

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 456 | 18. KW | 03.05.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Hahn setzt auf die Kaufkraft der Kölner Hobby-Handwerker	2
Büromärkte Deutschland: Zahl der Mitarbeiter steigt kontinuierlich	4
BAI-Konferenz in Frankfurt: Secondaries im Fokus der professionellen Investoren	10
Finanzierungsindex Difi: Stimmung ist ernst aber nicht hoffnungslos	11
Personalia I	12
US-Immobilienmärkte: Wanderungsbewegungen von Menschen und Firmen	14
Personalia II	14
Hotel-Transaktionen: Ohne Big-Deal in Berlin wäre fast nix los	16
Noch mal Amerika: Übertreibungen prägen die US-Wirtschaft	17
Private-Equity-Jahr: Offizielle Börsen schnitten diesmal besser ab	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Jetzt hat es auch das Aushängeschild der geschlossenen Immobilienfonds erwischt. US-Spezialist **Jamestown** hat seine Anleger der Fonds mit den Nummern 29 bis 31 und dem Co-Invest 5 darüber informiert, dass die Prognose nicht aufgeht und sie mit manchen Fonds sogar Geld verlieren dürften. Auf Ausschüttungen müssen die Zeichner teilweise schon seit Jahren verzichten.

Daraus macht Jamestown kein Geheimnis und eiert auch nicht drum herum. Transparenz ist hier mehr als nur ein Schlagwort. Klar ist aber auch, dass die Lage auf den amerikanischen Immobilienmärkten bedrohlicher ist als von vielen zunächst befürchtet. Zumindest für die Bestandshalter. Auf die Gelegenheiten, die sich aus den gesunkenen Preisen ergeben, weist nicht nur Jamestown im Zusammenhang mit dem Fonds 32 hin, der aktuell Kapital einsammelt, das er günstig einsetzen kann. US Treuhand hat bereits zugeschlagen und für 175 Millionen Dollar ein Bürogebäude zum zehnfachen der Jahresmiete gekauft. Vor nicht allzu langer Zeit kosteten solche Objekte mindestens das Doppelte.

Was ist los bei d.i.i.? Unter der Überschrift „Vorstandsvorsitzender der **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG** beurlaubt“, informiert das Unternehmen darüber, dass bei Prüfungen im Zuge des Insolvenzverfahrens Unregelmäßigkeiten aufgefallen sind, die nun vertieft weiter untersucht werden. Vor diesem Hintergrund haben sich die Insolvenzverwalterin **Romy Metzger** und CEO **Frank Wojtalewicz** auf eine Beurlaubung Wojtalewiczs mit sofortiger Wirkung verständigt. Unabhängig davon hatte die BaFin Mitte April einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen die **d.i.i. Investment GmbH** gestellt. Betroffen sind 16 Fonds mit einem Volumen von rund 620 Millionen Euro. Auch der Verlag Research Medien AG musste bluten, weil d.i.i. seine Anzeigen teilweise nicht bezahlt hat. Wir haben die Forderung abgeschrieben.

Viel Spaß beim Lesen!



Verifort

Vertrag verlängert

Verifort Capital hat seinen Mietvertrag mit dem Bestandsmieter **Cloetta Deutschland GmbH** im „Quartier Neutor“ im nordrhein-westfälischen Bocholt vorzeitig um zehn Jahre verlängert. Beliebte als Einkaufs- und Geschäftsstandort im Herzen Bocholts finden sich dort verschiedene Geschäfte, Restaurants und auch das Bürgerbüro der Stadt Bocholt. Außerdem wurden konkrete Maßnahmen vereinbart, um einen Schritt hin zu mehr Nachhaltigkeit am Standort zu gehen. So wird für die Cloetta Deutschland GmbH die Möglichkeit geschaffen, an den eigenen Parkplätzen zwei Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zu installieren, was durch Verifort Capital als Vermieter finanziell unterstützt wird. Außerdem besteht für weitere Mieter die Möglichkeit, noch bis zu acht zusätzliche Ladesäulen in der objekteneigenen Tiefgarage zu installieren.

Hahn Gruppe

Drei Mal TEDI

Die **Hahn Gruppe** hat drei Mietverträge mit dem Non-Food-Discounter **TEDI** an drei Standorten abgeschlossen. Das Asset Management der Hahn Gruppe hat den expansionsstarken Einzelhändler für die Fachmarktzentren in Marl, Rothenburg ob der Tauber und Essen gewinnen können. Hauptmieter in den Immobilien sind **Kaufland**, **ALDI** und die **Drogeriemarktkette dm**.



Fonds-Check

Wo es in Köln Lichterketten gibt

Hahn bringt Nachfolge-Fonds für Privatanleger ebenfalls mit einem Baumarkt

Das ist selten. Diesmal schreibe ich hier über ein Fondsobjekt, das ich sehr gut kenne. Einen aufblasbaren Pool habe ich dort gekauft, einen Akku-Schrauber und eine Lichterkette für den Weihnachtsbaum. Typisches Sortiment eines Baumarktes. Mit dem Publikums-AIF „Pluswert-fonds 181“ der Hahn-Gruppe können sich Anleger ab 20.000 Euro plus fünf Prozent Agio an dem OBI-Baumarkt in Köln Marsdorf beteiligen.

Objekt: Zum Preis von 27 Millionen Euro hat **Hahn** die Immobilie für den Fonds gekauft. Im Verhältnis zur Jahresmiete von 1,8 Millionen Euro ist das ein Kaufpreisfaktor von 15. Das erscheint angemessen. Der Markt stammt aus dem Jahr 2006. Der Baumarkt befindet sich in einem Gewerbegebiet im Osten Kölns. Er teilt sich den Parkplatz mit einem **ALDI**-Markt. Auf der anderen Straßenseite ist ein **Mediamarkt**, wenige Meter entfernt ein Sport-Discounter und eine Spielzeughandelskette.

Standort: Zu Köln muss nicht viel gesagt werden. Vielleicht so viel: Mit einem Index von 106 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt leicht über dem Bundesdurchschnitt

von 100. Ausgedrückt in Euro bedeutet das eine Kaufkraft pro Kopf von 7.830 Euro. Der Bundesdurchschnitt beträgt 6.670 Euro.

Mieter: Mieterin des Bau- und Gartenmarktes in Köln ist die **OBI GmbH & Co. Deutschland KG**, Wermelskirchen, ein Konzernunternehmen der **OBI Gruppe**. Die Baumarktgruppe wurde im Jahr 1970 in Nordrhein Westfalen gegründet und zählt mit 640 Märkten in zehn Ländern, davon rund 350 Märkten in Deutschland, 40.000 Mitarbeitern und einem Gesamtumsatz in Höhe von 8,7 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2022 zu der umsatzstärksten und ältesten Baumarktkette in Deutschland. Der Vertrag läuft seit 2010 und endet Mitte 2035. **Creditreform** weist einen Bonitätsindex von 174 aus, was einer sehr guten Bonität entspricht.

Markt: Zum Stand 01.01.2023 registrierte die **gemaba Gesellschaft für Markt und Betriebsanalyse** im Bundesgebiet insgesamt 2.067 Baumärkte im Sinne der üblichen Definition, die eine Indoor-Verkaufsfläche von mindestens 1.000 Quadratmetern und ein breites Sortiment an Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf voraussetzt. Damit sank die Zahl der Baumärkte im Jahr

2022 gegenüber dem Vorjahr um 24 Standorte. Bei leichten Schwankungen und einem unwesentlichen Rückgang ist der Bestand seit 2015 weitgehend unverändert.

Kalkulation: Alles in allem liegt der Aufwand bei 35,725 Millionen Euro. Anleger beteiligen sich mit 25,725 Millionen Euro inklusive Agio. Das Darlehen ist zehn Millionen Euro schwer und verzinst sich effektiv zu 5,1 Prozent, denn Hahn hat sich für ein Damnum in Höhe von zehn Prozent entschieden. Die Zinsen sind bis Ende Mai 2035 fix – genauso lange läuft der Mietvertrag. Anschließend rechnet Hahn mit 4,0 Prozent weiter. Bei einer Tilgung von anfänglich 1,5 Prozent beträgt die Restschuld dann vier Jahresmieten. Sind alle Kosten und Zinsen beglichen, bleiben Anlegern Ausschüttungen in Höhe von 4,5 Prozent, die nach zwölf Jahren auf 4,75 Prozent steigen.

Prognose: Im Basis-Szenario geht der Anbieter davon aus, dass Anleger über die Laufzeit auf einen Gesamtrückfluss von 175 Prozent kommt – nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 70 Prozent, was eine Rendite von 3,9 Prozent bedeutet. Entscheidend dabei ist die richtige Vorhersage der

Inflation, denn die Gewerbemieten sind an den Preissteigerungs-Index gekoppelt. Hier rechnet die Hahn Gruppe in diesem Jahr mit 3,0 Prozent und anschließend mit 2,0 Prozent. Die Miete steigt bei diesem Szenario in 14 Jahren um rund 20 Prozent. Das ist zurückhaltend kalkuliert.

Kosten: Die Initialkosten summieren sich auf 14 Prozent des Eigenkapitals plus fünf Prozent Agio. Laufend fallen für die Verwaltung des Fonds 0,6 Prozent des Nettoinventarwertes an. Übliche Werte.

Meiner Meinung nach... Die Hahn-Gruppe ist sehr fleißig auch in diesen eher schwierigen Zeiten. Vor wenigen Wochen erst hat sie die Platzierung des Vorgängers gemeldet – mit einem Baumarkt in Landshut. Offenbar ist es weiterhin schwierig, geeignete, Fach-oder Supermärkte zu finden, die sich in einem geschlossenen Fonds rechnen. Die Kalkulation ist realistisch, die Prognose ebenfalls. Wer davon ausgeht, dass die Deutschen ein Volk von Hobby-Bastlern und Gärtnern bleiben – und ich sehe keinen Grund, warum sich das ändern sollte – kann sich näher mit dem Hahn-Fonds befassen. ■



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

Wealthcap

Tectareal mandatiert

Wealthcap hat eines der größten Property-Management-Mandate seiner Unternehmensgeschichte an Tectareal vergeben. Seit dem 1. Mai verwaltet Tectareal Wealthcaps deutsches Gewerbeimmobilienportfolio mit 152 Gebäuden und einer Fläche von zwei Millionen Quadratmeter. Das Mandat umfasst kaufmännische und technische Dienstleistungen wie das Datenmanagement, die Objekt- und Budgetplanung, An- und Verkaufsunterstützung, Reporting und objektspezifische Nachhaltigkeitsleistungen.

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

Büroarbeit am Küchentisch?

Zahl der Mitarbeiter steigt kontinuierlich - Flächen weiterhin nötig

Wie in der vergangenen Ausgabe angekündigt, lesen Sie hier den zweiten Teil der wissenschaftlichen Betrachtung der Büromärkte. Autor ist Professor Günter Vornholz.

Als Bestimmungsfaktor für die Nachfrage nach Flächen auf dem Büroimmobilienmarkt gilt die Zahl der Bürobeschäftigten. Die Nachfrager von Büroflächen sind Unternehmen, die Flächen für Beschäftigte benötigen, die für ihre Tätigkeit Büroflächen in Anspruch nehmen. Es gibt aber keine amtliche Statistik über die Zahl und die Entwicklung der Bürobeschäftigten in Deutschland.

Das Statistische Bundesamt definiert Bürobeschäftigte als Personen, die

häufig mit einem Computer und sitzend arbeiten. Im Jahr 2022 arbeiteten laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Deutschland rund 12,8 Millionen sozialversicherungspflichtig Bürobeschäftigte – gut ein Drittel mehr als zehn Jahre zuvor. Damit ist der Anteil der Bürobeschäftigten an allen Arbeitnehmern deutlich gestiegen. Im vergangenen Jahr arbeiteten knapp 37 Prozent aller Angestellten im Büro, 2012 waren es noch fünf Prozentpunkte weniger.

Das IW geht davon aus, dass die Zahl der Bürobeschäftigten überproportional zu der gesamten Beschäftigung wächst. Für das Jahr 2023 vermeldete das Statistische Bundesamt einen An-

Zukunft durch Solarenergie

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

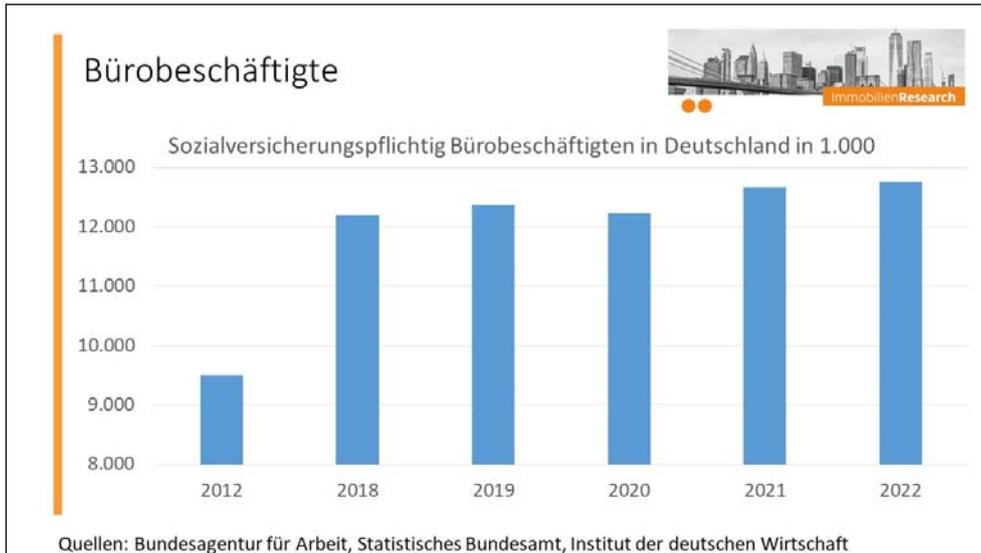
Informieren Sie sich über die Solarinvestments von hep und entdecken jetzt:

**hep Green Bond
2023/2028**



Investieren in Solarenergie.

• hep solar



chen Anstieg bei der Bürobeschäftigung gab, der nur von der Corona-Pandemie unterbrochen wurde. Gab es zur Jahrtausendwende noch gut zwölf Millionen Bürobeschäftigte, waren es im Jahr 2023 über 15 Millionen Menschen oder gut 20 Prozent aller Beschäftigten.

Homeoffice ist **definiert** als die Arbeit von zu Hause aus bzw. an einem Arbeitsplatz im privaten Umfeld. An diesem muss der Arbeitnehmer arbeiten und erreichbar sein, wobei er ab und zu auch im Büro

stieg der Beschäftigung um rund 300.000 Personen. Das hat sich auch positiv auf die Bürobeschäftigung und die Nachfrage nach Bürofläche ausgewirkt.

Eine andere Quelle für die Entwicklung der Bürobeschäftigung ist der Rat der Immobilienweisen, der sich auf die Daten der **bulwiengesa AG** stützt. Dieser geht auch davon aus, dass es einen kontinuierli-

präsent ist. Der heimische Arbeitsplatz muss dabei arbeitsschutzrechtliche Standards erfüllen. Das Statistische Bundesamt zählt zum Homeoffice aber auch Erwerbstätige, die Tätigkeiten etwa im Kosmetik- oder Pflegebereich von zu Hause aus ausüben.

Homeoffice ist zu einem festen Bestandteil eines **flexiblen Arbeitsmodells** geworden. Im Zuge der

Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



Dr. Peters

Gewinn mit Tanker

Die **Dr. Peters Group** hat einen Club Deal abgeschlossen, bei dem das Unternehmen gemeinsam mit einem Joint Venture Partner und einem Konsortium aus norwegischen Investoren eine Rendite von 20 Prozent erzielte. Nach nur einem Jahr verkauften die Beteiligten den Produktentanker „MT Gotland Carolina“ mit einem Gewinn von 1,6 Millionen Dollar. Das Handymax-Schiff mit einer Ladekapazität von 53.200 DWT transportiert Erdölprodukte wie Benzin, Diesel und Kerosin.

Corona-Krise hat das Arbeiten von zu Hause an Bedeutung zugenommen. Die Tätigkeit im Homeoffice stieg im Trend während der Pandemie sehr stark und stagnierte dann auf hohem Niveau. Die gesetzliche Pflicht zum Angebot von Homeoffice durch den Arbeitgeber hatte die Verlagerung vieler Tätigkeiten, die im Homeoffice ausgeführt werden können, in die eigenen vier Wände zur Folge.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 nur 11,0 Prozent aller Erwerbstätigen und 8,0 Prozent der abhängig Beschäftigten im Homeoffice. Auch in den Folgejahren steigerte sich dies nur leicht. Durch die Pandemie erhöhte sich der Anteil dann stark auf 24,9 Prozent (aller Erwerbstätige) im Jahr 2021. Es wurde nicht nur gelegentlich im Homeoffice gearbeitet, sondern mehrmals pro Woche oder sogar komplett. Dabei zeigen sich viele

Parallelen bei den Beschäftigten, die bereits vor der Corona-Pandemie zu Hause arbeiteten, und denen, die dann von zu Hause aus tätig waren.

Im Jahr 2022 arbeiteten 24,2 Prozent aller Erwerbstätigen in Deutschland zumindest gelegentlich im Homeoffice, demgegenüber waren es nur 22,6 Prozent aller abhängig Beschäftigten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nutzten von den Beschäftigten im Homeoffice dieses zu 14,7 Prozent täglich oder mindestens in der Hälfte der Arbeitszeit, und weitere 9,5 Prozent arbeiteten an weniger als der Hälfte der Arbeitstage von zu Hause aus. Gegenüber dem Vorjahr ist der Anteil derer deutlicher zurückgegangen, die jeden Arbeitstag im Homeoffice verbringen: War dies 2021 jede zehnte berufstätige Person (10,1 Prozent), so waren es 2022 nur noch 7,4 Prozent. ▶

JETZT INVESTIEREN!

Flagship-Baumarkt
Metropole Köln

 **Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien

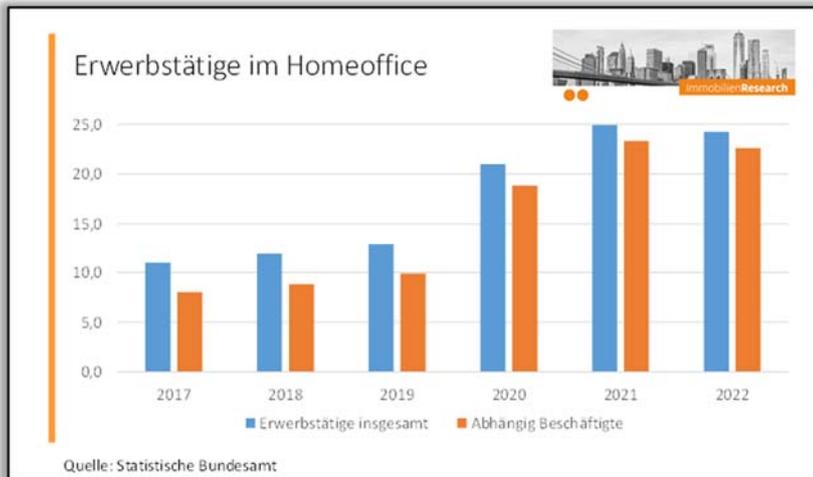
OBI
Gartenparadies

HALLO KÖLN

HAHN PLUSWERTFONDS – 181 BAUMARKT KÖLN

www.hahnag.de





Ein wesentlicher Einflussfaktor für das Ausmaß des Homeoffice ist die Branche. Der Anteil an Erwerbstätigen mit Homeoffice ist in den Berufen am höchsten, in denen überwiegend am Schreibtisch gearbeitet wird. Am höchsten war der Anteil 2022 im Bereich IT-Dienstleistungen: Dort arbeiteten gut drei Viertel der abhängig Beschäftigten zumindest gelegentlich von zu Hause aus. Ebenso stark war das in der Verwal-

tung und Führung von Unternehmen, bei den Versicherungen sowie in der Unternehmensberatung der Fall. Die Erwerbstätigkeit von zu Hause erfolgte meist in einem größeren Unternehmen. Deutlich schwächer mit unter zehn Prozent war der Anteil bei den Beschäftigten des Gesundheitswesens, des Bau- und Ausbaugewerbes oder des Einzelhandels. Diese arbeiten sowohl vor als auch während der Corona-Pandemie kaum von zu Hause.

Ob und in welchem Umfang Erwerbstätige im Homeoffice sind, hängt auch von der Stellung im Berufsleben ab. Mehr als die Hälfte aller Solo-Selbstständige arbeitete

am häufigsten von zu Hause aus; sogar drei Viertel waren täglich oder mindestens die Hälfte der Arbeitszeit im Homeoffice. Selbstständige mit Beschäftigten arbeiteten deutlich häufiger von zu Hause aus als die abhängig Beschäftigten. Während sich der Anteil der Selbstständigen mit Beschäftigten gegenüber 2019 kaum verändert hat, verdoppelte sich der Anteil der Arbeitnehmer. ▶

TSO THE SIMPSON ORGANIZATION

Growing Values

„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

Rödl & Partner

Greenpeak Partners

Rödl & Partner hat **Greenpeak Partners** beim Closing des „Continuation Fund I“ mit Gesamtzusagen in Höhe von rund 350 Millionen Euro steuerlich und betriebswirtschaftlich beraten. Der Fonds wurde aufgelegt, um eine Beteiligung an den Unternehmen **Academia** und **Certania** durch neue, globale Investoren zu ermöglichen. Sie haben sich zu führenden Diagnostikplattformen für Speziallabore und Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsdienstleistungen („PIZ“) in Deutschland entwickelt.

Unterschiede zeigten sich 2022 auch, wenn soziodemografische Aspekte wie das Geschlecht oder das Alter betrachtet werden. Männer arbeiteten etwas häufiger von zu Hause aus als Frauen. Die Altersgruppe der 35- bis 44-Jährigen nutzte häufiger die Möglichkeit von zu Hause zu arbeiten als die Erwerbstätigen insgesamt. Der typische Nutzer des Homeoffice hat einen hohen (zumeist akademischen) Bildungsabschluss und ein relativ hohes Haushalts- und Erwerbseinkommen.

Im europäischen Vergleich hat Deutschland bei der Realisierung von Homeoffice nicht nur absolut, sondern auch relativ aufgeholt. Deutschland lag bis zur Pandemie unter dem EU-weiten Durchschnitt, was sich gewandelt hat. Im Jahr 2022 arbeiteten in den 27 Mitgliedstaaten der Europäischen Union durchschnittlich 22,6 Prozent aller Erwerbstätigen ab 15 Jahren zumindest

gelegentlich von zu Hause aus. Damit liegt Deutschland (24,2 Prozent) leicht über dem Schnitt. Die weitere Verbreitung von Homeoffice hat vor allem in jenen Staaten stattgefunden, in denen bereits vor dem Ausbruch von COVID-19 ein höherer Anteil gegeben war. Dies waren die meisten nord- und westeuropäischen Länder (z. B. Niederlande, Belgien, Luxemburg, Dänemark, Schweden, Finnland und Österreich). In den süd- und osteuropäischen Staaten war und ist Homeoffice nur in geringem Umfang verbreitet. ■

Professor Günter Vornholz

Es folgt der dritte und letzte Teil mit der abschließenden Beurteilung aus wissenschaftlicher Sicht und der Prognose auf Grundlage der Fakten.

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



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)

Secondaries im Fokus der Profi-Investoren

Mehr als 800 Teilnehmer bei BAI-Konferenz in Frankfurt - Was sich alles im Unterbewussten abspielt

Alternative Assets spielen eine wichtige Rolle in den Strategien institutioneller Investoren. Bei der Konferenz des Bundesverbands Alternative Investments (BAI) trafen sich Ende April in Frankfurt mehr als 800 Teilnehmer. Rund 80 Referenten informierten über Infrastruktur, Privat Equity, Debt-Fonds und weitere Assets. Und häufig ging es dabei auch um das Thema Secondaries - also den Zweitmarkt gebrauchter Fonds.



Quo vadis Infrastruktur? Der Zweitmarkt gewinnt an Bedeutung. Entscheidend sind Performance und Geschwindigkeit.

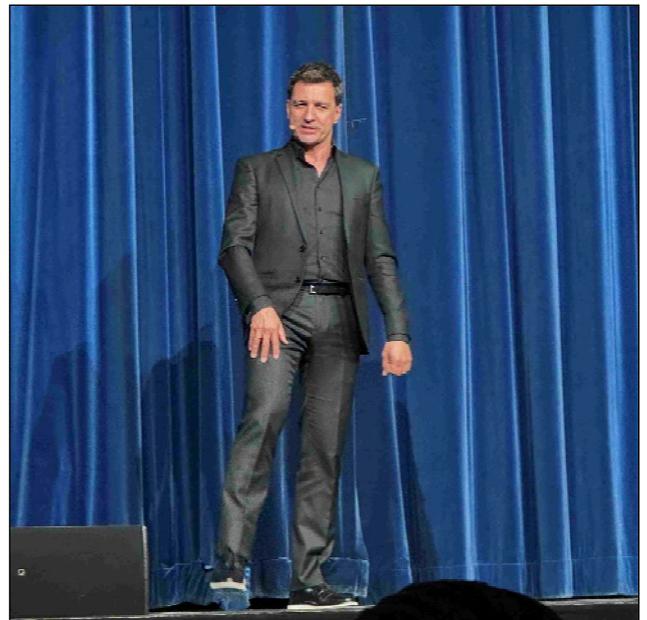
Bevor Sie weiterlesen, erst ein Hinweis des BAI an die teilnehmenden Journalisten: „Gerne dürfen Sie über die vor Ort erhaltenen Informationen berichten, allerdings nur unter der Bedingung, dass weder die Identität noch die Zugehörigkeit von Rednern oder anderen Teilnehmern preisgegeben werden.“ Daher, so leid es mir tut, folgen anonymisierte Informationen.

Zum Beispiel aus der Präsentation „Quo vadis Infrastruktur?“ Hier beschrieb die Referentin einen stark wachsenden Sekundärmarkt, der aktuell zwar nur 1,5 Prozent des Primärmarktes ausmacht, in Kürze jedoch kräftig zulegen dürfte. Der Zweitmarkt werde ihrer Ansicht nach deutlich interessanter: „Wir sehen jetzt schon viele Transaktionen, und in Gesprächen mit Ihnen erkenne ich ein aktives Handeln.“

Entscheidend für die Bedeutung des Sekundärmarktes sei weniger der Discount, den gebrauchte Anteile in der Regel bieten, und der sich derzeit in einer Spanne zwischen fünf und zehn Prozent bewegt. Relevanter sei die Performance des Portfolios und ebenfalls der Nachweis, wie zügig die Manager Assets für ihre Fonds nicht nur kaufen, sondern auch wieder veräußern können.

Ähnlich argumentierte der Vertreter eines Schweizer Private-Equity-Unternehmens. Er zählte Vorteile auf, die auch für den Zweitmarkt von Sachwertbeteiligungen gelten: Es gibt keine J-Curve, dafür eine nachvollziehbare Performance und Historie und Erträge ohne Wartefristen. Wie zielsicher diese Argumente treffen, zeigt sich auch an der Fondsbörse Deutschland. Sie meldete mit dem ersten Quartal einen fulminanten Start ins Jahr. Die Gründe dafür seien vielschichtig: Kaum Angebote am Erstmarkt, höhere Renditen aufgrund gesunkener Kurse, aber auch eine Art Herden-Effekt. „Viele unserer Käufer kennen sich bestens aus. Sie verfolgen die Märkte und tauschen sich auch gegenseitig aus“, so **Alex Gadeberg**, Vorstandsvorsitzender der **Fondsbörse Deutschland**.

Welche Rolle das Unterbewusstsein auch im Geschäftsleben spielt, führte **Thorsten Havener** vor, seines Zeichens Mentalkünstler. Oder doch Gedankenleser? Eindrucksvoll, wie er Menschen lesen, verstehen und letztlich auch beeinflussen kann. Sein Auftritt ist eine kurzweilige Show mit überraschenden Erkenntnissen, die durchaus im Business nützlich sein können. Nur ein Beispiel: „Verbinden Sie immer zwei Aufforderungen im Gespräch mit Ihren Kunden. Der Erfolg wird deutlich größer sein.“ Also nicht:



Gedankenleser? Auf jeden Fall eindrucksvoll, wie Thorsten Havener Menschen beeinflussen und manipulieren kann.

„Unterschreiben Sie den Zeichnungsvertrag hier“, sondern „Nehmen Sie den Stift und unterschreiben Sie den Zeichnungsvertrag hier.“ Einfach mal ausprobieren. ■

Commerz Real

Sonne in Schweden

Die **Commerz Real AG** hat für ihren Fonds Klimavest zwei baureife Solarparks in Schweden erworben: Wing Fields und Gas Light. Die geplante Nennleistung der beiden in Südschweden gelegenen Anlagen beträgt insgesamt rund 90 Megawattpeak (MWp). Entwickler und Verkäufer der beiden Projekte ist die schwedische **Helios Nordic Energy**. Wing Fields hat eine geplante Nennleistung von 49,4 MWp. Es befindet sich 100 Kilometer von Stockholm entfernt. Das Projekt Gas Light liegt in der Nähe von Göteborg.

Ernst aber nicht hoffnungslos

Stimmung an Immobilienmärkten hellt sich auf - sinken die Zinsen?

Und noch einmal die Büromärkte. Welche Stimmung herrscht dort? Und wie geht es weiter? Jones Lang LaSalle hat bei Marktteilnehmern nachfragen lassen.

Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern hat sich zum Beginn des Jahres 2024 aufgehellt. Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (Difi) macht im ersten Quartal im Vergleich zum Vorquartal 25,5 Punkte gut und erreicht einen Stand von minus 12,8 Punkten. Vom Tiefpunkt Ende 2022 hat er sich damit mittlerweile um 56,9 Punkte entfernt.

Der Difi wird von **Jones Lang LaSalle** und dem Hamburger **WeltWirtschaftsinstitut** (HWWI) erhoben und bildet die

Einschätzungen von Finanzierungsexperten ab. Quartalsweise werden die Lage am Kreditmarkt in den vergangenen sechs Monaten und die erwartete Entwicklung in den kommenden sechs Monaten bewertet. Der Difi berechnet sich als ungewichtetes Mittel aus den Salden der beiden Teilindikatoren Finanzierungssituation und Finanzierungserwartung aller Nutzungsarten.

Wie bereits in den vergangenen Quartalen wird der Ausblick auf die kommenden Monate deutlich besser bewertet als die aktuelle Marktlage. So klettert der Erwartungsindikator um 28,9 Punkte nach oben und liegt nur noch hauchzart mit 0,7 Punkten im Minus. Der Situationsindikator legt zwar ebenfalls mit 22,1 Punkten kräftig zu, doch bleibt


Gemeinsam Investieren



Jetzt Gemeinsam Investieren –
Vertriebsstart unseres UST XXVI
Informieren Sie sich über unseren neuen Fonds
www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Wechsel Dich

Mit Wirkung zum 1. Mai 2024 hat **Michael Henn** die Position des Global Head of Green Deal Infrastructure bei der **Commerz Real AG** übernommen. Henn verantwortet damit künftig das Transaktions- und Akquisitionsgeschäft, die Projektentwicklungen sowie das Asset Management im Bereich der Erneuerbaren Energien und Infrastrukturinvestments. Vor seinem Einstieg bei der Commerz Real war der 47-Jährige unter anderem als Head of Transactions und kaufmännischer Vorstand bei der **Gerchgroup AG** tätig und leitete als CEO die **Immobilien Germany GmbH**. Er folgt auf **Yves-Maurice Radwan**, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlässt.

Constantin Baack übernimmt zum Ablauf der Hauptversammlung am 13. Juni 2024 den Vorstandsvorsitz der **MPC Münchmeyer Petersen Capital AG**. Das hat der Aufsichtsrat des Unternehmens in seiner heutigen Sitzung beschlossen. Baack ist seit 2008 in der MPC-Gruppe tätig und seit 2015 Mitglied des Vorstands der MPC Capital AG, zunächst als CFO, und verantwortet dort den Bereich Shipping. Er übernimmt den Vorstandsvorsitz von **Ulf Holländer** mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2024. Ebenfalls neu in den Vorstand berufen wurde **Christian Schwenkenbecher**, der als Chief Client Officer das Vorstandsteam ergänzt. Er kam 2022 als Head of Institutional Sales & Products zu MPC Capital.

Einschätzung des Immobilienfinanzierungsmarktes nach Nutzungsart

Saldo in Prozentpunkten



Mittelwert aus Lage- und Erwartungseinschätzung für die definierten Immobilienmarktsegmente

Quelle: HWWI und JLL

Die Stimmung steigt - allerdings differenziert. Alleine die Wohnungsmärkte haben die Null-Linie bereits wieder überschritten. Logistik kratzt zumindest am Meridian.

das Vorzeichen mit minus 24,8 Punkten tiefrot.

Jan Wedemeier, Senior Researcher am HWWI, kommentiert: „Die deutlich positivere Einschätzung der kommenden Monate beruht in erster Linie auf den erwarteten Zinssenkungen der Notenbanken und betrifft insbesondere die Nutzungsarten Büro, Wohnen und Einzelhandel. Die Inflationsdaten dürften eine erste Zinssenkung der Europäischen Zentralbank im Juni wahrscheinlich machen.“

Alle betrachteten fünf Nutzungsarten konnten zum Jahresbeginn Punkte hinzugewinnen. Am kräftigsten fällt das Plus beim Wohnsegment aus, das um 40,3 Zähler auf 12,1 Punkte steigt. Damit ist Wohnen die einzige Nutzungsart mit einer positiven Gesamtbewertung. Hotel und Logistik liegen nach Zugewinnen von 27,4 Punkten und 18,7 Punkten mit Saldowerten von jeweils minus 5,2 Punkten dahinter. Auch der Einzelhandelssektor kann mit einem Plus von 28,4 Punkten kräftig Boden gut machen und kommt auf einen Zählerstand von minus 17,2 Punkten.

Schlusslicht bleibt das Bürosegment, das zwar um 12,6 Punkte zulegen kann,

mit minus 48,3 Punkten jedoch weit abgeschlagen hinter den anderen Nutzungsarten rangiert. Auffallend ist hier die besonders große Lücke zwischen der Bewertung der aktuellen Lage und der künftigen Entwicklung in Höhe von 41,4 Punkten. „Es gibt berechtigte Hoffnung, dass es auch am Büroimmobilienmarkt im weiteren Jahresverlauf aufwärts geht. So dürfte die Nachfrage nach Büroraum wieder leicht anziehen, und Leerstände konstant gehalten beziehungsweise moderat abgebaut werden. Auch die bevorstehende Zinswende der EZB hellt die Stimmung auf. In der Folge dürfte auch die Finanzierungsbereitschaft der Banken wieder zunehmen“, kommentiert **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany.

Der Vermietungsstand von Büroimmobilien ist nach der Mikrolage für Finanzierer das zurzeit zweitwichtigste Kriterium bei der Kreditvergabe. Das hat eine Sonderbefragung für den aktuellen Difi-Report ergeben. Demnach wird die Mikrolage von 64 Prozent und der Vermietungsstand von 56 Prozent als „sehr wichtig“ eingeschätzt. Fasst man die Antworten „sehr wichtig“ und „wichtig“ zusammen, sind es jeweils 84

Prozent der Befragten. Knapp dahinter folgen die Mieterbonität und die Bonität des Kreditnehmers. Vergleichsweise unbedeutende Faktoren sind die Home-office-Affinität des Mieters und die Branche des Mieters. Auch die Laufzeit der Finanzierung wird von den Fachleuten als eher nachrangig bewertet.

Auf die Frage, welche Kriterien in den kommenden drei Jahren die größte Bedeutung haben werden, ändert sich zumindest auf den hinteren Plätzen wenig. Auch an der Spitze führt unverändert die Mikrolage den Kriterienkatalog an. Dahinter gibt es jedoch einige Verschiebungen. So wird perspektivisch das Thema ESG-Zertifizierung an Bedeutung gewinnen und sich von aktuell Rang sieben auf den zweiten Platz schieben.

Auch auf die Makrolage werden die Finanzierer in nächster Zeit bei der Kreditprüfung einen strengeren Blick werfen, was dahingehend gedeutet werden dürfte, dass unter Risikogesichtspunkten in erster Linie die großen Städte im Fokus stehen werden. Der Vermietungsstand und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (Walt) werden dagegen relativ gesehen an Bedeutung verlieren.

„Auf der Bankenseite sehen wir, insbesondere was die Bereitschaft zur Bürofinanzierung angeht, nach wie vor große Vorsicht. Das betrifft vor allem die Finanzierung von Bauprojekten, aber auch bei Bestandsfinanzierungen regiert ganz klar die Marktfolge und somit eine restriktive Kreditvergabebereitschaft“, sagt **Timo Wagner**, Team Leader Debt Advisory JLL Germany.

Die Folge: Die Unternehmen und Projektentwickler müssen deutlich mehr Eigenkapital einbringen, wenn sie die Aussichten auf eine Kreditbewilligung steigern möchten. „Businesspläne mit Mietsteigerungen werden in der Regel nicht unterstützt. Der Blick der Pfandbriefbanken geht tendenziell in die Vergangenheit“, so Wagner: Die Fundamentaldaten der Assets bestimmen die Finanzierungsbedingungen – und diese werden konservativ ausgelegt und somit endet das Ergebnis häufig ernüchternd.“ ■

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.

Wechsel Dich II

Nikolaus von Blomberg wird mit Auslaufen seines Geschäftsführungsvertrages zum 30. April 2024 aus der Geschäftsführung der **DFH-Group** ausscheiden und sich nach dreijähriger Tätigkeit neuen Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft stellen.

Nachdem die **Anton von Below GmbH & Co. KG – Capital Market Brokers** zum 01.01.2024 das Privatkundengeschäft der Anlagenwert **Hamburg GmbH** übernommen hat, hat das Wertpapierinstitut eine Zusammenarbeit mit der **Luana AG** vereinbart. Kern der Vereinbarung ist die Begleitung des Energieversorgers Luana AG bei außerbörslichen Projektfinanzierungen.

Philippe Op de Beeck wird mit Wirkung zum 1. Juli 2024 von seinem Amt als CEO bei **APCOA** zurücktreten. APCOA ist der führende Parkraumbetreiber in Europa und Mieter zahlreicher Parkhäuser in einigen Immobilienfonds für private und professionelle Investoren. **Bert Pijls** wird bis zur Ernennung eines neuen CEO die Rolle des Vorstandsvorsitzenden übernehmen. Als CEO war Op de Beeck unter anderem für die Umsetzung einer Strategie für das Laden von Elektrofahrzeugen und die Einführung von Park- und Mobilitätstechnologien im gesamten Unternehmen verantwortlich. Er wird das Unternehmen weiterhin als Senior Advisor des APCOA-Vorstands unterstützen.

Völkerwanderung in den USA

US-Treuhand-Chef Lothar Estein differenziert die Immobilienmärkte

Von den US-amerikanischen Immobilienmärkten schwappen Horrormeldungen über den Atlantik nach Deutschland. Von Wertverlusten in Höhe bis zu 60 Prozent ist die Rede. Das will Lothar Estein, Chef des US-Fonds-Anbieters US Treuhand, so nicht stehen lassen.

„Ein so großer Markt ist nicht mit einem Wort zu beschreiben“, sagt Estein. „Der Unterschied zwischen Spanien und Norwegen ist groß. Der zwischen Texas und Kalifornien ist größer.“ Estein beschreibt eine große Migration, „wie es sie noch nie gegeben hat“. Die Menschen würden nicht nur verstärkt aus den Innenstädten rausziehen, sondern auch in andere Staaten.

Den Grund dafür, dass die Kalifornier ihrem Staat den Rücken kehren, sieht **Lothar Estein** in der liberalen Politik an der Westküste. „Kleinere Verbrechen werden nicht mehr verfolgt, vermögende Einwohner ziehen weg, und die Migranten gleichen das fehlende Kapital in keiner Weise aus.“ Eine ähnliche Entwicklung erkennt der US-Treuhand-Chef auf in Metropolen wie Chicago und New York. Dort würden auch viele Unternehmer ihre Firmenzentralen verlagern. **Caterpillar** zum Beispiel. Vor knapp zwei Jahren verlagerte der weltgrößte Bagger-Produzent sein Hauptquartier von Deerfield nahe Chicago nach Irving bei Dallas in Texas.

„Ich bin Amerikaner und ich denke wie ein Amerikaner. Auch wenn ich noch einen deutschen Pass habe“, betont Estein. Schon vor sechs Jahren hat er in einem Interview klargestellt, dass Investitionen in Kalifornien und New York für ihn nicht in Frage kommen. Und hält auch heute noch daran fest. Ähnlich wie in San Francisco oder Los Angeles schreckt ihn mehr denn je die Entwicklung des Big Apple: „Die Situation dort ist stark von Kriminalität geprägt. Straftäter kommen nach einem Tag wieder frei, 2.000 Polizisten haben den Dienst quittiert, und Immigranten werden in Luxushotels untergebracht,

Wertverlust von Büroflächen in div. Städten in den USA und Europa

(Veränderung Q3. 2023 zu Q2. 2022 in Prozent)

Stadt	Land	+/-
San Francisco	USA	-59%
Los Angeles	USA	-55%
New York	USA	-54%
Seattle	USA	-52%
Miami	USA	-46%
Chicago	USA	-42%
Frankfurt	DE	-33%
Dublin	IRL	-31%
Paris	FR	-30%
London	GB	-30%
Madrid	ES	-30%
Stockholm	SW	-28%
Mailand	IT	-28%
Prag	CZ	-22%

Das sieht katastrophal aus. In manchen US-Städten sind die Immobilienwerte um mehr als die Hälfte gesunken.

was dazu führt, dass die Einzelhändler in der Nachbarschaft aufgegeben haben. Die Lebensqualität verlagert sich in die Vorstädte.“

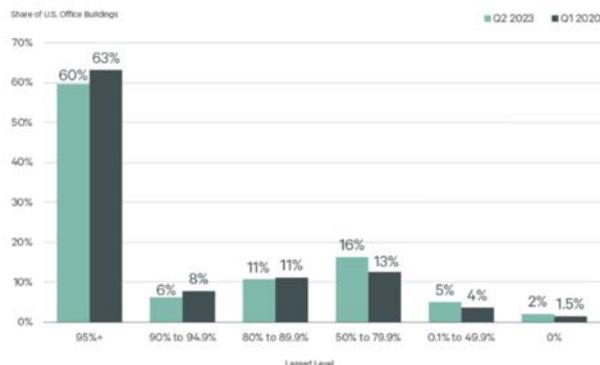
Ein Quellen-Check bestätigt den Verlust von mehr als 2.000 uniformierten Polizisten seit Beginn der Pandemie und als Reaktion auf Proteste gegen die Polizei im Zusammenhang mit den Black Live Matters Protesten. Das erinnert alles ein wenig an das New York aus John Carpenters Endzeit-Film „Die Klapperschlange“ aus dem Jahr 1981, beißt sich aber mit den Ergebnissen des Savills Resilient Cities Index, der die Stadt auf Platz eins führt.

Ergeben sich bei Preisrückgängen von bis zu 60 Prozent für nüchterne Investoren nicht ausgerechnet jetzt Möglichkeiten an genau diesem Standort? „Was dort angeboten wird, das wollen Sie nicht haben. Auch nicht auf diesem Preisniveau“, sagt **Volker Arndt**, Geschäftsführer bei US Treuhand in Deutschland dazu.

Statt dessen setzt der Anbieter von US-AIF für private Kapitalanleger auf den Südosten der USA. Vor wenigen Tagen

US-Büro-Immobilienmarkt

Figure 1: Share of U.S. Office Buildings by Percentage Leased, Q2 2023 vs. Pre-Pandemic



Source: CBRE Economics Advisors, Q2 2023

Zwei Drittel der Bürogebäude in den USA sind zu mindestens 90 Prozent vermietet. CBRE sieht zehn Prozent der Immobilien für 80 Prozent des Leerstands verantwortlich.

hat er die Platzierung des aktuellen Fonds „UST XXVI“ gestartet. In der kommenden Ausgabe werden wir uns näher damit befassen. So viel vorab: Anleger beteiligen

sich an einer Büroimmobilie mit mehreren Mietern am Standort Central Perimeter wenige Meilen von der Innenstadt Atlantas entfernt. In der größten Stadt im Bundesstaat Georgia sind die Preise nur um rund 20 Prozent gesunken. Dennoch hat Estein mit seinem US-Partner **Vanderbilt** ein Schnäppchen geschossen. „Das war eine Jetzt-oder-nie-Situation. **Black Rock** hat den Vorbesitzer und seine Immobilien übernommen, hatte aber nur Interesse an den Wohnungen. Denen war wichtig, dass der Deal zügig ohne Marktgewitter über die Bühne geht. Da kamen wir genau zur rechten Zeit“, sagt Estein, der mit einem zweistelligen Millionenbetrag selbst an der Immobilie beteiligt bleibt.

Er hat das Objekt zum Faktor von zehn Jahresmieten übernommen, die zudem noch unter dem aktuellen Marktniveau liegen. Damit fällt das Gebäude ganz offensichtlich nicht in die Kategorie der potenziell gestressten Immobilien, bei denen nach dem Verlust des Eigenkapitals sogar die Bankdarlehen im Feuer stehen. MSCI kommt in den USA für diese Objekte auf eine Summe von 235 Milliarden Dollar, davon 55 Milliarden Dollar auf den Büromärkten. ■

30
JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.
Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de

 **Real I.S.**

Ohne das Hotel de Rome wäre Flaute

Einzeldeal in Berlin mit großem Einfluss auf den Hotelmarkt - mehr als die Hälfte am Gesamtumsatz

Schauen wir auf die Hotelmärkte. Die international tätige Immobilienberatung Cushman & Wakefield (C&W) verzeichnete im ersten Quartal 2024 ein Transaktionsvolumen im Hotelsegment von 260 Millionen Euro. Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs von 30 Prozent dar.

Das Volumen ist größtenteils auf den Verkauf des Fünf-Sterne-Hauses „Hotel de Rome“ in Berlin zurückzuführen. Darüber hinaus war das Transaktionsgeschehen mit lediglich fünf weiteren Verkäufen im Preissegment von mehr als fünf Millionen Euro schwach. Das Transaktionsvolumen notierte daher rund 60 Prozent unter dem Zehn-Jahresdurchschnitt.

Die Spitzenrenditen haben sich im Vergleich zum Jahresende 2023 nicht verändert. Sie liegen weiterhin bei 5,50 Prozent. Im ersten Quartal des Vorjahres notierte die Hotelspitzenrendite bei 4,80 Prozent.

Zu den größten Deals zählten unter anderem:

- Der Verkauf des 145 Zimmer umfassenden „Hotel de Rome“ in Berlin für rund 145 Millionen Euro von dem singapurischen Staatsfonds **GIC** und **Caleus** an den italienischen Investor **Gruppo Statuto**. Der Pachtvertrag mit der **Rocco Forte Gruppe** steht kurz vor dem Ablauf.
- Die Veräußerung des **B&B Hotel** Frankfurt West mit seinen 109 Zimmern an einen von **Imaxxam** für **Union Investment Institutional Property** gemanagten Spezial-AIF. Der Mietvertrag mit B&B läuft bis 2042. Verkäufer war die in Frankfurt ansässige **a.a.a. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlagenverwaltung**.
- Der Verkauf von 30 **Numa** Serviced Apartments als Teil eines Wohn- und Geschäftshauses in der Straße Am Wehrhahn 43 in Düsseldorf an das Family Office **Wilhelm von Opel'sche Forst- und Grundstücksverwaltung**. Verkäufer war der Entwickler **Atenor**. ■



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

Übertreibungen prägen die US-Wirtschaft

Feri-Analyse der Zinserwartungen: Starke Schwankungen ohne Veränderungen der fundamentalen Lage

Und noch mal USA. Maßgeblich für das wirtschaftliche Wohl oder Wehe sind die Entscheidungen der Notenbank. Diese Meinung hat FERI dazu.

Die Erwartungen der Finanzmärkte bezüglich der zinspolitischen Entscheidungen der amerikanischen Notenbank sind ein entscheidender Faktor für die Entwicklung der langfristigen Zinsen. Die Analyse der Zinserwartungen in den vergangenen Monaten zeigt starke Schwankungen, obwohl sich an der fundamentalen Lage nichts Wesentliches geändert hat: Vor einem halben Jahr glaubten die Märkte, dass die **Fed** ihren Leitzins noch eine ganze Weile auf dem erreichten Niveau belassen und im Laufe des Jahres 2024 insgesamt drei Zinssenkungen um insgesamt 75 Basispunkte vornehmen werde. Drei Monate später, zum Jahresbeginn 2024, wurde die erste Zinssenkung bereits im März erwartet, und man rechnete damit, dass insgesamt sechs oder sogar sieben Zinsschritte nach unten bis zum Jahresende folgen würden. Jetzt, zum Beginn des zweiten Quartals, sind die Markterwartungen wieder genau dort, wo sie vor einem halben Jahr bereits waren.

Damals wie heute verfolgt die amerikanische Notenbank vor allem das Ziel, die Inflation auf den angestrebten Wert von zwei Prozent zurückzuführen. Sie folgt dabei einem datenbasierten Ansatz und betont stets die signifikanten Unsicherheiten hinsichtlich der Zielerreichung. Doch während die Zinserwartungen der Märkte ein spekulatives Element enthalten, entwickelte sich die Inflation weitgehend so, wie es ökonomische Analysen erwarten ließen – und war deshalb keinesfalls überraschend: Im Oktober lag die Teuerungsrate, gemessen am Deflator der privaten Konsumausgaben (dem von der Fed bevorzugten Inflationsmaß), bei 3,4 Prozent, bis zum Februar sank dieser Wert auf 2,8 Prozent und liegt damit also weiterhin spürbar über dem Zielwert von zwei Prozent.

Für die Erwartung, dass die „letzte Meile“, also die Zurückführung der Inflation von drei Prozent auf zwei Prozent, am schwierigsten zu bewältigen ist, gab es sowohl gute theoretische Argumente als auch eine reiche empirische Evidenz. Zum einen laufen Basiseffekte aus, die noch im Jahr 2023 den Rückgang der Inflation begünstigten – die am niedrigsten hängenden Früchte sind inzwischen abgeerntet. Zum anderen erlaubt die weiterhin positive gesamtwirtschaftliche Nachfrage vielen Unternehmen Preissteigerungen. Letzteres ist besonders im Dienstleistungssektor mit der Folge zu beobachten, dass die jährliche Preissteigerung hier noch immer fünf Prozent beträgt.



Die zwischenzeitliche Zinssenkungseuphorie der Märkte beruhte darauf, die günstigen Inflationsdaten der Monate Oktober bis Dezember fortzuschreiben und vorhandene Risiken auszublenden. Begünstigt wurde dieses Vorgehen durch positive Äußerungen von Fed-Chef **Jerome Powell** im Dezember. Die Inflationsdaten für Januar und Februar waren, gemessen an den hochfliegenden Erwartungen, eine Enttäuschung, entsprachen aber insgesamt dem grundsätzlichen ökonomischen Befund. Sowohl der Anstieg der Rendite 10-jähriger US-Staatsanleihen im Herbst auf bis zu fünf Prozent als auch der schnelle Rückgang auf 3,75 Prozent innerhalb weniger Wochen waren deshalb eindeutig Übertreibungen, die von der ökonomischen Realität nicht gedeckt waren.

Der Deflator der privaten Konsumausgaben könnte bis zur Jahresmitte tatsächlich auf etwa 2,5 Prozent sinken und der Fed damit die allseits erwartete erste Zinssenkung erlauben. Für das zweite Halbjahr bestehen allerdings erhebliche Unsicherheiten: Damit die Inflationsrate nachhaltig sinken kann, müsste die gesamtwirtschaftliche Nachfrage deutlich zurückgehen, was sehr wahrscheinlich eine moderate Rezession der US-Wirtschaft zum Jahresende zur Folge hätte. Die Fed dürfte darauf mit stärkeren Zinssenkungen reagieren, als derzeit von den Märkten erwartet.

Im Alternativszenario einer anhaltend robusten Konjunktur droht dagegen ein erneuter Anstieg der Preise und damit die befürchtete zweite Inflationswelle. In diesem Fall könnte die Fed gezwungen sein, vorgenommene Zinssenkungen rückgängig zu machen, was perspektivisch erst recht zu einer Rezession führen würde. Egal welches Szenario sich am Ende durchsetzt: Dass es so kommt, wie die Märkte derzeit erwarten, ist so oder so unwahrscheinlich. ■

Axel Angermann, Chef-Volkswirt der FERI-Gruppe

Nord/LB - Saar LB

Paris finanziert

NORD/LB Real Estate Finance hat sich als Konsortialpartner in Höhe von 40 Millionen Euro bei der **SaarLB** an der Finanzierung für das Pariser Objekt „Avenue Kléber“ beteiligt. Es gehört dem offenen Immobilienfonds „hausInvest“ der **Commerz Real**. Dabei handelt es sich um eine Büroimmobilie im westlichen Teil des Pariser CBD. Die Immobilie wurde 1930 im hausmannischen Baustil errichtet und 2017 vollständig renoviert.

PGIM Real Estate

Rechenzentrum

Die Investition in Rechenzentren scheint der neue Hotstuff zu sein am Immobilien-Investmentmarkt. Es mehren sich die Meldungen mit Transaktionen. **PGIM Real Estate** hat für seinen geschlossenen Value-Add-Fonds „European Value Partners (EVP) II“ ein Grundstück im Norden der Region München erworben, das für die Entwicklung eines Rechenzentrums vorgesehen ist. **PGIM Real Estate** ist der 210 Milliarden US-Dollar umfassende Immobilieninvestmentmanager von **PGIM**. Das von **PGIM Real Estate** erworbene Objekt befindet sich in Unterschleißheim, zwischen der Münchner Innenstadt und dem Münchner Flughafen. Das Grundstück verfügt über eine Stromversorgung von insgesamt 30 Megavolt Ampere (MVA), die beim Kaufprozess gesichert wurde.

Robustes Jahr für Private-Equity

Öffentliche Börsenmärkte schnitten allerdings erheblich besser ab

Wie haben sich eigentlich die Fonds mit Risikokapital im vergangenen Jahr entwickelt? Hat es ähnlichen Stress gegeben wie auf manchen Immobilienmärkten, oder konnten die Fonds sogar ein Plus erzielen?

Der Investment Manager **Neuberger Berman** verwaltet ein Privatmarktvermögen von mehr als 115 Milliarden Dollar und kennt sich daher bestens aus. Er hat die Bewertung von aktiv gemanagten Private Equity-Fonds im vierten Quartal 2023 untersucht.

Laut den vorläufigen Studiendaten verzeichnen Buyout-Fonds eine durchschnittliche Wertsteigerung von 3,6 Prozent in US-Dollar, während Venture Capital-Fonds um 1,0 Prozent zulegen konnten. Im Laufe des vierten Quartals des vergangenen Jahres konnten 76 Prozent der Buyout-Fonds eine positive Entwicklung des Nettoinventarwerts verzeichnen, wobei 37 Prozent der Fonds einen Wertzuwachs von mehr als fünf Prozent erzielten.

Für das Kalenderjahr 2023 zeigen die vorläufigen Daten eine durchschnittliche Wertsteigerung bei Buyout- und Venture-Fonds von 8,7 beziehungsweise 0,2 Prozent. Für die Analyse wurden die 406 Buyout- und Venture Capital-Fonds von über 185 Unternehmen untersucht, die bereits ihre Quartalsergebnisse veröffentlicht haben. Dies entspricht 96 Prozent der gesamten Stichprobe von 423 Fonds. Der Private Equity-Sektor kann somit auf ein robustes Jahr 2023 zurückblicken, trotz der Herausforderungen und Unsicherheiten in den globalen Märkten. Im Vergleich konnten die öffentlichen Märkte jedoch besser abschneiden.

So stieg der S&P 500 im Jahr 2023 um 26 Prozent, der Nasdaq gar um 45 Prozent. Die Langzeitanalyse zeigt jedoch ein ausgewogeneres Bild:

Seit Beginn des Jahres 2020 konnten Buyout-Fonds eine durchschnittliche Wertsteigerung von 94 Prozent erzielen, während Venture Capital-Fonds um 67 Prozent zulegen. Der S&P 500 stieg im gleichen Zeitraum um 58 Prozent, der Nasdaq um 73 Prozent.

„Da die Ausschüttungsquoten von Private Equity-Fonds in den Jahren 2022 und 2023 auf einem historischen Tiefstand lagen, waren die vierteljährlichen Bewertungsänderungen in den vergangenen acht Quartalen im Durchschnitt relativ gedämpft“, sagt **Doug Manor**, Managing Director von Neuberger Berman und Autor der Studie.

„Ursächlich dafür ist, dass die allgemein positive operative Leistung durch stagnierende oder sinkende Bewertungsmultiplikatoren ausgeglichen wurde. Mit Blick auf das sich stabilisierende Zinsumfeld sowie eine mögliche Zunahme an Fusions- und Übernahmeaktivitäten im Jahr 2024 rechnen wir im weiteren Jahresverlauf mit einer breiteren Streuung der Renditen und stärkeren Bewertungsänderungen“, so Manor.

Die einzelnen Assetklassen konnten im vierten Quartal 2023 allesamt zulegen. Small & Mid-Cap Buyout-Fonds genau wie Large-Cap Buyout-Fonds verzeichneten im Durchschnitt einen Anstieg von vier Prozent. Growth Buyout / Growth Equity-Fonds stiegen ebenfalls um vier Prozent, während Value Buyouts (Special Situations)-Fonds um drei Prozent zulegen konnten.

In lokaler Währung haben Buyout-Fonds in allen Regionen im vierten Quartal 2023 an Wert gewonnen. Nordamerika und Asia Pacific konnten mit drei Prozent den größten Wertzuwachs verzeichnen, während Europa eine positive Wertentwicklung von zwei Prozent aufweist. ■

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 -
The Simpson Organization**

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Wer Kinder hat, kennt das: Die Jugend hat keine Lust mehr zu telefonieren. Das Phänomen ist inzwischen auch wissenschaftlich belegt. Zwar nur mit einer Studie aus Österreich, aber die Ergebnisse sind bestimmt auf Deutschland übertragbar. Die Forscher kommen sogar zu dem Schluss, dass die jungen Leute vielfach eine Phobie entwickelt haben, direkt mit anderen Menschen am Telefon zu kommunizieren. Als besonders problematisch sei die Notwendigkeit, in Echtzeit auf Fragen der Gesprächspartner reagieren zu müssen. Dadurch würden sie sich in der Kommunikation unter Druck gesetzt fühlen, so die Macher der Studie.

Ich kann das verstehen. Wie viel einfacher ist es doch, eine E-Mail, SMS oder WhatsApp-Nachricht erst mal wegzudrücken, die Antwort auf später zu verschieben oder komplett zu vergessen? Wenn ich in Ruhe darüber nachdenke, kommt mir die Erkenntnis, dass in vielen Pressestellen sehr junge Leute arbeiten müssen. „Schicken Sie mir Ihre Fragen bitte per E-Mail. Wir werden sie dann bearbeiten“, ist die typische Antwort auf die Bitte nach Antworten. Und damit ist das Telefonat in vielen Fällen beendet. Der Hinweis, oft ergeben sich auf Antworten konkrete Nachfragen, die sich am besten in einem direkten Gespräch klären lassen, verhallt im Leeren.

Dabei müsste ich es doch besser wissen. Ein Pressesprecher dieser Generation Z hat mich mal belehrt, so würden Journalisten nicht arbeiten. Er zumindest würde die Informations-Vermittlung am Telefon nicht kennen. Das Interview mit seinem Chef ist dann nicht zustande gekommen. War aber sowieso nicht so wichtig...

Anderes Thema. So was kannst Du Dir nicht ausdenken, habe ich in der vergangenen Ausgabe geschrieben und meinte damit die Neandertalerin **Marjorie Taylor Greene**, die eine Sonnenfinsternis als Zeichen eines unbestimmten Gottes deutet, zu bereuen und Donald Trump anzubeten. Oder so ähn-

lich. Gerade zwei Wochen später fehlen mir schon wieder die Worte, wenn ich lese, dass AfD-Europawahl-Kandidat Nummer eins **Maximilian Krah** seit Jahren einen chinesischen Spion beschäftigt hat. Einen Mann, der Dissidenten bespitzelt und Geheimnisse verrät.

Davon hatte Krah natürlich keine Ahnung. Was kann er auch dafür, wenn sein handverlesenes Personal nicht vertrauenswürdig ist? Wie will der Europa organisieren, wenn der nicht mal sein Büro im Griff hat? Oder steckt er doch selbst dahinter? Wieviel wollen die Fans der AfD den Politikern ihrer Wahl eigentlich noch verzeihen? Erstreckt sich ihre Sympathie über Rechtsextreme und Waldimir Putin hinaus auf die chinesische KP? Bin mal gespannt, wann der erste Spion für Nordkorea auffliegt.

Ein von mir sehr geschätzter Leser hat mir kürzlich gesagt, ich würde mit dem AfD-Bashing dass Gegenteil von dem erreichen, worum es mir geht. Ist das so? Ich werde meine Möglichkeiten nutzen, vor dieser Partei zu warnen. Sie strotzt voller Neonazis und Menschen, die frühere und aktuelle Verbrechen verharmlosen. Um keinen Preis der Welt will ich in Deutschland solche Typen in Macht und Missbrauch sehen. „Wir sind nicht nur verantwortlich für das, was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.“ Das wusste schon Molière vor mehr als 350 Jahren.

Damit will ich der Regierung und der demokratischen Opposition keinen Freibrief ausstellen. Ganz im Gegenteil. Ich finde es abenteuerlich, wie sich die Ampel über die Befürchtungen der Menschen in diesem Land hinwegsetzt. Wie schlecht sie selbst nachvollziehbare Entscheidungen kommuniziert. Wie uneins sie sich präsentiert. Und damit unglaublich. Und wie sich die Christdemokraten und ihr bayerischer Ableger von den Extremen vor sich hertreiben lassen. Ich glaube, ich rufe die mal an. Wird sowieso keiner ans Telefon gehen... ■