

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 463 | 32. KW | 09.08.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Fonds-Check: Dr. Peters kauft ersten Fachmarkt für aktuellen Publikums-AIF | 2 |
| Wohn-Wissenschaft: Leerstand auf dem Land und Not in den Metropolen | 4 |
| Wohn-Wirtschaft: Mieten steigen innerhalb kurzer Zeit zweistellig | 10 |
| Logistikimmobilien: Neue Chancen für alte Industrie-Branchen | 12 |
| Personalia I | 12 |
| Ferien- und Wohnimos: Preise an der Ostseeküste teils kräftig gesunken | 13 |
| Inklusivität: Rotterdam liegt in Sachen Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit vorne | 15 |
| Versicherer als Investoren: Kein Unternehmen will seine Quote ausbauen | 17 |
| Das Letzte | 19 |
| Impressum | 19 |

Meiner Meinung nach...

Sollte sich in den vergangenen Tagen ihr Aktienvermögen reduziert haben, kennen Sie ja die Schuldige. **Donald Trump** zumindest hat die Verantwortliche für die stärksten Kursverluste seit Jahren zügig identifiziert und spricht vom „Kamala Crash“. Ein Narrativ, das sein Fanclub gerne übernommen hat. Und vergisst dabei, dass die Aktienmärkte während Trumps Amtszeit an einem einzigen Tag weitaus größere Verluste erlitten hatten.

Dabei wissen wir ja, wer tatsächlich seinen Anteil an dem schwarzen Montag trägt. Leider die Ampel-Regierung. Nein, im Ernst jetzt. Es scheint, als habe die Bundesregierung die Unternehmen und ihre Beschäftigten aus den Augen verloren. Wachstumspaket? Kommt nicht bei den Firmen an. Viele Unternehmen wollen lieber im Ausland produzieren. Die Zahl der Arbeitslosen steigt.

Bürokratie-Abbau? Fragen Sie mal nach bei Selbstständigen und Landwirten. Konjunkturförderung? Wie soll das gelingen bei gleichzeitigem rigorosem Klimaschutz? Ein Wirtschaftswunder existiert nur in **Olaf Scholz'** Phantasie, und **Christian Lindner** kritisiert im Fernseh-Interview den gerade ausgehandelten Kompromiss zum Haushalt, weil er nicht zur Schuldenbremse passt. So wird das nichts.

Was anderes: Seit mehr als 30 Jahren bin ich Journalist, habe die Fachrichtung an der Universität Dortmund studiert. Nebenfächer waren Geschichte und Psychologie. Auf dieser Basis habe ich in den vergangenen Jahren an einer Fernuni Kurse zur Ausbildung als Psychotherapeut belegt und nun den staatlich anerkannten Abschluss zum Psychologischen Berater gemacht.

Ich bin überzeugt davon, dass es kontinuierlich steigenden Bedarf nicht nur bei Menschen gibt, die sich und ihr Stress-Level mit Hilfe von Profis reflektieren wollen, sondern auch in Unternehmen, die beispielsweise die Erfahrung alter Hasen und junger Digital-Experts zum Wohle der Firma konfliktfrei steuern wollen. Fühlen Sie sich angesprochen? Kurze Mail genügt.

Viel Spaß beim Lesen!



Union Investment

Verkauf an LHI

Union Investment hat das Fachmarktzentrum Eidelstedt in Hamburg verkauft. Das Gebäude liegt im Nordwesten der Hansestadt und befand sich seit dem Jahr 2007 im Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds für institutionelle Investoren „UniInstitutional European Real Estate“. Es zählte zu den Immobilien mit der längsten Haltedauer im Fonds. Käuferin ist die **LHI Gruppe** aus Pullach im Isartal. Das 1967 erbaute Handelsobjekt wurde 2005 umfangreich zu einem Fachmarktzentrum restrukturiert. Es hat eine Mietfläche von rund 14.700 Quadratmetern und ist aktuell zu 100 Prozent vermietet. Ankermieter ist der Lebensmitteleinzelhändler **EDEKA**.

Catella

„Neue Balan“

Catella Real Estate AG verkauft für den Publikumsfonds „Catella MAX“ die 6.700 Quadratmeter große Bildungsimmobilie am Campus „Neue Balan“ in München an einen Luxemburger Spezial-AIF der **NEXT Generation Invest AG**. Mieterin des Objekts sind die Münchner Volkshochschule und die IU (Internationale Hochschule). Catella Real Estate wurde von **DLA Piper, WTS** und **BRAND BERGER real estate consulting** beraten, NEXT Generation von **Fieldfisher**. Vermarktet wurde das Objekt im Co-Mandat von **BNP Paribas Real Estate** und **Cushman & Wakefield**.



Fonds-Check

AIF startet mit ALDI und REWE

Dr. Peters vertreibt Semi-Blind-Pool mit Einzelhandels-Immobilien

Den Begriff habe ich lange nicht mehr benutzt: Systemrelevante Immobilien. Dazu zählten in der Corona-Zeit neben Ärztehäusern auch die Lebensmittelmärkte. Sie waren in der Krise beliebt, weil Anleger wussten, dass sie frisches Obst, Brot, Fleisch und Klopapier nicht nur online kaufen konnten. Das hat dazu geführt, dass die Zahl der Anbieter stieg. Dr. Peters platziert seinen zweiten Publikums-AIF mit Fachmärkten und Nahversorgern.

Markt. In einem grundsätzlich schwachen Transaktionsmarkt sind Lebensmittelmärkte relativ gefragt. Das Segment der Handelsimmobilien führte 2023 nach Zahlen von **Savills** mit 5,5 Milliarden Euro das Ranking aller Gewerbeimmobilien an – was aber in erster Linie am schwachen Markt für Büroimmobilien liegt. Die Hälfte der Investitionen im Handels-Segment entfällt auf Supermärkte, Discounter und Fachmarktzentren. Die Gründe für diese Entwicklung im Handelssegment sind vielfältig. Zum einen zählen Lebensmitteleinzelhändler laut einer Händlerbefragung des **EHI Retail Institute** erneut zu den am stärksten expandierenden Branchen. Darüber hinaus bieten die meist langfristigen und indexierten Mietverträge planbare Cashflows.

Der Fonds „Immobilienportfolio Deutschland II“ startet als Semi-Blind-Pool mit einem Objekt. Mindestens zwei weitere Investitionen in Immobilien vom Typ Lebensmitteleinzelhandel, Baumärkte, Drogerien und Fachmarktzentren sind geplant, wobei auch gemischt genutzte Objekte mit Wohnungs-Anteil möglich sind. Die Anlagekriterien schreiben Immobilien in Deutschland vor mit einem Verkehrswert von jeweils zwei Millionen Euro oder mehr.

Anfang Juli hat **Dr. Peters** darüber informiert, dass der Fonds ein erstes Objekt erworben hat. Es handelt sich um ein Nahversorgungszentrum mit verschiedenen Bauteilen aus den Jahren 1996, 2000 und 2006 in Beckum, Münsterland, zwischen Hamm und Oelde. Der Anbieter hat elf Millionen Euro für den Markt mit 7.500 Quadratmetern gezahlt. Bezogen auf die Jahresmiete von 754.000 Euro ist das ein günstiger Einkaufsfaktor von 14,6. Hauptmieter sind **REWE, ALDI** und **tedoc**, ein Einzelhändler aus dem Bau- und Einrichtungsbereich.

Kalkulation. Der Fonds rechnet mit knapp 42,87 Millionen Euro Investitionsvolumen auf Ebene der Objektgesellschaften, wobei sich das Eigenkapi-

tal auf 30 Millionen Euro summiert. Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio. Dr. Peters gibt eine Platzierungsgarantie in Höhe von zehn Millionen Euro, um eine Rückabwicklung zu vermeiden, sollte das angestrebte Kapital nicht erreicht werden. Die Mietverträge mit ALDI und tedoc laufen bis 2032, REWE hat seinen Kontrakt im vergangenen Jahr um fünf Jahre bis 2028 verlängert.

Gewinn-Szenario. Der Fonds schüttet anfänglich 4,25 Prozent p.a. aus. Die Auszahlungen fließen halbjährlich und sollen gemäß der Prognose auf fünf Prozent steigen. Bei einer Laufzeit bis Ende 2037 kommen sie im mittleren Szenario auf einen Gesamt-mittelrückfluss von 165 Prozent, also ein Plus von 60 Prozent vor Steuern.

Kosten. Die Initialkosten liegen bei 13,3 Prozent inklusive Agio. Laufend stellt Dr. Peters gut ein Prozent des Anlagebetrages für die Verwaltung in Rechnung. Außerdem fallen Transaktionskosten beim Kauf und Verkauf der Fondsobjekte an, die 0,43 Prozent des Eigenkapitals betragen.

Anbieter. Dr. Peters zählt zu den Anbietern mit langer Historie im Geschäft mit Publikumsfonds. Die Assets umfassen Schiffe, Flugzeuge, Erneuerbare Energien und Immobilien.

Steuern. Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Meiner Meinung nach... Die **Hahn Gruppe** und **Habona** sind zwei ausgewiesene Experten für Fonds mit Nahversorgern und Supermärkten mit langer Historie und nachvollziehbarer Performance. Dr. Peters hat das Segment erst vor kurzem für sich entdeckt und nun den zweiten AIF dieser Art aufgelegt. Das erste Objekt im Fonds ist zum Faktor von 14,6 Jahresmieten günstig eingekauft. Allerdings entfällt mit 2.300 Quadratmetern knapp ein Drittel der Mietfläche auf einen Einzelhändler für Teppiche, Badartikel, Leuchten und Malerbedarf, der damit nicht unbedingt die Voraussetzungen der Kategorie „Systemrelevanz“ erfüllt. ■

Jetzt die Chance eines Käufermarktes nutzen

Und in Jamestown 32 investieren!

Der Fonds im Überblick



Investitionsorte

Metropolen der USA



Nutzungsarten

Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial



Währung

Anlage in der Weltleitwährung US-Dollar



Kostenlose Infomappe anfordern!

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt des Jamestown 32 L.P. & Co geschlossene Investment KG, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Chancen und Risiken vollständig zu verstehen. Alle Angaben in dieser Marketing-Anzeige stammen mit Ausnahme der separat gekennzeichneten Quellenangaben von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die Angaben zur Beteiligung Jamestown 32 L.P. & Co. geschlossene Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

Marketing-Anzeige



Tamarac Town Square

- Großraum Miami, Florida
- Mietfläche: 12.000 m²
- Vermietungsquote: 85%
- Zweitbevölkerungsreichster Bezirk Floridas



Fountain Oaks

- Atlanta, Georgia
- Mietfläche: 15.000 m²
- Vermietungsquote: 92%
- Ca. 200.000 US-Dollar Haushaltseinkommen

MesseCity Köln

ROSSIO verkauft

Die Joint Venture Partner der **MesseCity Köln**, **Strabag Real Estate GmbH** und **ECE Work & Live**, haben das Bürogebäude **ROSSIO** an die **Stadt Köln** verkauft. Das Verkaufsvolumen beträgt rund 270 Millionen Euro. Direkt an der Deutzer-Mülheimer Straße gelegen bildet das Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 26.000 Quadratmetern den Abschluss der MesseCity. Aus dem ehemaligen Barmer Viertel am Deutzer Bahnhof ist auf umgerechnet 7,5 Fußballfeldern ein urbanes Business-Quartier im Herzen der Stadt entstanden.

Von **Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz GmbH**

Ländlicher Wohnungs-Leerstand

Differenzierte Analyse zeigt deutliche Unterschiede zur Situation in Städten

Die Wohnungsnot belastet viele Familien und Singles, die verzweifelt eine Bleibe suchen. Beispiele wird wohl jeder aus seinem Bekanntenkreis kennen. Doch das ist nur Teil der Wahrheit. Während in den angesagten Metropolen die Wohnungssuche zur Plage wird, stehen anderswo die Häuser leer. Immobilien-Professor Günter Vornholz hat näher hingeschaut.

Der Wohnungsleerstand und die Leerstandsquote sind wichtige Indikatoren für wohnungspolitische und städtebauliche Entscheidung. Dennoch stehen nur wenige Statistiken aus amtlicher und privater Quelle zur Verfügung. Neue Erkenntnisse ergaben sich durch

den Zensus 2022. Auch wenn es eine hohe Wohnraumnachfrage gibt, stehen in Deutschland viele Wohnungen leer.

Beim **Zensus 2022** wurde in Deutschland ermittelt, dass die Leerstandsquote 4,3 Prozent betrug, da mehr als 1,9 Millionen Wohnungen leer standen. Die Erhebung für das Jahr 2011 ergab einen Leerstand von 1,78 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Quote: 4,5 Prozent).

Auf der regionalen Ebene gibt es einen sehr unterschiedlichen Leerstand. Abgesehen vom anhaltenden, deutlichen Ost-West-Unterschied findet sich in nahezu allen Teilen Deutschlands ein Nebeneinander gegensätzlicher Ange-

30 JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

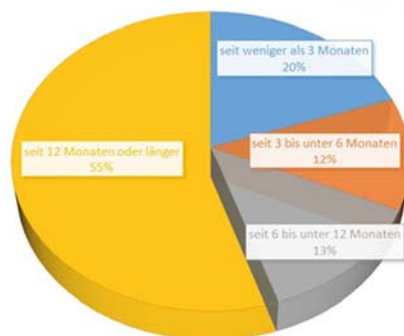
Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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.**

Dauer des Leerstands



Quelle: Zensus 2022

Wenn leer, dann leer. Die Eigentümer mehr als der Hälfte aller unbewohnten Wohnungen finden auch nach einem Jahr noch keine neuen Mieter (gelber Anteil des Kuchens).

Beim Zensus 2022 wurde festgestellt, dass bei einer bundesweiten Leerstandsquote von 4,3 Prozent diese in den beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg sogar unter 2,0 Prozent lag. In Sachsen-Anhalt lag die Quote im Gegensatz dazu bei 8,9 Prozent, in Sachsen bei 8,5 Prozent und in Thüringen bei 7,8 Prozent.

Insgesamt liegen für 12.000 Gemeinden und weitere regionale Ebenen Daten über den Leerstand vor. Die niedrigste Leerstandsquoten wiesen Roggentin im Landkreis

botssituationen. Hohe Leerstandsquoten werden häufig in strukturschwachen und ländlich geprägten Räumen vorgefunden. In den prosperierenden Ballungszentren ist geringer Wohnungsleerstand hingegen die Regel und auch in einigen mittelgroßen Städten wie Universitätsstandorte.

Rostock und Dänischenhagen in Schleswig-Holstein mit jeweils unter 0,9 Prozent auf. Dagegen gab es in Hartmannsdorf, einer Industriegemeinde im Landkreis Mittelsachsen nahe Chemnitz im Freistaat Sachsen mit 43,2 Prozent die bundesweit höchste Quote. ▶

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



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

Mehr erfahren:



bvt

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

Paribus d.i.i. übernommen

Eine Auffanglösung für die **Unternehmensgruppe d.i.i.**, von der Insolvenzverwalterin **Romy Metzger** aus der **Kanzlei SGP** Ende Mai präsentiert, hat sich zerschlagen. Die Verwaltung der Fonds der insolventen d.i.i. wurde von der **Paribus-KVG** übernommen. Ende Mai noch war im Gespräch, dass die Service-KVG **Hansainvest** an die Stelle der KVG d.i.i. Investment treten und ein Joint Venture aus der **Becken-Tochter Industria** und dem Gläubiger **Rantum Capital** bei der d.i.i. einsteigen sollte.

Im Zensus 2022 wurde außerdem der Leerstand nach der **Dauer des Leerstandes** weiter differenziert, entsprechende Daten für 2011 liegen nicht vor. Danach wurden mehr als eine Million Wohnungen oder 55,0 Prozent des Leerstands seit mehr als einem Jahr nicht mehr bewohnt; lediglich rund ein Fünftel der Wohnungen standen weniger als drei Monate leer.

Die **Ursachen für den Leerstand** waren vielfältig, allein 460.000 Einheiten oder ein Viertel standen wegen laufender und geplanter Baumaßnahmen oder Sanierungen leer. Nur rund ein Drittel der unbewohnten Wohnungen (38,0 Prozent) sollte innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sein. In den Stadtstaaten Hamburg, Bremen und Berlin waren die jeweiligen Anteile dieser zügig verfügbaren Wohnungen mit 52,0 bis 61,0 Prozent deutlich höher.

Von der **Empirica AG** wird der bundesweite Leerstand für jedes Jahr geschätzt. Die Ergebnisse dort zeigen, dass nach 2011 die Leerstände bis zum Jahr 2015 gesunken sind und dann wieder bis 2021 stiegen. Im Jahr 2022 gab es dann vom Zensus-Stichtag bis zum Jahresende einen deutlichen Rückgang des Leerstands, der vor allem auf die ukrainischen Kriegsflüchtlinge zurückzuführen ist. Empirica geht von rund 250.000 Wohnungen weniger Leerstand aus.

Regionale Unterschiede kommen bei der Analyse von Leerständen eine große Bedeutung zu. Dabei werden anhand einer empirica-Definition die folgenden drei Regionstypen unterschieden. Wachstumsregionen sind Gebiete, die einen Einwohnerzuwachs von 2009 bis 2014 um mehr als plus eins Prozent aufwiesen. ▶

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

COMMERZ REAL  Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Marketing-Anzeige



RENDITE AUF LAGER

INVESTMENTSTRATEGIE FÜR PRIVATANLEGER



FUND 24

**DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 24
– CLUB DEAL US LOGISTIK –
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG**

Über diese exklusive Investmentstrategie erhalten Privatanleger einen Zugang zur attraktiven Assetklasse der Logistikimmobilien in Austin, Texas, der Technologie-Hochburg in den USA.

- Exklusiver Zugang durch Co-Investment
- Investment in fünf neu zu errichtende Logistikimmobilien
- Kurze Laufzeit von ca. 3 Jahren¹
- Attraktiver Gesamtmittelrückfluss von rd. 122 %²

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur.

DF DEUTSCHE FINANCE SOLUTION GMBH

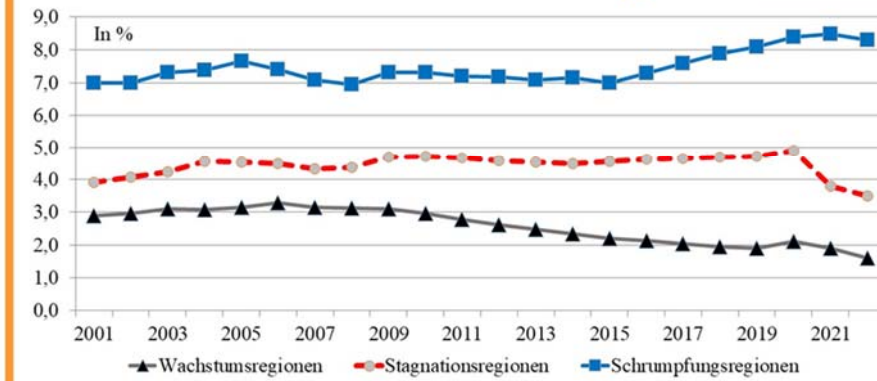
Leopoldstraße 156 | 80804 München | Telefon +49 89 649563-0 | www.deutsche-finance.de/if24

¹ Bis 30.06.2027 mit Verlängerungsoption, um insgesamt bis zu zwei Jahre.

² Von der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag; nach US-Steuern)

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Entwicklung der Leerstandsquote



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Mehr als viermal so hoch ist der Leerstand in den schrumpfenden, meistens ländlichen Regionen im Vergleich zu den gefragten Metropolen und Universitätsstädten.

Dagegen ging die Bevölkerung in Schrumpfungsregionen um mehr als ein Prozent zurück; die anderen Regionen werden als Stagnationsregionen bezeichnet, in denen sich nicht viel ändert. In den Wach-

tumsregionen ist der Wohnungsleerstand vergleichsweise niedrig und sinkt außerdem seit Mitte der 2000-er Jahre. Die Ursache hierfür sind vor allem die innerdeutschen Wanderungen und Zuwanderungen aus dem Ausland, die zu einem Bevölkerungs- und Haushaltswachstum führten. Dieser Zuwachs konnte durch die Neubauten nicht kompensiert werden.

In den vor allem **ländlichen Schrumpfungsregionen** werden trotz der Flüchtlingsnachfrage die künftigen Leerstände erheblich steigen. Insgesamt wächst der Leerstand vor allem

einerseits durch demografisch bedingt schrumpfende Einwohnerzahlen. Andererseits bleiben Wohnungen verstärkt durch den Neubau trotz bestehenden Leerstands unbewohnt. ▶



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



Pamera

Deal in Berlin

Das Immobilien-Multi-Family-Office **Pamera** hat ein Büro-, Wohn- und Geschäftshaus im Berliner Bezirk Charlottenburg-Willmersdorf aus dem Investmentvermögen der **Quantum Immobilien KVG** für den eigenen, langfristig gehaltenen Bestand gekauft. Das Objekt umfasst eine Gesamtmietfläche von 5.350 Quadratmetern, die sich auf sechs oberirdische Geschosse und ein unterirdisches verteilen. Rund 2.880 Quadratmeter entfallen auf Einzelhandelsflächen, 1.150 auf Büros und knapp 1.000 auf 15 Wohneinheiten.

Bei den Statistiken über den Leerstand in Deutschland ist zu beachten, dass es aufgrund des Krieges in der Ukraine zu erheblichen Flüchtlingsströmen auch nach Deutschland kam. Zum einen sind diese Zuwanderung bei den Zensuserhebungen mit dem Stichtag Mitte Mai 2022 nur teilweise berücksichtigt. Zum anderen sind die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt nur grobe Schätzung. So gibt es zwar Daten über die regionale Verteilung der Flüchtlinge, aber nicht über die lokale Unterbringung.

Zum einen ist bei den Statistiken über die Wohnungsleerstände die Überbelegung zu beachten. Dabei wird unterstellt, dass eine Wohnung über zu wenige Zimmer im Verhältnis zu der dort lebenden Personenzahl verfügt. Das sind in Deutschland 8,5 Millionen Menschen oder 10,3 Prozent der Gesamt-

bevölkerung. Aufgrund unklarer Abgrenzungen sind diese Daten aber eher fragwürdig.

Zum anderen ist die Wohnungslosigkeit zu beachten. Dabei werden wohnungslose Personen erfasst, die nicht in Wohnung, aber beispielsweise in überlassenem Wohnraum, Sammelunterkünften oder Einrichtung für Wohnungslose leben. So sind zum Februar 2024 rund 440.000 Personen derart untergebracht. Das sind ungefähr so viele Menschen wie 2023, aber deutlich mehr als im Jahr 2022.

Meiner Meinung nach... ist klar, dass der Leerstand ein wichtiger wohnungspolitischer Indikator ist. Aber es sind eindeutig zu wenige, aktuelle Daten verfügbar. ■

Professor Günter Vornholz

Marketing-Anzeige

Starke Performance!

Bewährte Fondsserie mit bislang mehr als 200 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. Früher 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](https://www.oekorenta.de/aktuelle-fonds).

Wohnungsmieten steigen zweistellig

Regulierte Bestandsmieten mindern die Motivation zum Wechsel in eine andere Wohnung

Nachdem wir die Wohnungsmärkte auf den Seiten zuvor wissenschaftlich analysiert haben, schauen wir nun auf die wirtschaftlichen Fakten. Die Miet- und Kaufpreise haben sich im ersten Halbjahr 2024 erneut unterschiedlich entwickelt, wengleich die Dynamik in beiden Bereichen nachgelassen hat.

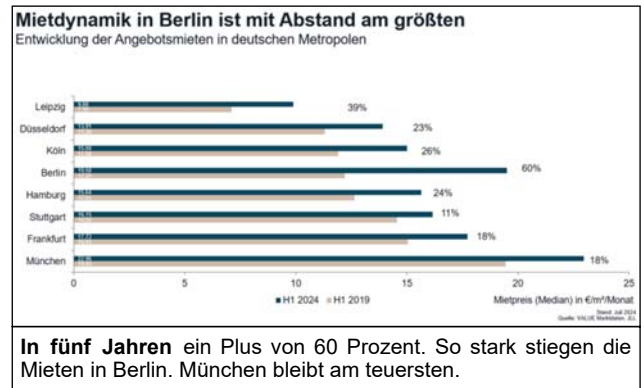
So sind die Angebotsmieten in den untersuchten Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart im Jahresvergleich im Schnitt um 6,3 Prozent gestiegen – im zweiten Halbjahr 2023 lag das Wachstum noch bei 8,2 Prozent. Im Vergleich zum fünfjährigen Mittel (4,8 Prozent) fällt die Teuerung dennoch überdurchschnittlich hoch aus.

Noch deutlicher sind die Angebotsmieten nach einer Analyse von **Jones Lang LaSalle** abseits der Metropolen gestiegen: In den kreisfreien Städten zogen die inserierten Mieten um durchschnittlich 8,3 Prozent an und somit kräftiger als im vergangenen Halbjahr (4,8 Prozent) und im Fünfjahresschnitt (4,6 Prozent). In den Landkreisen ist der Mietzuwachs mit 5,6 Prozent konstant zum Vorhalbjahr (5,5 Prozent).

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen hat sich die negative Entwicklung leicht abgeschwächt. Im Schnitt sind die Preise in den acht Metropolen im ersten Halbjahr 2024 um 3,6 Prozent gefallen und damit nur noch halb so stark wie im Halb- und Ganzjahresvergleich.

Die höchsten Zuwächse bei den Angebotsmieten gab es erneut in Berlin mit im Schnitt 11,4 Prozent (Vorjahr: 16,7 Prozent). Dahinter folgen Leipzig (9,8 Prozent), Frankfurt (9,4 Prozent), Düsseldorf (sieben Prozent), Stuttgart (5,2 Prozent) und Hamburg (fünf Prozent). Deutlich schwächer war das Mietwachstum in Köln (1,4 Prozent) und München (3,2 Prozent). Qualitätsbereinigt, also unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Objekt- und Mikrolagenqualitäten, fällt die Teuerung in Berlin mit 3,8 Prozent allerdings unterdurchschnittlich aus (5,6 Prozent). Hier hat Leipzig mit 10,9 Prozent die Nase vorn.

Im Neubausegment legten die Mieten um 7,8 Prozent zu (Vorjahr: 5,1 Prozent). Spitzenreiter ist hier Frankfurt mit einem Plus von 15,3 Prozent. Auch in Hamburg (zwölf Prozent) und Düsseldorf (10,3 Prozent) gab es zweistellige Zuwächse, in Berlin nur ein Plus von 1,5 Prozent. Bei den Spitzenmieten wurden für Düsseldorf (10,7 Prozent) und Frankfurt (10,3 Prozent) die stärksten Anstiege registriert.



„Das anhaltende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage sorgt für eine hohe Dynamik bei der Entwicklung der Neuvertragsmieten und für eine zunehmende Diskrepanz zu den strenger regulierten Bestandsmieten“, sagt **Sören Gröbel**, Director of Living Research JLL Germany. In der Folge schrumpft die Motivation, bei veränderten Lebensumständen die Wohnung zu wechseln, die Zahl der inserierten Mietangebote geht weiter zurück. „Dadurch wird die Situation am Wohnungsmarkt zusätzlich verschärft“, so Gröbel.

Als Mietentreiber wirkt zudem der lahrende Wohnungsneubau. Zwar sind Stornierungen und Auftragsrückstände seit Anfang 2024 rückläufig, im historischen Vergleich liegen sie aber immer noch auf einem hohen Niveau. Inwieweit politische Bemühungen Wirkung zeigen, wie die Förderung des Wohnungsneubaus und der viel diskutierte Gebäudetyp E, der einfaches und innovatives Bauen erleichtern soll, werde sich erst mit Verzögerung auf dem Markt widerspiegeln. „Noch länger wird es dauern, bis sich dies auf das Fertigstellungsniveau im Wohnungsneubau auswirkt. Von der Angebotsseite dürfte daher der Druck auf die Mietpreise auch mittelfristig ungebrochen hoch sein“, ist Gröbel überzeugt.

Immerhin können sich die Haushalte die gestiegenen Mieten leisten. So sind die Nominallöhne in Deutschland im ersten Quartal um 6,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und damit deutlich stärker als die Inflation im gleichen Zeitraum (2,5 Prozent). „Der starke Anstieg der Nominallöhne bei einer leichten Erholung der Arbeitsmärkte hat einen deutlichen Effekt auf die Erschwinglichkeit. Sinkende Energiepreise haben zudem zu einem leichten Rückgang der Wohnnebenkosten geführt und damit die Bruttowarmmieten entlastet“, meint Gröbel.

Teuerster Wohnstandort ist nach wie vor München. Dort wurden im ersten Halbjahr 2024 Wohnungen im

Art Invest

Hotel in Fürth

Art-Invest Real Estate hat das Holiday Inn Express in der Fürther Innenstadt von der **RMA Real Estate Management** erworben. Das im vergangenen Jahr entwickelte Haus wird von der **Tristar GmbH** unter der Marke **Holiday Inn Express** betrieben. Art Invest hat das Hotel für den „Core-Budget Hotelfonds“ gekauft, für den weitere Akquisitionen in Planung sind. Das Unternehmen geht davon aus, dass das Transaktionsgeschehen für Hotelinvestments im zweiten Halbjahr wieder Fahrt aufnehmen wird.

Schnitt für 22,96 Euro pro Quadratmeter im Monat inseriert, in Berlin lag der Preis bei 19,50 Euro. Dahinter folgen Frankfurt (17,72 Euro) und Stuttgart (16,15 Euro). Leipzig bleibt mit rund 9,88 Euro der günstigste Mietwohnungsmarkt. Auch bei den Spitzenmieten liegt München mit 32,59 Euro vor Berlin (30,24 Euro) und Frankfurt (27,58 Euro).

Der Rückgang der Angebotspreise (Neubau und Bestand) für Eigentumswohnungen hat sich im ersten Halbjahr 2024 deutlich abgeschwächt. Im Schnitt sind die Kaufpreise um 3,6 Prozent gesunken, im vorherigen Halbjahr und im Vorjahr betrug das Minus 7,4 Prozent respektive 7,3 Prozent. Am stärksten fällt der Rückgang mit 6,5 Prozent in Frankfurt aus, gefolgt von Stuttgart (5,3 Prozent). München (minus 3,9 Prozent), Köln (minus 3,7 Prozent), Leipzig (minus 3,4 Prozent) und Berlin (minus drei Prozent) liegen eng beisammen im Mittel-

feld, während in Düsseldorf (minus 2,3 Prozent) und Hamburg (minus 0,6 Prozent) die inserierten Kaufpreise nur moderat nachgaben. Die höchsten Preise sind mit durchschnittlich 8.563 Euro für einen Quadratmeter in München zu bezahlen, für Neubauten sind es knapp 11.000 Euro. Am preisgünstigsten ist der Eigentumserwerb in Leipzig mit durchschnittlich 3.000 Euro.

„Im Schnitt sind die Kaufpreise für Neubauwohnungen leicht gesunken, vor einem Jahr war die durchschnittliche Entwicklung noch leicht positiv. Insgesamt haben sich die Preise für neue Eigentumswohnungen in den vergangenen beiden Jahren seitwärts bewegt“ so **Roman Heidrich**, Lead Director Residential Valuation JLL Germany: „Angesichts der gestiegenen Finanzierungszinsen ist nur mit einer langsamen Belebung des Marktes für Eigentumswohnungen zu rechnen.“ ■

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

Wechsel Dich

Carolyn Vormann verantwortet als Head of Institutional Business die globalen Vertriebsaktivitäten und die strategische Produktentwicklung im Geschäft mit institutionellen Investoren der **KGAL**. Sie kommt von der **HSBC**, wo sie als Managing Director Versicherungen in der DACH-Region als Global Coverage Banker im Kapitalmarktgeschäft begleitete. Davor leitete Sie das Betreuungsteam von Versicherungen und Pensionseinrichtungen bei der **Commerzbank**.

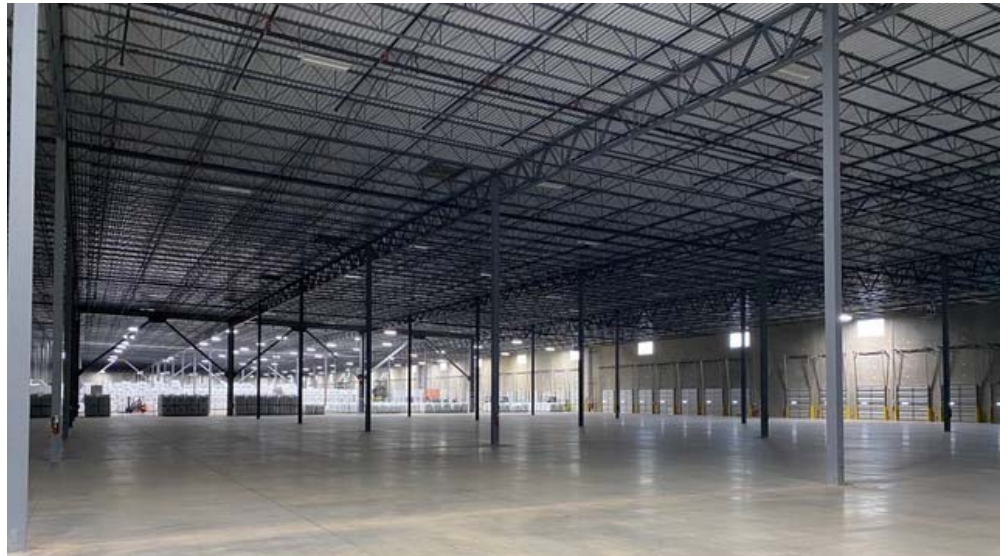
Nadia Eichelberger übernimmt zum 01.09.2024 die Funktion als Global Head of Real Estate Office and Industrial bei der **Commerz Real**. Bislang hatte die Position **Jens Böhnlein** inne.

Lars Edler hat als Group Managing Director die Geschäftsführung der **Scope Fund Analysis** übernommen. Er verantwortet damit die beiden großen analytischen Bereiche Mutual Funds unter der Leitung von **Barbara Claus** und Alternative Investment Funds mit **Sonja Knorr** als Team-Head.

Sebastian Marquenie hat die Position des Niederlassungsleiters der Luxemburger Niederlassung von **Hauck Aufhäuser Lampe** übernommen. Er tritt die Nachfolge von **Edmund Leinweber** an, der nach zehn Jahren Mitte 2025 in den Ruhestand geht. In seiner neuen Funktion verantwortet Marquenie alle Operationsbereiche und berichtet direkt an **Gordan Torbica**, Chief Risk, Technology & Operations Officer der Privatbank.

Neue Chance für Industriebrachen

Mehr als ein Drittel der Logistik-Projekte werden auf Brownfields entwickelt



Neue Logistikhalle. Rund 2,3 Millionen Quadratmeter Neubaufäche vermeldet Logivest im ersten HJ.

Im ersten Halbjahr 2024 haben die Neubautwicklungen auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt angezogen. Rund 2,3 Millionen Quadratmeter Neubaufäche vermeldete der ganzheitliche Logistikimmobilienberater Logivest nach Auswertung der eigenen Researchdaten. Auffällig dabei: Rund 38 Prozent der Projekte wurden bereits auf Brownfields entwickelt. Das sind derzeit rund sechs Prozentpunkte mehr als im vergangenen Jahr 2023.

„Gerade wenn es um das Thema Nachhaltigkeit geht, spielt die Reduktion des Flächenverbrauchs und damit die Nutzung und Revitalisierung von Industriebrachen eine immer größere Rolle“, sagt **Kuno Neumeier**, CEO der **Logivest Gruppe**.

Bis dato liegen die Greenfieldentwicklungen mit rund 62 Prozent zwar noch weit vorne, aber gerade in der Logistikregion Duisburg/Niederrhein sind Projekte auf unbebautem Terrain rückläufig. So entwickelt beispielsweise **Prologis** in Bottrop eine rund 57.000 Quadratmeter umfassende Logistikanlage für **Yusen Logistics** auf einem Brownfield. Und auch das mit rund 130.000 Quadratme-

tern Hallenfläche größte Projekt des ersten Halbjahres, das neue Logistikzentrum von **Mercedes Benz**, entsteht auf dem Gelände eines ehemaligen Spanplattenwerks in Bischweier. Beide Projekte werden zudem mit Dach-Photovoltaikanlagen ausgestattet, was den Nachhaltigkeitsaspekt nochmals steigert und ein gewisses Maß an Energieautarkie ermöglicht.

Auch wenn die Entwicklung einer Industriebranche erstmal immer eine Black Box ist, kann – so Neumeier – gerade infrastrukturell ein ehemaliges Industriegelände auch Vorteile gegenüber einem Greenfield bieten. So sind beispielsweise hochpotente Netzanschlüsse, wie sie für eine umfassende Ladeinfrastruktur benötigt werden, auf Industriegeländen oft schon vorhanden.

Laut Analyse der Logivest stehen bereits ab diesem Jahr rund 5,5 Millionen Quadratmeter Brownfield für Neubaulprojekte zur Verfügung. Ein Potenzial, das auch in Anbetracht der niedrigen Akzeptanz von Logistikimmobilien und den nur zögerlichen Ausschreibungen für neue Gewerbeflächen seitens der Kommunen, nach und nach ausgeschöpft werden kann. ■

Preise an der Ostsee sind gesunken

Von Poll Immobilien: Markt wird sich langsam wieder stabilisieren - Region als Rückzugsort gefragt

In der vergangen Ausgabe haben wir auf die Märkte für Ferienimmobilien und Wohnungen an der Nordseeküste geschaut. Diesmal ist die Ostsee dran.

Nach einer bemerkenswerten Entwicklung und stetig steigenden Preisen, ist der Immobilienmarkt entlang der Ostseeküste vor dem Hintergrund des Ukraine-Kriegs, der Inflationsentwicklung und der gestiegenen Kosten seit Mitte 2022 rückläufig. Die aktuelle Analyse zeigt jedoch, dass sich der Markt langsam stabilisiert beziehungsweise die Immobilienpreise wieder leicht steigen.

Doch wie sieht es genau aus? Die **Von Poll Immobilien**-Experten haben die Immobilienpreisentwicklung für Einfamilienhäuser in den Landkreisen, kreisfreien Städten sowie auf den Halbinseln und Inseln an der Ost analysiert und die Entwicklung der Kaufpreise des ersten Quartals 2024 mit dem ersten sowie vierten Quartal 2023 verglichen.

„Die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser entlang der Ostseeküste zeigt im Vergleich zum ersten Quartal 2023 einen rückläufigen Markt, in dem die Quadratmeterpreise in 13 von 16 Regionen gesunken sind. Dennoch gibt es Grund zu vorsichtigem Optimismus. Insbesondere die Daten des vierten Quartals 2023 gegenüber dem ersten Quartal 2024 deuten darauf hin, dass sich die Preisdynamik verlangsamt hat und in einigen Regionen leichte Preissteigerungen zu verzeichnen sind“, sagt **Daniel Ritter**, geschäftsführender Gesellschafter von Poll Immobilien.

Diese Entwicklung lasse sich unter anderem durch eine anziehende Nachfrage und die anhaltende Beliebtheit der Ostseeküste als Wohn- sowie Urlaubsziel und Rückzugsort erklären. Es zeigt sich, dass trotz kurzfristiger Schwankungen der langfristige Trend auf ein stabiles Wachstum hindeutet, was für Immobilienkäufer und Eigentümer gleichermaßen wichtig sei. ▶

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

THREE RAVINIA

Rufen Sie uns an:
069/6380 939-0

- Ca. 93% der Flächen vermietet
- 4,46% p.a. Finanzierung bis 2042
- Gute Lage und Infrastruktur
- Einkauf zum 10-fachen des NOI 2024
- 21% Beteiligung des US-Managements

www.ustreuhand.de

 **MADE
IN THE USA**

DFI

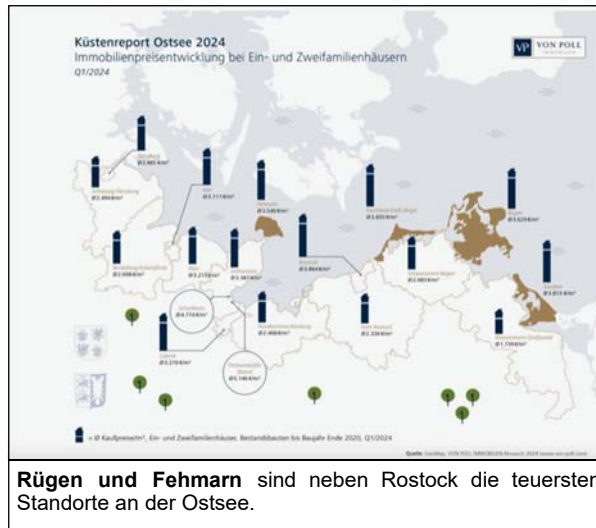
Kauf in Gotha

Der Publikums-AIF „DFI Wohnen 2“ hat ein nächstes Portfolio mit drei Bestandswohnhäusern erworben. Für 2,9 Millionen Euro hat er im thüringischen Gotha 38 Wohnungen in einem guten technischen Zustand in ruhiger, städtischer Lage gekauft. Somit hat der Fonds nun bereits für 18,5 Millionen Euro inklusive Erhaltungsaufwand Wohnimmobilien an Standorten mit solider Mietnachfrage und in gutem technischem Zustand erworben. Gegenwärtig werden konkret drei weitere Objekte für Ankäufe geprüft: Zwei Wohnensembles in Berlin und eine Immobilie in der Fußgängerzone der fränkischen Metropole Fürth.

Paribus

Mieter in Rotterdam

Das niederländische Energieversorgungsunternehmen **Eneco N.V.**, zu dem auch der Hamburger Ökostromanbieter **Lichtblick** gehört, hat den Mietvertrag seines 27.300 Quadratmeter umfassenden Hauptsitzes in Rotterdam langfristig verlängert. Damit handelt es sich um den größten Büro-Mietvertragsabschluss der vergangenen Jahre in Rotterdam. Vermieter ist ein von der **Paribus-Gruppe** gemanagter geschlossener Immobilienfonds. Eneco hatte das 2011 fertiggestellte Gebäude nach der Fertigstellung bezogen. Paribus wird umfangreich in die Nachhaltigkeit der Immobilie investieren, die damit die höchstmögliche BREEAM-Zertifizierung erreichen wird.



Kaufinteressenten, die in der Stadt Rostock ein Haus suchen, müssen aktuell mit den durchschnittlich teuersten Quadratmeterpreisen bei 3.864 Euro entlang der Ostseeküste rechnen. Dicht dahinter folgen die Halbinseln Fischland-Darß-Zingst mit 3.835 Euro und Usedom mit 3.813 Euro. Auffällig ist, dass auf Usedom die Immobilienpreise im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,3 Prozent gefallen sind.

Das ist der stärkste Preisrückgang bei Häusern an der Ostseeküste im Analysezeitraum. Allerdings scheint die Talsohle auf Usedom zunächst erreicht, denn ein Vergleich des ersten Quartals 2024 mit dem vierten Quartal 2023 ergibt, dass die Preise mit 0,4 Prozent leicht zugelegt beziehungsweise sich stabilisiert haben. Im Gegensatz zum stärksten Preisrückgang auf Usedom stiegen die Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser im letzten Jahr auf Fischland-Darß-Zingst – gegen den üblichen Markttrend – um 7,2 Prozent. Das ist die höchste Preissteigerung im aktuellen Ostsee-Ranking.

Zu den teuersten Regionen an der Ostsee mit Immobilienpreisen über 3.500 Euro pro Quadratmeter zählen ebenso weiterhin die Inseln Rügen mit 3.629 Euro und Fehmarn mit 3.540 Euro. Während allerdings die Preise auf Rügen um 1,3 Prozent innerhalb eines Jahres weiter leicht gestiegen sind, sind sie auf Fehmarn um 4,7 Prozent gesunken.

Am günstigsten werden Kaufinteressenten aktuell im Landkreis Vorpommern-Greifswald (nur Festland) mit 1.739 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern fündig, die einzige Region entlang der Ostseeküste mit Quadratmeterpreisen unter 2.000 Euro. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 sind die Immobilienpreise in Vorpommern-Greifswald (nur Festland) um satte 8,1 Prozent gefallen, der drittstärkste Preisrückgang im Ranking. Kurzfristiger geschaut ist aber auch hier Erholung in Sicht: Im Vergleich mit dem vier-

ten Quartal 2023 haben sich die Immobilienpreise aktuell wieder um sechs Prozent nach oben entwickelt.

Im unteren Preisniveau zwischen 2.000 und 2.500 Euro finden Kaufinteressenten eine passende Immobilie in den Landkreisen Rostock mit 2.336 Euro, Nordwestmecklenburg mit 2.468 Euro und Schleswig-Flensburg mit 2.494 Euro. Während im Landkreis Rostock die Quadratmeterpreise für Häuser gegenüber dem ersten Quartal 2023 um 6,6 Prozent gefallen sind, sind sie in Nordwestmecklenburg und Schleswig-Flensburg um 2,2 Prozent beziehungsweise um 2,8 Prozent gesunken.

Kaufinteressenten, die nicht mehr als 3.000 Euro pro Quadratmeter für die neue Wunschimmobilie kalkulieren möchten, können sich außerdem in den Landkreisen Vorpommern-Rügen (nur Festland) mit durchschnittlich 2.683 Euro, Rendsburg-Eckernförde mit 2.698 Euro und Flensburg mit Euro umschauen. Auffällig ist, dass die Preise – entgegen dem Markttrend – in Vorpommern-Rügen (nur Festland) um 3,8 Prozent im ersten Quartal 2024 gegenüber dem ersten Quartal 2023 gestiegen sind. ■

Ungerechtigkeit in Rotterdam kein Thema

Stadt in den Niederlanden führend in Sachen „Inklusivität“ - in Deutschland vor allem „Social Drivers“

„Inklusivität“ heißt das Zauberwort. Es geht um lebendige und nachhaltige Städte. Cushman & Wakefield hat mit dem „Inclusive Cities Barometer“ eine Studie zur Inklusivität von 44 Städten in Europa, dem Nahen Osten und Afrika (EMEA) vorgelegt. Sie beleuchtet die sozialen, wirtschaftlichen, räumlichen und ökologischen Aspekte, die zur Inklusivität urbaner Räume beitragen und bietet wertvolle Einblicke für verschiedene Akteure der Immobilienwirtschaft.

„Eine inklusive Stadt ist ein urbanes Umfeld, das Diversität, Gerechtigkeit und Zugänglichkeit für alle Menschen priorisiert, unabhängig von deren Hintergrund, Identität oder sozioökonomischem Status. Die Städte fördern die unabhängige und produktive Teilhabe aller Bürger und bieten gleichberechtigten Zugang zur gebauten Umwelt und zur sozialen Infrastruktur“, sagt **Helge Zahrt**, Head of Research & Insight Germany.

Die Bewertung der Inklusivität von Städten erfolgt anhand von vier Hauptdimensionen:

Soziale Inklusivität: Zugang zu wesentlicher sozialer Infrastruktur und Sicherstellung der psychischen und physischen Gesundheit für diverse und integrierte Bevölkerungsgruppen, guter Zugang zu Bildungsmöglichkeiten und Gleichberechtigung der Geschlechter.

Wirtschaftliche Inklusivität: Ausgewogenheit der Beschäftigungsmöglichkeiten und Verpflichtung zur Wohlstandsverteilung, geringe Arbeitslosenquote.

Räumliche Inklusivität: Verbesserung der Lebensqualität durch die gebaute Umwelt, Erhöhung der öffentlichen Sicherheit und Förderung der Mobilität inklusive eines preiswerten, barrierefreien Zugangs zu öffentlichen Transportmitteln, bezahlbarer Wohnraum.

Umweltbezogene Inklusivität: Erhaltung lebenswerter Umgebungen durch nachhaltige Stadtplanung und grüne Infrastruktur, Reduzierung der Umweltverschmutzung und -belastung.

Anstatt die Städte in eine Rangfolge zu bringen, wurden sie in vier Quartile eingeteilt, die verschiedene Stadien ihrer Entwicklung hin zu inklusiveren urbanen Umgebungen widerspiegeln:

Mature Urban Centres: Städte mit einer langjährigen Verpflichtung zur sozialen Inklusion, die die Bedürfnisse der Bürger priorisieren und sich neben einem starken, aber ausgewogenen Wirtschaftswachstum auf eine gleichmäßige Wohlstandsverteilung fokussieren.



Rotterdam: Arbeitsplätze über das gesamte sozioökonomische Spektrum hinweg und Förderung der Nachhaltigkeit.

Social Drivers: Städte, die in vielen Bereichen ein hohes Maß an sozialer Inklusion aufweisen, aber bei der Verringerung der Ungleichheiten in Bezug auf Wohlstand und Lebensstil noch nicht so weit fortgeschritten sind.

Rapid Risers: Städte, die zuvor weniger aktiv in der gerechten wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung waren und nun schnell urbane Inklusionsinitiativen vorantreiben.

Emergers: Städte, die noch am Anfang ihrer Entwicklung hin zu urbaner Inklusion stehen, aber starke Ambitionen zeigen.

Rotterdam wurde als die inklusivste Stadt der EMEA-Region ermittelt. Die Stadt bietet eine breite Palette von Arbeitsplätzen über das gesamte sozioökonomische Spektrum hinweg und hat zahlreiche Initiativen zur sozialen und ökologischen Inklusivität umgesetzt. Projekte wie das „Sustainable Port Program“ und das „Shore Power Project“ tragen zur Reduktion der Umweltbelastung bei und fördern die Nachhaltigkeit. Die umfassenden Bemühungen in den Bereichen Wirtschaft, Soziales, Raum und Umwelt machen Rotterdam zu einem Vorbild für andere Städte weltweit.

Die fünf deutschen Städte Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, München und Köln wurden als Social Drivers eingestuft. Sie sind durch eine starke Integrationsfähigkeit und wirtschaftliche Attraktivität gekennzeichnet und üben dadurch eine hohe Anziehungskraft auf internationale Investoren und Unternehmen aus, haben aber Entwicklungspotential. ►

Berlin: Melting Pot der Kulturen

Berlin ist bekannt für seine kulturelle Vielfalt, die das Wachstum und die kreative Dynamik der Stadt maßgeblich beeinflusst. Mit fast 190 Nationen, die in Berlin leben, wird die Diversität als starker Motor für kulturelle und wirtschaftliche Innovationen gesehen. Die Stadt ist seit 2007 Teil der „Charta der Vielfalt“, die sich zur Förderung von Diversity in der Wirtschaft und Arbeitswelt verpflichtet. Berlins Start-up-Szene ist ebenfalls bemerkenswert, mit mehr als 20 Unicorns und einem hervorragenden Gründungsökosystem. Weitere Merkmale sind eines der dichtesten und erschwinglichsten öffentlichen Verkehrsnetze weltweit, große Grünflächen wie das Tempelhofer Feld und zahlreiche soziale Initiativen. Hinzu kommen 40 Hochschulen und mehr als 2.000 Sportvereine, in denen rund 700.000 Menschen aktiv sind.

Frankfurt am Main: Messestadt mit Herz und internationalem Flair

Mit einer jahrhundertealten Geschichte als internationaler Messeplatz und als zentraler Verkehrsknotenpunkt fördert die Stadt den globalen Austausch und die Vernetzung von Menschen und Branchen. Heute finden in Frankfurt Leitmesse für Konsumgüter, Textil, Literatur, Architektur und Technik statt, die internationale Besucher anziehen und vernetzen. Als Deutschlands Stadt der „Superdiversität“ gehört Zuwanderung seit Langem zur Normalität, und heute leben hier Menschen aus unterschiedlichsten Kulturen. Der internationale Flughafen macht Frankfurt zu einem zentralen Verkehrsknotenpunkt, der globale Handelswege verbindet und eine ideale Infrastruktur für den internationalen Austausch und die Ansiedlung vielfältiger Branchen schafft.

Hamburg: Deutschlands Tor zur Welt

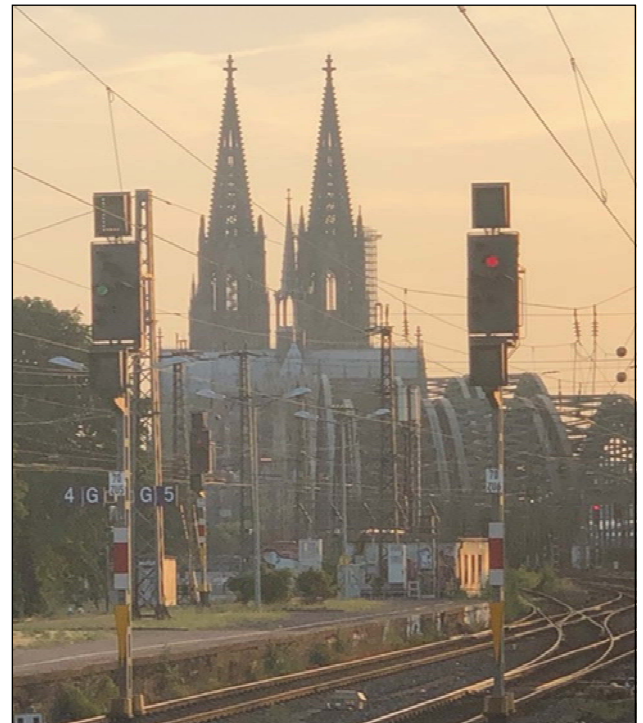
Hamburgs Hafen ist der drittgrößte in Europa und ein Symbol für die weltoffene Tradition der Stadt. Er verbindet die Welt durch den Umschlag von mehr als 100 Millionen Tonnen Handelsgütern jährlich und eine diverse Belegschaft. Hamburg verfolgt das Ziel der vollständigen Barrierefreiheit in allen Lebensbereichen und hat einen digitalen Stadtplan für barrierefreie Freizeit- und Kulturangebote eingeführt. Initiativen wie der „Vertrag für Hamburg“ zielen darauf ab, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu schaffen, davon 30 Prozent geförderte Wohnungen, um bezahlbaren Wohnraum für alle sozialen Schichten zu gewährleisten.

München: Weltoffene Wirtschafts- und Bildungsmetropole

Die bayerische Landeshauptstadt und „Großstadt mit Herz“ München ist bekannt für ihre hohe akademische und berufliche Exzellenz mit Elite-Universitäten wie der

TUM und der LMU. Die Stadt bietet einen großen Pool an internationalen Fachkräften und zahlreiche internationale Business Communities. Mit mehr als 90 Business Clubs, Handelskammern und Netzwerken fördert München den globalen Austausch und Innovationen. Die Stadt zieht durch ihre führenden Hochschulen und Forschungsinstitutionen globale Talente und große Technologieunternehmen an, die zusammenarbeiten, um Spitzenforschung und innovative Lösungen voranzutreiben. Mit dem Oktoberfest ist München zudem Gastgeber des größten Volksfestes der Welt und ein Magnet für Touristen aller Kontinente.

Köln: Bunt und tolerant dank Motto „Leben und leben lassen“



Mer losse d'r Dom in Kölle... Eine Stadt der Toleranz und Vielfalt, mein Cushman & Wakefield.

Köln ist eine Stadt der Toleranz und Vielfalt, in der etwa 40 Prozent der Bevölkerung einen Migrationshintergrund haben und eine große LGBTQ+-Community zu Hause ist. Zudem bringt der Kölner Karneval Menschen unterschiedlichster Herkunft und sozialer Schichten zusammen, fördert den interkulturellen Austausch und dient als kraftvoller Motor der Inklusion. Die Stadt ist bekannt für ihre interkulturelle Kompetenz, ihre Fähigkeit, neue Menschen willkommen zu heißen und deren Talente zu nutzen. Nicht zuletzt deshalb, haben sich hier zahlreiche internationale Unternehmen wie **Ford** und **Lanxess** angesiedelt. ■

Deka Immobilien

Verkauf in Valencia

Deka Immobilien hat für rund 30 Millionen Euro das aus einer Einzelhandelsfläche bestehende Teileigentum im spanischen Valencia an die Versicherungsgesellschaft **Mutualidad de la Abogacia** verkauft. Das Objekt, aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds „WestInvest InterSelect“, ist knapp 1.800 Quadratmeter groß. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen, die nicht zum Kaufgegenstand gehören.

Primus Valor

Schon 50 Millionen

Der Alternative Investmentfonds „ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus“ von **Primus Valor** hat fünfzehn Monate nach seiner Auflegung ein Eigenkapital von 50 Millionen Euro erworben. Innerhalb dieses Zeitraums tätigte der Fonds Zukäufe wie etwa in der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie in vielversprechenden Ober- und Mittelzentren unter anderem in Aachen, Solingen, Aschaffenburg, Würzburg und Wolfsburg. Der Fonds hat seit seiner Auflegung im Frühjahr 2023 bereits rund 35.000 Quadratmeter Wohnfläche an neun bundesweiten Standorten gekauft. Er profitiert dabei vom wachsenden Abgabedruck ebenso wie von der Kaufzurückhaltung potenzieller Investoren. Die Ankaufspreise betragen teilweise weniger als 2.000 Euro je Quadratmeter.

Versicherer bleiben skeptisch

Kein Unternehmen will derzeit seine Immobilienquote ausbauen

Die Immobilienquote deutscher Versicherungen stagniert erstmals seit zwölf Jahren, allerdings auf einem Rekordhoch von 13,1 Prozent (Vorjahr: 13,0 Prozent). Mehr als 80 Prozent der Assekuranzunternehmen möchten ihre Immobilienquote derzeit stabil halten. Während 2023 noch 14 Prozent ihr Immobilienportfolio weiter ausbauen wollten, plant dies nun niemand. Rund 19 Prozent hingegen wollen ihre Immobilienquote senken (2023: 16 Prozent) und 25 Prozent möchten künftig mehr Immobilien verkaufen als kaufen. Zudem beabsichtigen in der kurz- bis mittelfristigen Planung 68 Prozent der Befragten eine Bereinigung ihres Portfolios.

Das sind Ergebnisse des „Trendbarometers Immobilienanlagen der Assekuranz“, einer Umfrage von **EY Real Estate** unter rund 30 Versicherungsunternehmen.

Nachdem die Renditeerwartungen im vergangenen Jahr deutlich gefallen waren, steigen sie nun wieder leicht: Beim indirekten Bestand von 4,2 auf 4,5 Prozent und beim Direktbestand von 3,8 auf 3,9 Prozent. Nach ihren Motiven für Immobilienkäufe gefragt, wurde am häufigsten die ESG-Konformität genannt, gefolgt von Diversifizierung und Opportunitäten. Als wichtigster Grund für Verkäufe wird gleichzeitig der zu hohe Aufwand für ESG-Maßnahmen genannt, gefolgt von einer angestrebten Reduzierung der Immobilienquote und dem Schaffen von Liquidität.

„Immobilien mit schlechtem ESG-Standard werden nicht nur im Ankauf immer uninteressanter, sondern zunehmend auch zur Belastung in den Portfolios der Versicherer“, sagt Ohligs. Bereits im vergangenen Jahr war Europa als Investitionsstandort deutlich in der Gunst der Assekuranz gesunken – von 2022 bis 2023 war der



Eros am Piccadilly Circus. Die Versicherer sind aber nicht mehr in britische Immobilien verliebt.

Zuspruch von rund der Hälfte auf 39 Prozent gefallen. Dieser Trend hat sich seither noch einmal beschleunigt: 2024 gaben nur noch 22 Prozent an, hier ihren Fokus setzen zu wollen. Die beliebtesten Investitionsstandorte sind momentan Nordamerika (44 Prozent) sowie Asien und Ozeanien (49 Prozent). Innerhalb Europas ist Deutschland der beliebteste Standort für Immobilieninvestitionen der Assekuranz (81 Prozent), Großbritannien verliert noch einmal leicht auf bereits niedrigem Niveau (19 Prozent).

Wohnimmobilien sind für die Versicherungsbranche wie im Vorjahr die beliebteste Nutzungsart (69 Prozent), gefolgt von Logistikimmobilien. Diese verlieren jedoch spürbar an Attraktivität: Standen sie 2023 noch bei 77 Prozent der Befragten im Fokus, so sind es inzwischen nur noch 62 Prozent. Noch deutlicher verliert die Infrastruktur – von 64 Prozent im vergangenen Jahr auf nun 34 Prozent. Büroimmobilien, die traditionell den größten Teil der Immobilienportfolios der Assekuranz stellen, verlieren stark und stehen nur noch bei 19 Prozent der Befragten im Investmentfokus (2023: 52 Prozent). ■

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

**Jamestown US-Immobilien
GmbH**

Ökorenta GmbH

Real I.S. AG

**TSO – The Simpson
Organization**

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

Was für ein katastrophales Zeichen: Und von Quellenschutz kann ja wohl überhaupt keine Rede sein. Erinnern Sie sich? Im vergangenen Jahr tauchte ein ekelhaftes, antisemitisches Pamphlet auf, das **Hubert Aiwanger** nicht verfasst haben will, aber in seinem Schulranzen spazieren trug. Das mochte und mag glauben, wer will. Aiwanger profitierte letztlich davon und erhielt bei der Landtagswahl in Bayern so viele Stimmen wie niemals zuvor.

Inzwischen kräht kein Hahn mehr danach. Abgesehen von den Ermittlungen gegen einen Lehrer, der seinerzeit das Flugblatt öffentlich machte. Zwar wurden die strafrechtlichen Ermittlungen eingestellt, doch ist der pensionierte Lehrer noch nicht aus dem Schneider. Ein Disziplinarverfahren wird fortgesetzt, denn der Mann soll gegen die Verschwiegenheitspflicht verstoßen haben, die auch für Beamte im Ruhestand gilt. Im schlimmsten Fall verliert er seine Pensionsansprüche.

Kann es ein offensichtlicheres Zeichen geben, dass hierzulande einiges schief läuft? Ein fragwürdiger Politiker gewinnt in der Gunst seiner Wähler, nachdem er mit konkreten Nazi-Vorwürfen konfrontiert wird, und der Mann, der den Skandal öffentlich macht, muss um seine Existenz fürchten. Wir brauchen gar keine Demokratiefeinde an der Macht. Die geltenden Gesetze reichen völlig aus, unser Land zu destabilisieren.

Apropos Demokratiefeinde. Im „Stern“ habe ich gelesen, wie die Deutschen wählen würden, wenn sie Amerikaner wären. Vier von fünf würden sich für **Kamala Harris** entscheiden, exakt 79 Prozent, und 13 Prozent machten ihr Kreuzchen bei **Donald Trump**. Acht Prozent haben keine Meinung. Aufgeschlüsselt nach Partei-Präferenz ergibt sich ein differenziertes Bild: 99 Prozent der Grünen wollen die Demokratin, so wie rund 90 Prozent der Wähler von SPD und CDU und FDP. Die Fans von **Sahra Wagenknecht** sind da schon zurückhaltender. Nur 52 Prozent würden sich für Harris entscheiden. Und

komplett anders aber irgendwie folgerichtig sieht es bei dem AfD-Fanclub aus. Hier käme die bisherige Vizepräsidentin nur auf 26 Prozent. Mit 51 Prozent würde die AfD Donald Trump erneut zum Präsidenten machen.

Zurück zu Sahra Wagenknecht. Offensichtlich trifft die Putin-Freundin den Nerv vieler Deutscher. Bei der Europawahl kam das nach ihr benannte Bündnis auf sechs Prozent der Stimmen. Nicht wenige darunter werden sich ausschließlich in speziellen Echo-Blasen oder bei Russia Today informieren. Sonst wüssten sie, dass die meisten ihrer Vorwürfe gegen den Westen, den angeblichen Kriegstreiber, verzerrt dargestellt oder einfach gelogen sind.

Zum Gefangenen-Austausch hat sich Wagenknecht sehr zurückgehalten. Zumindest habe ich keine Äußerung von ihr dazu gefunden, dass **Wladimir Putin** unbedingt den „Tiergartenmörder“ zurückhaben wollte. Den Mann, der im Auftrag des Kreml in Berlin einen Mann hingerichtet hatte.

Nach jahrelangem Leugnen ließ der Kreml die Hosen runter: „Wadim Krasnikow ist Mitglied des FSB“, sagte Putins Sprecher **Dmitri Peskow** nach dem Austausch der Gefangenen. Und Putin empfing den Mörder mit einer Umarmung auf russischem Boden. Eine ganz andere Nummer als die zu Unrecht in Russland eingesperrten Oppositionspolitiker und ausländische Journalisten, die im Gegenzug freikamen. Oder die amerikanische Basketball-Spielerin **Brittney Griner**, die zehn Monate in einem russischen Knast saß, nachdem sie mit Cannabis-Öl im Gepäck verhaftet wurde. Sie kam im Austausch mit dem Waffenhändler **Wiktor But** frei.

Es gehört viel Ignoranz dazu, Putin weiterhin als Opfer in diesem Krieg zu bezeichnen. Als einen Friedensfürst, der sich lediglich gegen Aggressionen aus dem Westen wehrt. Wenn ich mir vorstelle, dass etablierte Parteien über Koalitionen mit dem BSW nachdenken, wird mir echt übel. ■