

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 454 | 14. KW | 05.04.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Fonds-Check: Immac lädt in eine Rehabilitationsklinik nach Bad Rothenfelde ein | 2 |
| Auf ein Wort: Jochen Schenk und Christine Bernhofer von Real I.S. | 5 |
| Deutscher Immobilien Index: DIX so schwach wie niemals zuvor | 11 |
| Personalia | 12 |
| Einzelhandelsimmobilien: Rendite aus dem Verkaufsautomaten | 14 |
| Immobilienverband: ZIA begrüßt Steuervorteile im Wohnungsbau | 15 |
| Wohnimmobilien: Kauf lohnt sich fast nur in den neuen Bundesländern | 16 |
| Erneuerbare Energien: Steuern sparen mit direkten Investitionen in Solaranlagen | 17 |
| Immobilien-Investmentmarkt: Savills erwartet Stabilität in Europa | 18 |
| Das Letzte | 20 |
| Impressum | 20 |

Meiner Meinung nach...

Das war ein faules Ei, was der Wohnungsentwickler **d.i.i.** der Branche kurz vor Ostern ins Nest gelegt hat. Am Gründonnerstag hat der Vorstand der **Deutsche Immobilien Invest AG** den Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens für eine Reihe von Gesellschaften gestellt. Wie die Vorgänger-Pleitiers, zum Beispiel **Project**, sieht der Vorstand der d.i.i die Verantwortung für die Pleite ebenfalls im aktuellen Marktumfeld. In der Kombination aus gestiegenen Baukosten, hohen Zinsen und politischen Planungsunsicherheiten bei Fördergeldern.

Betroffen sind 280 Mitarbeiter, die Assets under Management im Volumen von vier Milliarden Euro verwalten, aber natürlich auch die Anleger der Immobilienfonds. Erst im Sommer 2023 hatte das Unternehmen den „d.i.i. 17“ aufgelegt und wollte vermögenden Anlegern zu Tickets ab 200.000 Euro eine IRR-Rendite von bis zu 15 Prozent erwirtschaften.

Ich bin halbwegs verwundert über die Pleite. Denn auf dem Papier und in Gesprächen mit der Geschäftsleitung klang das Konzept überzeugend: Wohnungen kaufen, mit überschaubaren Mitteln sanieren und dadurch Nebenkosten einsparen, im Gegenzug die Kaltmiete erhöhen, die Belastung für die Mieter auf diese Weise unverändert lassen und Einnahmen für die Anleger erzielen. Eine Win-Win-Situation. Leider nur in der Theorie. Wäre vielleicht auch zu einfach gewesen.

Ebenfalls Gründonnerstag hat **René Benkos** Familienstiftung Konkurs angemeldet. Jetzt müssen wir uns doch Gedanken machen, ob Benko sich noch regelmäßig ein Wiener Schnitzel leisten kann. Denn österreichische Zeitungen berichten, dass Ausschüttungen aus der Stiftung an Benkos Mutter geflossen sind, die sie versteuert und teilweise ihrem Sohn geschenkt hat. Wer hätte das gedacht: Der Wunderwuzzi hat Taschengeld bekommen.

Und noch dies: In der vergangenen Ausgabe habe ich über den „**BVT Sustainable Energy Fund**“ berichtet. Leider hat sich dabei der Fehlerteufel eingeschlichen. Die Kosten liegen nicht bei 8 Prozent, sondern bei 0,8 Prozent – was natürlich einen erheblichen Unterschied ausmacht.

Viel Spaß beim Lesen!



Commerz Real

Bayern als Mieter und Wind in Finnland

Die **Commerz Real** hat mit dem Freistaat Bayern für eine Bürofläche von 3.560 Quadratmetern im Münchner Seidl Forum eine Mietvertragsverlängerung bis 2030 erzielt. Zudem erweitert der Freistaat seine Flächen um weitere 500 Quadratmeter. Genutzt werden sie von den Justizbehörden. Hinzu kommt ein flexibler sogenannter Swing Space mit knapp 1.670 Quadratmetern – Flächen, die bei zusätzlichem Bedarf zeitweise verwendet werden können.

Das Seidl Forum befindet sich direkt gegenüber dem neuen Standort von **Apple**, wo derzeit dessen europäisches Zentrum für Chip-Design entsteht. Seit 2003 gehört das Seidl Forum zum Portfolio des offenen Immobilienfonds „Hausinvest“ der Commerz Real. Zu den Nutzern zählen neben dem Freistaat Bayern internationale Unternehmen aus verschiedenen Branchen, beispielsweise Finanzdienstleistungen, Telekommunikation, Logistik und Handel.

Für den ELTIF „Klimavest“ hat Commerz Real den Windpark Lumivaara in Finnland gekauft. Der Onshore-Windpark mit acht Turbinen hat eine Nennleistung von 45,6 Megawatt (MW) und wurde vom Verkäufer **Energiequelle** schlüsselfertig übergeben. Zusammen mit Lumivaara besitzt Klimavest in Finnland nun insgesamt vier operative Windparks mit einer Gesamtleistung von mehr als 170 Megawatt.

IMMAC Sozialimmobilien 125. Renditefonds GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Fonds-Check

Reha für den Pflegemarkt

Immac-Fonds investiert in eine Klinik im Kurort Bad Rothenfelde

Manchmal kann es schnell gehen auf den Immobilienmärkten. Heute noch Investors Liebling, morgen bereits links liegen gelassen. Aktuell betrifft das zum Beispiel die Pflegeimmobilien. Das spürt auch die Immac. Waren die Fonds mit solchen Objekten früher ruck zuck platziert, zieht sich der Vertrieb derzeit länger hin. Das trifft auch den „Immac Sozialimmobilien 125. Renditefonds“, obwohl der nicht in ein Pflegeheim investiert, sondern in eine Reha-Einrichtung.

Objekt. Anleger beteiligen sich mit dem aktuellen **Immac-Fonds** an einer Klinik für Rehabilitation in Bad Rothenfelde. Die „Klinik am Kurpark“ ist ein Gebäude-Ensemble aus dem Jahr 1996, das in den Folgejahren erweitert und modernisiert wurde. Das Haus bietet in 222 Zimmern Platz für 299 stationäre Betten, aufgeteilt in 145 Einzel- und 77 Doppelzimmer. Die Auslastung im Jahr 2023 betrug rund 93 Prozent.

Behandlungsmöglichkeiten. Der Schwerpunkt in der Klinik im Kurpark liegt in der Kardiologie und der Orthopädie. Typische Patienten leiden also zum Beispiel unter Herz-Kreislauf-Erkrankungen, an Sportverletzungen und Rückenschmerzen.

Umfeld. Wie viele vergleichbare Objekte gibt es in der Umgebung? Wie groß ist die Konkurrenz, und kann sich der Betreiber durchsetzen? Antworten auf diese Fragen zu finden, ist Aufgabe eines Anbieters von Fonds mit Sozialimmobilien. Denn je größer das Angebot, desto einfacher finden die Patienten einen Pflege- oder Reha-platz. Desto größer ist das Risiko leer stehender Zimmer. Immac nennt im Verkaufsprospekt Zahlen aus 2020. Damals gab es in Niedersachsen 116 Vorsorgeeinrichtungen mit 17.160 Betten. Im Umkreis von 30 Fahrminuten rund um Bad Rothenfelde hat der Anbieter 13 weitere Heime mit unterschiedlichen Schwerpunkten gezählt. Sieben Einrichtungen sind in der Kurstadt selbst angesiedelt, was für Heilbäder nicht ungewöhnlich ist.

Pächter. Betreiberin der Klinik am Kurpark ist ein Unternehmen der **Hasselmann Gruppe**, eine Pflegegruppe mit regionalem Schwerpunkt in Niedersachsen. Eine Wirtschaftsagentur hat den Bonitätsindex von 185 vergeben, was einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 0,14 Prozent nach Basel-II-Kriterien entspricht.

Markt. Die Corona-Pandemie hat die Belegung der Reha-Einrichtung kräftig

durcheinandergewirbelt. Zählten die Statistiker im Jahr 2019 noch 1,99 Millionen Behandlungsfälle in 1.112 Einrichtungen mit insgesamt rund 163.000 Betten, waren es ein Jahr später nur noch 1,57 Millionen Fälle. Grund waren verschobene Operationen und Angst vor Infektionen – Sie werden sich erinnern. Seitdem erholt sich der Markt, die Zahl der Behandlungen steigt. Immac geht langfristig von steigendem Reha-Bedarf aus und begründet das mit der demografischen Entwicklung einer immer älter werdenden Bevölkerung. Außerdem werde die Anhebung des Rentenalters zu einem steigenden Bedarf führen, die Arbeitsfähigkeit länger zu erhalten.

Gute Aussichten also. Dennoch hat der Investmentmarkt für Pflegeheime, Seniorenimmobilien und Kliniken mit einer akuten Abschlussflaute zu kämpfen. Mit 39 Transaktionen wurden 2023 weniger als halb so viele Gesundheitsimmobilien gekauft wie im Vorjahr mit 89, berichtet **Jones Lang LaSalle**. Lediglich 54 Immobilien wurden dabei gehandelt, 2022 waren es noch 128 Objekte gewesen. Damit bewegt sich der Investmentmarkt in diesem Immobiliensegment auf dem Niveau von 2015, als in 40 Transaktionen 54 Immobilien den Eigentümer wechselten.

Die Abschlussflaute macht sich auch beim Transaktionsvolumen bemerkbar. Mit rund 940 Millionen Euro wurde der Vorjahreswert von 2,78 Milliarden Euro um 66 Prozent verfehlt und erstmals seit 2015 die Milliarden-Euro-Marke unterschritten. Insbesondere fehlten großvolumige Abschlüsse.

Kalkulation. Der Fonds kauft die Immobilie inklusive Erbbaurechte zum Preis von 23,27 Millionen Euro. Einschließlich Betreiberzuschüssen für Sanierungsmaßnahmen, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten summiert sich der Preis auf 25,2 Millionen Euro. Der Fonds kommt auf ein Gesamtvolumen von 30,9 Millionen Euro. Das Fremdkapital beträgt zwölf Millionen Euro bei einer Auszahlung von 90 Prozent, was die Zinsen bis Ende 2032 auf 2,9 Prozent drückt. Die Tilgung beginnt bei 2,9 Prozent, was ein guter Wert ist.

Sind alle Zinsen und Kosten beglichen, erhalten die Anleger Ausschüttungen in Höhe von zunächst 4,75 Prozent, die ab 2028 auf fünf Prozent steigen. In der Prognoserechnung kommen Anleger so bis zum geplanten Verkauf der Klinik nach 15 Jahren auf einen Gesamtmittelrückfluss von 182 Prozent vor Steuern,



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 

Union Investment

Verkauf in Schweden

Union Investment hat das Stockholmer Bürogebäude „Sthlm Hub“ für umgerechnet 62 Millionen Euro an den schwedischen Immobilieninvestor **Vasakronan** verkauft. Der Kaufpreis liegt über dem zuletzt ermittelten Sachverständigenwert. Vasakronan befindet sich im Eigentum von vier nationalen Pensionsfonds Schwedens und ist bereits Eigentümer des Nachbarobjektes. Das 1967 erbaute und 2016 modernisierte Gebäude zählte seit 2017 zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Global“.

nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 77 Prozent. Die Pachteinnahmen steigen in diesem Szenario um gut 20 Prozent, wobei Immac mit einer durchgehenden Inflationsrate von 2,75 Prozent rechnet. Beim Verkauf kalkuliert der Anbieter auf dieser Grundlage mit einem Faktor von 16,7 Jahresmieten. Das sind alles nachvollziehbare Annahmen.

Kosten. Die Initialkosten summieren sich auf rund 24 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Für die Verwaltung fallen im Schnitt 1,5 Prozent des Fondswertes an.

Anbieter. Immac hat sich auf Fonds mit Sozialimmobilien spezialisiert. Die Laufende Nummer 125 belegt die langjährige Erfahrung. Die Performance ist in Ordnung.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF mit einer Rehaklinik in Bad Rothen-

felde. Nach einer Delle während der Pandemie hat sich die Auslastung der Kliniken wieder erholt. Trotzdem haben Sozialimmobilien ihren Nimbus verloren. Jones Lang LaSalle hat ermittelt, dass der Investmentmarkt für Pflegeheime, Seniorenimmobilien und Kliniken mit einer akuten Abschlussflaute zu kämpfen hat. Mit 39 Transaktionen wurden 2023 weniger als halb so viele Gesundheitsimmobilien gekauft wie im Vorjahr. Mit einem potenten Betreiber kann sich die Investition dennoch lohnen. Immac als Anbieter des Fonds ist ein erfahrener Experte in diesem Immobilien-Segment. Mindestbeteiligung: 20.000 Euro. ■

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



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

Auf ein Wort

Führungs-Übergabe mit ruhiger Hand

Christine Bernhofer löst im Oktober Jochen Schenk als CEO bei der Münchner Real I.S. ab

„Ich lasse mir nix gefallen!“ Schon zu Beginn des Interviews stellt Christine Bernhofer klar, wie sie im Leben steht. Der Computer machte Zicken, der Teams-Termin drohte zu platzen. „Über mein Handy funktioniert es.“ Im Oktober wird Christine Bernhofer Jochen Schenk als CEO der Real I.S. AG ablösen. Ein Gespräch mit dem aktuellen und der kommenden Vorstandsvorsitzenden.

Der Fondsbrief: Was lassen Sie sich bei Immobilien nicht gefallen?

Christine Bernhofer: Eine schlechte Vermietungsquote, was aber bei uns kein Thema ist. Wir sprechen regelmäßig mit unseren Mietern, um ein Gespür dafür zu bekommen, wo deren Geschäft hinläuft. Haben sie Interesse an New Work? Können wir die Flächen attraktiver gestalten?

Sollen die eigenen Flächen in Ihrer Zentrale dabei ein Vorbild sein?

Bernhofer: Wir zeigen sehr gerne, wie sich die Real I.S. verändert hat und wie die Mitarbeiter darauf reagieren. Denn es dauert eine Weile, bis die Kollegen die neue Welt aufnehmen und akzeptieren. Und wir erleben interessante Erkenntnisse. Wir haben frühere Vorstandbüros als Rückzugsorte zur Verfügung gestellt. Tatsächlich möchten die Mitarbeiter aber lieber gemeinsam mit den anderen im Großraumbüro arbeiten, wo sie sich austauschen können. Im Home-Office verbringen sie genügend Zeit alleine.

Sie waren beide gemeinsam auf der Immobilienmesse MIPIM in Cannes. Wie ist Ihr Fazit?

Jochen Schenk: Es war diesmal eine Messe von und mit Entscheidern. Wir haben sehr gute Gespräche geführt mit potenziellen Investoren genauso wie mit finanzierenden Banken.

Bernhofer: Es gab weniger blabla, dafür konkrete Pläne. Alle warten auf sinkende Zinsen und denken



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

TSO

AIF kurz vorm Start

TSO kündigt seinen ersten Publikums-AIF für das Frühjahr 2024 an. Der AIF wird in einen Mix aus Gewerbeimmobilien investieren, unter anderem Büros, Selbstlagerzentren, Retail und Mischformen davon. Dabei setzt TSO auf ein breit diversifiziertes Portfolio. Mehrere Assets sind bereits als potenzielle Ankaufsobjekte identifiziert worden. Die Mindestanlage summe beträgt 25.000 Dollar. Die Fondsverwaltung wird dabei von der hauseigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen.

über Strategien und Produkte nach. Was nicht stattfindet, ist der Abgang auf das Büro.

Wie geht es Ihnen, Herr Schenk, wenn Sie daran denken, dass Sie zum letzten Mal für Real I.S. auf der MIPIM waren?

Schenk: Die Welt wird sich ab Oktober weiterdrehen, und ich bin ja nicht ohne Aufgaben. Ich gehe davon aus, dass ich mein Mandat als **ZIA**-Vizepräsident und Schatzmeister behalten werde, und bleibe außerdem im Stiftungsrat einer der größten privaten Krebsforschungsförder-Stiftung in Deutschland.

Dennoch, was wird fehlen?

Schenk: Mir wird nichts fehlen. Ich war 33 Jahre bei der Real I.S. und weit, weit über 40 Jahre in der Sparkassenorganisation. Als angestellter Manager

geht die operative Verantwortung irgendwann zu Ende. Aber die kommende Zeit als Ratgeber wird bestimmt spannend.

Bernhofer: Außerdem kenne ich seine Telefonnummer. Aber natürlich wird Jochen Schenk vermisst werden, denn er hat eine Ära geprägt. Und natürlich haben wir ganz bewusst früh genug damit begonnen, im Team zu arbeiten, seit ich vor einem halben Jahr zur Real I.S. kam.

Frau Bernhofer, Sie haben lange Jahre für Swiss Life und UBS gearbeitet. Worin unterscheiden sich Schweizer Unternehmen von deutschen Finanzdienstleistern?

Bernhofer: Real I.S. ist eine integrierte Kapitalverwaltungsgesellschaft. Alles ist unter einem Dach, was die Entscheidungswege verkürzt. Die Schwei-

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



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG
Marketinganzeige



FUND
22

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

INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

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

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

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

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

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

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



Christine Bernhofer übernimmt im Oktober das Steuer bei der Real I.S. AG.

zer lagern vieles an Töchter- und Schwester-gesellschaften aus. Das führt dazu, dass Entscheidungen sehr viel mehr Zeit in Anspruch nehmen. Ein weiterer Unterschied: Real I.S. ist nicht börsen-notiert. Das lässt ein viel ruhigeres

Handeln zu. Ohne Analysten-Konferenzen, die ständig Neues fordern. Das hat für unsere Kunden den Vorteil, dass sie nicht gleich einen Abbau der Mitarbeiter fürchten müssen, wenn mal weniger Transakti-

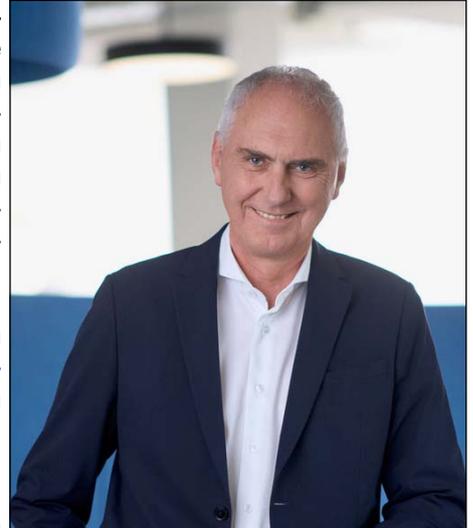
onen stattfinden. Die Teams bleiben bestehen, Anleger können sich weiterhin auf einen erst-klassigen Service verlassen.

Wie denken Sie über Alternativen zum Fonds?

Bernhofer:

Wir haben den ELTIF im Auge, auch wenn wir im Ge-

schäft mit privaten Anlegern noch einige Schwierigkeiten in den Vertriebssystemen erkennen. Bei Institutionellen erlaubt der ELTIF mehr Spielräume. Allerdings halten wir auch am Spezialfonds fest. ▶



Jochen Schenk war 33 Jahre bei Real I.S. und 40 Jahre in der Sparkassenorganisation.

Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



Values Real Estate

DHL-Lagerhallen

Values Real Estate hat für den „VALUES Logistikimmobilienfonds“ ein bundesweites Logistikportfolio mit vier Umschlagshallen vom Publikumsfonds „grundbesitz Fokus Deutschland“ der DWS erworben. Dabei handelt es sich um die von der DHL genutzten Cross-Dock-Hallen in Dresden, Essen, Rostock und Neusäß. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 20.000 Quadratmeter bei einer Grundstücksgröße von 85.000 Quadratmetern. Der Kauf wurde von **BNP Paribas Real Estate** vermittelt.

Werden Sie mit dem ELTIF in Immobilien investieren oder auch in Erneuerbare Energien?

Schenk: Hauptsächlich in Immobilien. Wir schauen uns Infrastruktur an, wissen aber auch, dass Erneuerbare Energien eine unvergleichbar schlechtere Liquidität aufweisen als Immobilien. Der ELTIF ist von seiner Struktur mit einem offenen Fonds vergleichbar. Wie soll die Anteilsrückgabe gelingen, trotz Kündigungsfristen? Wir sehen das Liquiditätsmanagement daher bei einem ELTIF mit Renewables kritisch.

Ich habe den Eindruck, dass Erneuerbare Energien derzeit im Vertrieb und bei den Kunden besser ankommen.

Schenk: Das ist ähnlich wie bei Immobilien vor 15 Jahren. Wir sehen ebenfalls eine starke Nachfrage nach Erneuerbaren Energien. Aber wie gehen die

Anleger damit um, dass die Renewables eine viel höhere Volatilität mit sich bringen? In der Energiekrise gingen die Strompreise durch die Decke, und die Bewertungen der Assets stiegen. Doch wirtschaftliche Entwicklungen und staatliches Eingreifen haben inzwischen dazu geführt, dass die Preise wieder sinken. Und damit auch die Bewertungen der Anlagen. Das haben die Investoren so nicht erwartet und die Risiken aus der Volatilität und der fehlenden Liquidität unterschätzt.

Wo sehen Sie Chancen für Investoren?

Bernhofer: Zum Beispiel bei Wohnimmobilien in Irland, die eine sehr ordentliche Rendite versprechen. Irland liegt in der EU, Bildung ist dort ein großes Thema, und die Universitäten suchen Wohnungen für Studenten. Logistik schätzen wir ebenfalls positiv ein. Außerdem Australien. Wer seine Währun-

SCHON IN HANDELS- IMMOBILIEN INVESTIERT?

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

**Hahn
Gruppe**

Wertarbeit mit Immobilien

www.hahnag.de





Zum Preis von 290 Millionen Australische Dollar hat Real I.S. vor einem Jahr die Zentrale der Finanzbehörde in Canberra aus dem „Bayernfond Australien 6“ verkauft. Aktuell prüft Real I.S. ein Objekt in Top-Lage Down Under.

gen diversifizieren möchte, ist mit Down Under gut beraten. Wir prüfen derzeit ein Objekt in Top-Lage mit Top-ESG-Kriterien. Wäre das eine Immobilie für einen Publikumsfonds, würde ich mich selbst daran

beteiligen. Das ist für mich immer der Maßstab für die Qualität eines Produktes.

Stichwort Publikumsfonds. Was bieten Sie künftig privaten Anlegern an?

Bernhofer: Unseren offenen Immobilienfonds „Realinvest Europa“, der über rund 140 Vertriebspartner platziert wird. Ein junger Fonds, mit sehr guten Fundamentaldaten, der eine solide Investition für unsere Anleger ist.

Schenk: Der Fonds erfüllt alle drei Nachhaltigkeits-Aspekte. Wir haben ihn mit neuen Objekten bewusst dorthin getrimmt, langfristig taxonomiegerecht zu sein. Er investiert mehr in Logistik und weniger in Einzelhandel, bei Büros stark in New York. Das Konzept kommt an, denn wir verzeichnen auch in diesen nicht so ganz einfachen Zeiten

Nettomittelzuflüsse. ■



„Als Vermögensverwalter empfehlen wir Investments mit TSO aufgrund der zuverlässigen Wertschöpfung.“

Profitieren auch Sie von Immobilieninvestments im Südosten der USA.

TSO ist ein führender Full-Service-Anbieter von Investments in US-Gewerbeimmobilien. Über ausgewählte Objekte erschließt TSO das Potenzial einer Region mit enormer Wirtschaftskraft. Das Ergebnis bisher: über 100 Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 7 Mrd. US-Dollar, 2 Mrd. US-Dollar Assets under Management und kontinuierliche Ausschüttungen seit 2006. Sprechen Sie mit uns!

www.tso-europe.de

HIH Invest

Logistik in Wittenburg

HIH Invest Real Estate hat ein Logistikobjekt in Wittenburg für einen offenen Spezialfonds eines institutionellen Investors erworben. Das Logistikobjekt wurde von Panattoni realisiert, als Generalunternehmer war Goldbeck verantwortlich. Das Objekt ist Ende 2023 fertiggestellt worden. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 26.400 Quadratmeter in zwei Hallenabschnitten. Hinzu kommen 100 PKW- und 17 LKW-Stellplätze. Alleinmieter der beiden Hallenabschnitte ist der Logistikdienstleister Kühne + Nagel.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch

So schwach wie niemals zuvor

MSCI: Deutscher Immobilien-Index (DIX) erreicht historischen Tiefstand

MSCI hat die Daten des Deutschen Immobilien Index (DIX) 2023 präsentiert, die für das Jahr 2023 einen historischen Tiefstand zeigten. Noch niemals seit 1997, der ersten Veröffentlichung, war ein negativer Total Return festgestellt worden. Die Datengrundlage der Auswertung von MSCI bildeten insgesamt 139 Portfolien mit insgesamt mehr als 3.000 Immobilien.

Der Total Return (Gesamtertrag) ist eine Kennzahl von MSCI, die dazu verwendet wird, die gesamte Rendite eines Investments innerhalb eines Jahres darzustellen. Das schlechteste Ergebnis gab es im vergangenen Jahr 2023 mit minus 5,1 Prozent, wobei das auf einen Rückgang der Verkehrswerte (Capital Growth) um

minus 8,5 Prozent zurückzuführen war. Der Income Return von plus 3,7 Prozent reichte nicht aus, um den Einbruch bei den Verkehrswerten zu kompensieren.

Die Höhe des Absturzes überrascht ein wenig, aber zum einen waren negative Wertänderungsrenditen auch schon früher immer wieder festzustellen: Nach der Dotcom-Krise oder der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08. In beiden Zeiträumen nach der Krise sank die Wertänderungsrendite, aber es kam nicht zu negativen Total Returns.

Zum anderen musste nach den vergangenen Euphorie-Jahren zwangsläufig insgesamt ein Rückgang erfolgen. Im

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

Wechsel Dich

Die **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft** bündelt ihr Beratungsgeschäft in der 100-prozentigen Tochtergesellschaft **REAX Advisory** neu. Das Unternehmen bietet der Immobilien-Investment-Branche Management- und Fachberatung an. Geschäftsführer sind **Annika Dylong** (41) und **Kai Nelson Dreisigacker** (42). Dylong verantwortet die Fachberatung zu den Themen ESG, Reporting und Risikomanagement. Dreisigacker leitet die neu eingeführte Managementberatung hauptverantwortlich. Das Team umfasst aktuell 14 Personen.

Andreas Mattner (63), seit 2009 Präsident beim **Zentralen Immobilien Ausschuss**, tritt bei der Neuwahl im Juni nicht wieder an. Wunsch-Nachfolgerin des ZIA-Vorstandes ist **Iris Schöberl** (58), Geschäftsführerin des Münchner Standorts von **Columbia Threadneedle Investments**. Schöberl ist seit drei Jahren Vizepräsidentin des Verbandes und langjähriges Mitglied des Präsidiums.

Franz Kastner (39) ist zum Geschäftsführer der **GARBE Industrial Real Estate Austria** ernannt worden. Zuvor war Kastner mehr als zwölf Jahre bei **CBRE Österreich** tätig. Das Team von GARBE in Österreich wird zudem durch **Maximilian Grantner** und **Matthias Strobl**, vormals Investment Manager bei **LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft**, verstärkt. Die drei ergänzen **Jennifer Schödl** und **Maximilian Rameis**.

bulwiengesa-Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

1990 bis 2023



Auf ähnliche Ergebnisse kam bereits Bulwiengesa in seinem Index: Da die Preise für Gewerbegrundstücke im Jahr 2023 deutlich um 5,9 Prozent gesunken sind, stellen sie den größten Verlierer.

längerfristigen Vergleich lag die Gesamtrendite bei rund fünf Prozent im Fünf-Jahresvergleich und bei fast sieben Prozent im Zehn-Jahresvergleich. Die Geldpolitik mit den Niedrigzinsen hatte Immobilien zu einem herausragenden Investment (Renditespread) gemacht. Die plötzlichen und dramatischen Zins-schritte der Europäischen Zentralbank hatten aber das Gesamtbild vollständig auf den Kopf gestellt. So musste es zwangsläufig zu einer Kurskorrektur kommen.

Auch die Gegenüberstellung mit den Daten aus anderen Ländern relativiert ein wenig die Situation in Deutschland. Internationale Immobilienportfolios werteten teilweise noch erheblich stärker ab. Im internationalen Vergleich bildete das Ergebnis für Deutschland keine Ausnahme, wohl aber sind doch deutliche Unterschiede zu sehen. Für die USA sah MSCI für 2022 ein leicht positives Ergebnis, aber im Jahr 2023 betrug der Einbruch beim Total Return doch fast acht Prozent und lang damit deutlich über dem Ergebnis Deutschlands.

Im Vergleich mit Großbritannien zeigt sich die dortige vorlaufende Entwicklung. So verbesserte sich dort die Gesamtrendite von rund minus acht Prozent (2022) auf nur noch minus 0,7 Prozent im vergangenen Jahr. In nur sehr wenigen

Ländern gab es 2023 überhaupt eine positive Gesamtrendite, und in vielen anderen Ländern fiel der Rückgang des Total Returns ähnlich hoch wie in Deutschland aus. Das ist sicherlich keine Verharmlosung der Situation, relativiert sie jedoch ein wenig.

Als ein weiterer Vergleichsmaßstab kann die zeitliche Entwicklung nach den jeweiligen Höhepunkten des Investmentmarktes von vor der Finanz- und Wirtschaftskrise und der aktuellen Situation herangezogen werden. Im europäischen Vergleich war die Reaktion nach der Covid-Pandemie relativ schwach. Aktuell kam es in der ersten Zeit nach dem Peak zu einem stärkeren Rückgang der Werte als nach der Finanz- und Wirtschaftskrise, aber in den vergangenen Quartalen fiel der Werterückgang schwächer aus als im Vergleichszeitraum nach 2007/08. Es handelt sich damit nicht um ein Desaster, aus dem es keinen Ausweg mehr geben wird, sondern um eine zyklische Reaktion. Diese fällt aufgrund der vorangegangenen Boomjahre erheblich aus.

Die von MSCI betrachteten Portfolios wiesen insgesamt ein negatives Ergebnis auf, wobei sich das auch in der Verteilung widerspiegelt. Nur wenige Portfolios hatten einen Wertzuwachs oder

einen positiven Total Return. Bei fast 70 Prozent der analysierten Portfolien war der Total Return negativ und bei rund 90 Prozent war es der Capital Growth. Nur die wenigsten Asset Manager konnten sich somit dem allgemeinen Trend entziehen. Trotz vielen Gedanken über Portfoliomanagement überwog im Jahr 2023 der allgemeine Markttrend.

Gleichwohl gab es natürlich auch Tendenzen, die sich auf die spezielle Entwicklung bei den einzelnen Objektarten zurückführen lassen. Die Abwertungen lagen zwischen minus 5,5 Prozent bei Wohnimmobilien und bei minus elf Prozent bei Büroimmobilien. Einzig die Logistikimmobilien konnten sich dem allgemeinen Trend ein wenig entziehen. Bei den Büroimmobilien hätte auch eine Diversifizierung nach Standorten nicht viel genutzt. An allen großen, etablierten Standorten mussten teils massive Abwertungen vorgenommen werden. Hierbei war der Rückgang in Düsseldorf nicht so stark wie in Berlin oder München. Entsprechend hatten die in der Analyse berücksichtigten Portfolien eine schlechtere Performance, je höher der Anteil von Büroimmobilien aus den A-Lagen war. Die Lage der Immobilien konnte auch nicht dem allgemeinen Trend widerstehen.

Bei dem zyklischen Investmentmarkt stellt sich die Frage nach den kurzfristigen Perspektiven. Der Abschwung wird noch so lange anhalten, wie sich die potenziellen Käufer und die Verkäufer nicht auf ein neues Preisniveau bzw. Renditeniveau geeinigt haben. Noch liegen die Preisvorstellungen zu weit voneinander entfernt. Dies gilt insbesondere für Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Die erwarteten Zinssenkungen der Zentralbank könnten neue Impulse bringen, da hierdurch die Renditespreads wieder steigen. Auch wieder zunehmendes Vertrauen in die Performance von Immobilieninvestments können zu einer Umkehr führen. Schwarzmalen hilft hier nicht weiter.

Meiner Meinung nach... handelt es sich, wie die Entwicklung des Deutschen Immobilien Index (DIX) zeigt, um einen zyklischen Einbruch, der nach den überaus starken Boomjahren unausweichlich war. Der nächste Aufschwung wird wieder kommen, der Boden sollte im zweiten Halbjahr erreicht sein. ■

Professor Günter Vornholz

 **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

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Wechsel Dich II

Die **LBBW Asset Management Investmentgesellschaft (LBBW AM)** baut die Aktivitäten rund um Alternative Investments aus. Seit dem 1. April wird es bei der 100-prozentigen Tochtergesellschaft der LBBW eine eigene Einheit „Private Markets“ geben. Diese wird von **Alexander Stern** aufgebaut und geleitet. Stern wird direkt an **Uwe Adamla**, Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW AM, berichten. Er kommt von **Kapital 1852**, einer Tochtergesellschaft der **Hauk Aufhäuser Lampe Privatbank**. Gemeinsam mit Stern werden acht weitere Mitarbeiter die neue Einheit aufbauen.

Offene Immo-Fonds

Minus selbst im Januar

Die offenen Immobilien-Publikumsfonds mussten im Januar zum sechsten Mal in Folge Nettomittelabflüsse hinnehmen. Das hat **Barkow Consulting** als aktuelle Zahlen ermittelt. Das Minus belief sich zwar nur auf 19 Millionen Euro und fiel damit geringer aus als in den Vormonaten. Dennoch handelt es sich um eine negative Überraschung, so Barkow, da der Januar aufgrund der automatischen Wiederanlage von Fondsausschüttungen typischerweise der saisonal mit Abstand stärkste Monat ist. In der Historie der offenen Immobilienfonds gab es überhaupt nur einen Januar mit Mittelabflüssen, und zwar während der Krise im Jahr 2006. Die Rückgaben stiegen im Januar weiter und erreichten mit 639 Millionen Euro den höchsten Stand seit August 2017

Rendite aus dem Automaten

Catella untersucht den differenzierten Markt für Einzelhandelsimmobilien

In ganz Europa leidet der Einzelhandel? Pauschale Aussagen zeigen einen allgemeinen Trend auf, doch bei tiefergehender Marktanalyse werden große Unterschiede innerhalb der EU-Mitgliedstaaten und UK sichtbar. So schätzt Thomas Beyerle von Catella die aktuelle Situation im Einzelhandel ein.

da er weitgehend unbeschadet durch die Pandemiekrise kam. Systemrelevant wird hier gerne als Begriff verwendet. In den Vervielfältigern bis zu 30-fachen drückte sich diese Wertschätzung bei Investoren bis 2022 aus. Anfang 2024 haben sie sich wieder auf ein Niveau des 20-fachen eingependelt, hat **Thomas Beyerle** analysiert.

WAS HEISST DAS FÜR DAS MARKTUMFELD IM RETAIL-SEKTOR?



- Verfügbares Durchschnittseinkommen pro EW/EU im Jahr 2022 von 5.378 € in Bulgarien bis 45.310 € in Luxemburg. Durchschnitt bei 19.083 € – Tendenz 2024: stagnativ – inflationsbedingt
- Sinkende Zinsen lassen den Markt 2024 wieder langsam anspringen
- Risikoaverse Banken werden die Margen für Retail-Projektentwickler erhöhen
- Stärkere Regulatorik erhöht ebenso den Kostenblock der Banken/Finanzierer
- Selektivere Finanzierung von Retail-Projekten

Ein Blick auf die Transaktionsvolumina in den vorigen Jahren verdeutlicht den Trend zwischen den fungiblen Immobilientypen.

Beyerle sieht folgende Objekttypen mit dem größten Veränderungspotenzial innerhalb des Retail Sektors:

- Lebensmitteleinzelhandel, international „Grocery Stores“ sind dynamisch auf dem Vormarsch.

Fakt sei, dass es im größten Retail Teilsegment Shopping-Center viele Lösungsansätze gibt, um „die Zahlen vor der Pandemie wieder zu erreichen“. Doch hierin liegt schon der erste Denkfehler: Es war bereits Mitte der vorigen Dekade absehbar, dass die Zeiten der stetig steigenden Transaktionsvolumina, der zunehmenden Kundenfrequenzen, ihren Höhepunkt erreicht hatten – im europäischen Durchschnitt wohlgeachtet. Hoffnung gab es direkt nach der Pandemie. Diese entpuppte sich – in Kombination mit Zinswende, Krieg und Konsumzurückhaltung - aber als klassischer Nachholeffekt.

Onlineshopping ist gekommen, um zu bleiben, und die zu erwartenden Wachstumsraten sind in den meisten europäischen Ländern weiterhin beeindruckend. Dabei wird ein starkes Wachstum vor allem dem Grocery Sektor, also Lebensmitteleinzelhandel, zugesprochen. Das ist nachvollziehbar,

- Lebensmittelautomaten (zum Beispiel an Mobilitätshubs: Flughäfen, Bahnhöfen, Hotels, Schulen, Büros). Gerade in diesem convenience-orientierten Segment werden die größten Wachstumsraten bis 2030 prognostiziert.

- Kaufhäuser stehen inmitten der großen Refurbishmentphase bis hin zur Transformation in alternative Nutzungen (u.a. Wohnen, Parken, Office).

Analytisch und nüchtern sieht Catella aktuell eine leichte Sentimentänderung ins Positive vor allem im Teilsegment Lebensmitteleinzelhandel. Sinkende Zinsen lassen den Markt 2024 wieder langsam anspringen, so dass auch risikoaverse Banken die Margen für Retail Projektentwickler erhöhen werden, und eine selektivere Finanzierung von Retail Projekten in den kommenden Quartalen zu erwarten sein wird. ■

ZIA begrüßt Steuervorteile im Wohnungsbau

Wachstumschancengesetz führt degressive Gebäudeabschreibung wieder ein - steigende Liquidität

Die Immobilienwirtschaft reagiert erfreut auf die Entscheidung des Bundesrats zum Wachstumschancengesetz. „Die steuerlichen Anreize für mehr Wohnungsbau sind ein wichtiges Signal an die Immobilienwirtschaft, wieder mehr Investitionen anzugehen“, sagt ZIA-Präsident Andreas Mattner.

„Dass die Länder sich endlich einen Ruck gegeben und zugestimmt haben, ist ein Sieg der Vernunft und kann nun auch beim Wohnungsbau den Schub auslösen, den Mieter dringend brauchen.“ Mit dem Gesetz wird unter anderem die degressive Gebäudeabschreibung wieder eingeführt und den Unternehmen so mehr Liquidität zur Verfügung gestellt. „Unsere Warnung und die der gesamten Wirtschaft, die Interessen von Bauern nicht gegen Wohnungen auszuspielen, hat offenbar gefruchtet“, so Andreas Mattner.

Bis 2025 fehlen 720.000 Wohnungen, taxiert der ZIA, bis 2027 könnten es 830.000 sein. Mit dem Wachstums-

chancengesetz kommen zudem steuerliche Anpassungen für die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie bei Gebäuden. „Das schafft Raum für mehr Investitionen in nachhaltige Gebäudenutzung“, erklärt Mattner. Weitere gesetzliche Maßnahmen, insbesondere für Fonds, müssten folgen, da „bei Investitionen in Photovoltaikanlagen immer noch immense steuerliche Risiken bestehen“.

Hier solle der Gesetzgeber „zeitnah weitere Anpassungen vornehmen“ und „das Aufsichts- und Steuerrecht zeitgemäß ausgestalten“. Vor allem der weiterhin drohende Statusverlust für Spezial-Investmentfonds verhindere die gewollte Klimaneutralität im Gebäudesektor, mahnt der ZIA. ■

Jetzt Jamestown 32 zeichnen!

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

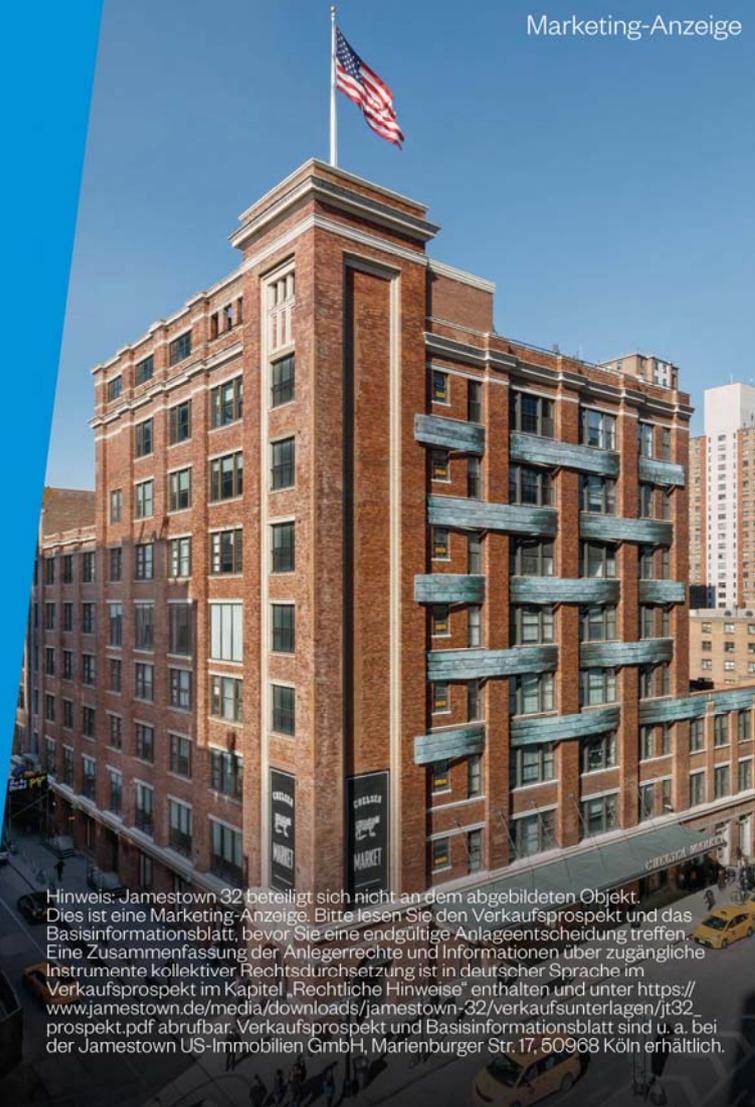
In den vergangenen 41 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.



Direkt informieren

jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32

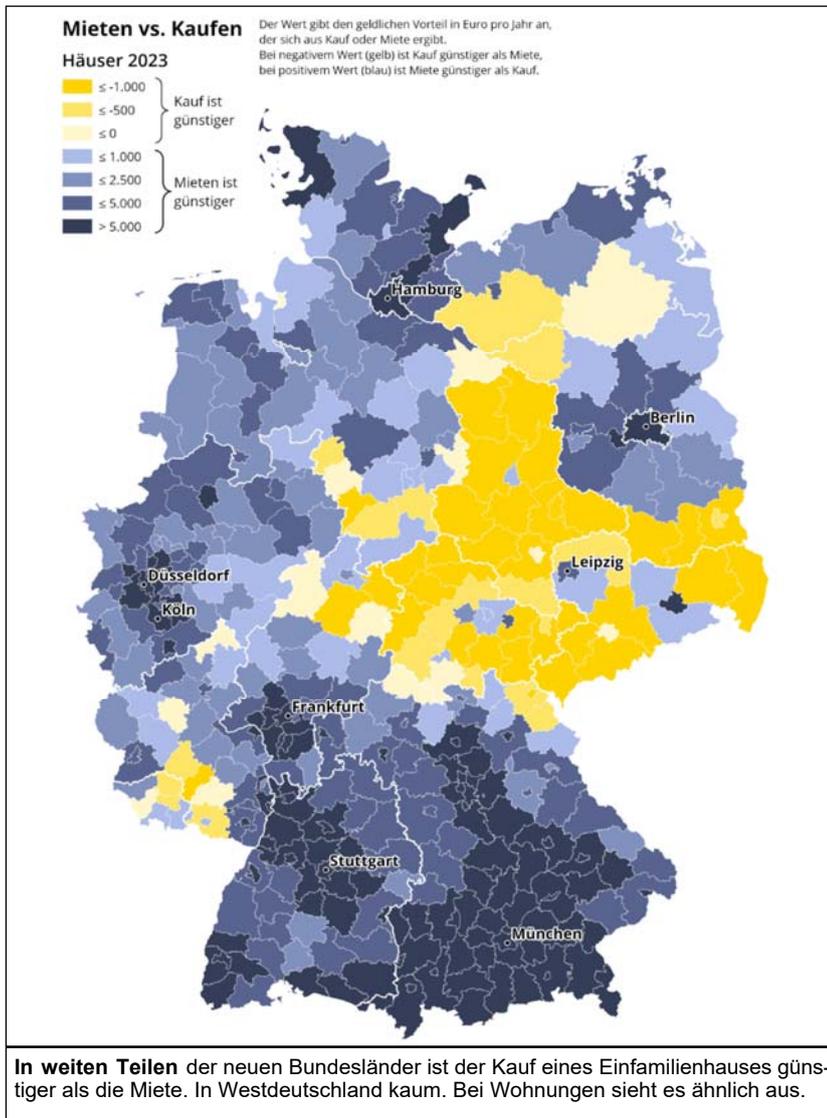
Marketing-Anzeige



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

Wo der Kauf von Häusern reiner Luxus ist

Fast überall nämlich - in 365 von 400 Landkreisen und Städten ist Mieten teilweise deutlich günstiger



In 365 von 400 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland ist das Mieten einer Wohnung günstiger als das Kaufen. Das entspricht einer Quote von 91 Prozent, wie eine aktuelle Analyse des Immobilienberaters Colliers mit Datenstand zum 31.12.2023 zeigt.

Im bundesweiten Durchschnitt ist das Mieten einer 100 Quadratmeter großen Wohnung um rund 4.300 Euro pro Jahr preiswerter als der Kauf. In den Großstädten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart liegt die Differenz sogar bei rund 7.100 Euro jährlich.

Damit hat sich das Verhältnis zwischen Mieten und Kaufen von Wohnungen seit Beginn der großen Zinswende

im Sommer 2022 einmal komplett umgekehrt. Zum 31.12.2021 war in 341 Landkreisen und kreisfreien Städten das Kaufen einer Wohnung wirtschaftlich attraktiver als das Mieten, was eine Quote von 85 Prozent bedeutete. Zu diesem Zeitpunkt war der Kauf durchschnittlich um rund 1.400 Euro pro Jahr günstiger als das Mieten einer 100 Quadratmeter großen Wohnung. In den sieben Großstädten betrug der Unterschied rund 600 Euro jährlich.

„Die deutschlandweite Analyse des Wohnmarktes zeigt einmal mehr, wie eng die Wirtschaftlichkeit von Wohninvestments an die Zinsentwicklung gebunden ist. Allerdings gilt die Abwägung zwischen Mieten oder Kaufen vor allem für Eigennutzer von Wohnungen. Für vermögende Anleger, die einzelne Wohnungen oder auch ganze Mehrfamilienhäuser zur Vermietung erwerben möchten, sind Wohninvestments nach wie vor attraktiv, weil sie von langfristigen Mietsteigerungen profitieren werden. Schließlich wird in Deutschland so wenig neu gebaut, dass die Mieten im Bestand zwangsläufig weiter steigen werden“, sagt **Felix von Saucken**, Head of Residential bei **Colliers** in Deutschland.

Auf dem deutschen Häusermarkt zeigt sich ein ähnliches Bild: In 82 Prozent aller Landkreise und kreisfreien Städte ist Mieten günstiger als Kaufen – im Durchschnitt um rund 3.800 Euro im Jahr. Zum 31.12.2023 war auch hier noch der Kauf wirtschaftlich

attraktiver als das Mieten, denn Käufer konnten durchschnittlich rund 1.900 Euro pro Jahr im Vergleich zur Miete einsparen.

„Niedrigere Zinsen sind generell ein gutes Signal für den Käufermarkt. Das gilt für Wohnungen und Häuser. Inzwischen gibt es wieder zehnjährige Wohnkredite für einen Zinssatz von unter vier Prozent. Außerdem haben deutschlandweit die Kaufpreise spürbar korrigiert. Diese Mischung an Faktoren führt dazu, dass sich der Kauf von Wohnimmobilien heute in der Regel wieder mehr lohnt als etwa noch im vergangenen Herbst“, meint von Saucken. Es lohne sich für Kaufinteressenten immer den konkreten Einzelfall zu prüfen. ■

Steuern sparen mit sonnigen Anlagen

Direktinvestitionen erlauben Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Investitionsabzugsbetrages

Kaum zu glauben, aber es gibt eine Möglichkeit, mit Investitionen in Solaranlagen Steuern zu verschieben und somit eventuell sogar zu vermeiden. Wie das gelingt, weiß Hermann Klughardt, Geschäftsführender Gesellschafter V&C Portfolio Management.

Photovoltaik ist aufgrund der etablierten Technik und der stark gesunkenen Investitionskosten eine sehr solide Anlageklasse, welche sich auch ohne die in der Zwischenzeit extrem reduzierte EEG-Förderung rechnet. Der Verkauf des produzierten Stroms erfolgt durch Direktvermarktung oder über den Abschluss eines „power purchase agreements“ (PPA). Neben den klassischen Investitionsformen als Alternative Investment Fund (AIF) oder als Vermögensanlage bietet sich ergänzend und als steuerlich sehr lukrativ der Direkterwerb von Aufdach- oder Freiflächen-PV-Anlagen an.

Hier werden Käufer sowohl rechtlich als auch steuerlich zu Eigentümern eines beweglichen Wirtschaftsgutes. Beweglich deshalb, weil eine PV-Anlage nicht untrennbar mit dem darunter liegenden Boden bei Freilandanlagen oder dem Dach bei Aufdachanlagen verbunden ist. Um Investitionen in erneuerbare Energien zu fördern und Anreize zur Nutzung umweltfreundlicher Technologien zu bieten, sieht das deutsche Steuerrecht verschiedene Instrumente vor. Eines davon ist der Investitionsabzugsbetrag gemäß § 7g Abs. 1 EStG des Einkommensteuergesetzes (EStG). Hier wird die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Investitionsabzugsbetrages (IAB) für Unternehmen und Freiberufler geschaffen, der es ermöglicht, die geplante Anschaffung einer PV-Anlage teilweise aus der investitionsbedingten Steuerersparnis zu finanzieren.

Begünstigte können für die künftige Investition in ein abnutzbares bewegliches Wirtschaftsgut des Anlagevermögens bis zu 50 Prozent (maximal jedoch 200.000 Euro) der voraussichtlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten in den Jahren vor der Investition zur Gewinnreduzierung steuerlich geltend machen. Der IAB kann hierbei in einer Summe oder auf bis zu drei Jahre verteilt in Anspruch genommen werden. Diese Regelung ermöglicht es Eigentümern einer PV-Anlage, einen Teil der voraussichtlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bereits im Vorfeld steuerlich geltend zu machen, indem sie diese Kosten gewinnmindernd abziehen.

Darüber hinaus kann für die um den IAB gekürzten Anschaffungs- oder Herstellungskosten eine Sonderabreibung gemäß § 7g Abs. 5 EStG in Höhe von 20 Prozent innerhalb der ersten fünf Jahre verteilt oder in



Mit Direktinvestitionen in Solaranlagen können Anleger Steuern sparen. **Hermann Klughardt** von **V&C Portfolio Management** erklärt, wie das funktioniert.

einer Summe geltend gemacht werden. Diese Sonder-AfA bezieht sich auf die Anschaffungskosten reduziert um den IAB. Der Restbuchwert nach IAB und Sonder-AfA kann dann zusätzlich auf die Restnutzungsdauer verteilt linear abgeschrieben werden.

Entscheidend für die vorgenannte steuerliche Anerkennung mit den positiven Liquiditätseffekten ist die Eigentümerstellung an einer Einzelanlage oder bei einem Solarpark an einer eindeutig bezeichneten und im Lageplan des Gesamtparks gekennzeichneten Teilanlage. Zu dieser klar definierten Anlage muss eine individuelle Abrechnung des produzierten Stroms erfolgen, und somit die unternehmerische Chance und das Risiko diesem eigenständigen Gewerbebetrieb zuzuordnen sein.

Einer langfristig ökologisch sinnvollen, wirtschaftlich lukrativen und um Steuereffekte zusätzlich optimierten Investition steht dann nichts im Wege. ■

Hermann Klughardt, V&C Portfolio Management

Real I.S.

Logistik in Emmerich

Die Real I.S. AG hat das Logistikzentrum „Emmerich II“ für den „Real I.S. Themenfonds Deutschland II“ erworben. Mit der Akquisition ist das zugesagte Eigenkapital für den Fonds komplett investiert und die Vollinvestition erreicht. Verkäuferin ist die FIEGE R.E.D.

GmbH & Co. KG. Der Neubau wurde im ersten Quartal 2023 fertiggestellt und befindet sich direkt an der Grenze zwischen Deutschland und den Niederlanden. Das Logistikzentrum bietet rund 40.000 Quadratmeter Gesamtmietsfläche, die an FIEGE vermietet sind.

In Amsterdam hat Real I.S. AG einen Mietvertrag mit dem Immobilieninvestor **Heeneman & Partners** im Multi-Tenant-Gebäude „De Alexander“ unterzeichnet. Real I.S. hatte es im Juli 2012 für den „BGV V Amsterdam 1“ erworben.

GRR Group

Aldi-Markt gekauft

Die **GRR Group** hat ein Nahversorgungszentrum in Bayreuth in Oberfranken mit einem modernen **Aldi-Discounter** als Ankermieter für den „GRR German Retail Fund No.4“ erworben. Das Objekt ist zum 31. Mai 2023 übergegangen. Die Transaktion erfolgte über einen Asset Deal. Über den Kaufpreis und weitere Details der Transaktion haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Die Zahl der für den Fonds gekauften Objekte steigt damit auf 34.

Anzeichen einer Stabilisierung

Savills: Europäischer Investmentmarkt startet mit positiven Vorzeichen

Das europäische Immobilientransaktionsvolumen wird im ersten Quartal 2024 voraussichtlich rund 34 Milliarden Euro erreichen. Ein Ergebnis der jüngsten Savills-Studie. Der Trend ist zwar immer noch rückläufig, zeigt aber Anzeichen einer Stabilisierung. Das rollierende Transaktionsvolumen der vergangenen vier Quartale dürfte Ende März bei rund 144 Milliarden Euro liegen und damit nur leicht unter dem Wert zum Jahresende 2023 von 149 Milliarden Euro.

Für Kernmärkte wie Großbritannien, Deutschland und Frankreich wird im ersten Quartal der geringste Rückgang des Transaktionsvolumens prognostiziert – nur fünf Prozent weniger als im ersten Quartal 2023, da sich die Preise in diesen Märkten besonders schnell angepasst haben.

Tristram Larder, Head of European Capital Markets bei **Savills**, sagt: „Da sich die Lücke zwischen den Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern zusehends schließt, erwarten wir ab dem zweiten Halbjahr 2024 eine allmähliche Wiederbelebung der Investitionstätigkeit. Logistikimmobilien und Mehrfamilienhäuser werden auch in diesem Jahr die bevorzugten Nutzungsarten in Europa bleiben, auch wenn der Appetit auf Einzelhandelsimmobilien wächst und angesichts der jüngsten Preisanpassungen auch wieder mehr Investoren nach Büroimmobilien Ausschau halten.“

Savills prognostiziert, dass das Transaktionsvolumen in Europa zum Jahresende 2024 zwischen 177 und 182 Milliarden Euro erreichen wird. Dies würde einen Anstieg des Volumens um 19 Prozent bis 22 Prozent gegenüber den 149 Milliarden Euro im Jahr 2023 bedeuten.

In Mittel- und Osteuropa sowie in den nordeuropäischen Ländern erwartet

Savills die größten jährlichen Wachstumsraten bei den Transaktionsvolumina. Nachdem die Volumina im Jahr 2023 in beiden Regionen noch relativ niedrig waren, wird in diesem Jahr in Mittel- und Osteuropa mit Zuwächsen von 28 Prozent bis 40 Prozent und in Nordeuropa von 17 Prozent bis 35 Prozent gerechnet. Für Südeuropa erwartet Savills einen Anstieg des Transaktionsvolumens von 12 Prozent bis 21 Prozent, während für die Kernmärkte Großbritannien, Deutschland und Frankreich ein Anstieg von 16 Prozent bis 19 Prozent und für das übrige Westeuropa ein Anstieg des Investitionsvolumens zum Jahresende von 15 Prozent bis 17 Prozent prognostiziert wird.

Marcus Lemli, Deutschland CEO und Head of Investment Europe bei Savills, blickt voraus: „Der europäische Immobilieninvestmentmarkt startet mit positiven Vorzeichen ins laufende Jahr, als dies vor einem Jahr der Fall war. Vor allem die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen dürften sich im Jahresverlauf stabilisierend auswirken. Weil der Finanzierungsstress hoch bleibt und die Buchwerte in den Portfolios vieler Bestandhalter nach unten korrigiert haben, wird die Verkaufsbereitschaft steigen.“

Gleichzeitig wächst seinem Eindruck nach die Zahl der Investoren, die Kaufbereitschaft signalisieren. Wenngleich sich die Talsohle beim Transaktionsgeschehen noch etwas hinziehen dürfte, deutet sich eine Belebung des europäischen Investmentmarktes ab der zweiten Jahreshälfte an. In vielen Ländern dürfte sich die Wende jedoch eher behutsam als schwungvoll vollziehen. ■

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
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

Chefredakteur: Markus Gotzi
(V.i.S.d.P.)

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag:
Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert-medien.de

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz (Vorsitz)

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

BVT Unternehmensgruppe

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

TSO

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Frohe Ostern noch nachträglich. Jetzt sagen Sie: Ist doch schon lange vorbei. Mitnichten. Tatsächlich dauert die Osterzeit 50 Tage – bis Pfingsten. Also noch mal: Frohe Ostern! Jetzt denken Sie: Was ist mit dem Gotzi los? Unter die Diakone gegangen, oder was?

Vielleicht kommt das noch. Aber erst mal muss ich mich entschuldigen. Bei **Donald Trump**. Wie oft habe ich den Mann zum Fokus meiner schalen Witze gemacht? Wie oft habe ich ihm böartige Dinge unterstellt, nur weil ich es nicht besser wusste? Denn Donald Trump ist der neue Messias. Ich habe mich über die Feiertage besonnen und an meine Zeit als Obermessdiener in der Gemeinde St. Hippolytus in Gelsenkirchen Horst erinnert. Und plötzlich kam es mir, also die Erkenntnis. So wie Millionen von Amerikanern ebenfalls. Sie betrachten wie ich Trump als den neuen Jesus. Er selbst übrigens auch. In einem Video informiert er mich und seine Gemeinde: „Gott sagte, Ich brauche jemanden, der bereit ist, vor dem Morgengrauen aufzustehen. Der dieses Land repariert. Der den ganzen Tag arbeitet. Der die Marxisten bekämpft. Der Abendessen isst. Dann ins Oval Office geht und bis nach Mitternacht bei einem Treffen der Staatschefs bleibt. Also schuf Gott Trump.“

„Der Abendessen isst...“ Hat jemals jemand göttlicher gesprochen? Mehrmals hat Trump außerdem versichert, dass er während seiner Zeit im Amt härter für Christen gekämpft hat als je ein Präsident zuvor. „Wenn ich ins Weiße Haus zurückkehre, werde ich die Religionsfreiheit erneut aggressiv verteidigen. Christen können es sich nicht leisten, in diesem Kampf an der Seitenlinie zu stehen!“ Und direkt an uns gewandt: „Mit Ihrer Hilfe und Gottes Gnade beginnt am 5. November 2024 die große Erweckung Amerikas.“ Zwinker, zwinker. Wollen wir uns gegen Gottes Willen auflehnen? Den möchte ich sehen, der das wagt. Aber ohne uns Hard-Core-Christen geht es eben auch nicht.

Fragen Sie sich einfach dies: Können 100 Millionen Menschen irren? So viele

Amerikaner unterstützen nämlich die Idee eines Christlichen Nationalismus. Mit einer Gesetzgebung, die sich an biblischen Werten orientiert. Aber nicht so ein Quatsch wie „... andere Wange hinhalten.“ Oder die Bergpredigt: „Selig sind, die um der Gerechtigkeit willen verfolgt werden; denn ihrer ist das Himmelreich.“ Komm, ist gut. Wir sehen die Bibel eher so: „Auge um Auge, Zahn um Zahn.“ Oder mit den sieben Plagen, als Gott beispielsweise alle Erstgeborenen der Ägypter erschlug.

Ägypten ist das Stichwort. Jetzt halten Sie sich fest: Ich weiß nicht nur, dass Donald Trump ein neuer Jesus ist, sondern ein außerirdischer Jesus. Schauen Sie sich bei **Amazon Prime** mal den Film „Die Pyramiden Lüge“ an. Mir hat die Dokumentation die Augen geöffnet. Dort beweisen die Wissenschaftler, dass die Pyramiden von Gizeh niemals von Menschenhand gebaut werden konnten. Nicht einmal moderne Ingenieure und Handwerker würden das hinkriegen. Aber die Menschen vor 4.000 Jahren? Natürlich, wer es glaubt...

Und jetzt denken Sie mal intensiv nach. Was ist eine Pyramide? Eine Immobilie. Wer ist der genialste Immobilien-Mann aller Zeiten? Genau: Donald Trump. Also ist Donald Trump ein außerirdischer Jesus, der die Pyramiden gebaut hat. Ich bin so froh, dass ich die Rückkehr des Auserwählten miterleben darf. „Das Grab ist leer, der Held erwacht, der Heiland ist erstanden!“ Habe ich vor ein paar Tagen noch gesungen, ohne zu ahnen, wem ich da huldige.

Jetzt aber was anderes. Wo sind eigentlich die drei Flaschen Eierlikör, die gestern noch im Kühlschrank standen? Und die Weinbrand-Schoko-Eier kann ich auch nicht mehr finden. Irgendwie ist mir gar nicht gut. Am besten lege ich mich erst mal hin. Bis Christi Himmelfahrt. Zur Vatertags-Tour muss ich wieder fit sein. Trump ist schließlich auch Vater. Vor allem Donald Junior ist ihm prächtig gelungen. Das muss doch gefeiert werden.

Halleluja! ■