

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 459 | 24. KW | 14.06.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: Ökorenta</b> feiert 25-jähriges Jubiläum mit New-Energy-AIF	2
<b>Nomen est Omen</b> - EU verschärft die Regeln für nachhaltige Fonds	3
<b>Scope-Rating:</b> Hälfte der offenen Immobilienfonds wird herabgestuft	8
<b>Personalia</b>	12
<b>JLL-Prime-Office:</b> Absturz des Immobilien-Index für Büros schwächt sich ab	12
<b>Einzelhandel:</b> Positivtrend an den europäischen Märkten verfestigt sich	14
<b>Wohnungsmärkte:</b> Refurbishment lohnt nur in A- oder B-Städten	16
<b>Das Letzte</b>	19
<b>Impressum</b>	19

## Meiner Meinung nach...

Kurzbesuch in Berlin. Was hat der Trip für Erkenntnisse gebracht? Der **ZIA** schafft es immer noch, die erste Garde der Politiker für seinen „Tag der Immobilienwirtschaft“ zu gewinnen. Mit differenzierten Erkenntnissen: **Christian Lindner** schien immer noch geschockt vom schwachen Ergebnis der FDP bei der Europawahl. **Daniel Günther** dagegen, CDU-Ministerpräsident in Schleswig-Holstein, hat mit seiner Eloquenz und seinem Humor durchaus das Zeug, sich in die Riege der Kanzlerkandidaten seiner Partei einzusortieren. Wen beunruhigt das mehr? **Olaf Scholz**, **Friedrich Merz** oder **Markus Söder**?

Wetterfrosch **Sven Plöger**, ebenfalls Referent bei der ZIA-Veranstaltung, verbreitet derzeit nicht nur schlechte Laune im Frühstücksfernsehen, sondern berichtete beunruhigende Fakten zum Klimawandel: Seit vor 11.000 Jahren hierzulande noch Mammuts lebten, hat sich die Durchschnitts-Temperatur um drei Grad erhöht – davon alleine in den vergangenen 150 Jahren um 1,5 Grad.

Die Immobilienbranche hat nicht nur Freunde in der Hauptstadt. Eine - zugegebenermaßen - überschaubare Zahl von Berlinern nutzte das Klassentreffen der Immobilien-Leute, um gegen hohe Mieten zu protestieren. Dazu hielten sie nicht nur Plakate hoch, sondern wollten die Teilnehmer des ZIA-Tages für ein Ausstiegsprogramm gewinnen. Soviel ich weiß, hat aber niemand das Angebot angenommen.

Und sonst? Wenn Ukraines Präsident **Wolodymyr Selenskyj** in der Stadt ist, hat er immer Vorfahrt. Manche Züge fahren wegen des Staatsbesuchs dagegen gar nicht. Busse beenden die Route weit vor der eigentlichen Endstation. Im Namens-Ranking meiner Uber-Fahrer führt Ali zwei zu eins gegen Rahmin. Die Kaiser-Friedrich-Gedächtniskirche ist nicht die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche. (Kleiner Tipp für die nächste Uber-Fahrt, wenn die KI der App die Adresse automatisch vervollständigt.)

Die nächste Ausgabe erscheint aus redaktionellen Gründen bereits am **Donnerstag, 27. Juni**.

Viel Spaß beim Lesen!



## Hahn Gruppe

### EDEKA und dm

Die **Hahn Gruppe** hat für einen ihrer institutionellen Investmentfonds im Quartier Friedenstal, Herford, eine Handelsimmobilie neu entwickelt. Auf dem Gelände eines ehemaligen **EDEKA**-Markts entstand in den vergangenen zwölf Monaten ein hochmoderner Nahversorgungsstandort mit den Mietern **EDEKA** und **dm**, die dort einen Verbrauchermarkt bzw. einen Drogeriemarkt betreiben. Die langfristig vermietete Mietfläche der Immobilie beläuft sich auf 5.500 Quadratmeter, davon entfällt mit rund 4.600 Quadratmeter ein Großteil auf den Mieter **EDEKA**. Zum Objekt gehören 150 PKW-Stellplätze und mehr als 60 Fahrrad-Stellplätze.



## Universal Invest

### Holz-Hybrid-Mieter

Die Projektpartner **UBM Development** und **Paulus Immobilien** haben in Frankfurt's erstem Holz-Hybrid-Gebäude **Timber Pioneer** die Mietflächen an **Universal Investment** übergeben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft belegt als Ankermieter knapp 10.000 Quadratmeter in dem Gebäude. **Timber Pioneer** umfasst insgesamt rund 15.500 Quadratmeter Gesamtfläche und wurde mit **DGNB Gold** vorzertifiziert.



### Fonds-Check

## New-Energy-Fonds zum Jubiläum

**Ökorenta** steht kurz vor dem Abschluss eines Start-Portfolios in Bayern

**Klimawandel? Welcher Klimawandel? Jahrhundert-Hochwasser strömen jährlich, aktuell versinkt Bayern in den Fluten, weil es tagelang schüttet wie aus Eimern, aber noch immer leugnen manche, dass die extremen Wetterereignisse Folgen unseres Energieverbrauchs sind.**

Andere haben durchaus ein Gespür für die Veränderungen, was unter anderem den Erfolg von Anbietern von Sachwerte-Beteiligungen mit Erneuerbaren Energien erklärt. Und dann gibt es noch diejenigen, die vor allem auf die Rendite schauen. Der aktuelle New-Energy-Fonds von **Ökorenta** stellt seinen Zeichnern innerhalb von zehneinhalb Jahren einen Kapitalrückfluss von 173 Prozent vor Steuern in Aussicht. Also ein Plus von 68 Prozent.

**Objekte.** Der Publikums-AIF „Erneuerbare Energien 15“ investiert in Windräder und Solaranlagen in Deutschland. Ein Start-Portfolio befindet sich kurz vor dem Abschluss. Es besteht aus vier Solarparks in Bayern an den Standorten **Flickendorf**, **Margarethenried**, **Großschwaiba** und **Ödgarten**. Der Fonds will Anteile von jeweils 29 bis 59 Prozent daran erwerben. Die Nutzungsverträge haben eine Laufzeit von rund 30 Jahren.

**Markt.** Der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch wächst beständig: Von rund sechs Prozent im

Jahr 2000 auf mehr als 50 Prozent im Jahr 2023. Das zeigen Daten der Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien-Statistik (**AGEE-Stat**) beim Umweltbundesamt. Mit knapp 52 Prozent im vergangenen Jahr liegt der Anteil 5,6 Prozentpunkte über dem Wert des Vorjahres. Damit wurde erstmals mehr als die Hälfte des gesamten Stromverbrauchs aus erneuerbaren Quellen gedeckt.

Nachdem aufgrund ungünstiger Witterung die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Jahr 2021 noch rückläufig war, sorgten mehr Wind und Sonne, aber besonders auch ein stärkerer Zubau an Photovoltaik- und Windenergieanlagen für einen kräftigen Anstieg an grünem Strom in den Jahren 2022 und 2023. Bis zum Jahr 2030 sollen mindestens 80 Prozent des Stroms aus erneuerbaren Energien stammen. Nach der Vollendung des Kohleausstiegs soll die Stromversorgung treibhausgasneutral sein. So sieht es das Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vor, das so zur Umsetzung des Pariser Klimaschutzabkommens beiträgt.

Der New-Energy-Markt ist volatil als viele denken. Die Preise für New-Energy-Anlagen schwanken und erreichen teilweise ein Niveau, das rentable Publikumsfonds kaum möglich macht – spätestens seit institutionelle Investoren die Assets für sich entdeckt haben und bei reduzierten Kosten attraktivere

Renditen auch zu hohen Preisen darstellen können. Umso wichtiger sind belastbare Marktzugänge, und daran besteht bei Ökorenta kein Zweifel. Der Anbieter vermarktet sein aktuelles Produkt als den „Fonds zum Jubiläum“. Vor 25 Jahren hat das Unternehmen seinen ersten Fonds aufgelegt.

**Kalkulation.** Ökorenta rechnet mit einem Fondsvolumen in Höhe von 40 Millionen Euro, wobei eine Erhöhung bis auf 100 Millionen Euro möglich ist. Anleger beteiligen sich mit Tickets ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio. Die Investitionsquote gibt Ökorenta mit 92,3 Prozent an. Der Fonds selbst nimmt keine Darlehen auf, wobei die Anlagen durchaus teilweise fremdfinanziert sein können. Je nach Höhe der Zinsen kann das die Performance steigen, erhöht allerdings auch das Risiko. Zum Beispiel, wenn die Darlehen zu schlechteren Konditionen aufgenommen werden müssen als geplant.

**Gewinn-Szenario.** Die Ausschüttungen starten bei zwei Prozent und steigen auf bis zu sechs Prozent. Inklusive des kalkulierten Verkaufserlöses kommen Anleger im Basis-Szenario auf ein Ergebnis von 173 Prozent. Wir reden von einer Prognose. Entschei-

dend für die tatsächliche Rentabilität wird die Entwicklung der Strompreise sein.

**Anbieter.** Gegründet 1999 hat Ökorenta 25 Fonds platziert und bei mehr als 13.000 Anlegern rund 417 Millionen Euro Eigenkapital akquiriert. Die Summe der Ausschüttungen hat 193 Millionen Euro erreicht.

**Kosten.** Die Initialkosten betragen inklusive Agio rund 12,7 Prozent des Eigenkapitals. Für die Verwaltung fallen knapp 2,3 Prozent des Nettoinventarwertes an.

**Steuern.** Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

**Meiner Meinung nach...** New-Energy-Fonds im Jahr des 25. Jubiläums von Ökorenta. Der Markt um Windparks und Solaranlagen ist umkämpft. Umso wichtiger ist es, dass ein Anbieter eine Investitions-Pipeline nachweisen kann. Die Kalkulation erscheint nachvollziehbar. Für Anleger, die ein grünes Gewissen mit der Aussicht auf realistische Erträge kombinieren wollen. ■

Marketing-Anzeige

# Starke Performance!

Bewährte Fondsserie mit bislang mehr als 190 Mio. € geleisteten Auszahlungen an die Anleger.\*

Aktueller AIF  
jetzt informieren!

**ÖKORENTA**  
Erneuerbare Energien 15

ökorenta.de oder direkt bei uns:  
vertrieb@oekorenta.de Tel. 04941 60497-285



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Weitere Angaben und die mit dieser unternehmerischen Beteiligung verbundenen Risiken entnehmen Sie bitte dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt des AIF und dem Basisinformationsblatt. Diese Dokumente finden Sie unter [oekorenta.de/aktuelle\\_fonds](http://oekorenta.de/aktuelle_fonds).

## Catella Real Estate

### Rosenborg verkauft

Die **Catella Real Estate AG** verkauft für den Spezialfonds „Catella Scandia Chances“ die knapp 6.100 Quadratmeter große, historische Büroimmobilie „Rosenborg“ im Kopenhagener Büro- und Geschäftsviertel Nørreport an das dänische Immobilienunternehmen **Jeudan**. Die Gesamtmietsfläche des 1890 erbauten Objektes teilt sich auf in 4.800 Quadratmeter Büro- und 1.285 Quadratmeter Gastronomiefläche im Erdgeschoss. Mieter sind unter anderem **Uncle Grey**, **The Footprint Firm ApS** und **Restaurationselskabet**.

## Nomen est omen

**ESMA verschärft die Regeln für ESG-Fonds - nationale Alleingänge möglich**

Die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) hat Leitlinien zur Verwendung von Begriffen wie „nachhaltig“ oder „sozial“ im Namen eines Fonds vorgelegt. Damit sollen sich Anleger mit Fokus auf Kriterien wie Umwelt (E), Soziales (S) und Unternehmensführung (G) besser orientieren können.

Mit den Leitlinien möchte die ESMA sicherstellen, dass Fonds, die ein ESG-Investment durch die Verwendung bestimmter Begriffe oder Abkürzungen nahelegen, fair, eindeutig und nicht irreführend benannt sind.

Nach Ansicht von **Daniel Lühmann**, Partner im Bereich Financial Services, Regulatory & Investment Funds bei der internationalen **Kanzlei Simmons &**

**Simmons**, stellen die Leitlinien die betroffenen Unternehmen vor eine große Herausforderung in der Praxis der Fondsverwaltung. Insbesondere nationale Alleingänge können das Ziel, die ESG-Fondsbenennung europaweit zu vereinheitlichen, stark konterkarieren:

„Die ESMA-Leitlinien bieten nationalen Finanzaufsichtsbehörden die Möglichkeit, die Leitlinien eins zu eins umzusetzen. Eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Auch könnten nur Teile der Leitlinien umgesetzt werden. Im Endeffekt könnte jedes europäische Land die Benennung von ESG-Fonds anders handhaben. Dadurch droht eine große Zersplitterung.“ Nicht nur für die Fondsindustrie, sondern auch für international aufgestellte Investoren könnte dies zu einer großen Bürde werden. ▶

**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](http://www.tso-europe.de)



**Grün oder nur grün angehaucht?** Die Namen von EGS-Fonds müssen künftig nach dem Willen der EU eindeutig sein.

Das Zeitfenster für die Umsetzung in nationale Vorgaben beträgt nur drei Monate ab dem Tag der Veröffentlichung der Leitlinien in allen offiziellen EU-Sprachen auf der ESMA-Internetseite. Darin ist allerdings eine Frist von bis zu zwei Monaten für Rückmeldungen der nationalen Finanzaufsichtsbehörden an die ESMA einzurechnen. Im ungünstigen Fall könnte die Fondsindustrie in Deutschland nur einen Monat Zeit haben, um finale Vorgaben umzusetzen.

Für Asset Manager bedeuten die ESMA-Leitlinien vor allem, dass sich die Verwendung eines ESG- oder nachhaltigkeitsbezogenen Begriffs in den zugrundeliegenden Investments wiederfinden muss.

Führt ein Fonds einen Begriff im Namen, der ESG- oder nachhaltigkeitsbezogen ist, müssen 80 Prozent der Investitionen des Fonds auch nachhaltige Merkmale beziehungsweise Anlageziele erfüllen. Dabei geht es jedoch nicht nur um eindeutige Begriffe wie „grün“ oder „nachhaltig“ (sustainable), sondern auch um weitergefasste Begriffe wie „Impact“ oder „Transition“. Ein abschließender Begriffskatalog liegt seitens ESMA jedoch nicht vor.

„Die Vorgaben der ESMA lassen einigen Interpretationsspielraum für die Fondsindustrie. Es stellt sich beispielsweise die Frage, wie das Erfüllen eines ‚Impacts‘ oder einer ‚Transition‘ im Sinne eines nachhaltigen Übergangs genau gemessen und überprüft werden kann“, sagt Lühmann. Auch gebe es viele Grauzonen bei Fondsamen, etwa wenn ein Fonds den Begriff „Evergreen“ im Namen führt, was bei enger Auslegung („green“) eine nachhaltige Ausrichtung nahelegen könnte, faktisch aber nur auf eine unbestimmte Laufzeit des Fonds abzielt.

Unklar ist bis dato etwa auch, ob offene Immobilienfonds ebenfalls von den ESMA-Leitlinien betroffen sind. „Grundsätzlich differenzieren die Fondsamen-Leitlinien nicht zwischen einer Anwendung auf Wert-

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  
beteiligung|preis 2022

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

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:

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

## HanseMerkur

### Laurenz Carré

Die **HanseMerkur Grundvermögen** hat den nördlichen Teil des Laurenz Carré am Roncalliplatz im Herzen Kölns gekauft. Das rund 3.200 Quadratmeter große Areal soll mit einem Büro-, Hotel- und Geschäftshauskomplex bebaut werden. Die Gesamtmietfläche beläuft sich nach aktuellem Planungsstand auf 15.500 Quadratmeter. Neben den Büroflächen sind ein Hotel mit mehr als 90 Zimmern, Einzelhandels- und Gastronomiemietflächen und eine Tiefgarage geplant.

papierfonds einerseits und Immobilienfonds andererseits“, stellt Lühmann dazu fest. Zwar legen einige Ausführungen der ESMA nahe, dass die Leitlinien primär für Wertpapierfonds gelten würden, doch sei eine Klarstellung durch die ESMA wünschenswert, um Rechtssicherheit zu schaffen.

Die nationalen Finanzaufsichtsbehörden haben nach der Veröffentlichung der ESMA-Leitlinien in ihrer Landessprache zwei Monate Zeit, um der ESMA gegenüber zu bekunden, ob sie die Leitlinien ganz oder gegebenenfalls nur in Teilen anwenden möchten. Aktuell steht die Veröffentlichung in den jeweiligen Landessprachen noch aus, in den nächsten Wochen dürfte nach Ansicht von Daniel Lühmann damit zu rechnen sein. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat betont, dass sie nach Veröffentlichung der ESMA-Leitlinien ihre eigene

Verwaltungspraxis unter Berücksichtigung der Leitlinien anpassen wird.

Aktuell tragen nach Angaben der ESMA knapp 6.500 Fonds in der EU einen nachhaltigkeitsbezogenen Begriff im Namen, davon 1.700 Alternative Investmentfonds (AIFs) und 4.800 UCITS-Fonds. In Deutschland könnten nach Einschätzung von Daniel Lühmann weit über 1.000 Fonds mit einem ESG-relevanten Begriff benannt sein. Lühmann rechnet damit, dass sich die Anzahl der ESG-benannten Fonds künftig verringern könnte. Viele Asset Manager könnten künftig bewusst auf eine solche Benennung verzichten – eben weil die Auslegung der Richtlinie teilweise noch unklar sei. Um sich nicht ansatzweise dem Vorwurf des Greenwashings auszusetzen, könnten viele Fondsanbieter zunächst auf eine ESG-Benennung verzichten, bis Unklarheiten beseitigt sind. ■

  
Gemeinsam Investieren



Jetzt Gemeinsam Investieren –  
Vertriebsstart unseres UST XXVI  
Informieren Sie sich über unseren neuen Fonds  
[www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)

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



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG  
Marketinganzeige



FUND  
**22**

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

## INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

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

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156  
80804 München

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

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

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

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

# Scope stuft offene Immobilienfonds herab

Erstmals seit 17 Jahren Nettomittelabflüsse erwartet - Ausschüttungen betragen im Schnitt 1,8 Prozent

Die Ergebnisse sind nicht so gravierend wie von manchen vielleicht befürchtet. Scope hat die Ratings von 21 offenen Immobilienfonds aktualisiert. Ein Fonds verbesserte sein Rating, elf Fonds wurden herabgestuft. Bei neun Fonds blieb die Note stabil, darunter die fünf Schwergewichte mit mehr als zehn Milliarden Euro Vermögen.

Ursache für die Downgrades waren sowohl gesunkene Renditen als auch die im aktuell herausfordernden Marktumfeld gestiegenen Risikoparameter. Das Ratingspektrum reicht von a+AIF bis bAIF. Ein weiterer Fonds wurde bereits im Februar herabgestuft.

Die Zuflüsse in offene Immobilienfonds sind 2023 deutlich gesunken. Per Saldo sammelten die Produkte im vergangenen Jahr 0,5 Milliarden Euro ein. 2022 waren es 4,2 Milliarden Euro gewesen, 2019 sogar mehr als zehn Milliarden Euro. Für 2024 erwartet

Scope für die Branche erstmals seit 17 Jahren Nettomittelabflüsse. Im ersten Quartal 2024 betragen diese bereits 0,9 Milliarden Euro. Den Höhepunkt der Abflüsse für das laufende Jahr erwartet Scope im dritten Quartal.

Die einjährige Kündigungsfrist, die 2013 für alle ab dann stattfindenden Anteilkäufe eingeführt wurde, gilt mittlerweile für den überwiegenden Teil der Anleger. Die neuen Regelungen haben die Abflüsse für die Fondsgesellschaften besser planbar gemacht. Dem Management der Liquidität zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben kommt aktuell aufgrund der gestiegenen Rückgabevolumina der Anleger eine erhöhte Relevanz zu. Zum 30.04.2024 halten die Fonds flüssige Mittel im Umfang von knapp 17 Milliarden Euro, was gemessen am Fondsvermögen einer Liquiditätsquote von 14,5 Prozent entspricht. Damit liegen die Fonds auf einem vergleichbaren Niveau wie in den drei Jahren zuvor (2021: 14,9 Prozent, 2022: 14,0

## Jetzt Jamestown 32 zeichnen!

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

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



**Direkt informieren**

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

Marketing-Anzeige

Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter [https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32\\_prospekt.pdf](https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf) abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.



## Argetra

### Hammer fällt häufiger

Die Zahl der Immobilien-Insolvenzen ist 2023 um sechs Prozent gestiegen. **Argetra** sieht als Gründe dafür eine toxische Mischung aus schwacher Konjunktur, hoher Inflation und einem mauen Immobilienmarkt. Das führe mit der üblichen Verzögerung wieder zu einer deutlichen Zunahme von Zwangsversteigerungen. Im vergangenen Jahr wurden laut Argetra 12 332 Immobilien (Vorjahr 12 077) mit einem Verkehrswert von 3,87 Milliarden Euro aufgerufen (Vorjahr 3,36 Milliarden Euro).

Prozent; 2023: 14,9 Prozent) – und zugleich über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität in Höhe von fünf Prozent.

Für das Jahr 2024 sollte die überwiegende Zahl der Fonds die Mittelabflüsse aus ihren Cash-Beständen leisten können. Gleichwohl bereiten zahlreiche Fonds Objektverkäufe vor, um Anteilsscheinrückgaben der Anleger dauerhaft bedienen zu können. Viele Fonds haben bereits erfolgreich Immobilien zur Schaffung von Liquidität veräußert. Rücknahmeaussetzungen von einzelnen Fonds sind künftig dennoch nicht auszuschließen.

Die Kreditquoten der Fonds sind besonders im Vergleich zu anderen Immobilieninvestments mit dem gesetzlichen Maximum von 30 Prozent konservativ aufgestellt. Zum 30.04.2024 liegt die Kreditquote im gewichteten Durch-

schnitt bei 16,6 Prozent – und damit nach wie vor deutlich unterhalb der regulatorischen Grenze. Die offenen Immobilienfonds sind demnach im Vergleich zu anderen Immobilieninvestments in sehr geringem Umfang fremdfinanziert, was das Risikoprofil der Fonds senkt.

Die insgesamt 22 von Scope bewerteten offenen Immobilienfonds haben 2023 eine durchschnittliche Ein-Jahres-Performance (BVI) von 1,2 Prozent erzielt. Die Spannweite liegt zwischen minus zehn und plus drei Prozent. Per Ende April 2024 ist die Ein-Jahres-Performance auf 0,5 Prozent gesunken (Spannweite: minus zwölf bis plus drei Prozent). Für 2024 erwartet Scope weiter sinkende, im Branchenmittel sogar leicht negative Renditen. Treiber dieser Entwicklung sind in erster Linie negative Wertänderungsrenditen. Grund: Während die Renditen aus der Vermie-



**30** JAHRE  
VERTRAUEN.  
WERTSCHÖPFUNG.  
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

**Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

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

## Ratingergebnisse der offenen Immobilienfonds

Fonds	ISIN	Kapitalverwaltungs- gesellschaft	Rechts- struktur	Kategorie	Zielmarkt	Rating 2023	Rating 2024
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	Deka Immobilien Invest- ment GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a <sub>AIF</sub>	a <sub>AIF</sub>
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	Deka Immobilien Invest- ment GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Global	bbb+ <sub>AIF</sub>	bbb+ <sub>AIF</sub>
Deka- ImmobilienMetropolen	DE000DK0TWX8	Deka Immobilien Invest- ment GmbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Global	a- <sub>AIF</sub>	bbb+ <sub>AIF</sub>
Deka- ImmobilienNordamerika	DE000DK0LLA6	Deka Immobilien Invest- ment GmbH	Publikums- fonds	Small Port- folios	Nord- amerika	a- <sub>AIF</sub>	bbb+ <sub>AIF</sub>
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND	DE000A12BSB8	IntReal International Real Estate Kapitalverwal- tungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Port- folios	Deutsch- land	a+ <sub>AIF</sub>	bbb+ <sub>AIF</sub>
grundbesitz europa	DE0009807008	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a- <sub>AIF</sub>	bbb- <sub>AIF</sub>
grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Small Port- folios	Deutsch- land	bbb+ <sub>AIF</sub>	bbb <sub>AIF</sub>
grundbesitz global	DE0009807057	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Global	bbb+ <sub>AIF</sub>	bb <sub>AIF</sub>
Habona Nahversorgungsfonds Deutschland	DE000A2H9B00	IntReal International Real Estate Kapitalverwal- tungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Port- folios	Deutsch- land	a- <sub>AIF</sub> 17.01.2023	bbb+ <sub>AIF</sub>
hausInvest	DE0009807016	Commerz Real Invest- mentgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a- <sub>AIF</sub>	a- <sub>AIF</sub>
KGAL immoSUBSTANZ	DE000A2H9BS6	IntReal International Real Estate Kapitalverwal- tungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Port- folios	Europa	a- <sub>AIF</sub>	a- <sub>AIF</sub>
LEADING CITIES INVEST	DE0006791825	KanAm Grund Kapitalver- waltungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Port- folios	Global	a- <sub>AIF</sub>	b <sub>AIF</sub>
REALISINVEST EUROPA	DE000A2PE1X0	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetma- nagement	Publikums- fonds	Small Port- folios	Europa	(P) a- <sub>AIF</sub> 19.01.2023	(P) bbb+ <sub>AIF</sub> 14.02.202 4
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	DE000A2ATC31	Swiss Life Kapitalverwal- tungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Europa	a- <sub>AIF</sub>	bbb+ <sub>AIF</sub>
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	UBS Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Small Port- folios	Europa	bbb <sub>AIF</sub>	bbb- <sub>AIF</sub>
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Deutsch- land	a <sub>AIF</sub>	a <sub>AIF</sub>
Unilmmo: Europa	DE0009805515	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	bbb <sub>AIF</sub>	bbb <sub>AIF</sub>
Unilmmo: Global	DE0009805556	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Global	bb- <sub>AIF</sub>	bb+ <sub>AIF</sub>
Unilnstitutional European Real Estate*	DE0009805549	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Mid-sized Portfolios	Europa	a <sub>AIF</sub>	a <sub>AIF</sub>
Unilnstitutional German Real Estate*	DE000A1J16Q1	Union Investment Real Es- tate GmbH	Publikums- fonds	Small Port- folios	Deutsch- land	a+ <sub>AIF</sub>	a+ <sub>AIF</sub>
WERTGRUND WohnSelect D	DE000A1CUAY0	WohnSelect Kapitalver- waltungsgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Port- folios	Deutsch- land	a+ <sub>AIF</sub>	bbb+ <sub>AIF</sub>
WestInvest InterSelect	DE0009801423	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a <sub>AIF</sub>	a <sub>AIF</sub>

## Union Investment

### Verkauf über Wert

**Union Investment** hat ein Geschäfts- und Bürohaus in Hannover verkauft. Das 1974 erbaute und 1994 modernisierte Gebäude befand sich seit rund 50 Jahren im Bestand. Die Immobilie hat eine Mietfläche von 4.970 Quadratmetern und ist aktuell zu 100 Prozent vermietet. Seit Auflegung des „UII German“ im Jahr 2016 zählte das Büro- und Geschäftshaus zum Portfolio des Immobilien-Spezialfonds. Der Verkaufspreis liegt leicht über dem zuletzt ermittelten Sachverständigenwert.

tung und der von den Fonds gehaltenen Liquidität steigen, belasten Wertkorrekturen in den Immobilienportfolios das Gesamtergebnis der Fonds spürbar.

Allerdings sind die Ausschüttungen der Fonds aufgrund der guten Mietmärkte weiterhin auf hohem Niveau. Im jeweils letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr konnten die 22 von Scope bewerteten Fonds eine Ausschüttungsrendite von 1,8 Prozent vorweisen. Darüber hinaus verfügen die Fonds je nach Investmentstrategie über Teilfreistellungsquoten von 60 bzw. 80 Prozent, was die Renditen in der Nachsteuerbetrachtung und damit die Wettbewerbsposition der Fondsgattung grundsätzlich verbessert.

Aufgrund der bereits erfolgten Bewertungsanpassungen sind die Fonds mittlerweile deutlich konservativer bewertet. Zum Bewertungsstichtag beträgt der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermit-

telte durchschnittliche Vervielfältiger der Fonds über alle Nutzungsarten und Standorte hinweg 20,2 bei einer Spannweite von 16,0 bis 27,0. Die durchschnittlichen Vervielfältiger der Fonds liegen je nach Nutzungsart bei 20,0 für Büros (16,1 bis 23,4), 16,6 für Einzelhandelsobjekte (13,4 bis 23,8), 18,0 für Hotels (16,5 bis 20,0), 19,7 für Logistikimmobilien (16,2 bis 23,6) und 22,9 für Wohnen (17,1 bis 31,4).

Positiv sind die erweiterten Möglichkeiten für offene Immobilienfonds, in erneuerbare Energien zu investieren. Deren Einführung wird im dritten Quartal erwartet. Künftig sollen die Fonds bis zu 15 Prozent ihres Verkehrswertes in Erneuerbare-Energien-Anlagen wie Solarparks investieren dürfen. Das erhöht die Risikostreuung und das künftige Renditepotenzial und bietet die Möglichkeit, die Portfolios direkt mit Energie aus erneuerbaren Quellen zu versorgen. ■

## BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.

### **Residential Real Estate:**

Investitionen in Wohnimmobilien-  
Projektentwicklungen im  
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



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

## Wechsel Dich

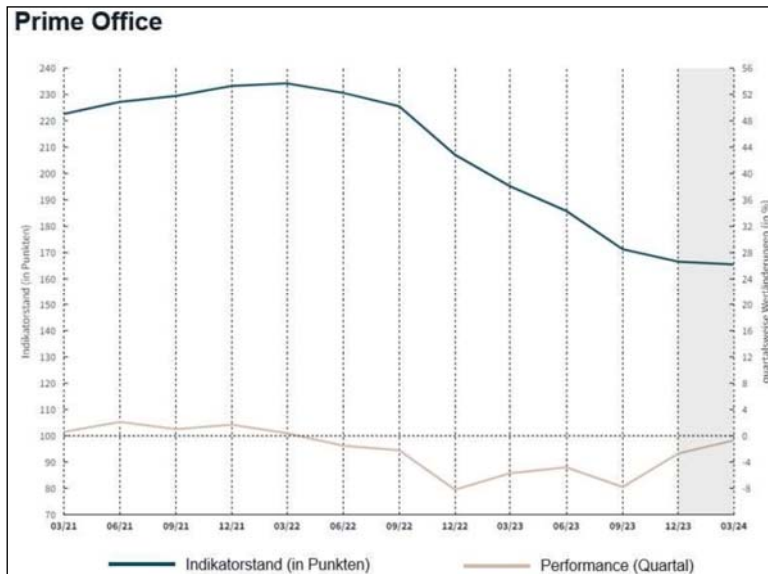
Die **Commerzbank AG** übernimmt 74,9 Prozent an der **Aquila Capital Investmentgesellschaft**. Nachdem die zuständigen deutschen und europäischen Behörden die erforderlichen Genehmigungen inzwischen erteilt haben, wurde das Closing jetzt abgeschlossen. Mit der Transaktion forciert die Commerzbank ihr Wachstum im Nachhaltigkeitsgeschäft. Denn Aquila verwaltet nachhaltige Sachwertportfolios mit dem Schwerpunkt auf Erneuerbaren Energien für mehr als 300 hauptsächlich institutionelle Kunden.

**Tobias Börsch** kehrt nach sieben Jahren in die Geschäftsführung der **DFH Group GmbH (DFH)** zurück. Ende Juni 2017 hatte Börsch das Unternehmen nach fast zehnjähriger Vorstandstätigkeit nach einem strukturierten Übergabeprozess verlassen. Nach fünfjähriger Geschäftsführung bei **OfficeFirst**, dem Asset Manager für das Immobilienvermögen der **Blackstone Real Estate**, und einem zweijährigen Sabbatical übernimmt er nun an der Seite von **Michael Ruhl** erneut Verantwortung für die Weiterentwicklung der DFH.

Nach dem Ausscheiden von **Otmar Stöcker** hat der **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)** zum 1. Juni 2024 eine neue Führungsstruktur etabliert. **Annett Wünsche** und **Tim Lassen** rücken in die erweiterte Geschäftsleitung auf und ergänzen **Sascha Kullig** und Hauptgeschäftsführer **Jens Tolckmitt**.

# Family Offices nutzen Gelegenheit

Rückgang des Büroperformance-Indikators Prime Office schwächt sich ab



Der **Abschwung** auf den Büromärkten schwächt sich ab. Die Performance nähert sich der Null-Linie, differenziert aber von Stadt zu Stadt.

**Im ersten Quartal 2024 hat sich der Rückgang des Büroperformance-Indikators Victor Prime Office weiter abgeschwächt. Der Indikatorstand für die beobachteten Toplagen der deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München notiert Ende März 2024 bei 165,5 Punkten und damit 0,7 Prozent unter dem Wert des Vorquartals.**

Im Gegensatz zur damaligen Situation, als alle fünf Städte eine negative Performance zu verzeichnen hatten, gab es zum Jahresstart zumindest in München eine positive Indikatorveränderung. Insgesamt reicht die Spanne von plus 1,4 Prozent in der Münchner Innenstadt bis minus 1,7 Prozent in der Hamburger Spitzenlage.

„Zum Jahresbeginn 2024 beobachten wir eine unterschiedliche Entwicklung an den fünf Bürostandorten“, kommentiert **Ralf Kemper**, Head of Value and Risk Advisory **JLL Germany**, die Zahlen. „Nachdem die Spitzenrenditen an allen beobachteten Standorten in den vergangenen sechs Quartalen permanent gestiegen waren, stabilisierten sich diese im ersten Quartal in der Münchner Innenstadt und den Berliner Toplagen

und bleiben dort unverändert zum Ende des vergangenen Jahres.“

Insbesondere in München konnten im ersten Quartal 2024 einige zum Teil großvolumige Transaktionen von namhaften Immobilien wie den „Fünf Höfen“, dem Büro- und Geschäftsensemble Maximilianstraße 12-14 (jeweils Mischnutzungen, allerdings

mit relevantem Büroanteil) oder der „Arte Fabrik“ verzeichnet werden. „Die Transaktionen deuten darauf hin, dass sich Käufer und Verkäufer in ihren Preisvorstellungen insbesondere in den guten und sehr guten Lagen zunehmend finden“, sagt **Kemper**. Der extrem geringe Büroflächenleerstand von rund 2,3 Prozent mit einem deutlichen Nachfrageüberhang in den Münchner Premiumlagen sorge für anhaltenden Druck auf die Mietpreise, was sich positiv auf die Renditeerwartungen und die Investmentattraktivität der Immobilien auswirke. „In Berlin mündeten bestehende Bieterverfahren und Kaufvertragsverhandlungen im ersten Quartal noch weniger in Abschlüssen, deuten aber ebenfalls auf eine Stabilisierung des Renditeniveaus hin.“

Trotz der positiven Tendenzen bleibt festzuhalten, dass das Transaktionsgeschehen am Büroimmobilienmarkt weiterhin gedämpft ist und die oben genannten Beispiele nach wie vor Einzelfälle sind. Mit knapp 0,7 Milliarden Euro wurde in den betrachteten fünf Metropolen im ersten Quartal 2024 zwar etwas mehr investiert als im Vorquartal (0,6 Milliarden Euro), der Quartalsdurchschnitt der vergangenen sechs

	Cash Flow Rendite (NIY) Q1 2023 – Q1 2024	Wertänderungsrendite (YoY)	Total Return* Q1 2024
Berlin	3,5 %	-16,3 %	-12,8 %
Düsseldorf	3,6 %	-13,9 %	-10,3 %
Frankfurt	3,7 %	-16,7 %	-13,0 %
Hamburg	3,5 %	-15,7 %	-12,2 %
München	3,5 %	-13,2 %	-9,7 %
TOP-5	3,5 %	-15,2 %	-11,7 %

Die Wertänderungsrendite frisst die Cash-Flow-Rendite auf. Die Objekte verloren innerhalb des vergangenen Jahres zwischen 13 Prozent und knapp 17 Prozent.

Jahre von rund 4,2 Milliarden Euro wurde jedoch deutlich unterschritten. „In Frankfurt gab es im ersten Quartal nahezu keine Marktaktivität, in Düsseldorf fiel diese nur geringfügig höher aus. In Hamburg sehen wir zwar Produkt und Interessenten, jedoch noch nicht auf dem durch die Verkäuferseite erhofften Preisniveau“, berichtet Kemper. „Institutionelle Investoren treten nach wie sehr zögerlich in Erscheinung. Auf Käuferseite aktiv waren vor allem eigenkapitalstarke Anleger, beispielsweise Family-Offices, die die aktuelle Marktlage als Opportunität nutzen, um Zugriff auf einzigartige und sehr gute Immobilien zu erhalten.“

auf die veränderten Rahmenbedingungen ein, zum Beispiel durch Remote Working.

„Der Bürovermietungsmarkt differenziert sich weiter aus: Neben den Lagekriterien treibt vor allem auch die Dynamik rund um Dekarbonisierung und die gestiegene Bedeutung von ESG-konformen Flächen die Nachfrage“, so Kemper. Das Premiumsegment, also Top-Gebäudequalität in Toplage, bleibe sehr begehrt und ist bereits jetzt ein knappes Gut, was zu stark steigenden Mieten für Büroflächen führt. ■

Der Büroflächenumsatz liegt im ersten Quartal 2024 knapp drei Prozent über dem Umsatz des Vorjahres, hat sich 2024 also auf geringem Niveau stabilisiert. Auch hier hat sich die Stimmung im Verlauf des Quartals etwas aufgehellt: Die Inflationsrate hat sich deutlich reduziert, und Unternehmen stellen sich immer besser



**hausInvest**

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

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

## EURAMCO

### Höhere Ausschüttung

Anleger der **EURAMCO-Solarfonds** eins und drei haben trotz des verregneten Sommers 2023 und einer Stromproduktion unterhalb der Erwartungen höhere Erträge erzielt. Auf Grund der Direktvermarktung erwirtschafteten die Fonds Zusatzerlöse zur gesetzlichen Einspeisevergütung, welche die wetterbedingten Einbußen durch die verminderte Stromproduktion mehr als ausgleichen konnten. Zudem zahlt sich das konsequente Monitoring der Solarparks aus, wodurch kontinuierlich leistungsschwache Module erkannt und schnellstmöglich durch leistungsstärkere ersetzt werden. Der „SachsenFonds Solar eins“ leistet eine erhöhte Ausschüttung von 8,5 Prozent und der „SachsenFonds Solar drei“ zahlt mit zehn Prozent sogar 2,25 Prozentpunkte mehr aus als in Aussicht gestellt.

## Habona

### Rewe und EDEKA

Die **Habona Invest Gruppe** hat ein Portfolio aus vier Nahversorgungsimmobilien für den Spezialfonds einer gekauft, den sie gemeinsam mit der **IntReal** aufgelegt hat. Erworben wurden vier Vollsortimenter in Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt, Bayern und Niedersachsen. Der Kaufpreis lag bei rund 22,5 Millionen Euro. Das Portfolio zeichnet sich durch eine durchschnittlich gewichtete Mietvertragslaufzeit (WAULT) von 11,5 Jahren aus. Alle Objekte sind langfristig an namhafte Mieter gebunden - dreimal **Rewe** und einmal **EDEKA**.

# Touri-Zentren locken Kapital an

## Positivtrend an den europäischen Einzelhandelsmärkten verfestigt sich

Der Positivtrend an den europäischen Einzelhandelsmärkten verfestigt sich. Nachdem die Märkte bereits im ersten Quartal 2023 erste Erholungstendenzen gezeigt haben, die dann im zweiten Quartal 2023 an Kraft und Breite gewannen, weist der Trendpfeil auch im ersten Quartal 2024 bei der Mehrzahl der Länder weiterhin nach oben.

Neun der insgesamt 15 im Global Retail Attractiveness Index (GRAI) von **Union Investment** und **GfK** abgebildeten europäischen Einzelhandelsmärkte legen binnen Jahresfrist zu. Insgesamt weist der Indikator jetzt 114 Punkte auf, gegenüber dem Vorjahr ist dies ein leichtes Plus von drei Zählern. Besonders kräftig fallen die Zuwächse in Großbritannien sowie in Dänemark und Polen mit jeweils zehn Punkten und in Schweden mit einem Plus von acht Zählern aus. Leicht zurückgegangen sind die Werte in Tschechien (minus vier Punkte), Deutschland (minus drei Punkte), Österreich (minus zwei Punkte) und Finnland (minus ein Punkt).

„Die Stimmung der Verbraucherinnen und Verbraucher ist in allen 15 Märkten gegenüber dem Vorjahr gestiegen, überwiegend sogar zweistellig und besonders signifikant in Polen, UK und den südeuropäischen Märkten. Hinzu kommt eine erfreuliche Entwicklung bei den Einzelhandelsumsätzen. Beides trägt dazu bei, dass der EU-15-Index einen neuen Höchststand seit 2018 erreicht“, sagt **Markus Diers**, Leiter Asset Management Retail bei Union Investment.

Die Verbraucherstimmung (91 Punkte) verbessert sich gegenüber dem ersten Quartal 2023 um zwölf Punkte, während der Einzelhandelsumsatz (138 Punkte) um fünf Zähler zulegt. Nahezu unverändert zeigt sich demgegenüber – trotz gestiegener Umsätze – die Stimmung auf der Händlerseite (95 Punkte). Auch der Arbeitsmarktindikator (137 Punkte) bleibt auf seinem Vorjahresniveau.



**Vancouver.** Der kanadische Einzelhandelsmarkt verliert den Anschluss und befindet sich im globalen Länderranking des GRAI unverändert auf dem letzten Platz

Angeführt wird das Länderranking im EU-15-Index weiterhin von Polen (137 Punkte), das gegenüber dem Vorjahr um zehn Punkte zulegen kann. Platz zwei und drei behaupten Portugal und Tschechien mit 118 bzw. 117 Punkten. Neu in die Spitzengruppe rückt Spanien mit 116 Punkten auf, gefolgt von Italien und Frankreich (115 bzw. 114 Punkte). Bedingt durch das schwache Retail Sentiment erreicht Deutschland (112 Punkte) im aktuellen Länderranking nur Platz Sieben.

„Die positive Entwicklung des GRAI ist ein weiterer Hinweis darauf, dass der Einzelhandel die Trendumkehr nach der Pandemie geschafft hat“, sagt **Andreas Löcher**, Leiter Investment Management Operational bei Union Investment. „Nicht zu übersehen ist

gleichzeitig, dass sich der Einzelhandelsmarkt mit hoher Dynamik weiter polarisiert. Die Zweiteilung bringt vor allem im Bereich Convenience und Experience Gewinner hervor. Das heißt: Auf der einen Seite Nahversorgung und auf der anderen Seite Best-in-Class-Shopping.“

Vor allem Shopping-Destinationen in exzellenten Mikrolagen, die unter anderem auch vom Tourismus profitieren, wie zum Beispiel das ALEXA in Berlin oder das Palladium in Prag, bleiben attraktiv und dürften verstärkt Investorenkapital anziehen, so die Prognose der Einzelhandels-Experten. Außerhalb dieser beiden krisenresilienten Teilssegmente dürfte es hingegen zu erhöhten Transformationsanstrengungen kommen müssen, um den Anschluss nicht zu verlieren.

Während die europäischen Einzelhandelsmärkte ihren Weg aus der Krise gefunden haben, hinkt die Entwicklung auf den nordamerikanischen Märkten noch hinterher. Vor allem aber bleibt die Region Asien/Pazifik weiter deutlich hinter Europa zurück. Der Nordamerika-Index im GRAI verbessert sich im Jahresverlauf leicht um drei Punkte und liegt zum Ende des ersten Quartals 2024 bei

einem nur durchschnittlichen Wert von 99 Punkten. Der Retail Index in Asien/Pazifik dagegen verharrt auf seinem schwachen Niveau von lediglich 92 Punkten. Der Abstand zum EU-Retail-Index wächst damit auf 22 Punkte.

Der leichte Zuwachs wird in Nordamerika in erster Linie von der verbesserten Stimmung der Konsumentinnen und Konsumenten (plus 15 Punkte) getragen. Dagegen belastet der Arbeitsmarkt (minus neun Punkte) den Index. Ein ähnliches Bild mit einem verbesserten Verbrauchersentiment aber schwächelndem Arbeitsmarkt zeigt der Retail-Index für Asien/Pazifik.

Zu den Gewinnern in den beiden Übersee-Regionen gehören Südkorea (plus fünf Punkte), die USA (plus drei Punkte) und Japan (plus zwei Punkte). Die größten Einbußen binnen Jahresfrist müssen Australien (minus 17 Punkte) und Kanada (minus drei Punkte) hinnehmen. Der kanadische Einzelhandelsmarkt verliert den Anschluss und befindet sich im globalen Länderranking des GRAI unverändert auf dem letzten Platz. ■



## EURAMCO feiert Geburtstag

„Wir schätzen Werte und  
schaffen Lösungen“

und das seit einem Vierteljahrhundert.

Profitieren Sie von unserem Know how und  
investieren Sie in unser „Impact“ Investment  
EURAMCO Clean Power nach Artikel-9

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



# In Wohnungen knirscht es an vielen Stellen

Komplettes Refurbishment lohnt nur in A- oder B-Städten - höhere Nebenkosten für Mieter alter Bestände



**Das Durchschnittsalter deutscher Wohnimmobilienbestände ist hoch, der Sanierungsstau immens. Zusätzlich nehmen die Vorgaben zur Klimaneutralität Gestalt an und setzen Eigentümer ältere Wohnimmobilien in Zugzwang. Gleichzeitig schwächeln die Immobilienwerte, besonders für ältere Immobilien mit Sanierungsbedarf.**

Lassen sich Wohnimmobilienbestände dennoch wertsteigernd managen? Darüber diskutierten auf einem von RUECKERCONSULT organisierten Online-Panel vier Experten: **Arnaud Ahlborn**, Geschäftsführer der **INDUSTRIA**, **Dominik Barton**, CEO der **Barton Group**, **Gerhard Lehner**, Head of Germany bei **Savills Investment Management**, und **Einar Skjerven**, CEO der **Skjerven Group**.

Gegenwärtig ist der Wohnimmobilienmarkt von gegenläufigen Entwicklungen geprägt: Einerseits sind nach der Zinswende die Immobilienwerte unter Druck, andererseits ist die Nachfrage nach Wohnraum enorm. „In meinem Heimatmarkt Berlin beispielsweise gibt es keinen Leerstand. Daher lassen sich – leider – auch unsanierte Objekte ohne Weiteres vermieten“, sagt Einar Skjerven. Aber ist dies auch nachhaltig? „Wohnen war viele Jahre als Investment zu einfach. Viele Eigentümer haben jahrzehntelang mitunter nur wenig in die Bestände investiert. Deshalb und aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Bestandsgebäude sind umfassende Sanierungen zwingend notwendig“, meint Gerhard Lehner. Dominik Barton ergänzt: „Es gab zwar eine Verschärfung der ESG-Regulierung, aber die harte Sanierungsverpflichtung ist abgemildert. Dennoch liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, seine Immobilien auf dem Stand der Technik zu halten.“

Um Immobilienwerte zu heben, würde man unter normalen Umständen umfangreich sanieren. Aber lohnt es sich aktuell, Wohngebäude zu sanieren? „Wegen des höheren Mietniveaus rechnen sich komplette Refurbishments in der Regel in A- oder B-Städten, aber in C-Städten wegen der dort niedrigeren Mieten nicht unbedingt. Sie werden darunter leiden, dass dort möglicherweise weniger in den Bestand investiert wird“, sagt Barton. Lehner pflichtet ihm bei: „Die Miete wird sich in den schwächeren Lagen nicht so schnell steigern lassen, um einen Return on Investment innerhalb von zwei bis vier Jahren realisieren zu können. Doch wir alle haben eine soziale Verantwortung, für jeden einen gewissen Wohnkomfort herzustellen. Das ist das S in ESG.“

Auch Ahlborn weist auf die soziale Komponente dieser Entwicklung hin: „In Bestände mit ohnehin schlechtem Standard, wo die Kaltmiete niedrig ist, wird nicht investiert werden. Die Bewohner, die oft ohnehin schon unter finanziellem Druck stehen, werden zusätzlich noch mit höheren Nebenkosten belastet. Ich kann nur an die Branche appellieren, dass sie Wege findet, auch an Standorten zu investieren, wo sich eine Sanierung nicht unmittelbar rechnet. Hier müssen wir auch auf die Politik einwirken.“

Der Ruf nach staatlicher Unterstützung war unter den Diskussionsteilnehmern ansonsten eher verhalten. Barton: „Ich finde, die Privatwirtschaft muss das aus eigener Kraft umsetzen. Staatliche Förderung ist außerdem derzeit mit vielen Unsicherheiten behaftet. Schlussendlich muss sich aber jedes Investment rechnen und eine entsprechende Rendite erwirt-



## **BlueRock Group**

### **Berlin-Portfolio**

Die **BlueRock Group AG**, ein Immobilien-Investment- und Asset-Manager mit Sitz in Zürich und Berlin, hat den Ankauf eines Portfolios bestehend aus vier Wohn- und Geschäftshäuser mit knapp 8.000 Quadratmetern Mietfläche in Berlin abgeschlossen. Der Erwerb erfolgte im Auftrag eines Family Office, das seinen Bestand in der deutschen Hauptstadt ausbauen will. Verkäufer war ein privater Investor. Die Wohnhäuser befinden sich in den Stadtteilen Charlottenburg, Friedrichshain und Mitte.

## **Swiss Life AM**

### **Verkauf am Bahnhof/ Deal mit Ärztehaus**

**Swiss Life AM** hat für einen seiner Spezialfonds die Liegenschaft „F1“ an die **PentaF AG** veräußert. **BNP Paribas Real Estate** war beratend tätig. Das 1993 erichtete Gebäude liegt direkt am S-Bahnhof Pieschen in Dresden. Hauptmieterin des rund 15.000 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Objekts ist die **Deutsche Telekom** mit 75 Prozent Flächenanteil.

Für ihren institutionellen Gesundheitsimmobilienfonds „Swiss Life ESG Health Care Germany“ hat Swiss Life AM ein Ärztehaus direkt am Klinikum Wolfsburg erworben. Im fünfgeschossigen Objekt sind verschiedene Facharztpraxen und Anbieter medizinischer Leistungen und Produkte auf 8.850 Quadratmeter Gesamtmietfläche angesiedelt.

schaften.“ Skjerven: „In Deutschland gibt es viel weniger Planungssicherheit bei staatlichen Zuschüssen als in anderen Ländern.“ Das mache sich auch bei der Nachfrage internationaler Investoren bemerkbar. Dennoch sei der deutsche und speziell der Berliner Wohnimmobilienmarkt weiterhin für internationale Anleger attraktiv. Interesse gebe es vor allem von institutionellen Investoren aus Großbritannien, den USA und Fernost.

Auch ohne unmittelbare Sanierungsverpflichtung steht die Branche unter Druck: Laut dem European Green Deal muss der Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral werden, was mittelfristig umfangreiche Investitionen nach sich ziehen wird. Institutionelle Investoren haben das durchaus im Blick, auch wenn sich ESG-Investitionen aktuell oft nicht unmittelbar rechnen. „Wir haben Investoren, die aktuell sehr stark darauf aus sind, ihre Wohnungsbestände energetisch zu sanieren. Uns fordern Investoren auf, mehrjährige ESG-Capex-Pläne zu erstellen“, berichtet Lehner. Nicht zuletzt deshalb sollte die Anlage in Wohnimmobilien immer einen langfristigen Horizont haben, mindestens zehn Jahre, idealerweise mehrere Jahrzehnte.

Ahlborn: „Auch unsere institutionellen Anleger haben in der Regel einen Horizont von mindestens zehn Jahren. Damit lassen sich Businesspläne mit umfangreichen Investitionen über mehrere Jahre aufstellen. Dafür ist erstens relevant, in welchen Lagen sich die einzelnen Assets in einem Portfolio befinden, weil das ausschlaggebend ist für die zukünftige Mietentwicklung. Zweitens ist die Mietvertragsstruktur entscheidend: Ob sie Modernisierungsumlagen zulässt oder nicht. Der dritte elementare Faktor ist, ob sich das, was geplant ist, auch technisch umsetzen lässt.“

Barton führt aus: „Die Zeiten sind vorbei, in denen man eine Immobilie nur gedreht hat. Einen Immobilien-Wohnfonds muss man eher als Evergreen denken. Die Wohnimmobilie ist

nicht der Renditetreiber in einem Portfolio und darf es auch grundsätzlich nicht sein, sondern sie dient als Stabilitätsanker. Man darf heute auch nicht mehr nur auf Wertsteigerung setzen. Mieterhöhungen und Indexierungen sind essentiell, um gegen einen fallenden Markt arbeiten zu können und um eine Netto-Rendite erwirtschaften zu können.“

Skjerven ergänzt: „Wir müssen neben der Eigenkapital- auch die Fremdkapitalseite berücksichtigen. Banken schauen sich aktuell beispielsweise ganz genau die Energieausweise an. Es ist auch eine Form von Value Add, wenn man mit Investitionen in Energieeffizienz einen höheren Beleihungsauslauf oder bessere Finanzierungsbedingungen bekommen kann.“

Wesentlicher Erfolgsfaktor für die Immobilienbewirtschaftung ist das Property Management. Das hoben alle Diskussionssteilnehmer hervor. Ahlborn konkretisierte das für die INDUSTRIA: „Wir haben fünf unserer acht Spezialfonds in Artikel 8 umgewandelt. Das war nur in dieser Geschwindigkeit möglich, weil wir das Property Management im Haus haben. Denn man muss die Details zu jedem einzelnen Objekt kennen.“

Dabei haben sich die Anforderungen verändert, die Asset Manager an das Property Management stellen: „Wir brauchen einen Fokus auf ESG. Außerdem ist Digitalisierung eine wichtige Anforderung, die wir stellen. Da fallen mittlerweile einige Anbieter durchs Raster“, sagt Lehner. „Gut ist, dass die Mieter heute viel technologieaffiner sind als früher. Denn gerade in der Mieterkommunikation lassen sich viele Routineaufgaben digital erledigen, etwa mit Chatbots. Geschwindigkeit ist ein wichtiges Thema im Property Management, gerade beim Mieterwechsel“, sagt Skjerven. Die Barton Group erbringt in großen Teilen das Facility Management eigenständig. Dazu Dominik Barton: „Der Facility Manager ist unerlässlich, wenn es darum geht, die direkte Mieterbetreuung vor Ort zu gewährleisten.“ ■

Markus Gotzi

# Punished

Milton Taylor ist ein Nerd. Typ Sheldon von „Big Bang Theory“. Doch er hat ein mörderisches Hobby...

Punished bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro  
als ebook und als Taschenbuch erhältlich  
ISBN 9783837099188

## Impressum

Redaktionsbüro  
Markus Gotzi  
Krettenburgstr. 15  
83727 Schliersee  
T: 0171/6233636

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

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

**Vorstand:** Werner Rohmert  
eMail: [info@rohmert-medien.de](mailto:info@rohmert-medien.de)

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

**Unsere Bankverbindung**  
erhalten Sie auf Anfrage.

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

**Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:**

**BVT Unternehmensgruppe**

**Commerz Real AG**

**DF Deutsche Finance Holding AG**

**EURAMCO Holding GmbH**

**Hahn Gruppe**

**Jamestown US-Immobilien GmbH**

**Ökorenta GmbH**

**Real I.S. AG**

**TSO – The Simpson Organization**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

# Das Letzte

„Bei Video und Pizza fressen habt ihr eure Schuld vergessen.“ Diesen Spruch legte **Walter Moers** seiner Comic-Figur „Das kleine Arschloch“ bereits Mitte der 80-er Jahre in den Mund. In einer Zeit, als Mauerfall und Wiedervereinigung noch ein künftiges Versehen der DDR-Führung waren. Nun glaube ich nicht, dass die Kinder, Enkel und Urenkel der Täter von damals schuldig sind an den Verbrechen ihrer Vorfahren. Aber wir alle tragen die Verantwortung dafür, dass die Erinnerung daran lebendig bleibt und sich nie mehr wiederholt.

Die Ergebnisse der Europa-Wahl vermitteln ein anderes Bild. Wundert mich das? Wundert mich die gespielte Entrüstung der AfD-Chefin **Alice Weidel**, die es „unverschämt“ findet, wenn sie und ihre Partei als Nazis tituliert werden? Die Alice Weidel, die ihren Spitzenkandidaten ein Auftrittsverbot verordnete, weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie käufliche Handlanger Russlands, China-Spione und Bewunderer der SS sind? Die Wahlkampf machte mit einer angeblichen Pressemeldung aus dem Innenministerium zum Mord des Mannheimer Polizisten, wobei ein Parteikollege das Machwerk mittels KI selbst verbrochen hat? Die Vorsitzende einer Partei, die als rechts-extremer Verdachtsfall gilt? Genau die Alice Weidel.

Wundert es mich, dass SPD-Chef **Lars Klingbeil**, der Weidel als Nazi bezeichnete, den Aufschwung der AfD und den Niedergang der eigenen Partei lediglich als weiteren Warnschuss begreift, weil sich die Menschen bei der Bundestagswahl im kommenden Jahr bestimmt anders entscheiden werden? Genau dieser Lars Klingbeil.

Wundert es mich, dass bundesweit jeder sechste Urnergänger und im Osten Deutschlands sogar jeder Dritte Rechtsextremisten wählt? Deutsche, die sich offenbar nach einer Diktatur sehnen?

Wundert es mich, dass die Freien Wähler in Bayern nicht mal die Hälfte der Stimmen erhielten, die sie bei der jüngsten Landtagswahl bekamen?

Offenbar ist der Nazi-Flugblatt-Bonus von **Hubert Aiwanger** verpufft. Genau diese Freien Wähler.

Wundert es mich, dass **Sahra Wagenknecht** auf Anhieb sechs Prozent der Wähler überzeugte? Mit einem Programm, das wie von **Wladimir Putin** höchstselbst diktiert klingt? Genau diese Sahra Wagenknecht.

Wundert es mich, dass die Wähler in anderen Ländern Europas ebenfalls Rechtspopulisten und Anti-Europäern ihre Stimme gaben? Dass die Strategie **Le Pens** aufging, die sich von der radikalen AfD distanzierte, um sich einen bürgerlichen Anstrich zu verpassen? Einer Partei, die nur mit einem Darlehen aus Russland überlebte? In Frankreich hat das Ergebnis der Europawahl mit mehr als 30 Prozent für den Front-National-Nachfolger Rassemblement National die Auflösung des Parlaments und vorgezogene Neuwahlen zur Folge. Schon am 30. Juni steht Deutschland vielleicht ohne starken Partner in Europa da. Genau diese Wähler.

Dass in Italien die Neo-Faschisten die meisten Stimmen erhielten – geschenkt. Aber wundert es mich, dass in Österreich die FPÖ erstmals bei einer landesweiten Wahl die stärkste Partei wurde? Eine Partei voller Neo-Nazis, die vor wenigen Jahren ihr Land bei einem Besäufnis auf Ibiza noch an die Russen verscherbeln wollte? Wundert es mich, dass die Menschen dort offenbar ein besonders kurzes Gedächtnis haben? Genau diese Österreicher.

Wundert es mich, dass die Verlierer quer durch alle Parteien am nächsten Tag im Frühstücks-Fernsehen versteinernte Gesichter machten und inhaltslose Floskeln ausstießen? Die offenbar noch immer nicht kapiert haben, in welche Richtung sich Land und Kontinent entwickeln? Genau diese Politiker.

Wundert mich all das? Nein, tut es nicht. Aber es beunruhigt mich. Vielleicht hilft eine Prosciutto/Tonno. Mit doppelt Käse, bitte. ■