

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 464 | 34. KW | 23.08.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: HTB und BVF sammeln Venture-Capital ein	2
US-Immobilienmärkte: Teil eins: Nachwirkungen von Krieg und Corona	5
Wohnungsmieten: Keine Lust auf Umzug in einen Neubau	11
Personalia I	11
Sope-Erhebung: Leichtes Plus bei den AIF für private Kapitalanleger	13
Personalia II	14
Büro-Performance: Victor- Prime-Index von Jones Lang LaSalle taut langsam auf	15
Life-Science-Industrie: Nur Berlin-Potsdam in höchster Kategorie „Fortgeschritten“	17
Fondsbörse Deutschland: Sommerpause beim Handel von gebrauchten Fonds	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Private Equity ist die neue Immobilie. Zumindest in der Einschätzung der Anbieter geschlossener Publikums-AIF. Erstmals ist das Asset Wagniskapital beim Volumen stärker in den neuen Angeboten vertreten als Bürogebäude, Wohnungen, Hotels und Seniorenheime. Interessant, dass viele Tageszeitungen und Wirtschaftsmagazine wohlwollend über die Entwicklung berichteten. Von einer „bemerkenswerten Dynamik“ ist die Rede. Von „einem überraschendem Comeback“. Von einer „Volumensexpllosion“.

Nicht missverstehen. Ich finde es ja gut, wenn es positive Nachrichten aus der Branche gibt, und die Schlagzeilen in den Zeitungen und Zeitschriften mal nicht negativ sind. Was dabei untergeht: Es geht um das neue Angebot und nicht die Summe aller gezeichneten Beteiligungen der privaten Kapitalanleger. Ob das geplante Eigenkapital-Volumen tatsächlich erreicht wird? Warten wir's ab.

Passend dazu haben wir uns den aktuellen Venture-Capital-Fonds von **BVF** und **HTB** angeschaut. Ein Angebot mit innovativer Provisions-Struktur. Die Initialkosten sind vergleichsweise schmal, dafür profitieren alle Beteiligten recht früh von erzielten Gewinnen. Kommt so etwas an im Vertrieb? HTB-Geschäftsführer **Peter Lesniczak** berichtet, dass Anleger innerhalb kurzer Zeit immerhin drei Millionen Euro eingezahlt haben.

Und sonst? Wirken Corona, Krieg und hohe Zinsen immer noch nach. Sowohl hierzulande als auch in den USA. Auch der Wohnungsmarkt kann sich dem nicht entziehen. Zwar fordert fast jeder neue Wohnungen, doch kann sich kaum jemand den Umzug leisten. Die Kluft zwischen Bestandsmieten und den Kosten einer Neubau-Wohnung sind in manchen Städten enorm. Die Fluktuation ist daher teilweise minimal, was die Lage der Suchenden weiter verschärft.

Viel Spaß beim Lesen!



Habona

Edeka in Bayern

Der **Habona** „Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08“ hat ein zweites Objekt erworben. Mit einer Gesamtinvestition von rund fünf Millionen Euro wurde ein Nahversorger in Kamm-lach, Bayern, in das Portfolio aufgenommen. Das im April 2024 fertiggestellte Objekt befindet sich zwischen Mem-mingen und Landsberg am Lech. Ankermieter ist der Lebensmittelhändler **Edeka**, der einen Mietvertrag über knapp 18 Jahre abgeschlos-sen hat. Der Edeka-Markt umfasst eine Gesamtmietflä- che von knapp 1.700 Quad- ratmetern und rund 100 Stellplätze.

KGAL

Holz-Hybrid in Hessen

KGAL hat in Wiesbaden das vom Frankfurter Projektent- wickler **OFB** entwickelte Bürogebäude „**PLATINUM**“ mit rund 5.300 Quadratme- tern Mietfläche für einen seiner Immobilienspezial- fonds angekauft. Das Objekt zeichnet sich durch seine innovative Gebäudetechnik und Nachhaltigkeitsstandards aus. Mit der **Hessen Agen- tur**, einer Dienstleistungsge- sellschaft des Landes Hessen, besteht ein langfristiger Mietvertrag, der die Cash- flows auf Portfolioebene gewährleisten soll. Das „**PLATINUM**“ wurde in Holz-Hybrid-Bauweise er- richtet und 2023 fertigge- stellt. Dabei wurden im Bau etwa 50 Prozent Stahlbeton eingespart.



Venture Capital Fonds unterstützen die Zielunternehmen in der Regel auch operativ.

Fonds-Check

Risikokapital für Aufgewachte

Early Bird im Fokus des Venture-Capital-Fonds von HTB und BVF

An den Aktienmärkten geht es der- zeit rund. Nach einem Mini-Crash steigen die Kurse aktuell wieder. Alternativ zu den Börsen können In- vestoren in Unternehmen investie- ren, die nicht oder noch nicht gelis- tet sind. Wer Venture Capital (VC) einsetzt, geht höhere Risiken ein, kann aber auch attraktive Renditen erzielen, sollten sich die Unterneh- men entwickeln wie geplant oder sogar besser.

Privaten Anlegern gelingt das über ge- schlossene Alternative-Investment- Fonds. **HTB** bietet dazu als Service- KVG für den Anbieter **BVF** den Publi- kums-AIF „**BVF Early Invest 4**“ an. Er investiert in mindestens drei Zielfonds von **Early Bird**.

Definition. Venture Capital, auf deutsch Wagniskapital, bezeichnet Ka- pitalbeteiligungen an vorwiegend jun- gen, technologisch innovativen Unter- nehmen, die nicht an einer Börse gelis- tet sind. Klein oder in mittlerer Größe, erwarten Investoren trotz geringer lau- fender Ertragskraft Wachstumspotenzi- al. Das zeitlich auf bestimmte Entwick- lungsphasen begrenzte Engagement ist auf den Wertzuwachs der Zielunter- nehmen ausgerichtet. Beteiligungsge- sellschaften stellen den Jungunterneh-

men häufig nicht nur Eigenkapital, son- dern auch Managementwissen und Beratungsleistungen zur Verfügung. Der Transfer unternehmerischen Know- hows ist dabei grundsätzlich Bestand- teil eines Venture-Capital-Engage- ments, da ihm erfahrungsgemäß eine maßgebliche Rolle für den Firmenerfolg zukommt.

Markt. Der deutsche Markt für Venture Capital litt wie die gesamte Wirtschaft durch den Krieg in der Ukraine. Nach der Abkühlung im Jahr 2022 hat er sich im ersten Halbjahr 2023 vorerst stabili- siert. Auf das gesamte Halbjahr gese- hen lag das Dealvolumen wieder höher als in den sechs Monaten zuvor: So wurden alleine im zweiten Quartal 2023 durch deutsche Start-ups in 266 Finan- zierungsrunden knapp 2,5 Milliarden Euro eingeworben. Damit setzte sich die Entwicklung aus dem Vorquartal fort, und der Markt verzeichnete im zweiten Quartal in Folge einen Anstieg (25 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2023).

Die Anzahl der Deals war dagegen im zweiten Quartal leicht rückläufig (acht Prozent). Gestiegen ist der Anteil der Mittel US-amerikanischer Investoren. Er liegt wieder nahe am Niveau des Boomjahres 2021. Das Volumen im

europäischen VC-Markt ist im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich um 61 Prozent zurückgegangen. Im ersten Halbjahr 2023 liegt das Minus jedoch nur noch bei rund 34 Prozent, was auf eine allmählich einsetzende Erholung des europäischen VC-Marktes hindeutet.

Konzept. Der Publikums-AIF ist ein Dachfonds, der sich an Zielfonds von Early Bird beteiligt: Die Investitionstätigkeit liegt in Europa. Die Währung ist in Euro. Der Schwerpunkt liegt auf direkten oder indirekten Investments in den Bereichen Technologie, insbesondere FinTech und InsurTech, Software/IT für Unternehmen, Künstliche Intelligenz und Robotic, Infrastruktur und Mobilität, Cleantech und Umwelt, Medizintechnik und Pharma. Die Zielfonds beteiligen sich an Unternehmen in der Seed Stage, Early Stage bis zur Later/Buyout Stage – also ziemlich früh in der Unternehmens-Historie. Die Mindestzeichnungssumme an den eigentlich für institutionelle Investoren konzipierten Zielfonds beträgt eine Million Euro.

Kalkulation. Aus der Beteiligung an den Zielfonds und der Liquidation bzw. dem Verkauf wird im mittleren Szenario ein prognostizierter Gesamtmittelrück-

fluss von 234 Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag und vor Abzug von Steuern erwartet. Hieraus ergibt sich ein IRR (Internal Rate of Return) von 9,3 Prozent. Wobei eins klar ist: Die Variablen sind immens, die Angaben geschätzt. Es kann auch ganz anders kommen. Anleger dürfen außerdem keine wesentlichen Auszahlungen während der Laufzeit aus den Zielfonds erwarten. Abgerechnet wird am Schluss.

Der AIF strebt eine Gesamtinvestition von 20 Millionen Euro an. Zeichner sind ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio dabei. Fremdkapital ist nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen.

Anbieter. Earlybird wurde 1997 in Hamburg gegründet und hat seitdem 17 verschiedene Venture Capital Fonds aufgelegt und in mehr als 180 europäische Gesellschaften investiert. In dieser Zeit hat Earlybird VC-Fonds mit einem Volumen von rund zwei Milliarden Euro gemanagt. Durch die Marktpräsenz und VC-Investments in einigen der erfolgreichsten europäischen Technologiefirmen, wie **Interhyp**, **Smava**, **Peak Games**, **UiPath** und **N 26** zählt Earlybird zu den bekanntesten VC-Investoren in Europa. Seit dem



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.**

FAM Real STEP 4 gekauft

Die **FAM Real** aus Stuttgart hat die gemischt genutzte Immobilie **STEP 4** in Stuttgart erworben. Verkäuferin ist **Union Investment**, die das Objekt seit 2018 in einem ihrer Offenen Immobilienfonds gehalten hat. **STEP 4** verfügt insgesamt über 7.500 Quadratmeter Mietfläche mit Fitness-, Konferenz-, Gastronomie-, und Einzelhandelsnutzung und soll kurzfristig neu positioniert und vermietet werden und zur Versorgung des gesamten Umfeldes dienen. Der erzielte Verkaufserlös lag über dem zuletzt festgestellten Sachverständigenwert.

Mittelverwendung	in EUR	in % des Eigenkapitals	in % des Gesamtkapitals
Investitionen	18.630.000	93,15 %	88,71 %
Beteiligung an Zielfonds			
Initialkosten			
Ausgabeaufschlag	1.000.000	5,00 %	4,76 %
Fondskonzeption	210.000	1,05 %	1,00 %
davon: 0,5 % an die BVF Early Invest GmbH TEUR 10 (zzgl. US) an die MT Treuhand Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Marketing			
davon: 0,5 % an die BVF Early Invest GmbH	200.000	1,00 %	0,95 %
Zwischensumme	1.410.000	7,05 %	6,71 %
Liquiditätsreserve	960.100	4,80 %	4,57 %
Summe	21.000.100	105,00%	100,00 %

Die Initialkosten sind zurückhaltend kalkuliert. Dafür profitieren alle Beteiligten früh von eventuellen Gewinnen.

Jahr 2007 haben Earlybird-Fonds, die das Fundraising und die Investment Phase abgeschlossen haben, durchschnittlich einen Investmentmultiple von 3,9 erzielt, was einem Net IRR von gut 19 Prozent entspricht.

Kosten. Die Initialkosten kommen auf sieben Prozent inklusive Agio. Das klingt wenig. Allerdings wird auch die Liquiditätsreserve von 4,8 Prozent benutzt, um Kosten bis zur Auszahlung eventueller Gewinne zu decken. Von

den Erträgen profitieren Anbieter und Vertriebe erfolgsabhängig, und zwar nach einer niedrigen Hurdle-Rate. Haben die Anleger ihren Einsatz und eine rechnerische Verzinsung von einem Prozent jährlich zurück, stehen der KVG 20 Prozent aller weiteren Gewinn-Auszahlung zu die sie teilweise an den Initiator und die Vertriebe weiterleitet.

Meiner Meinung nach... Private Equity-fonds-Dachfonds, der sich an einen erfahrenen Zielfonds-Manager hängt. Early Bird hat bei institutionellen Investoren bereits eine Reihe Venture-Capital-Fonds platziert. Sie haben sich teils gut entwickelt, was aber für das aktuellen Angebot nichts bedeuten muss. Die Investition von Venture-Capital ist nichts für Anleger, die keine Risiken eingehen wollen. Läuft es wie geplant oder besser - herzlichen Glückwunsch. Wenn nicht, kann der Einsatz auch verloren sein. Also nur Spielgeld einsetzen. ■

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



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

Von Günter Vornholz, www.immobilienresearch-vornholz.de

Nachwirkungen von Krieg und Corona

US-Immobilienmärkte leiden unter denselben Symptomen wie Märkte in Europa - Teil eins der Serie

Wie angekündigt, fokussieren wir uns in dieser und kommenden Ausgaben auf die Immobilienmärkte in den USA. Das macht für uns unser Immobilien-Professor Günter Vornholz. Er hat die Märkte aus Sicht eines Wissenschaftlers analysiert.

Der Immobilien-Investmentmarkt der USA ist der weltweit größte Markt seiner Art und zugleich der liquideste und einer der transparentesten. Die Marktvolatilität kann hier stärker ausfallen als in anderen Ländern, wobei es hier große Unterschiede zwischen den einzelnen Objektmärkten gibt. In dieser Studie wird im ersten Teil nach einem internationalen Vergleich der quantitativen Bedeutung der Investmentmärkte auf die Entwicklung des Marktes in den USA eingegangen. Dabei werden auch die regionalen Teilmärkte sowie einzelne Objektmärkte wie Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien (Multi-family, Apartments) analysiert. Ein besonderer Aspekt sind die Cross Border-Investments.

Der zweite Teil der Studie fokussiert sich auf die Ursachen für die Entwicklung der Investmentmärkte der USA seit der Jahrtausendwende. Einen Einfluss haben dabei zum einen real- und finanzwirtschaftliche Zyklen und zum anderen geldpolitische Maßnahmen. Aber auch weitere Einflussgrößen haben Impulse für die US-Immobilien-Investmentmärkte geschaffen. Im abschließenden dritten Kapitel wird auf die Perspektiven der Immobilien-Investmentmärkte in den USA eingegangen. Nach der Krise wird vor dem nächsten Aufschwung sein.

Der Immobilien-Investmentmarkt ist der Markt, auf dem Immobilien gehandelt bzw. finanzielle Mittel in Immobilien angelegt werden. Anbieter und Nachfrager verkaufen und kaufen Immobilien, und entsprechend ergeben sich der Kaufpreis und die Rendite eines Immobilieninvestments. Der Immobilien-Investmentmarkt weist eine hohe Vielfalt auf, sodass viele Teilmärkte bestehen, für die unterschiedliche Bedingungen gelten. ▶



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

Union Investment

Vermietung in Wien

Springtime Technologies GmbH ist neue Mieterin in der Büroimmobilie Euro Plaza 5 im zwölften Bezirk von Wien. **Union Investment** hat mit dem IT-Unternehmen im Fondsobjekt des Offenen Immobilienfonds „UniImmo: Europa“ einen Mietvertrag über rund 1.100 Quadratmeter geschlossen. Das 2014 erstellte, rund 35.000 Quadratmeter Mietfläche umfassende Objekt ist damit bis auf wenige Restflächen vermietet. Ausweis der nachhaltigen Gebäudequalität ist die Platin Zertifizierung nach DGNB.

Von **Real Capital Analytics / MSCI Real Estate** werden zum Markt „professionell verwalteter Gewerbeimmobilien“ Immobilienbesitzer wie Versicherungen, Pensionsfonds, Staatsfonds, börsennotierte und nicht-börsennotierte Unternehmen gezählt. Dieser professionell verwaltete globale Gewerbeimmobilienmarkt war im Jahr 2022 gut 13,0 Billionen Dollar groß. Das Volumen fiel leicht gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich durch Neubewertungen aufgrund der massiven Zinserhöhungen. Der Markt wird dominiert von den USA gefolgt von China und Japan.

Neben der Größe des Immobilienmarktes weist der Markt in den USA auch eine hohe Transparenz auf. Aus einer Kombination quantitativer Marktdaten und Informationen, die von **Jones Lang LaSalle** in 94 Ländern erhoben werden, ergibt sich ein entsprechendes

Ranking. Als Indikatoren werden die Performancemessung, Fundamentaldaten des Marktes und gesetzliche Rahmenbedingungen berücksichtigt. Gemäß dem JLL Transparency Index hatte der US-Immobilienmarkt auch im Jahr 2022 eine hohe Transparenz und landete auf Rang zwei nach Großbritannien, während Deutschland es nur auf Rang neun schaffte.

In der Vergangenheit gab es immer wieder Konjunkturzyklen, aber nicht alle hatten derartig starke Folgen für die gewerblichen Immobilienmärkte wie die Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08 (Global Financial Crisis, GFC). Umfassende Daten über die Entwicklung der amerikanischen gewerblichen Immobilienmärkte sind jedoch erst seit der Jahrtausendwende verfügbar. Es wird daher im Folgenden vorwiegend auf die Entwicklung seit dem Jahr 2000 eingegangen. ▶



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





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.



Nicht so heftig wie in der Finanzkrise, aber auch nicht ohne. Das Transaktionsvolumen auf den Investmentmärkten hat sich mehr als halbiert.

Auf dem Investmentmarkt wird neben der Anzahl vor allem das Geldvolumen der Transaktionen erfasst, das in einem bestimmten Zeitraum und in einem bestimmten Markt in Immobilien (gewerbliche oder Wohnimmobilien) geflossen ist (sei es zum Zwecke der Kapitalanlage oder der Eigennutzung). Dieses Geldvolumen, das üblicherweise erst ab 2,5 Millionen

Dollar berücksichtigt wird, bezeichnen wir auch als Transaktions- oder Investmentvolumen. Es bildet die Käufe und Verkäufe von Immobilien ab und ist unabhängig vom Immobilienbestand. Von dem Investmentmarkt ist der Vermietungsmarkt zu unterscheiden, da beide verschiedenen Einflüssen unterliegen.

In der Abbildung links sind die jährlichen Transaktionen auf dem Immobilien-Investmentmarkt in den USA dargestellt. Es ist eine hohe Volatilität sowohl bei den Transaktionen als auch bei den Engagements der einzelnen Investorengruppen festzustellen.

Mit **Beginn des Jahrtausends** wurden Immobilien zu einem attraktiven Investment, insbesondere für zins-sensitive Anleger. Die amerikanische Zentralbank (Fed) hatte ab der Jahrtausendwende aufgrund der realwirtschaftlichen Probleme (Dotcom-Krise) die Zinsen massiv gesenkt, sodass der Spread zugunsten der Immobilien anstieg. Dieser Aufschwung bzw.

JETZT INVESTIEREN!

Flagship-Baumarkt
Metropole Köln

**Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien

OBI
Gartenparadies

HALLO KÖLN

MONTAG - SAMSTAG
8.00 UHR -
20.00 UHR

HAHN PLUSWERTFONDS – 181 BAUMARKT KÖLN
www.hahnag.de



Invesco Real Estate **Mieter im Woodworks**

Invesco Real Estate hat bereits während der Bauphase Flächen im Objekt **Woodworks** in München vermietet. **Invesco Real Estate** verwaltet die Immobilie als Teil des „Omega-Büroparks“ seit 2018 für eines seiner langjährigen deutschen Einzelmandate, ein süddeutsches Versorgungswerk. Das sechsgeschossige Gebäude, das unter dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit entwickelt wurde, entsteht als Solitär mit 2.400 Quadratmetern Bürofläche direkt an der U-Bahn-Station Obersendling in der Innenstadt.

Boom dauerte bis zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08.

Der US-Immobilien-Investmentmarkt erreichte seinen Höhepunkt im Jahr 2007 mit einem Transaktionsvolumen von fast 600 Milliarden Dollar. Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08 hatte eine seiner Ursachen im amerikanischen Häusermarkt, und die Folgen zeigten sich auf dem gesamten Immobilienmarkt. Die Transaktionen brachen in der Krise zwischen 2007 und 2009 zusammen. Nach 2010 hatte sich der Markt wieder stetig erholt, und das Transaktionsvolumen stieg bis 2015 und hatte sich danach auf diesem Niveau (500-600 Milliarden Dollar) eingependelt.

Erstmals wurde im Jahr 2020 der Boom durch die Folgen der Corona-Pandemie kurz unterbrochen. Aufgrund von Sondereffekten bzw. Nachholeffek-

ten wurde 2021 ein neuer historischer Höchststand erreicht. Im Jahr 2021 lag das Volumen der gewerblichen Immobilientransaktionen bei rund 850 Milliarden Dollar. Das war ein exorbitanter Anstieg gegenüber dem Jahr 2020 von rund 415 Milliarden Dollar. Zwar kam es im folgenden Jahr zu leichten Einbußen, aber immer noch auf einem sehr hohen Niveau. Das Jahr 2022 war historisch gesehen das zweithöchste jemals, gemessen an Investitionsvolumen. Die Aktivitäten in den Jahren 2021 und 2022 waren aber nicht nachhaltig.

Der **aktuelle Einbruch** erfolgte im Jahr 2023, der letztlich durch den starken Zinsanstieg verursacht wurde. Die aktuelle Illiquidität in vielen Transaktionsmärkten ist vor allem auf die Preisunsicherheit zurückzuführen, die durch den starken Anstieg der Zinssätze nach Jahren sehr günstiger Zinssätze verur-

TSO THE SIMPSON ORGANIZATION

Growing Values

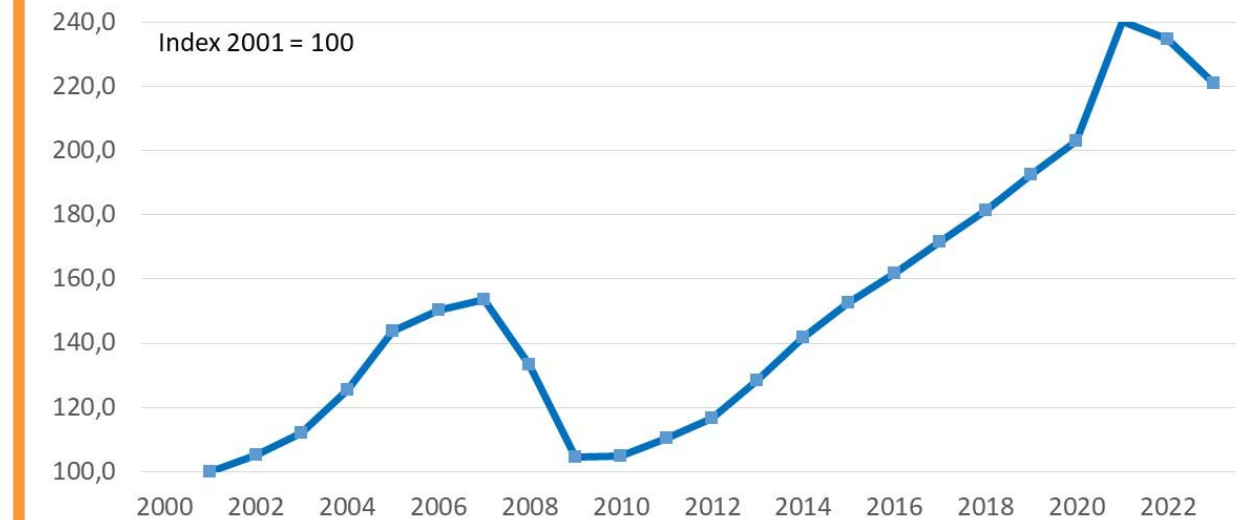
„Als Vermögensverwalter empfehlen wir Investments mit TSO aufgrund der zuverlässigen Wertschöpfung.“

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

Preisentwicklung in den USA



Quelle: CBRE nach RCA

Die Grafik weist bis 2022 ein Minus von lediglich zehn Prozent aus. Seitdem sind die Preise vor allem für Büroimmobilien teilweise viel stärker eingebrochen. Verantwortlich dafür sind wie hierzulande vor allem die gestiegenen Zinsen.

sacht wurde. Die höheren Zinsen und der damit verbundene Anstieg der Kapitalkosten veranlassten Immobilieneigentümer und potenzielle -käufer zu einer grundlegenden Neubewertung. Der Rückgang, der in der zweiten Jahreshälfte 2022 begonnen hatte, verstärkte sich in Jahr 2023. Das Transaktionsvolumen ging im Laufe des Jahres weiter zurück, wobei die Geschäfte oft durch die Pattsituation zwischen potenziellen Käufern und Verkäufern bei der Preisgestaltung gelähmt wurden.

Die **Ursachen** für die Krise an den Immobilien-Investmentmärkten sind vielfältig. Zum einen hatte die Corona-Pandemie aufgrund ihrer Störungen der internationalen Lieferketten zu einem deutlichen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) und einer Neubewertung des Arbeitens (Homeoffice) geführt. Zum anderen führte der Krieg Russlands gegen die Ukraine zu einem massiven Anstieg von Energie- und Rohstoffpreisen, was auch die Baukosten betraf. Somit stieg die Inflationsrate im Verlauf des Jahres 2021 drastisch an. Das führte im weiteren Verlauf zu drastischen Änderungen der Geldpolitik mit einem kurzfristigen und massiven Anstieg der Zinsen (Fed Funds Target Rate), die im März 2022 begann. Letztlich haben sich mit der deutlichen Zinswende die Rahmenbedingungen für die Immobilien-Investmentmärkte grundlegend verändert.

Insgesamt brachen die Investitionen im Jahr 2023 um rund 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ein. Nur nach der Finanz- und Wirtschaftskrise war in den

Jahren 2008 und 2009 der Rückgang noch stärker. Für eine Anlageklasse, die während der langen Niedrigzinsphase infolge der globalen GFC von 2008 zu einer Alternative zu festverzinslichen Wertpapieren geworden war, führte die rasche Änderung der Geldpolitik zu einer unerwünschten Überraschung. Die unmittelbare Folge dieser inflationsbedingten Anhebung der Zentralbankzinsen war, dass große Teile des Gewerbeimmobilienmarktes vergleichsweise teuer bewertet erschienen. Die durchschnittlichen Bürorenditen lagen Ende 2021 noch weit über denen amerikanischer Anleihen und der Hypothekenzinsen; was ein Jahr später nicht mehr der Fall war.

Höhere Zinssätze und damit höhere Kapitalkosten führten dazu, dass potenzielle Immobilienkäufer den Preis, zu dem sie bereit sind, sich auf dem Markt zu engagieren, neu bewerten mussten. Immobilieneigentümer neigen jedoch dazu, ihre Vermögenswerte viel langsamer neu zu bewerten, was zu einer Pattsituation führen kann, in der sich Käufer und Verkäufer nicht auf einen Preis einigen können. Diese Pattsituation bedeutet, dass die Marktliquidität abzunehmen beginnt, da weniger Immobilien gehandelt werden, und sie kehrt erst wieder zurück, wenn entweder Käufer oder Verkäufer beginnen, ihre Preise zu ändern, oder Verkäufer gezwungen sind, Assets anzubieten, zum Beispiel in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Zu Jahresbeginn 2024 lag das Investmentvolumen nochmals unter dem Niveau von 2023, wenn auch der Rückgang nicht mehr die Dynamik des Vorjahres hatte. ■

Berenberg

Solarparks finanziert

Die ENERPARC AG hat erneut die Privatbank Berenberg als Partnerin für die Unitranchen-Finanzierung zweier Photovoltaikportfolios in Deutschland gewonnen. Die „Berenberg Green Energy Debt-Fonds“ übernehmen die Zwischenfinanzierung ab der Late-Stage-Projektentwicklungsphase von 13 Solarprojekten mit einer Gesamtkapazität von 221 MWp, aufgeteilt auf zwei Portfolios. Sie befinden sich in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und dem Saarland.

Keine Lust auf den Umzug

Hohe Kluft zwischen Mieten in Neu- und Bestandsbauten in Städten

Die Mieten in Neubauten sind weniger reguliert als in Bestandsobjekten und alleine aus diesem Grund deutlich höher. Mit der Folge: Die Leute ziehen kaum noch um. Die Konsequenzen analysiert Jones Lang LaSalle.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das vergleichsweise geringe Angebot haben die Neuvertragsmieten in den vergangenen Jahren kräftig nach oben getrieben. Die strenger regulierten Bestandsmieten konnten dabei nicht Schritt halten. In der Folge klafft insbesondere in den großen Ballungsräumen eine beträchtliche Lücke zwischen den angebotenen Neuvertragsmieten und den Mieten für bestehende Vertragsverhältnisse. Nach Berechnungen von JLL fällt die Differenz in München mit 8,03 Euro pro

Quadratmeter und in Berlin mit 7,47 Euro am höchsten aus. Dahinter folgen Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart mit Differenzen von 4,80 Euro bis 4,40 Euro. Die geringsten Unterschiede weisen die Städte Essen (1,70 Euro), Duisburg (1,56 Euro) und Dresden (1,45 Euro) auf.

Insgesamt hat JLL 22 Städte mit jeweils mehr als 300.000 Einwohnern unter die Lupe genommen und für die Ermittlung der Neuvertragsmieten rund 55.000 Inserate ausgewertet. Die Bestandsmieten wurden aus den Daten des aktuellen Mikrozensus entnommen, die sich auf das erste Halbjahr 2022 beziehen. „Der Zensus bietet eine hervorragende Datenbasis und ermöglicht eine präzise Mietpreisanalyse. Zu berücksichtigen ist

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

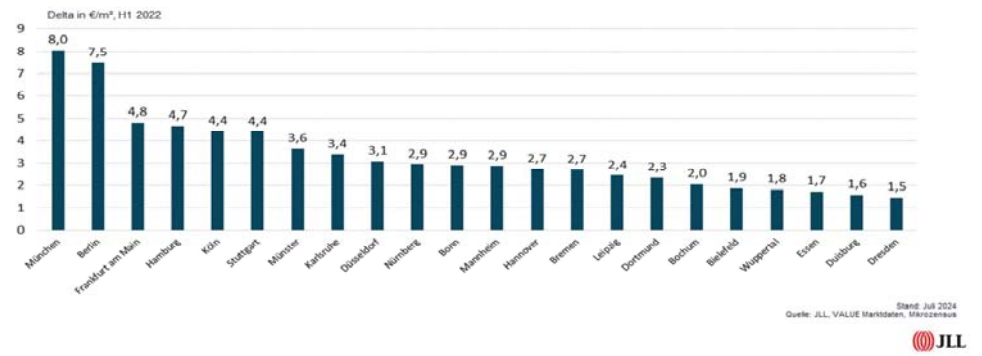


Wechsel Dich

Die **Commerz Real** baut ihr internationales institutionelles Geschäft aus und verstärkt dafür ihre Londoner Präsenz. Seit Mai 2024 ist **Nicholas Hill** im Institutional Sales Team und wird sich – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen – um den Ausbau der internationalen Kundenbasis kümmern. Mit der Verstärkung will die Tochter der **Commerzbank** ihre Expertise in Immobilien und erneuerbaren Energien noch stärker britischen und internationalen institutionellen Investoren zur Verfügung stellen und ihnen individuelle Strukturierungslösungen über Fonds, Club Deals oder Einzelmandate anbieten.

Die **INTREAL Solutions GmbH** und **AlphaPrompt** schließen eine Kooperationsvereinbarung, um die KI-Dienstleistungen über eine zentrale Plattform den Kunden zur Verfügung stellen zu können. AlphaPrompt analysiert umfassende Datenräume, nutzt generative KI zur Klassifikation von Dokumenten und ordnet Nachträge, Indexanpassungen, Optionsziehungen und viele weitere Dokumente den entsprechenden Mietverträgen automatisch zu. Nach dieser Zuordnung erstellt AlphaPrompt einen digitalen Zwilling für jeden Mietvertrag. Der digitale Zwilling zeigt die Veränderungen des Mietverhältnisses im Laufe der Zeit und bietet detaillierte Informationen über Flächen, Mieten, Nebenkosten, Kündigungsfristen, Optionen, Indexierungen und viele andere Aspekte.

In den Metropolen sind Wohnungswechsel besonders teuer
Differenz zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten in den 22 größten Wohnungsmärkten



dabei allerdings, dass die Datenerhebung unmittelbar vor der deutlich beschleunigten Mietpreisentwicklung der vergangenen zwei Jahre stattgefunden hat. Zum heutigen Zeitpunkt dürfte das Delta zwischen Bestands- und Angebotsmieten daher noch höher ausfallen“, sagt **Sören Gröbel**, Director of Living Research JLL Germany.

Aufgrund der stark gestiegenen Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten vermeiden es Mieterhaushalte umzuziehen, weil sie bei der Neuanmietung mit deutlich höheren Wohnungsmieten rechnen müssten. Folglich verringert sich die Fluktuation und damit auch die Anzahl der inserierten Mietangebote. „Angebot und Nachfrage finden in den Wohnungsmärkten der Metropolen unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr zueinander. Diese Ineffizienz verschärft sich zusehends und führt zu einer Negativspirale“, unterstreicht **Gröbel**.

Die JLL-Analyse verdeutlicht, dass insbesondere Märkte mit einem hohen Delta zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten zeitversetzt ein geringes Angebot an inserierten Mietwohnungen aufweisen. Das wird als Näherung für die Fluktuation verwendet. So waren beispielsweise in Berlin im ersten Halbjahr 2024 lediglich 2,3 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands auf den großen Onlineplattformen inseriert gewesen, in München waren es im gleichen Zeitraum 3,7 Prozent. In Märkten mit einer geringeren Mietpreisdifferenz lag die Quote dagegen deutlich höher, wie in Essen mit 6,3 Prozent oder Dresden mit 7,1 Prozent.

Dadurch konzentriert sich die Nachfrage in den ineffizienten Wohnungsmärkten auf ein noch kleineres Angebot, was die Mietpreise zusätzlich nach oben treibt. „Unsere Untersuchung der 22 Städte zeigt, dass Märkte mit einem geringen verfügbaren Angebot, einer geringen Fluktuation und damit auch einem höheren Delta zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten eine höhere Dynamik bei der Entwicklung der Neuvertragsmieten aufweisen. Dieser Zusammenhang deutet darauf hin, dass sich in diesen Märkten die Situation für Mieterhaushalte bei der Wohnungssuche weiter verschlechtert und die Märkte zunehmend ineffizienter werden“, sagt Gröbel.

Um die Abwärtsspirale zu durchbrechen, sind nach Ansicht von **Roman Heidrich**, Lead Director Residential Valuation JLL Germany, vor allem zwei Maßnahmen erforderlich: „Zum einen muss mehr Angebot geschaffen werden, um den bestehenden Nachfrageüberhang abzubauen. Zum anderen muss zeitgleich die Fluktuation stimuliert werden, damit Angebot und Nachfrage wieder effizienter zueinander finden. Es müssen also Anreize geschaffen werden, damit Haushalte bei veränderter Wohnungsnachfrage wieder häufiger die Wohnung wechseln.“ Dies könnte durch eine Ausweitung des Angebots oder auch durch die Schaffung von Tauschmöglichkeiten erreicht werden. Das Kernproblem werde dadurch allerdings nicht gelöst: Das hohe Delta zwischen Angebots- und Bestandsmieten. ■

Kräftige Steigerung beim AIF-Angebot

Scope zählt elf Publikumsfonds mit 720 Millionen Euro im ersten Halbjahr - Private Equity vorne

Das Volumen neuer geschlossener Fonds ist im ersten Halbjahr 2024 höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Erstmals übertrifft Private Equity die Assetklasse Immobilien. Nur zwei Artikel-8-Produkte befinden sich unter den Neulingen.

Scope hat den Markt für geschlossene Publikumsfonds im ersten Halbjahr 2024 analysiert. Insgesamt wurden elf Produkte mit einem Emissionsvolumen von 721 Millionen Euro von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren neun Fonds mit einem geplanten Volumen von 276 Millionen Euro auf den Markt gekommen. Das geplante Eigenkapitalvolumen ist damit um 161 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 gestiegen. Die Zahl der zugelassenen Fonds lag 22 Prozent oberhalb des Wertes des ersten Halbjahres 2023 (neun Produkte).

Entgegen den Erwartungen, dass die Emissionsaktivitäten der geschlossenen Publikums-AIF erst Ende 2024 leicht über dem Niveau des Jahres 2023 (720

Millionen Euro) liegen werden, hat das Neuangebot bereits zur Jahresmitte 2024 mit rund 721 Millionen Euro das Niveau des Jahres 2023 erreicht. Maßgeblich für diesen Anstieg: Fünf der neu angebotenen Fonds haben ein geplantes Eigenkapital von mehr als 50 Millionen Euro, zwei davon planen sogar mit mehr als 100 Millionen Euro. Diese fünf großvolumigen Fonds vereinen 73 Prozent des Neuangebots auf sich. Von ihnen stammen zwei aus der Assetklasse Private Equity

Beide Fonds stellen mit insgesamt rund 338 Millionen Euro rund 47 Prozent des Emissionsvolumens des ersten Halbjahres 2024. Aktuell rechnet Scope nicht damit, dass das Neuemissionsvolumen die Marke von einer Milliarde Euro im Jahr 2024 überschreiten wird. Im laufenden Jahr werden nur noch wenige weitere Produkte erwartet.

Die elf Publikums-AIF verfügen im Mittel über ein prospektiertes Eigenkapital von 66 Millionen Euro. Im

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, Marienburg 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

Wechsel Dich II

BIB – Bank im Bistum Essen gründet **BIB ProImmo GmbH** in München. Ziel ist es, das Immobilienmanagement mit sozial-ökologischer Ausrichtung im Interesse ihrer Kunden auszubauen. Die BIB ProImmo wird sich auf den Aufbau eines Immobilienangebots der Bank für institutionelle Kunden konzentrieren. Schwerpunkte liegen dabei auf eigenen Anlageprodukten mit sozial-ökologischer Ausrichtung, und auf umfassender Beratung in immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen. Bereits 2022 legte die BIB mit ihrer strategischen Mehrheitsbeteiligung an der **Pro SECUR Immobilien GmbH** in Köln einen Grundstein im Immobilien-Dienstleistungssegment mit dem Fokus auf Projektentwicklung und Immobilienverwaltung für Ordensgemeinschaften, kirchliche Einrichtungen, karitative und gemeinnützige Organisationen.

Die Service-KVG **INT-REAL** hat ihren Wachstumskurs im zweiten Quartal 2024 beibehalten. Die Assets unter der Administration (AuA) erhöhten sich um rund 400 Millionen Euro beziehungsweise 0,6 Prozent auf rund 66,1 Milliarden Euro. Seit dem Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres am 31. Dezember 2023 ergibt sich somit eine Erhöhung der AuA um rund 483 Millionen Euro beziehungsweise 0,7 Prozent. Die Kennzahl setzt sich jeweils zusammen aus der Entwicklung der Summe der Verkehrswerte der Immobilien und des sonstigen Vermögens der Fonds sowie dem wertmäßigen Saldo aus den im Quartalsverlauf realisierten An- und Verkäufen.

Assetklasse	Publikums-AIF	Kapitalverwaltungsgesellschaft	SFDR*	Datum Vertriebszulassung
Immobilien	BVT Residential 19	derigo GmbH & Co. KG	Artikel 6	15.01.2024
Private Equity	Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 25	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Artikel 6	26.01.2024
Private Equity	Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 26	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Artikel 6	26.01.2024
Immobilien	UST XXVI	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH	Artikel 6	09.02.2024
Immobilien	Hahn Pluswertfonds 181 - Baumarkt Köln	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	Artikel 6	11.03.2024
Immobilien	Immobilienportfolio Deutschland II	Dr. Peters Asset Finance GmbH	Artikel 6	19.03.2024
Private Equity	MIG Fonds 18**	MIG Capital AG	Artikel 8	24.04.2024
Private Equity	MPE International 9	RWB PrivateCapital Emissionshaus AG	Artikel 6	17.05.2024
Erneuerbare Energien	ÖKORENTA Erneuerbare Energien 15	Auricher Werte GmbH	Artikel 8	24.05.2024
Immobilien	DF Deutsche Finance Investment Fund 24 – Club Deal US Logistik	DF Deutsche Finance Investment GmbH	Artikel 6	13.05.2024
Private Equity	BVF Early Invest 4	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH	Artikel 6	25.06.2024

Fünf der elf AIF aus dem ersten Halbjahr investieren in Private Equity. Ebenfalls auffällig: Es sind nur zwei Artikel-8-Fonds unter den Neulingen. ESG spielt offenbar keine große Rolle mehr.

Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich das Durchschnittsvolumen damit mehr als verdoppelt.

Erstmals laufen Private-Equity-Fonds beim geplanten Eigenkapital Immobilienfonds den Rang ab: 60 Prozent des Neuangebots entfällt auf diese Assetklasse (431 Millionen Euro), während Immobilienfonds auf einen Anteil von nur noch 34 Prozent kommen (248 Millionen Euro). In beiden Segmenten wurden jeweils fünf Fonds aufgelegt. Ergänzt wird das Neuangebot durch einen Erneuerbare-Energien-Fonds.

Acht der elf neuen Fonds notieren in Euro, drei in US-Dollar. Auf letztere entfällt ein gutes Viertel des Angebotsvolumens. Nachhaltige Produkte sind Mangelware: Neun Fonds im ersten Halbjahr sind nach Artikel 6 SFDR klassifiziert, lediglich zwei nach Artikel 8.

Das aktuelle Marktumfeld bietet für Immobilienfonds die Möglichkeit, Assets zu attraktiveren Kaufpreisen zu erwerben. Ähnlich sieht es bei Investments in Unternehmen aus. Auch hier erfolgte eine Korrektur, die konjunkturellen Entwicklungen haben aber sowohl im Immobilien- als auch im Private-Equity-Segment einen großen Einfluss auf die zu erzielenden Renditen und hier seien

die Unsicherheitsfaktoren weiterhin sehr ausgeprägt. Gewisse Ausnahmen stellen beispielsweise die deutschen Wohnimmobilienmärkte oder der Lebensmitteleinzelhandel dar, wo die Nachfragedaten fundamental betrachtet weiterhin vielversprechend sind.

„Der Markt für Transaktionen im Segment Small- und Mid-Market Buyouts ist nach wie vor solide“, heißt es in der Scope-Analyse. Dieses Marktsegment sei weniger abhängig von der Verfügbarkeit von Fremdkapital und die Anzahl der potenziellen Investments ist hoch. Wichtig für die neuen Private-Equity-Angebote wird künftig auch der Vergleich mit den neuen ELTIFs für Privatanleger werden, die sowohl in geschlossenen als auch in semi-liquiden Strukturen aufgelegt werden. Diese können dabei auch als deutsche geschlossene Publikumsfonds aufgelegt werden. ■

Victor-Prime-Index taut langsam auf

Performance-Indikator weist je nach Stadt leichte Wachstumsraten oder minimalen Rückgang aus

Kaum Entwicklungen auf den Büromärkten. Im zweiten Quartal 2024 bewegt sich der Performance-Indikator Victor Prime Office nahezu auf dem Niveau des Vorquartals. Der Indikatorstand für die beobachteten Toplagen der deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München notiert Ende Juni 2024 bei 165,3 Punkten und damit 0,1 Prozent niedriger als im ersten Quartal.

Im Ergebnis liegen die Veränderungsraten der Miet- und Investmentmärkte der einzelnen Städte relativ nah um den Nullpunkt. Im Detail verzeichnet München zum zweiten Mal in Folge einen leichten Performanceanstieg. Hamburg und Düsseldorf erreichen nach jeweils acht Quartalen mit negativen Wachstumsraten nun ebenfalls eine leicht positive Performance. Berlin und Frankfurt entwickeln sich minimal negativ.

„Nachdem sich bereits in den beiden Vorquartalen die Rückgänge des Performanceindex verlangsamt

haben, können wir zur Jahresmitte 2024 von einer weitgehenden Stabilisierung an den fünf Bürostandorten sprechen“, sagt **Ralf Kemper**, Head of Value and Risk Advisory JLL Germany, die Zahlen. Die Städte bewegten sich alle auf einem ähnlichen Niveau. Die leicht positive Abweichung in Hamburg ist die Folge einer moderat gestiegenen Spitzenmiete. Frankfurt zeigt als einzige Immobilienhochburg eine Veränderung in der Spitzenrendite: Der Anstieg der Prime Yield um fünf Basispunkte im Vergleich zum ersten Quartal 2024 befördert den Indikator nach unten.

Die leichten Ausschläge des Indikators nach oben oder unten in Berlin, München und Düsseldorf sind im Wesentlichen auf kleinere Cash-flow-Effekte im Berechnungsmodell zurückzuführen. „Die stabile Gesamtentwicklung des Performanceindikators im Spitzensegment der fünf Städte deckt sich insgesamt mit unserer Marktbeobachtung, und die Stabilisierung findet

WERBUNG

 Verifort Capital

»Investitionen mit Wirkung.«

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC2« bietet die Möglichkeit sich am Zukunftsmarkt von Health&Care-Immobilien zu beteiligen.

Das Wichtigste im Überblick:

- Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Sozial-, Pflege und Betreuungseinrichtungen
- Mindestbeteiligung 5.000 € zzgl. Ausgabeaufschlag
- 3,5% p. a. nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase bis 2035 (Prognose)
- Artikel-8-Fonds gemäß der Offenlegungsverordnung

deutscher
beteiligungspreis 2022

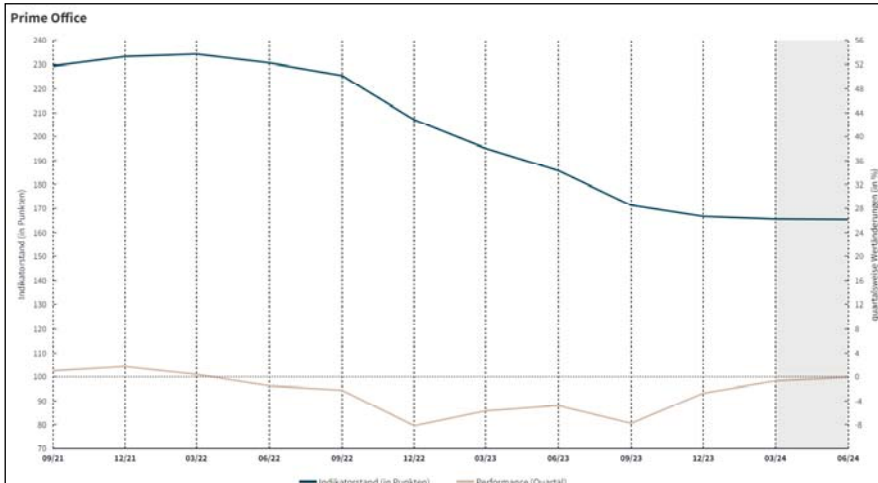


Ausgezeichnet in der Kategorie
»TOP nachhaltiges Investment-
vermögen« für die Assetklasse
Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:
www.verifort-capital.de/vhc2-disclaimer



Negativtrend gestoppt. Die Performance im Index hat die Null-Linie erreicht.

auf einem Preisniveau statt, das höher ist als die pessimistischen Schätzungen einiger Marktteilnehmer.“ Gespannt blicke der Markt auf die laufenden Verkaufsprozesse einiger prominenter Topimmobilien. „Anzahl der Gebote und Breite des Investorenspektrums sind durchaus ermutigend und deuten darauf hin, dass es wieder zunehmend Liquidität für gute Büroimmobilien am Markt gibt“, so Kemper. Auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Zinsen und Preisen beziehungsweise Inflationsraten hätten sich weiter stabilisiert und böten damit eine verbesserte Kalkulationsgrundlage für alle Marktteilnehmer.

Diese Planungssicherheit und die positiven Impulse aus dem Topsegment übertragen sich allerdings nicht auf die Märkte außerhalb des Spitzensegments, die Differenzierung innerhalb der Assetklasse Office verhärtet sich. So sind Gebäude in Sekundärlagen und schwächere Büroimmobilien nach wie vor schwierig zu vermarkten. Die sich im Topsegment schließende Lücke der Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern klafft im sekundären Segment nach wie vor auseinander. Das Transaktionsgeschehen am gesamten Büroimmobilienmarkt bleibt daher weiter träge und bewegt sich mit einem niedrigen Investitionsvolumen in den fünf Immobilienhochburgen von rund 0,72 Milliarden Euro im zweiten Quartal nur minimal über dem Ergebnis des ersten Quartals (knapp 0,7 Milliarden Euro). Der Quartalsdurchschnitt der vergangenen sechs Jahre von rund vier Milliarden Euro wurde deutlich verfehlt.

Etwas positiver stellt sich die Situation an den Büromietmärkten dar. Der Büroflächenumsatz in den

betrachteten fünf Metropolen liegt im zweiten Quartal 2024 rund sechs Prozent über dem Ergebnis des ersten Quartals und etwa 14 Prozent über dem Umsatz des entsprechenden Vorjahreszeitraums. Die Spitzenmieten sind im Vergleich zum ersten Quartal 2024 nahezu unverändert, im Vergleich zum Vorjahresquartal haben sie sich an allen fünf Standorten zum Teil kräftig erhöht.

Im Quartalsvergleich zeigt die Hamburger Spitzenlage die beste

Performance. Bei einer gleichbleibenden Spitzenrendite können die positiven Impulse aus dem Mietmarkt den Indikatorstand um 0,8 Prozent auf den neuen Stand von 181 Punkten heben. Die Münchner Innenstadt landet auf dem zweiten Platz mit einem Performanceanstieg in Höhe von 0,4 Prozent auf 181,3 Punkte, dicht gefolgt von der Düsseldorfer Bankanlage mit 0,3 Prozent auf 150 Punkte. In beiden Städten gab es keine Veränderungen der Spitzenrendite, und auch die Mieten bewegten sich kaum.

„Trotz der Stabilisierungstendenzen herrscht bezüglich Deutung und Ausblick auf die Entwicklung der Investmentmärkte eine so große Bandbreite wie kaum jemals zuvor. Vorsichtige Stimmen verweisen auf gescheiterte Bieterverfahren, Gefahren aus den Mittelabflüssen der offenen Fonds, Refinanzierungslücken, Insolvenzen von Marktteilnehmern und mutmaßlich anrollende Non-Performing-Loan-Portfolios aus noch nicht bereinigten Bankenbilanzen.“ Resultierende Notverkäufe aus Distressed-Situationen hätten in dieser Lesart einen weiteren negativen Einfluss auf das Preisniveau. Es gebe aber auch eine optimistische Sichtweise, die sich insbesondere aus dem nachweislich breiten Interesse an guten Bürogebäuden speist, meint Kemper. „Überraschend zahlreiche Gebote auf ordentlichen Preisniveaus werden als Evidenz für zurückgekehrte Liquidität gewertet, und dass Investoren wieder zunehmend bereit für Investitionen in Büroimmobilien sind.“ ■

Nur Berlin-Potsdam in bester Scienc-Kategorie

Spezifische Immobilienbestände wandeln sich von Eigentümermodell zu Investor-Mieter-Modell

Der zunehmende Bedarf an Multi-Occupancy-Laborflächen hat der Life Sciences Branche in Europa zu einem starken Wachstum und deutlich mehr Entwicklungen in den Fachclustern verholfen. Zu diesem Ergebnis kommt die JLL-Studie „EMEA Life Sciences Industry & Real Estate Perspective“, die aktuelle Trends der Branche und deren Einfluss auf den Immobilienmarkt untersucht. Wichtige Parameter sind dabei das Firmenökosystem am jeweiligen Standort, der Talentpool, die Finanzierung sowie der Immobilienmarkt mit Blick auf die Branche.

Alexander Nuyken, Head of Life Sciences Markets JLL EMEA, sagt: „Der Life-Sciences-Sektor ist zu einer festen Größe auf dem Radar der Immobilieninvestoren gereift. Deshalb folgt nun der nächste Schritt, indem sich diese spezifischen Immobilienbestände von einem Eigentümermodell zu einem Investor-Mieter-Modell wandeln. Investoren haben das Potenzial der Branche erkannt und profitieren vom starken Nachfrageüberhang.“ Leerstände seien praktisch nicht vorhanden, zugleich steigen die Flächenumsätze von Life-Sciences-Nutzern. Dabei geht es weit über reine Büroflächen hinaus, vielmehr werde eine Vielzahl von Immobilienarten, darunter Büroflächen, zu langfristig ausgerichteten Produktionseinheiten, speziellen Lagereinrichtungen und Distributionszentren.

Das sei beispielsweise in München zu beobachten: „Mehrere kommerzielle Laborprojekte entstehen in den großen Life-Sciences-Zentren im Süden der Stadt und in den angrenzenden Gemeinden von Martinsried, Planegg und Gräfelfing. Auch der Munich Airport Business Park im Norden verzeichnet mehrere bestehende und geplante Life-Sciences-Einrichtungen. Die starken Grundlagen und das steigende Investoreninteresse könnten München in den kommenden Jahren von einem etablierten zu einem fortgeschrittenen Cluster weiterentwickeln“, analysiert Nuyken.

Aktuell sind in München bereits nationale und internationale Unternehmen wie **BioNTech**, **GSK**, **Daiichi Sankyo**, **Moderna** und **MSD** ansässig.

Zwei führende Universitäten tragen zudem maßgeblich zur akademischen Basis bei: Die Ludwig-Maximilians-Universität München mit dem Life-Science-Campus in Martinsried und die Technische Universität München mit der TUM School of Life Sciences in Freising. Diese Universitäten und mehrere Forschungseinrichtungen sind entscheidende Faktoren für den Erfolg des Ökosystems. Die Stärke der akademischen Forschung und die Präsenz des Max-Planck-Instituts ermöglichen es lokalen Forschern, zahlreiche Fördermittel des Europäischen Forschungsrats zu erhalten.

Generell bestätigt die Studie das langfristige Wachstum der Life-Sciences-Branche, angetrieben durch eine alternde Bevölkerung und technologische Fortschritte in neuen Arzneimittelsegmenten. „Stabilität und Vorhersehbarkeit makroökonomischer Rahmenbedingungen führt zusätzlich dazu, dass langfristig in diese Branche investiert wird“, sagt Nuyken mit Blick auf das Zinsumfeld und die sich normalisierende Inflation.

JLL erwartet, dass dieses Wachstum der Unternehmen zu steigender Nachfrage nach Immobilien führt. Derzeit übersteigt die Nachfrage das Angebot, aber der Entwicklungsstand der Life Sciences Flächen sei stabil. Mit neuen Flächen, die 2024 und 2025 auf den Markt kommen, wird zwar ein dringend benötigtes Angebot geschaffen, doch dies werde nicht ausreichen, um die erwartete Nachfrage zu decken.

In der JLL-Studie wurden insgesamt 41 Life-Sciences-Regionen europaweit untersucht. Deutschland ist mit fünf vertreten, wobei nur Berlin-Potsdam in die höchste Kategorie „Fortgeschritten“ fällt. München und nun auch Rhein-Neckar werden in der zweihöchsten Gruppe „Etabliert“ verortet, Hamburg und das Ruhrgebiet folgen als „aufstrebende“ Regionen. Führend ist nach wie vor Großbritannien mit zwölf Clustern, davon mit Cambridge, London und Oxford drei in der höchsten Kategorie. ■

Wealthcap

Avedo als Mieter

Wealthcap hat den Dialogmarketing-Experten **Avedo**, ein Tochterunternehmen von **Ströer X**, als neuen Mieter für seine Büroimmobilie in Köln gewonnen. Das Unternehmen bezog im zweiten Quartal 2024 für zunächst zehn Jahre 3.520 Quadratmeter in der Liegenschaft im Kölner Westen. Die Immobilie ist Teil des Fondsportfolios des „Wealthcap Spezial AIF 5“. In der nun zu 97 Prozent vermieteten Multi-Tenant-Immobilie ist unter anderem der eCommerce-Spezialist **Trusted Shops** angesiedelt. Die insgesamt 14.600 Quadratmeter große Immobilie wurde 2003 fertiggestellt und befindet sich in Ehrenfeld unweit der Autobahnauffahrt zur A57.

Postbank-Studie

Online-Einkäufe

Drei von zehn Einkäufen erledigen die Bundesbürger über das Internet, genauso viele wie im Corona-Jahr 2020. Das ist ein Kernergebnis der „**Postbank Digitalstudie 2024**“. Mehr als ein Viertel kauft mindestens die Hälfte ihrer Waren und Dienstleistungen online. Dabei spielt Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle: Rund drei Viertel (77 Prozent) bevorzugen Online-Anbieter, die minimal und nachhaltig verpacken. 43 Prozent achten beim Bestellen darauf, nur Produkte zu wählen, die sie wahrscheinlich nicht zurücksenden müssen. Und 82 Prozent unterstützen die Idee, dass Retouren nicht vernichtet werden dürfen.

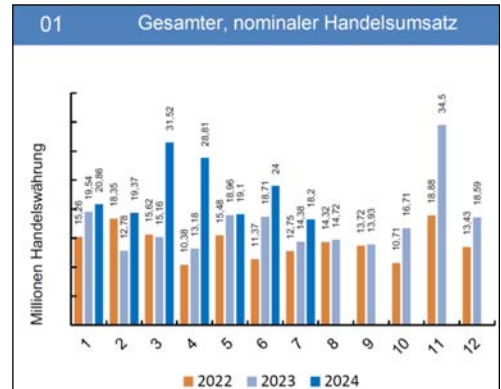
Sommerpause am Zweitmarkt

Langfristiger Trend setzt sich dennoch fort - Sonstige Fonds gefragt

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG blickt auf einen ruhigeren Handelsmonat Juli zurück. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt lag mit 68 Prozent etwas niedriger als im Vormonat mit 73 Prozent. Der Umsatz ermäßigte sich auf 18,23 Millionen Euro aus 462 Vermittlungen (Vormonat: 24,03 Millionen Euro aus 527 Vermittlungen). Um saisonale Faktoren bereinigt, bestätigte sich aber der längerfristige Aufwärtstrend der Handelsumsätze im Zweitmarkt: Juli 2022: 12,75 Millionen Euro, Juli 2023: 14,38 Millionen Euro, Juli 2024: 18,23 Millionen Euro.

Im Immobiliensegment kamen 266 Transaktionen zustande, etwas weniger als im Jahresdurchschnitt (314 Transaktionen). Der Nominalumsatz ermäßigte sich von 17,00 Millionen Euro im Vormonat auf 10,41 Millionen Euro im Juli. Der Durchschnittskurs zeigte sich mit 83 Prozent beinahe unverändert (Vormonat: 82 Prozent) und verstärkte einmal mehr den Eindruck einer kursseitigen Bodenbildung. Trotzdem läuft der Handel im Segment weiterhin zögerlich. Gibt es bei den Subsegmenten „Wohnen“ und „Einkaufszentren“ erste Lichtstreifen am Horizont, so ist insbesondere bei Büroimmobilien immer noch einige Unsicherheit zu spüren. Mit einem Anteil von 57 Prozent am Gesamthandel blieben Immobilienbeteiligungen auch im Juli-Handel ein gutes Stück von ihrer einstigen Marktdominanz entfernt.

Der Sektor Schiffsbeteiligungen profitiert weiterhin von der guten Entwicklung der Frachtraten und erreichte auch im Juli einen Durchschnittskurs von 58 Prozent so wie im Vormonat. Allerdings bleibt das Angebot weiterhin ausgedünnt. Wer sich von seiner Schiffsbeteiligung trennen möchte, hat dies in den vergangenen Monaten überwiegend bereits getan. Der Seg-



Handelsvolumen: Nicht so stark wie im Jahresverlauf, aber besser als in den Vorjahren.

mentumsatz erreichte 3,12 Millionen Euro aus 67 Transaktionen und fiel damit leicht hinter den Vormonat zurück (3,53 Millionen aus 101 Vermittlungen). Der Segmentanteil am Gesamthandel erreichte 17 Prozent.

Bei den unter Sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Erneuerbare Energien-, Private Equity- und Flugzeugfonds ging es im Juli ausgesprochen lebhaft zu. Der Segmentumsatz steigerte sich gegenüber dem Vormonat (3,50 Millionen Euro) auf 4,70 Millionen Euro, die Anzahl der erfolgreichen Transaktionen kletterte auf 129 (Vormonat: 111 Transaktionen). Das Kursmittel betrug 43 Prozent (Vormonat: 41 Prozent) und lag damit fast genau im Durchschnitt seit Jahresbeginn mit 42 Prozent. ■

Rang	Fondsname	kumulierter nom. Handelsumsatz
1	167 Containerriesen der Zukunft 1	707.000
2	161 Schiffslottenfonds 3	676.000
3	SKY CLOUD IV - A380	650.000
4	FUNDUS FONDS 28	580.000
5	Bayernfonds Australien 5	520.000

Zwei Schiffe und ein Flugzeug stellen die Top drei der meistgehandelten Fonds.

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

Die Definition des Duden klingt unverdächtig und eher positiv. Für mich zumindest: Exotisch - fremdländisch, fremdartig und dabei einen gewissen Zauber ausstrahlend. Beispiele sind exotische Tiere, Pflanzen, Früchte, Gewürze. Passt alles zu einem Streetfood-Festival mit asiatischen Speisen und Getränken. Sweet-Chili-Wok, Tom Kha Gai-Suppe, Mai Tai, Pina Colada, Blue-Hawaii-Cocktail. Hört sich alles verführerisch an. Für die „Berliner Jury gegen diskriminierende und sexistische Werbung“ dennoch ein No-Go. Die bei einem Referat der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung angesiedelte Jury stört sich an dem Wort „exotisch“.

„Die Jury hat einige kritische Elemente identifiziert“, beklagte sie sich: „Insbesondere der Slogan ‚Tauche ein in die exotische Welt der asiatischen Straßenküche‘ kann problematisch sein, da der Begriff ‚exotisch‘ häufig verwendet wird, um Menschen oder Kulturen als fremd, andersartig und außerhalb der Norm zu beschreiben.“

Natürlich ist Bami Goreng etwas anderes als eine Erbsensuppe, und Hähnchenspieße asiatisch mit Limetten und Kokosreis schmecken anders als Frikadellen mit Kartoffelsalat. Für unsere gerade einmal an Pizza gewöhnten Zungen eben exotisch.

Auch Veranstalter Luan Thanh Nguyen wundert sich. Der Name weist ihn als Vietnamesen aus, aber vielleicht sollte er sich nach Ansicht der Jury in Andreas Müller umbenennen, um sich nicht dem Vorwurf der Exotik auszusetzen - aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen. „Den Begriff ‚Asian Food‘ sehen wir als Asiaten in keinsten Weise diskriminierend“, sagt er. Nicht anders als die Bezeichnungen „Italian Food Festival“ oder „African Food Festival“.

Keine Ahnung, wie die Berliner Jury dermaßen über das Ziel hinausschießen konnte. Zumal der typische Besucher eines Streetfood-Festivals in Kreuzberg sowieso offener und toleranter sein dürf-

te als der typische Skinhead, der sich wohl eher an einer der zahlreichen Currywurst-Buden blicken lassen wird.

Aber vielleicht ging es den übereifrigen Werbe-Wächtern auch nur um Aufmerksamkeit. Sie ist die wichtigste Währung in den sozialen und sonstigen Medien. Warum sonst schmieren selbsternannte Klima-Schützer Kartoffelsuppe auf Leonardos „Mona Lisa“? Warum kleben sie sich auf Landstraßen und Landebahnen fest? Warum vergleicht **Donald Trumps** Sidekick **J.D. Vance** die Demokratin **Kamala Harris** mit dem verurteilten Sexualstraftäter **Jeffrey Epstein**? Ist doch klar: Aufmerksamkeit.

Wobei ich mich bei dem Vize-Präskandidaten der Republikaner ernsthaft frage, ob er ein Maulwurf ist. Ein U-Boot. Ein Agent, der die Partei im Sinne seiner wahren Drahtzieher beeinflusst. Der Mann hat sich ja nicht um 180 Grad gedreht, sondern um 540 Grad. Einst ein leidenschaftlicher Trump-Hasser, leckt er ihm nun die Lackschuhe. Mit einer eigenartigen Begründung: Seit er Vater geworden ist, habe er Trumps Politik verstanden und unterstützt sie.

Sind Sie auch komplett dämlich geworden, nur weil Ihre Frau ein Kind geboren hat? Also, klingt nicht sehr glaubwürdig.

Ich hoffe nur, dass Vance dem Affen nicht zu viel Zucker gibt. Dass er nicht übertreibt. So wie bei seiner Schimpftirade gegen kinderlose Katzen-Frauen. Einige Leute in der Republikanischen Partei haben bereits Verdacht geschöpft. Er ist inzwischen sogar unbeliebter als Alaskas Gouverneurin **Sarah Palin**, einst ebenfalls Kandidatin für das Amt des Vizepräsidenten. Und die war bestimmt nicht die hellste Kerze auf dem Kuchen. Nein, sie hat nicht gesagt: „I can see russia from my house.“ Aber dies: „Our next-door-neighbours are foreign countries.“

In Berlin würden sie sagen: Exotische Länder. Wenn sie dürften. ■