesellschaften trennte sich mindestens einmal von ihrem Datenanbieter. Die Herausforderungen mit dem Datenhaushalt lassen sich auch objektiv quantifizieren: Mehr als jede sechste Gesellschaft entdeckte unplausible Daten bei einer Qualitätskontrolle. Alle Fondsgesellschaften sind bei der Erfüllung ihrer Transparenzpflichten zur Nachhaltigkeit auf eine hohe Datenqualität angewiesen.

Die politische Einigung zur ESG-Ratingverordnung ist ein großer Fortschritt in Richtung bessere Transparenz und Qualität von ESG-Ratings. Defizite bleiben jedoch weiterhin bei ESG-Daten bestehen, die von der neuen EU-Verordnung nicht erfasst sind.

Insbesondere für kleinere Gesellschaften, die kaum Möglichkeiten haben, die steigenden Belastungen von nachhaltigen Fonds über Skalenerträge abzufedern, bleiben die Kosten der EU-Regulierung eine große Herausforderung. ■

### Vermögen von Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen gemäß EU-Offenlegungsverordnung

in Milliarden Euro



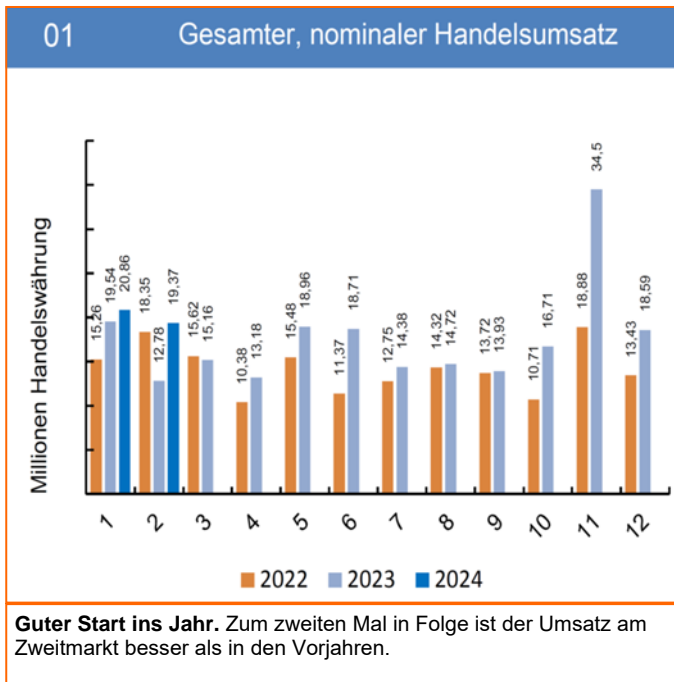
Stichtag: jeweils Quartalsende

**Langsam holen die Spezialfonds auf.** Der Vorsprung der Publikumsfonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen schmilzt.



# Verkäufer und Investoren suchen idealen Kurs

Fondsbörse Deutschland meldet Seitwärtsbewegung bei Preisen für gebrauchte Immobilienfonds



Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG blickt auf einen lebhaften Handel im Februar zurück. Insgesamt wurden 497 Fondsanteile vermittelt, mehr als im Vormonat (419 Vermittlungen) und deutlich mehr als im Vorjahresvergleich (320 Vermittlungen). Auch der Nominalumsatz fiel mit 19,37 Millionen Euro erneut überdurchschnittlich aus (Vormonat: 20,86 Millionen Euro; Vorjahresvergleich: 12,78 Millionen Euro). Die Kurse zeigten sich uneinheitlich und fielen im Gesamtdurchschnitt etwas zurück von 73 Prozent im Januar auf 67 Prozent im Februar.

Das Immobiliensegment sorgte im Februar für wenig Überraschungen. Hier agierten Käufer und Verkäufer nach wie vor abwartend – die einen, weil sie auf weiter sinkende Kurse warten, die anderen, weil sie sich mit den gefallen Kursen noch nicht abfinden wollen und auf eine baldige Erholung setzen. Der Durchschnittskurs für Immobilienbeteiligungen bewegte sich gegenüber dem Vormonat (86 Prozent) seitwärts und stand am Ende bei 88 Prozent.

Aus 249 Vermittlungen (Vormonat: 272 Vermittlungen) entstand ein vergleichsweise geringer Nominalumsatz von 9,78 Millionen Euro (Vormonat: 13,72 Millionen Euro), auch deshalb, da die ganz großen Transaktionen fehlten. Folgerichtig entfiel, verglichen mit dem langjährigen Trend, mit 50 Prozent Anteil am Gesamthandel deutlich weniger Gewicht auf das Immobiliensegment.

Deutlich bewegter war der Handel mit Schiffsfonds. Hier kam es im Februar zu einer segmentbezogen ungewöhnlich hohe Anzahl von 81 Transaktionen (Januar: 35 Transaktionen). Ursache dafür waren im Wesentlichen spekulative Deals auf Grund von Verkaufsgerüchten für einzelne Schiffe. Aber auch die weiterhin stabilen Frachtraten auf den Weltmeeren sorgten für Kauflaune. Der Nominalumsatz schnellte von 1,98 Millionen Euro im Vormonat auf 3,95 Millionen Euro im Februar nach oben. Die Kurse änderten sich kaum und lagen im Durchschnitt bei 54 Prozent (Januar: 57 Prozent).



Auch das Segment „Sonstige Beteiligungen“ mit Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds knüpfte an den guten Vormonat an und legte nochmals zu. Aus insgesamt 167 Vermittlungen (Januar: 112 Vermittlungen) wurde ein vergleichsweise hoher Nominalumsatz von 5,64 Millionen Euro erzielt (Januar: 5,16 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs kam dabei mit 39 Prozent (Vormonat: 47 Prozent) wieder zurück in die gewohnte Bandbreite. ■

## Sonae Sierra

### Spanischer REIT

Sonae Sierra und die spanische **Bankinter Investment** erwerben einen Baumarkt mit Gartencenter für den neu aufgelegten spanischen REIT „ORES Germany“. Das Objekt gehörte zum Portfolio des offenen Spezial-AIF „HIH Germany High Income Fund“ der **HIH Invest Real Estate**. Das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von 17.600 Quadratmetern und 663 PKW-Stellplätzen ist vollständig an **OBI** vermietet.

## Deka Immobilien

### Hotel G verkauft

**Deka Immobilien** hat das Hotel G an **Sinoma Fastigheter AB** veräußert. Die Immobilie stammt aus dem Portfolio des Sondervermögens „WestInvest Immo Value“. Das 2004 errichtete Vier-Sterne-Hotel verfügt über 300 Zimmer und ist langfristig an die **Host Hotel G AB Gruppe** verpachtet.

## LIP Invest

**LIP Invest**, ein Anbieter von Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren in der Assetklasse Logistikimmobilien Deutschland, erwirbt in Oer-Erkenschwick eine mechanisierte **DHL**-Paketzustellbasis für einen seiner Logistik-Fonds. Mit dem Verkäufer **Lütkenhaus Immobilien GmbH**, einem privaten Bestandhalter aus der Region, einigte sich LIP in einer Off-Market Transaktion.

# Preise rauschen in den Keller

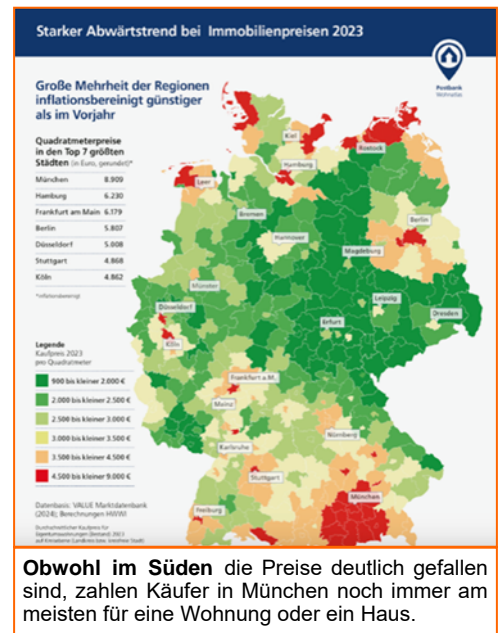
In 96 Prozent der Regionen waren Wohnimmobilien günstiger als im Vorjahr

Keine Überraschungen aus dem **Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI)**. Im Auftrag der Postbank haben die Immobilienexperten untersucht, wie sich die Wohnungsmärkte entwickelt haben: Es geht bergab.

Die Abwärtsentwicklung der Immobilienpreise hat sich 2023 rasant beschleunigt und auf immer mehr Regionen ausgeweitet. Im vergangenen Jahr sind die Preise für Wohneigentum in Deutschland in der Mehrheit der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte deutlich gefallen – vor allem real, also unter Berücksichtigung der Inflationsrate von 5,9 Prozent. In rund 96 Prozent aller Regionen waren Eigentumswohnungen im Bestand real günstiger als im Vorjahr.

Dabei waren die sieben größten Metropolen stärker betroffen als andere Großstädte, Mittelstädte und Landkreise. Nur in 16 Regionen stiegen die Preise real – abseits derjenigen mit zu geringem Immobilienangebot 2023. Im Durchschnitt über alle Gebiete hinweg gingen die Preise gegenüber 2022 inflationsbereinigt um 10,1 Prozent zurück. 2022 hatte das reale Minus gegenüber dem Vorjahr noch 0,7 Prozent betragen. In nominaler Rechnung, also nicht inflationsbereinigt, sanken die Preise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt über alle Kreise und kreisfreien Städte um 4,2 Prozent gegenüber 2022. Dies sind einige Ergebnisse der Studie „**Postbank Wohnatlas 2024**“.

Am stärksten fielen laut Preisatlas die Kaufpreise real im Vergleich zum Vorjahr im Landkreis Bayreuth in Bayern (minus 24,8 Prozent) und im Erzgebirgskreis in Sachsen (minus 21,4 Prozent). In den Top Ten mit den größten Verlusten sind mit der kreisfreien Stadt Kaufbeuren und den Landkreisen Regensburg, Dingolfing-Landau und Neumarkt in der Oberpfalz noch



vier weitere bayerische Regionen enthalten. Allerdings liegen auch zwei der Top-Ten-Regionen mit dem größten Zuwachs in Bayern. Die größten Preisanstiege gegenüber dem Vorjahr gab es 2023 im hessischen Werra-Meißner-Kreis (40,8 Prozent), in den Landkreisen Birkenfeld (13,5 Prozent) und Kusel (11,9 Prozent) in Rheinland-Pfalz, im Landkreis Oldenburg in Niedersachsen (7,6 Prozent) und in der kreisfreien Stadt Hof in Bayern (6,0 Prozent).

Unter Berücksichtigung der Inflationsrate fielen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand in München 2023 durchschnittlich sogar um minus 14,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dies sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die bayerische Landeshauptstadt weiterhin ein teures Pflaster ist. Bundesweit gab es im vergangenen Jahr keinen Ort, an dem Kaufinteressierte mehr für den Quadratmeter bezahlen mussten – im Schnitt 8.909 Euro. Zweitteuerste Stadt innerhalb der Big 7 war Hamburg mit durchschnittlich 6.230 Euro vor Frankfurt am Main mit 6.179 Euro pro Quadratmeter. ■

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  
Krettenburgstr. 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

Meine Güte, die Bauern haben aber auch eine kurze Lunte. Kaum denkt die Regierung laut darüber nach, den Landwirten die Diesel-Subventionen zu streichen, kippen sie ihren Mist auf den Asphalt, sperren Bundesstraßen und Autobahnen mit ihren Traktoren, hängen die Ampel-Politiker symbolisch an den Galgen.

Ganz schön mutig daher von **Anke Engelke**, den streitbaren Nährstand mit ihrer eigenen Version der Häschenschule zu provozieren. Pünktlich zu Ostern erzählt sie die Geschichte von Hasenhans und Hasengrete neu. Lernten die Langohren im Original von **Albert Sixtus** vor genau 100 Jahren noch, Oster Eier zu bemalen und wie sie sich vor dem Fuchs in Acht nehmen können, wird der im Kinderlied besungene Gänседieb in der Neuauflage zum Veganer und Nahrungskonkurrenten um die Mohrrübe. Neuer Gegner ist statt dessen unter anderem die Agrarwirtschaft, die mit ihren Maschinen die Fauna auf dem Feld bedroht. „Bauern vergiften die Umwelt, Jäger schießen süße Tiere tot und Mähdrescher sind gefährliches Teufelszeug“, giftet die Lobby-Zeitschrift „Bayerisches Landwirtschaftliches Wochenblatt“ ironisch, und auch die Teilnehmerinnen des Landfrauentags in Gmund regten sich tüchtig über das neu interpretierte Kinderbuch auf.

Wie das friedvolle Miteinander zwischen Tierwelt und automatisierter Landwirtschaft gelingt, hat Feuersalamander **Lurchi** schon vor zig Jahrzehnten gereimt: „Gar nicht lange ist es her, ach, da war das Ernten schwer! Mit der Sense, Schritt für Schritt, mähte Hopps in scharfem Schnitt... Müh' und Arbeit sich zu sparen, kommt heut' Lurchi angefahren, mäht und drischt in einem hin mit der Mähdresch Schaffmaschin'. Plötzlich stoppt er: Ei! Potz Blitz! Liegt im Korn vom Reh ein Kitz... Sorgsam spart er aus den Platz. Rehlein-Mutter holt den Schatz. Froh die Freunde sehen bald beide springen in den Wald.“

Geht doch, auch mit der Mähdresch Schaffmaschin'. Glücklicherweise habe

ich bei **Amazon** noch ein Lurchi-Buch ergattert. Eine Zeitmaschine, mit der ich 50 Jahre zurück in die Vergangenheit reisen kann. Jedes Bild und jeder Reim machen mich ganz jung und klein. (Lyrik ist nicht meine Stärke.) Die Hefte mit der **Salamander**-Werbefigur strotzen vor politischen Inkorrektheiten und Klischees. Inder und Indianer, japanische Geishas... Während einer Reise nach Afrika färbt sich die Clique um die lederbeschuhte Amphibie mit Ruß ein, um wie die Einheimischen auszusehen: „Auch die Freunde, schwarz wie Mohren, fühlen sich wie neu geboren.“

Ist das eine Zeitreise oder nicht? Als Namenspatron einer Schule wäre der Lurch in der Farb-Kombi der **BVB**-Fans heute völlig ungeeignet. Wenn selbst **Otfried Preußler** diese Qualifikation abgesprochen wird. Der Erfinder des Räuber Hotzenplotz, der kleinen Hexe und des kleinen Gespensts hat sich nach Ansicht der Lehrer- und Elternschaft eines Pullacher Gymnasiums nie ausreichend genug von einem Buch distanziert, das er als junger Mensch über die Hitlerjugend geschrieben hat, weshalb er als Vorbild durchgefallen sei. Und auch aus diesem Grund: „Problematisch für die Lernenden erscheinen auch die in einigen Werken dargestellten fragwürdigen Konfliktlösungsstrategien durch Gewalt und/oder Hexerei“, zitiert die **Frankfurter Allgemeine Zeitung** FAZ den Schulleiter, denn natürlich haben die Medien bundesweit über die geplante Degradierung berichtet.

Da wartet offenbar eine Menge Arbeit auf behördlich beauftragte und freiwillige Kontrolleure. Was muss im Sinne der political correctness nicht alles formuliert werden? Harry Potter, Bibi Blocksberg, Grimms Märchen – alles Hexenwerk und Übertreibungen der Niedertracht heimischer Karnivoren. Ich hätte da schon ein paar Ideen zur Neufassung der Geschichte um Rotkäppchen und ihre Großmutter. Oder zum Wolf und den sieben Geißlein. Kreide muss dann niemand mehr fressen... ■