

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 466 | 38. KW | 20.09.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Umtausch-Angebot: DFH will Immobilienfonds in einer neuen AG bündeln	2
Markt für Einzelhandels-Immobilien: So schwach wie seit 2009 nicht mehr	4
Auf ein Wort: Thomas Kuhlmann, CEO der Hahn-Gruppe	8
Immobilienmärkte USA: Mismatch zwischen Zinsen und Renditen	10
Personalia	12
Top-Logistik-Standorte: Deutschland mit fünf Regionen vorne dabei	13
Wohnungsmärkte Deutschland: 50 Prozent Plus in nur zehn Jahren	15
Fondsbörse Deutschland: Fonds mit Büroimmobilien drücken Durchschnittskurs	17
Das Letzte	19
Impressum	19

Meiner Meinung nach...

Vielen Dank, **Hendrik Wüst**. Ich hatte einen persönlichen Brief an **Markus Söder** schon diktiert, da schmeißt Du in Sachen Kanzlerkandidatur die Brocken hin und löst damit eine Reaktion aus, mit der ich noch nicht gerechnet hatte. Musste also noch mal ran an den Text. Ist doch echt das Letzte...

In den Markt für geschlossene Immobilienfonds kommt Bewegung. Zumindest unter den Fonds der **Deutsche Fonds Holding DFH**. Das Management will insgesamt 19 Fonds in einer neuen Immobilien-AG zusammenführen. Das gefällt nicht jedem. Meiner Ansicht nach muss jeder Anleger seine Entscheidung individuell treffen. Entweder es passt, oder es passt nicht. Alternativ kann der Fondszeichner Kasse machen oder alles beim Alten belassen.

Eine weitere, etablierte Möglichkeit bietet der Handel an der **Fondsbörse Deutschland**. Sie vermittelt inzwischen nicht nur Publikumsfonds, sondern auch Anteile an institutionellen Spezialfonds. Ich halte das für eine gute Sache. Die Altanleger kommen zügig an ihr Geld, neue Investoren beteiligen sich an Fonds mit Historie, und die Asset-Manager vermeiden Verkäufe aus Notsituationen. Kommt das Angebot bei den Instis an? Worauf legen sie besonderen Wert? Mit einer Studie hat das **CFIN Research Center for Financial Services der Steinbeis-Hochschule** bei den Investoren nachgefragt.

In einem gemeinsamen Webinar stellen Studienleiter **Thomas Jürgenschellert** und **Alex Gadeberg** als Vorstand der **Fondsbörse Private Markets** die Ergebnisse der Studie zum Sekundärmarkt von Spezialfonds vor.

Sekundärmarkthandel in Deutschland – Trends und Chancen
Datum: Dienstag, 1. Oktober 2024, **Uhrzeit:** 11:30 bis 12:00 Uhr

Hier können Sie sich für das Webinar [anmelden](#):

In eigener Sache: Der kommende Fondsbrief wird Teil der Spezial-Ausgabe des Immobilienbriefs zur Expo Real, die am 2. Oktober versandt wird. Darin finden Sie unter anderem eine Zusammenfassung der Fonds-Checks aus diesem Jahr. Im gewohnten Turnus erhalten Sie den Fondsbrief mit der Nummer 467 dann in vier Wochen, am 18. Oktober.

Viel Spaß beim Lesen!



Union Investment

Verkauf im Big Apple

Union Investment hat die Einzelhandelsimmobilie 636 Sixth Avenue im New Yorker Flatiron Distrikt in Manhattan an einen strategischen Investor verkauft. Der Käufer beabsichtigt, die gesamte Immobilie einschließlich der darüberliegenden Büroflächen umzugestalten und neuen Nutzungen zuzuführen. Union Investment hatte das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von rund 1.700 Quadratmetern 2016 über einen mit **Nuveen Real Estate** (damals **TH Real Estate**) geschlossenen Joint Venture-Deal für den Offenen Immobilienfonds „UniImmo: Global“ gekauft.

Die damalige Transaktion in der Kategorie Prime Urban Retail hatte insgesamt vier Einzelhandelsobjekte in den USA umfasst und den Eintritt des Hamburger Immobilieninvestmentmanagers in den US-amerikanischen Einzelhandelsmarkt markiert. Seitdem hat Union Investment ihr Einzelhandelsportfolio durch zwei weitere Transaktionen in Chicago und New York ausgebaut.

An den drei weiteren im Joint Venture-Deal erworbenen Einzelhandelsimmobilien in New York, San Francisco und Philadelphia, hält der „UniImmo: Global“ weiterhin eine Beteiligung von 49 Prozent. Perspektivisch plant Union Investment den weiteren Ausbau des Retail-Portfolios in den USA mit Schwerpunkt in den Segmenten High Street und Convenience Retail. Zudem beschäftigen sich die US-Experten in den USA mit den resilienten Assetklassen Logistik und Multi-Family.



Frankfurt. Typischer Standort der DFH-Fonds. Streit entbrennt an der Frage, ob ein Faktor von im Schnitt 15 Jahresmieten für die Immobilien angemessen ist.

Vom Fondszeichner zum Aktionär?

Deutsche Fonds Holding will Anteile in neue Immobilien-AG übertragen

Die Deutsche Fonds Holding DFH hat rund 20.300 Anlegern von 19 geschlossenen Immobilienfonds in den vergangenen Tagen ein Angebot geschickt. Die Zeichner der Fonds mit Objekten an deutschen Standorten können ihre Anteile zurückgeben und erhalten Bares dafür, oder sie stimmen einer Übertragung der Fonds in eine Immobilien-Aktiengesellschaft zu. Zu diesem Zweck hat DFH die Deutsche Real Estate Invest AG, kurz DREI AG, gegründet.

Alternativ dazu können die Anleger Zeichner der Fonds bleiben. Dann ändert sich nichts. So verfährt **DFH** auch mit Anlegern, die nicht auf den Brief reagieren. Nach Einschätzung des Unternehmens dürfte das aber die Ausnahme sein, denn die **DREI AG** will bis zu 80 Prozent der Kommanditanteile an den 19 geschlossenen Immobilienfonds erwerben, die von der DFH Group verwaltet werden. Dabei handelt es sich um Fonds, die DFH selbst aufgelegt hat, aber auch um Beteiligungen, die DFH seinerzeit von **AXA Merckens** und **IVG** übernommen hat.

Die Fonds umfassen 20 Immobilien in Städten wie Bonn, Stuttgart, Hamburg, Düsseldorf, Berlin, München, Köln und Frankfurt mit 550.000 Quadratmeter

Fläche, meistens Büros. Nicht die schlechtesten Standorte. Die Vermietungsquote liegt bei 98,3 Prozent, die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt knapp neun Jahre. Die aktuellen Mieteinnahmen von Nutzern wie **Axa**, **Allianz** und Vodafone summieren sich auf 103 Millionen Euro, die Nettorendite gibt DFH mit 5,9 Prozent an.

Auf welcher Grundlage rechnet die DFH mit den Anlegern ab, und wie umgeht sie Interessenkonflikte? Das Unternehmen hat den Immobilien-Berater **Savills** beauftragt, einen aktuellen Marktwert zu ermitteln. Im Ergebnis landet Savills bei 1,57 Milliarden Euro, was im Schnitt einen Quadratmeterwert von 2.800 Euro und das 15-fache der Jahresmiete bedeutet.

Viel zu wenig, kritisiert **Dietmar Schloz** von **Asuco**, der eine Vielzahl der Immobilienfonds für Zweitmarktfonds erworben hat, und höhere Werte für realistisch hält. Total marktkonform, entgegnet **Michael Ruhl**, Geschäftsführer bei DFH und nun auch im Vorstand der DREI AG, und verweist auf die Gutachten von Savills. Die Banken seien außerdem noch deutlich zurückhaltender in ihrer Einschätzung der Immobilien gewesen, etwa was den Aufwand bei ESG-Sanierungen betrifft. ▶

Wie sich die Anleger entscheiden – ob für einen Exit und Cash-out ihrer Beteiligung oder für einen Übertrag in die Immobilien-AG, ist nicht nur von Preis und Wert abhängig, sondern auch von anderen Faktoren. „Die Rahmenbedingungen für geschlossene Fonds und der Umstand, dass sich Bestandsanleger heute in einer anderen Lebensphase befinden, bewegen viele Anleger und Anlegerinnen dennoch dazu, über einen Ausstieg aus dem Investment nachzudenken“, schreibt DFH dazu.

Konkret bedeutet das: Wie lange sind die Investoren schon beteiligt? Sind sie zufrieden mit den Einnahmen, die sie mit den Fonds bereits erzielt haben? Setzen sie weiterhin auf den deutschen Büro-Immobilienmarkt? Wollen sie lieber einen Schlussstrich ziehen? Sehen sie Chancen in einer Immobilien-AG? Antworten darauf sollen sie im Verkaufsprospekt der Immobilien-AG finden, wobei ich nicht glaube, dass auch nur ein einziger Anleger sich die Mühe macht, 306 Seiten juristisch gehaltener Abhandlungen zu lesen und zu verstehen.

Wobei eins allerdings klar ist: Wer seine Anteile zu Geld machen will, nimmt einen Abschlag von 20 Pro-

zent im Vergleich zum Umtauschangebot auf Grundlage des ermittelten Nettoinventarwertes (Net Asset Value, NAV) der DREI AG in Kauf. Der NAV berechnet sich als Differenz des Marktwerts der jeweiligen Fondsimmoblie und der langfristigen Finanzverbindlichkeiten der Fondsgesellschaft auf Grundlage der Savills-Gutachten. In Summe liegt der NAV bei rund 600 Millionen Euro – die Hypothekendarlehen kommen also auf rund eine Milliarde Euro. Entscheiden sich die Altzeichner für die neue Immobilien-AG, tauschen sie ihre nur eingeschränkt liquide Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds gegen fungible Aktien. Damit würden sie auf Diversifikation setzen, denn die AG hält Anteile an bis zu 20 Immobilien - was manche aber vielleicht gar nicht wollen. Wie sich der Kurs der neuen Immobilien-AG entwickelt, steht außerdem – wie bei allen Aktien - in den Sternen.

Welche Entscheidung die Anleger im Einzelfall treffen, sollten sie mit ihren Beratern klären. Die Frist läuft am 22. Oktober ab. ■



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

Quadoro

Artikel-9-Fonds

Quadoro Investment GmbH und EB – Sustainable Investment Management GmbH (EB-SIM) starten den Vertrieb des offenen Publikumsfonds „Quadoro Erneuerbare Energien Europa“ (QEEE). Der Fonds investiert in Solaranlagen und Windräder und ist das erste Infrastruktur-Sondervermögen, das die Anforderungen des Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung erfüllt. Er strebt eine Zielrendite von fünf bis sechs Prozent nach Kosten an, ist sparpflichtfähig, und die Einkünfte auf Anlegerebene sind teilweise steuerfrei.

So schwach wie nie seit 2009

CBRE legt Zahlen zum Markt für Einzelhandelsimmobilien vor

Der Immobilienmarkt für Einzelhandels-Investments war 2023 so schwach wie seit 2009 nicht mehr. Das ist die zentrale Botschaft von CBRE in Sachen Einzelhandelsimmobilien.

Zwar konnte der stationäre Einzelhandel Marktanteile gegenüber dem Online-Handel zurückgewinnen, und auch die Bedingungen haben sich im Laufe des Jahres 2023 normalisiert. Dies hatte jedoch kaum positive Effekte auf den Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien.

Mit 4,7 Milliarden Euro wurde das niedrigste Transaktionsvolumen seit 2009 erreicht, als vor dem Hintergrund der globalen Finanzkrise 3,3 Milliarden Euro

im deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt investiert wurden. Gegenüber dem Jahr 2022 sank das Transaktionsvolumen um 50 Prozent, und auch die Anzahl der Transaktionen verringerte sich um 42 Prozent.

Und 2024? Einzelhandelsimmobilien bestimmten das Marktgeschehen im ersten Halbjahr und waren die stärkste Assetklasse am Immobilieninvestmentmarkt. Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,6 Milliarden Euro erreichten sie einen Anteil von 25 Prozent am gesamten deutschen Immobilieninvestmentmarkt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum wurden 115 Prozent mehr in Einzelhandelsobjekte investiert. Diese Dynamik wurde hauptsächlich durch drei Einzeltransaktionen ge-



Stand
A2.511

**EXPO
REAL**

Bestandsimmobilien entwickeln. Nachhaltig Werte schaffen.

Wir können es kaum erwarten, Sie an unserem neuen Messestand auf der EXPO REAL vom 7.–9. Oktober 2024 willkommen zu heißen. Nutzen Sie die Gelegenheit uns zu treffen, inspirierende Gespräche zu führen und gemeinsam neue Ideen zu entwickeln. **Wir sehen uns!**



stützt, auf die insgesamt rund zwei Milliarden Euro entfielen – der Verkauf von zwei 1A-Handelsimmobilien in München, darunter die Übernahme der Fünf Höfe durch das Family Office **Athos Group** und die vollständige Übernahme des KaDeWe in Berlin durch die thailändische **Harnng Central Group**.

Das Segment der Fach- und Lebensmittelmärkte erreichte im Jahr 2023 seinen bisher größten Marktanteil am Transaktionsgeschehen. Auf Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Objekte entfielen 3,2 Milliarden Euro und somit 68 Prozent des gesamten Einzelhandelsimmobilientransaktionsvolumens. Damit rangieren diese Handelsimmobilientypen in der Beliebtheit der Investoren auf einem noch höheren Niveau als im Jahr 2021 und dem damaligen Spitzenanteil von 60 Prozent.

Im ersten Halbjahr 2024 verringerte sich der Anteil der Fach- und Lebensmittelmärkte auf 31 Prozent, was einem Volumen von 1,1 Milliarden Euro entspricht. Dahingegen verzeichneten Shopping-Center sowohl 2023 als auch in der ersten Jahreshälfte 2024 – trotz eines gestiegenen Interesses – einen rückläufigen Marktanteil und spielten bisher nur eine

untergeordnete Rolle im Marktgeschehen. Mit dem Comeback großvolumiger Transaktionen ist auch im Segment der Shopping-Center eine deutliche Bewegung zu erwarten.

Die Zinswende hat die Renditen am Immobilieninvestmentmarkt in Bewegung gebracht, sodass die Spitzenrenditen ihren im Jahr 2022 gestarteten Aufwärtstrend zunächst auch 2023 fortsetzten. Die Nettoankaufsrenditen legten in den vergangenen 18 Monaten – analog zu den übrigen Immobilienassetklassen – in allen Teilsegmenten weiter zu, wenn auch in unterschiedlichem Umfang. Im Durchschnitt liegt der Renditeanstieg bei Einzelhandelsimmobilien zwischen dem Jahresbeginn 2023 und dem zweiten Quartal 2024 bei 0,55 Prozentpunkten.

Dabei ist jedoch hervorzuheben, dass die Renditen – vor dem Hintergrund der sich weiter stabilisierenden Finanzierungskonditionen – in den vergangenen sechs Monaten stabil geblieben sind. Shopping-Center in A-Standorten verzeichneten seit Anfang 2023 den größten Renditeanstieg um 0,80 Prozentpunkte auf 5,90 Prozent. 1A-Handelsimmobilien lagen im Durchschnitt der Top-7-Städte im zweiten Quartal 2024 bei 4,84 Prozent, was einem Anstieg



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



Savills IM

Quartier in Karlsruhe

Savills IM erwirbt von der Firmengruppe Krause aus Bayreuth für einen offenen Spezialfonds eine Projektentwicklung mit Wohn- und Lebensmitteleinzelhandelsflächen in der Nähe von Karlsruhe. Das Objekt ist Teil einer innerstädtischen Quartiersentwicklung und umfasst insgesamt rund 8.000 Quadratmeter Mietfläche. Die Brownfield-Entwicklung besteht aus zwei Gebäuden, die dieses Jahr fertiggestellt wurden. Die Einzelhandelsflächen sind langfristig an **Edeka** und **Lidl** vermietet.



Wohin geht die Reise? Aufwärts? CBRE erwartet Bewegung auch bei Shoppingcentern.

um 0,75 Prozentpunkten entspricht. Fachmärkte und Fachmarktzentren legten um jeweils 0,50 Prozentpunkte auf 6,50 bzw. 5,00 Prozent zu, und die Spitzenrendite von Lebensmittelmärkten stieg um 0,20 Prozentpunkte auf 4,70 Prozent.

Aussicht: Der Zinserhöhungszyklus hat offensichtlich 2023 seinen Höhepunkt erreicht, und die Renditen am Einzelhandelsimmobilienmarkt scheinen sich größtenteils stabilisiert zu haben. Jedoch kann es insbesondere bei High-Street-Objekten, im Wesentlichen abhängig von Lage und Zustand der Assets, noch weitere Renditeanpassungen geben. Neben Fach- und Lebensmittelmarktobjekten, die noch immer in der Gunst der Investoren weit oben stehen, ist zusätzlich im Jahresverlauf eine größere Dynamik des Transaktionsgeschehens im Shopping-Center-Segment zu erwarten. Die Pipeline für Shopping-Center ist gut gefüllt, lediglich die Verhandlungsprozesse vor dem Hintergrund von zu justierenden Mietverträgen, CapEx und einer zukünftig nachhaltigen Nutzung stocken zeitweise. ■

JETZT INVESTIEREN!

Flagship-Baumarkt
Metropole Köln

 **Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien

OBI
Gartenparadies

HALLO KÖLN

SONNTAG - SAMSTAG
8.00 UHR -
20.00 UHR

HAHN PLUSWERTFONDS – 181 BAUMARKT KÖLN

www.hahn.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.

Auf ein Wort

Keine Angst vor dem Online-Handel

Thomas Kuhlmann: Kunden wollen Lebensmittel anschauen - Lieferdienste nicht wirtschaftlich

Der Einzelhandel ist das Sorgenkind unter den Immobilien-Segmenten, und verantwortlich dafür ist nicht nur die erneute Kaufhof-Pleite. Corona blieb nicht ohne Folgen, und der steigende Anteil der Online-Bestellungen bedroht den stationären Handel schon seit vielen Jahren. Doch es gibt Ausnahmen. Thomas Kuhlmann ist Vorstandsvorsitzender der Hahn-Gruppe, die sich auf große Lebensmittelmärkte, Fachmarktzentren und Baumärkte spezialisiert hat. Vor wenigen Tagen hat er den aktuellen Einzelhandels-Report vorgestellt, den „Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025“.

Der Fondsbrief: [CBRE weist in seiner Analyse für den Einzelhandelsinvestmentmarkt das schwächste Ergebnis seit 2009 aus. Beunruhigt Sie das?](#)

Thomas Kuhlmann: Die Entwicklung betrifft den gesamten Immobilienmarkt. Vor allem zwei Punkte

waren Auslöser: Die Folgen des Ukraine-Kriegs mit den gestiegenen Energiekosten und der Zinsanstieg verbunden mit der hohen Inflation. Wir kommen außerdem aus goldenen Zeiten. Die Preise waren in manchen Regionen nicht mehr normal. Wir haben daher teilweise die Gelegenheit genutzt, um Objekte zu verkaufen und für unsere Anleger eine attraktive Rendite zu erzielen. Derzeit sehen wir bei gesunkenen Preisen wieder sehr gute Chancen für Einkäufe.

[Bedroht der Online-Handel mittelfristig den Lebensmittelmarkt?](#)

Der Online-Anteil im Lebensmitteleinzelhandel stagniert seit Jahren bei unter drei Prozent, und nennenswerte Veränderungen sehen wir auch für die Zukunft nicht. Die Anbieter von Schnell-Lieferservices wie **Gorilla** haben ihr Geschäft sogar wieder eingestellt. **REWE** ist an 70 Liefer-Standorten bundesweit aktiv,



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

Garbe Industrial

Joint Venture

Garbe Industrial Real Estate geht mit einem von **BlackRock** verwalteten Fonds ein Joint Venture ein. Ziel ist es, ein Portfolio aus Logistik- und Gewerbeimmobilien mit Nachhaltigkeits-Merkmalen zusammenzustellen. Dafür kommen Neubauten und zu modernisierende Bestandsimmobilien in Europa in Frage. Erster Ankauf ist ein rund 200.000 Quadratmeter großes Brownfield in Salzgitter. Hier wird 2025 der Bau einer Logistikimmobilie mit einer Gesamtfläche von rund 70.000 Quadratmetern beginnen.

aber das ist eine Ausnahme. Lebensmittel sind in Deutschland vergleichsweise günstig, daher ist eine Lieferung in der Regel nicht wirtschaftlich. Außerdem wollen die Kunden frische Waren mit den Augen und Händen prüfen und selbst aussuchen.

Sie haben aktuell einen Publikumsfonds im Vertrieb, der einen OBI-Baumarkt in Köln finanziert. Da zählen die Argumente für den Lebensmittel-Einzelhandel höchstens eingeschränkt.

Die Baumärkte haben unter den Witterungsbedingungen gelitten, das stimmt. Der Sommer kam spät und war ziemlich verregnet. Aber auch bei Baumärkten liegt der Anteil des Online-Handels bei lediglich sechs bis sieben Prozent, und der Umsatz hat das Vor-Corona-Niveau von 2019 bereits übertroffen. Das Geschäft entwickelt sich langfristig sehr stabil. Starke Wachstumstreiber

sind insbesondere der große Modernisierungsbedarf und die erforderliche energetische Sanierung bei Häusern und Wohnungen. Es gibt also viele gute Argumente für den Baumarktsektor, es sind eben andere als im Lebensmittel-einzelhandel.

Ist das der Grund dafür, dass der Vertrieb länger dauert als gewohnt?

Wir haben viele Kunden, die sich für Baumärkte und deren resilientes Geschäftsmodell begeistern. Der Fonds hat allerdings ein hohes Eigenkapitalvolumen von 24 Millionen Euro, das ist deutlich mehr als bei unseren typischen lebensmittelgeankerten Immobilienfonds. Was allerdings auch wir bemerken, sind die Pleiten und Probleme von anderen Anbietern. Zwar bieten wir eine ganz andere Assetklassen an, aber unsere Vertriebspartner haben zum Teil auch deren Produkte ver-

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

ROADSHOW 2024 US TREUHAND

Der richtige Zeitpunkt in den US-Immobilienmarkt einzusteigen ist JETZT!

Dazu laden wir Sie persönlich zu unserer Roadshow in fünf Städten ein!

www.usroadshow.de

Stuttgart 25.09.2024

Ingolstadt 26.09.2024

Köln 08.10.2024

Frankfurt 10.10.2024

Hamburg 15.10.2024





Thomas Kuhlmann, Hahn-CEO

kauft. Trotzdem haben wir bereits mehr als 75 Prozent des Fondsvolumens platziert und sind sehr optimistisch für die weitere Platzierung.

Sie haben sich generell auf den großflächigen Einzelhandel fokussiert...

Aus guten Gründen. Hier kommt

uns die Baunutzungsverordnung entgegen, denn die Kommunen erlauben neue Einzelhandelsflächen ab 800 Quadratmeter nur sehr zurückhaltend. Daher sind die bestehenden Objekte auch bei eventuellen Nachmietern gefragt, sollte ein Händler ausziehen. So erklärt sich unter anderem unsere hohe Vermietungsquote von 99 Prozent.

Was folgt auf den OBI-Fonds?

Einige Verkäufer am Markt mussten auch die Preise für Lebensmittelmärkte und Fachmärkte senken. Wir prüfen daher Opportunitäten und hoffen im ersten Quartal 2025 den nächsten Publikumsfonds zu präsentieren.

Bleiben Sie beim KG-Modell, oder spielt der ELTIF in Ihren Plänen ebenfalls eine Rolle?

Wir haben uns mit dem ELTIF beschäftigt, halten aber am AIF mit seinen Vorteilen aus Vermietung und Verpachtung fest.

Ist der ELTIF mit seiner Depotfähigkeit Ihrer Ansicht nach keine Möglichkeit, den Bankenvertrieb wieder zu erreichen?

Die Banken platzieren in erster Linie die Produkte ihrer eigenen Investmentgesellschaften. Wir möchten uns unternehmerisch nicht von den Banken und Sparkassen abhängig machen und gehen daher lieber weiterhin den Weg über Vermögensverwalter. Außerdem ist der ELTIF ein typisches Blind-Pool-Vehikel, und wir platzieren Fonds mit konkreten Objekten. Da wissen die Kunden, worin sie ihr Geld investieren. ■

Von Immobilienprofessor Günter Vornholz

Mismatch zwischen Zinsen und Renditen

Deal-Rückgang in den USA noch nicht beendet

In den vergangenen Ausgaben hat Professor Günter Vornholz die US-Immobilienmärkte aus wissenschaftlicher Betrachtungsweise analysiert. Was fehlt, sind die Konsequenzen auf die Renditen und Perspektiven. Darum geht es in diesem dritten und letzten Teil.

Bei einer langfristigen Betrachtung sind zu Beginn der 2000-er Jahre die Renditen stark zurückgegangen. Als Reaktion auf die gesamtwirtschaftlichen Folgen der Dotcom-Krise hatte die amerikanische Notenbank Fed die Zinsen massiv gesenkt, um dadurch einen Wirtschaftsaufschwung zu erreichen. Als Konsequenz für den Immobilienmarkt sind zwei Folgen bedeutend. Zum einen sanken die Kreditkosten, und zum anderen wurden Immobilien als alternative Investments interessanter. Das führte dazu, dass die Immobilienpreise stärker als die Mieten stiegen und damit die Renditen sanken. Dieses Phänomen wurde auch als „Liquidity Hurricane“ bezeichnet. Die Finanz- und Wirtschaftskrise sorgte danach für einen Rückgang der Immobilienpreise und einen entsprechenden Anstieg der Renditen. Als Resultat der folgenden Niedrigzinspolitik der Fed folgte ein stärkerer und lang andauernder Rückgang der Renditen bis zur Jahresmitte 2022.

Als Folge der geänderten Geldpolitik stiegen im Verlauf des Jahres 2022 die Zinssätze und trieben die Hypothekenzinsen in die Höhe. Die Käufer waren mit höheren Kosten belastet, und die Eigentümer der Immobilien noch nicht bereit, die Immobilien zu den bereits höheren Cap Rates zu verkaufen. Der Mismatch zwischen höheren Hypothekenzinssätzen und weiter niedrigen Cap Rates führte zu einem starken Rückgang an Deals. Der Anstieg der Renditen setzte sich aufgrund der Preisrückgänge auch in den Jahren 2023 und 2024 fort, wobei alle Immobilienobjekte betroffen waren.

Die notleidenden Kredite bzw. Non Performing Loans (NPL) sind ein weiterer Indikator für die Lage auf den Immobilienmärkten. Der Wert war am Ende des dritten Quartals 2023 so hoch wie seit dem vierten Quartal 2013 nicht mehr. Dennoch liegt das Niveau der notleidenden Kredite weit unter demjenigen nach der Finanz- und Wirtschaftskrise.

Dennoch sind die Schwierigkeiten noch nicht ausgestanden, denn in den nächsten Jahren ist mit einem hohen fälligen Kreditvolumen zu rechnen. Zum einen

Wealthcap

Land BW als Mieter

Wealthcap hat eine Fondsimmobilie neu vermietet. Das Land Baden-Württemberg nutzt mehr als 2.700 Quadratmeter Büro-, 200 Quadratmeter Terrassenfläche und fünf Stellplätze am westlichen Rand der Freiburger Altstadt. Die Liegenschaft umfasst knapp 17.000 Quadratmeter Mietfläche und ist Teil des Fondsportfolios des „Wealthcap Immobilien Deutschland 40“. Der Mietbeginn ist für das vierte Quartal 2024 vereinbart. Die Vermietungsquote der Immobilie steigt dadurch auf 97 Prozent.

könnten Kredite, die vor der Fälligkeit stehen, zu zusätzlichen Zwangsverkäufen führen. Ausfallgefährdet sind insbesondere variabel verzinste Kredite und auslaufende Zinsbindungen. Wenn diese Kredite fällig werden, könnten einige Investments in Schwierigkeiten geraten, da eine Finanzierung in einem veränderten Umfeld mit höheren Zinssätzen und niedrigeren Bewertungen deutlich schwieriger wird. Zum anderen könnten aufgrund der fundamentalen Schwierigkeiten im Bürobereich (unter anderem Leerstand), vermehrt einzelne Immobilien unter Druck geraten. Somit wird ein weiterer Anstieg der Ausfälle wahrscheinlich.

Die grundlegende Voraussetzung für die Entwicklung in diesem Jahrtausend war die globale Liquiditäts- und Vermögensentwicklung. Einen bestimmenden Einfluss hatte dabei die Geldpolitik der Zentralbank. Sie war zu Beginn der

2000-er Jahre als Reaktion auf die realwirtschaftliche Dotcom-Krise geprägt von einer Niedrigzinspolitik und massiver Liquiditätserhöhung durch Anleihekaufprogramme (Quantitative Easing). Auch nach der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08 wurde die Geldpolitik als Reaktion auf die Rezessionen eingesetzt. Diese wirkten nicht nur auf die konjunkturelle Entwicklung und damit auf ihr eigentliches Ziel, sondern auch auf die Immobilienwirtschaft. Sie führte zu einem Boom auf den amerikanischen Immobilien-Investmentmärkten. Das zeigt sich anhand steigender Investmentvolumen als auch steigender Immobilienpreise. Einen zusätzlichen Schub gab es durch die extrem expansive Geldpolitik nach 2019.

Durch die hohe Liquidität verbunden mit niedrigen Zinsen kam es zu starken Kapitalzuflüssen auf den Anlagemärkten und einem entsprechenden Boom.

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

Sprechen Sie uns an:

0221 / 3098-111

vertrieb@jamestown.de

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

Wechsel Dich

Franz Krewel (57) wird zum 1.10.2024 in den Vorstand der **Real I.S. AG** berufen, wo er die Schwerpunkte Investment- und Asset-Management sowie ESG übernehmen wird. Krewel verantwortete zuletzt als Board Member von **Swiss Life Asset Managers Deutschland** das Asset-Management sowie die Transaktionen für die Bereiche Residential, Office, Health Care und Retail. Neben Franz Krewel werden wie bisher **Christine Bernhofer**, dann als Vorsitzende (CEO), und **Bernd Lönner** als stellvertretender Vorsitzender dem Vorstand der Real I.S. Gruppe angehören.

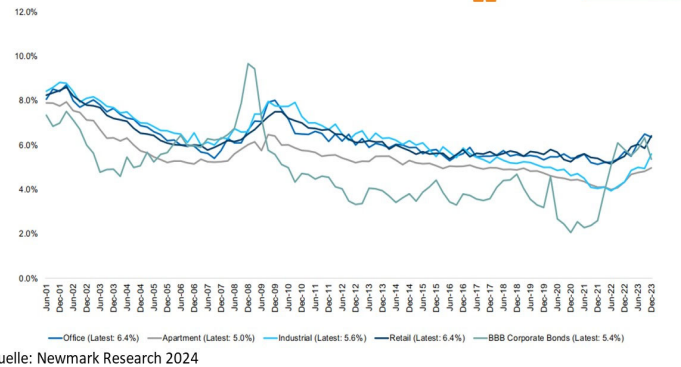
Invesco Real Estate, Immobilienochter der **Invesco Ltd.** mit einem verwalteten Vermögen von 90 Milliarden Dollar, hat **Heike Martin** zum Head of Investments für die DACH-Region1 und die Niederlande ernannt. Als Leiterin eines zehnköpfigen Teams wird sie aus München heraus tätig sein und an **Cristiano Stampa**, Managing Director - Head of Investments, Europe, berichten.

Commerz Real

Starke Vermietung

Der offene Immobilienfonds „Hausinvest“ der **Commerz Real** hat im ersten Halbjahr Mietverträge im Volumen von 309 Millionen Euro neu abgeschlossen oder verlängert. Das ist ein Plus von 42 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 mit 217 Millionen Euro. Zu den lukrativsten Vermietungen zählen Büroflächen, zum Beispiel in Den Haag und Paris.

Cap Rate



Der Rendite-Gap ist aufgeholt. Bonds verzinsen sich in den USA ähnlich wie Investitionen in Gewerbeimmobilien und Wohnungen.

Diese neuen Rahmenbedingungen hatten die Investoren auch veranlasst, nach anderen, neuen Anlagemöglichkeiten zu suchen. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus bei den Staatsanleihen und der relativ geringen langfristigen Performanceaussichten auf anderen Finanzmärkten gerieten Immobilien in ihr Blickfeld. Immobilien wiesen im Vergleich zu anderen Investments immer noch relativ hohe Renditen sowie positive Spreads zu den Anlagealternativen auf.

Die Wende wurde durch die Zinssenkung beginnend im Jahr 2022 geschaffen. Danach folgten rasch weitere Anhebungen, so dass das Leitzinsintervall seit Juli 2023 bei 5,25 bis 5,5 Prozent liegt. Mit der Leitzinserhöhung im Juli 2023 könnte der Höhepunkt des derzeitigen Zinsanhebungszyklus der Fed erreicht worden sein. Ganz aktuell: Erstmals seit 2020 hat die US-Notenbank die Leitzinsen am Mittwoch um einen halben Prozentpunkt auf die Spanne von 4,75 bis fünf Prozent gesenkt.

Weiterhin kann ein globaler, teilweise sehr rascher Anstieg der Vermögen verzeichnet werden. Das durchschnittliche Vermögen, definiert als privates Finanz- und Sachvermögen abzüglich Schulden, eines Erwachsenen in den USA stieg von rund 210.000 Dollar (2000) auf knapp 270.000 Dollar im Jahr 2010. Im folgenden Jahrzehnt erhöhte sich das Durchschnittsvermögen auf gut 430.000 Dollar. In den USA besitzen die Haushalte im Schnitt mehr als doppelt so viel Vermögen wie in Deutschland. Während

das reichste Prozent in den USA über 40,0 Prozent des Gesamtvermögens verfügt, sind es in Deutschland nach Daten der Bundesbank knapp 20,0 Prozent. Die Vermögenden sehen Immobilien als eine erstklassige Anlagemöglichkeit.

Ausblick: Während die aktuellen

Schwierigkeiten für US-Immobilien nicht von der Hand zu weisen sind, gibt es für die Zukunft insgesamt durchaus gute Rahmenbedingungen. Zum einen dürfte der Hochpunkt des aktuellen Straffungszyklus der Fed erreicht sein und Zinssenkungen wieder in den Fokus rücken. Dadurch bleibt der langfristige Wachstumsausblick gut.

Ein sich negativ entwickelnder Markt, der aber nicht mehr so stark negativ ausfällt, könnte ein guter Zeitpunkt für neue Investitionen sein, aber er ist nichts für schwache Nerven. Es scheint zwar der Markt noch nicht seinen Boden gefunden zu haben, aber wenn die Trends so weitergehen, werden einige Investoren den Wendepunkt bald sehen und wieder beginnen zu investieren. Das Investmentvolumen wird erst dann wieder signifikant steigen, wenn entweder die Käufer oder die Verkäufer den ersten Schritt machen bei der Preisfindung. Falls ein Boden bei der Preisgestaltung gefunden wird, wird der Markt zu einem normaleren Aktivitätsniveau zurückkehren. Wann und wie das passiert, bleibt abzuwarten.

Die Erholung des Marktes wird ein langwieriger Prozess sein. Es dauerte fast ein Jahrzehnt, bis sich die Transaktionszahlen von der globalen Finanzkrise erholten. Im gegenwärtigen Umfeld und unter Berücksichtigung des Wettbewerbs werden die Anlagestrategien selektiver und taktischer sein. ■

Im Herzen Europas und am Tor zur Welt

Niederlande bieten beste Zugänge zu Verbraucherzentren - Deutschland mit fünf Top-Logistik-Standorten

In Paris / Île-de-France befinden sich Europas beste Mikrostandorte für eine effiziente Logistikverteilung. Zu diesem Ergebnis kommt LaSalle Investment in seinem „Paths of Distribution Score“ („PoDs“).

Die Niederlande erhalten die beste Bewertung auf Landesebene, da das Land über einen unmittelbaren Zugang zu den wichtigsten Verbraucherzentren in Europa verfügt und gleichzeitig einen Handelsknotenpunkt innerhalb Europas sowie interkontinental darstellt. In der Liste der 20 besten regionalen Märkte befinden sich neben der Hafenstadt Rotterdam, die als zentrales Tor für den globalen Handel den zweiten Platz belegt, auch die lokalen Rivalen Amsterdam und die Nordbrabant-Region Breda und Tilburg. Deutschland erzielt die zweithöchste Wertung im Ländervergleich und hat mit der Region Frankfurt-Mainz, dem Rhein-Ruhr-Gebiet, Dortmund, Stuttgart und dem Karlsruhe-Mannheim-Korridor fünf und damit – zusammen mit Großbritannien – die meisten Standorte unter den Top 20 der Märk-

te. Alle fünf Standorte liegen im westlichen Teil des Landes und etablieren diese Ecke Nordwesteuropas als einen Hotspot für Produktion und Transport.

Die Region Frankfurt-Mainz erzielt in Deutschland die höchste Wertung und liegt als wichtige Transport-Achse im europäischen Vergleich auf Platz drei der bestbewerteten Logistikstandorte. Auch das Rhein-Ruhr-Gebiet gehört zu den Top-Regionen und führt mit einem Logistikmarktanteil von 20 Prozent, bei einer durchschnittlichen Berechnung über fünf Jahre, die Nachfrage nach Logistikflächen in Europa insgesamt an.

Großbritannien steht als Land, trotz der Abgrenzung vom europäischen Festland, im Ländervergleich auf Platz drei und hat mit der Greater London Region seinen höchstbewerteten Logistikmarkt. Auch die West und East Midlands, der Nordwesten Englands (um Manchester) und Kent sind dank ihrer starken Infrastruktur in den Top 20 zu finden. Belgien liegt auf



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 

Offene Fonds

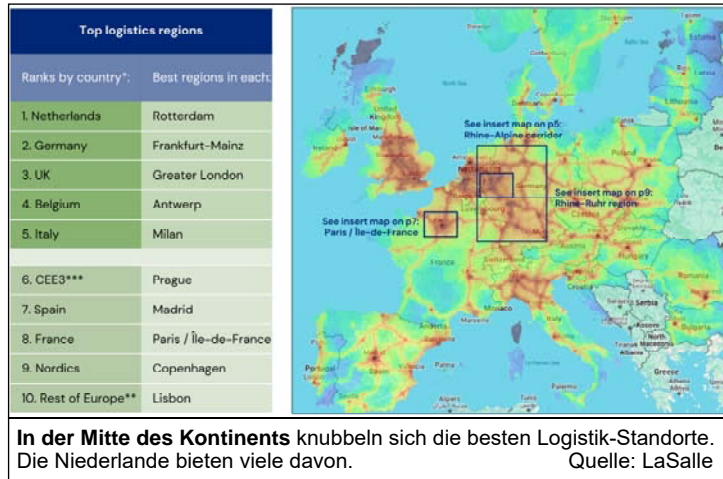
Rekord-Abflüsse

Nach Auswertungen von **Barkow Consulting** verzeichneten die offenen Immobilien-Publikumsfonds im Juli zum zwölften Mal in Folge Nettomittelabflüsse – und das in Rekordhöhe. Die Abflüsse beliefen sich auf 729 Millionen Euro, den höchsten Wert seit Mitte 2010. Damit wurde der Juni-Wert von 241 Millionen Euro deutlich übertroffen. Innerhalb eines Jahres summieren sich die Nettomittelabflüsse mittlerweile auf 3,6 Milliarden Euro. Besonders alarmierend: Im Juli überschritten die Mittelrückflüsse, also die Rückgabe von Fondsanteilen, erstmals seit Anfang 2011 wieder die Milliardengrenze. Konkret wurden Anteile im Wert von 1,1 Milliarden Euro zurückgegeben. Der Bruttoabsatz von Fondsanteilen belief sich im Juli zwar auf 403 Millionen Euro, profitierte aber hauptsächlich von automatisch wieder angelegten Fondsausschüttungen. Bereinigt um diese Effekte dürfte der tatsächliche Neuabsatz nahe Null liegen.

DFH Group

Klinik verlängert

Die **DFH Group** hat den Mietvertrag für die Fondsimobilie des „Merckens Fonds sieben“ mit der **Gräfliche Kliniken Moritz Klinik GmbH** vorzeitig bis August 2033 verlängert. Die Klinik verfügt über 17.340 Quadratmeter Nutzfläche und 150 Stellplätze. Die Mietvertragsverlängerung umfasst außerdem ein Büro- und Geschäftshaus in Erfurt mit 1.450 Quadratmetern.



dem vierten Länderrang – mit Antwerpen an siebter und Brüssel an siebzehnter Stelle in der Rangliste der regionalen Märkte. Trotz vergleichsweise niedriger Investitionsvolumen in der Vergangenheit erzielt der Großraum Mailand hohe Wertungen. Auch der Venetien-Verona-Korridor konnte gut abschneiden, wofür der Inlandskonsum ein maßgeblicher Treiber war.

In Polen zählen der Kattowitz-Krakau-Korridor und Łódź, die in der Wertung vor der Hauptstadt Warschau liegen, zu den größten Gewinnern. Beide Standorte haben in den vergangenen Jahren ein wesentliches Wachstum verzeichnet und profitieren von Investitionen in die Infrastruktur und der Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Die PoDs-Veröffentlichung ist die erste ihrer Art und verwendet einen innovativen und kleinteiligen Ansatz, der den europäischen Kontinent in 158.445 jeweils zehn-Kilometer-große Hexagon-Felder unterteilt. Jeder dieser Mikrostandorte wird nach den vier Kriterien Produktionsleistung, Konsumausgaben, Infrastrukturqualität und Nähe zu qualifizierten Arbeitskräften bewertet.

Das Model berücksichtigt nicht nur die Nachfrage, sondern auch die Kosten zur Deckung dieser aus Betreibersicht. Dafür verwendet es einen umfangreichen Datensatz von Kostenkennzahlen für den Straßengüterverkehr zwischen Regionen sowie ein Random-Forest-Maschinenlernmodell zur Bewertung der Zugänglichkeit des Straßennetzes auf der kleinstmöglichen Ebene.

Die Hexagon-Felder mit den bestbewerteten Mikrostandorten befinden sich im östlichen Ring um Paris: Von der Umgebung des Flughafens Charles de Gaulle im Norden, in südöstlicher Richtung über Noisy-le-Grand und weiter nach Créteil. Dieser Teilmarkt von Paris profitiert von der Anbindung an die französische Haupt-

stadt, den breiteren französischen Markt und weiter in nördliche und östliche Regionen.

Die Bewertung von Logistikstandorten unterscheidet sich von anderen Städterankings, da nicht nur zentrale Städte berücksichtigt werden können. Komplette Regionen und alle Mikrostandorte darin können potenziell effizient für die Logistik sein. Deshalb hat das Team von LaSalle einen neuen Ansatz verfolgt und die Lücken in den Regionen zwischen Städten in Europa gefüllt. Die Karten zeigen Wertungen für Standorte in ganz Europa und heben Korridore, Ballungsräume, Cluster und sichelförmige Gebiete hervor, die die optimalen Standorte für moderne Logistik definieren.

Petra Blazkova, Head of Research & Strategy, Core & Core-Plus Capital, Europe bei LaSalle, sagt: „Die Kostenunsicherheit für Logistikanbieter in Europa ist angesichts der anhaltenden Ungewissheit bei Energiepreisen und unterbrochenen Lieferketten hoch. Der Standort ist für Distributoren ein kontrollierbares Schlüsselkriterium, daher gilt jetzt umso mehr: Die Optimierung der Standortwahl kann dazu beitragen, weniger Risiken ausgesetzt zu sein und die Lieferketten zu schützen.“ Die heutigen Einstufungen würden zeigen, welche Regionen für Distributoren am besten geeignet sind, um Risiken zu minimieren, und wie Anleger die Zusammensetzung von Portfolien und Assetmanagement optimieren können. ■

50 Prozent plus in nur zehn Jahren

Preis-Rally bei Wohnungsmieten noch lange nicht am Ende - zwei von drei Apartments möbliert

Wohnungen sind gefragt bei institutionellen Investoren. Zwar haben einige Pleiten die Stimmung am Markt verhagelt, doch bleiben die Konsequenzen von Project, d.i.i. und weiteren Insolvenzen überschaubar. Zumal die Mieten nur eine Richtung kennen.

Im ersten Halbjahr 2024 verteuerten sich die Angebotsmieten in fast allen kreisfreien deutschen Städten deutlich. Besonders auffällig ist die breite und starke Marktdynamik. Die bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit der gerade aktuell erhöhten Nachfrage sorgt für einen relativ flächendeckenden Druck auf weiter steigende Mieten. Dies ergibt eine aktuelle Analyse von **BNP Paribas Real Estate**. Um im aktuellen Marktumfeld Orientierungshilfen und einen schnellen Überblick auch über kleinere Standorte zu liefern, veröffentlicht der Immobilienberater zum neunten Mal ein Research-Produkt, das speziell auf institutionelle Investoren ausgerichtet ist. Neben einem Überblick zu den bundesweiten Investment- und Vermietungsmärkten enthält der

Report komprimierte Darstellungen der wichtigsten Marktindikatoren der großen Standorte und Fact Sheets für mehr als 100 Städte.

„Während sich die Angebotsmieten im Bestand in den Studenten-, Groß- und Mittelstädten jeweils um vier Prozent gegenüber 2023 verteuerten, war in den A-Städten mit einem Plus von fünf Prozent eine leicht überdurchschnittliche Mietpreisdynamik zu verzeichnen“, so **Christoph Meszelinsky**, Geschäftsführer und Head of Residential Investment der **BNP Paribas Real Estate GmbH**. So belegen A-Städte mit durchschnittlich 14,95 Euro pro Quadratmeter weiterhin die Spitzenposition; mit gebührendem Abstand sind Studentenstädte (11,65 Euro) die im Durchschnitt zweitwertesten Standorte. Berlin bleibt die kreisfreie Stadt mit der stärksten Mietentwicklung in Deutschland: So verteuerten sich hier die Mieten im Bestand um ganze 88 Prozent gegenüber 2014. Die hohe Marktdynamik dürfte im Wesentlichen am vergleichsweise günstigen Aus-

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



Wohnungsneubau. Leider nicht genug. Langfristig dürfte vor allem bezahlbarer Wohnraum fehlen.

gangsniveau und an der über Jahre zugenommenen Attraktivität der Hauptstadt liegen. Mit einigem Abstand rangieren auf Rang zwei Kaufbeuren und Rostock (73 Prozent) vor Kempten im Allgäu und Leipzig (68 Prozent).

Gegenüber 2014 notiert das Mietpreisniveau in den kreisfreien Städten im ersten Halbjahr 2024 auf einem signifikant höheren Niveau – so legten die Mietpreise um rund die Hälfte zu. Während sich die Mieten im Bestandssegment um 45 Prozent verteuerten, werden für Neubau-Wohnungen im Schnitt 50 Prozent mehr aufgerufen als noch 2014. Die jüngst beobachtete höhere Mietpreisdynamik im Neubau- im Vergleich zum Bestandssegment setzt sich im ersten Halbjahr nicht klar erkennbar fort. Besonders bei Neubauten stellen die deutlich gestiegenen Baukosten und eingebrochene Baufertigstellungen klare Preistreiber dar. Allerdings ist auch im Bestand der Nachfragedruck weiterhin sehr hoch – in Kombination mit einem spürbar günstigeren Ausgangsniveau könnten im Bestandssegment jüngst gewisse Nachholeffekte eingesetzt haben. Auch vor dem Hintergrund eines auf Jahre absehbar schwachen Wohnungsneubaus dürften die Mietpreise ihren dynamischen Wachstumskurs fortsetzen.

Diese ohnehin bereits sehr angespannten Mietwohnungsmärkte sind jüngst auf eine weiter steigende Nachfrage - insbesondere durch Zusatzbedarf durch Ukraine-Geflüchtete - bei gleichzeitig einbrechender Neubautätigkeit getroffen. Die sehr niedrigen Leerstandsquoten spiegeln sich deutlich in hohen Mietpreis-

niveaus der A-Städte wider. Kurz- und mittelfristig dürfte der anhaltend hohe Nachfragedruck und eine fehlende angebotsseitige Entlastung durch eine ruckläufige Bautätigkeit weiter klar mietpreistreibend bleiben.

Gerade im stark nachgefragten Segment kleiner Wohnungen bis 50 Quadratmeter werden vermehrt möblierte Einheiten angeboten, was mit zusätzlicher Nachfrage nach zeitlich begrenztem Wohnraum und geringeren regulatorischen Anforderungen erklärbar sein dürfte. Im ersten Halbjahr 2024 sind mehr als zwei Drittel der angebotenen kleinen Wohnungen möbliert. Diese Tatsache spiegelt sich in einem seit Jahren bestehenden Gap zwischen den Mieten für unmöblierten und möblierten Wohnraum wider. Allerdings ist auch im Segment möblierter Wohnungen in Berlin eine höhere Dynamik als in den übrigen A-Städten zu beobachten: So verteuerten sich kleine möblierte Wohnungen seit 2014 dort stärker (86 Prozent) als in den übrigen A-Städten mit 52 Prozent.

Wohin geht die Reise? Das Angebot kann aktuell bei weitem nicht die Nachfrage nach Mietwohnungen befriedigen; dies gilt besonders für die Metropolen und Ballungsräume. Zu dem bereits vorhandenen Nachholbedarf an neuen Mietwohnungen kommen aktuell jährlich neue Defizite hinzu, da die Baufertigstellungszahlen den jährlichen Wohnungsneubaubedarf nicht decken können. Vor dem Hintergrund stark angezogener Bau- und Finanzierungskosten werfen deutlich gesunkene Baugenehmigungen ihren Schatten bereits auf weiter rückläufige Baufertigstellungszahlen voraus. Angebotsseitig ist somit absehbar kaum mit Entlastung zu rechnen. Der marktaktive Leerstand liegt für Metropolen auf einem sehr niedrigen Stand und ist beispielsweise für Berlin quasi nicht vorhanden. Die Nachfrage wird insbesondere durch einen deutlichen Bevölkerungszuwachs in den vergangenen zwei Jahren bestimmt, wodurch der Druck auf den Mietwohnungsmarkt weiterhin hoch bleibt.

„Kurz- und mittelfristig sprechen die Fundamentaldaten der Angebots- und Nachfrageseite für ein Investment in deutsche Wohnungsmobilienmärkte. Der quantitative Zusatzbedarf dürfte auf absehbare Zeit insbesondere durch Geflüchtete aus der Ukraine hoch bleiben“, so Meszelinyky. Zwar kämen aktuell weniger Geflüchtete in Deutschland an, jedoch würden sie vermehrt bleiben und Wohnungen benötigen. Kurz- und mittelfristig dürfte die Dynamik steigender Mieten, sowohl im Bestand als auch im Neubau, weiter anhalten. In Erwartung weniger stark steigender Preise für Eigentumswohnungen dürften sich die Kaufpreiskriterien weiter vergünstigen. ■

Depotbanken

2.835 Mrd. Euro

Die Depotbanken verwahrten am 30. Juni 2024 insgesamt 2.835 Milliarden Euro für in Deutschland aufgelegte Fonds. Das sind drei Prozent mehr als Ende 2023 (2.749 Milliarden Euro). Das verwahrte Vermögen entfiel zu 69 Prozent und 1.965 Milliarden Euro auf die fünf größten Anbieter. Insgesamt umfasst die Statistik, die der deutsche Fondsverband **BVI** in Zusammenarbeit mit dem **Praxisforum Depotbanken** erstellt, 29 Verwahrstellen. Die Liste führt **BNP Paribas** mit einem Vermögen von 679 Milliarden Euro an. Es folgen die **State Street Bank** mit 378 Milliarden Euro und die **DZ Bank** mit 354 Milliarden Euro. 26 Verwahrstellen sind im Geschäft mit offenen Wertpapierfonds mit einem Vermögen von 2.472 Milliarden Euro tätig. Neun Depotbanken verwahrten ein Netto-Vermögen von 313 Milliarden Euro für offene Sachwertfonds. Im Segment der geschlossenen Investmentfonds betreuten elf Verwahrstellen ein Vermögen von 50 Milliarden Euro.

Empira Group

Vermietungen

Die **Empira Group** erwirbt Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser, mit 400 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 32.000 Quadratmetern in den Berliner Stadtteilen Neukölln, Kreuzberg und Wedding. Sie plant, die Gebäude umfassend zu modernisieren und an die aktuellen energetischen Anforderungen anzupassen.

Fonds mit Büros drücken Kurs

Knapp 21 Millionen Euro Umsatz an Fondsbörse mit gebrauchten Anteilen

Im abgelaufenen August erlebte die **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG** einen regen **Zweitmarkthandel**. Die Anzahl der abgewickelten Transaktionen übertraf mit **541** die bereits guten Vormonate **Juli und Juni (462 bzw. 527 Transaktionen)**.

Der Umsatz lag mit 20,98 Millionen Euro deutlich über dem Vergleichszeitraum aus den Vorjahren (14,72 Millionen bzw. 14,32 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt ermäßigte sich leicht auf 67,5 Prozent (Vormonate: 68,2 Prozent bzw. 72,6 Prozent), bedingt durch Rückgänge in Teilsegmenten des Immobilienmarktes. Mit 69,7 Prozent Umsatzanteil am Gesamthandel dominierten Immobilien deutlich das Handelsgeschehen.

Der Handel mit Immobilienbeteiligungen zeigte dabei ein gemischtes Bild. Die Kurse für Wohnimmobilienbeteiligungen befinden sich schon seit mehreren Monaten in einer Bodenbildung. Zu mittlerweile deutlichen ermäßigten Kursen stoßen nun auch Handelsimmobilien wieder auf mehr Kaufinteresse. Bei Büroimmobilien und Projektentwicklungen zeigt der Trend allerdings weiterhin abwärts. Im Gesamtergebnis führte dies zu einem neuen Kurstief im Immobiliensegment von 74,8 Prozent (Durchschnitt seit Jahresbeginn: 83,6 Prozent). Der Monatsumsatz stieg hingegen deutlich auf 14,62 Millionen Euro (Juli: 10,41 Millionen Euro) aus 318 Transaktionen (Juli: 266 Transaktionen).

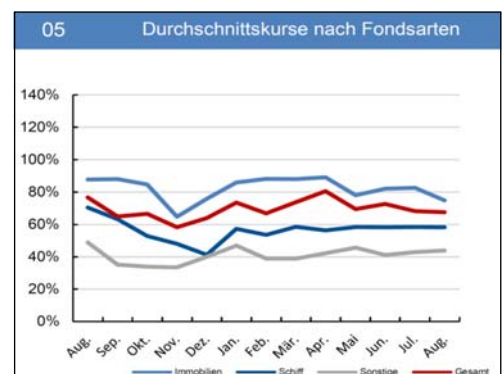
Im Schiffssektor setzte sich der Trend der Vormonate fort: Die Schifffahrtskrise im Roten Meer wirkt sich auch im Zweitmarkthandel spürbar aus. So stand beim Durchschnittskurs den vierten Monat in Folge eine 58 vor dem Komma. Mit 58,2 Prozent wurden Schiffsbeteiligungen wie seit geraumer Zeit zu verhältnismäßig hohen Kursen gehandelt und verzeichneten



Bislang ein gutes Jahr. Auch im August waren die Umsätze besser als in den Jahren zuvor.

einen deutlichen Überhang auf der Nachfrageseite. Im schon seit Monaten ausgedünnten Markt entstand aus 95 Vermittlungen (Vormonat: 67 Vermittlungen) ein Umsatz von 3,08 Millionen Euro (Vormonat: 3,12 Millionen Euro).

Auch bei den unter sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity, Erneuerbare Energien und Flugzeugfonds veränderte sich das Bild kaum gegenüber den Vormonaten. Erneuerbare-Energien-Beteiligungen blieben gesucht. Der Durchschnittskurs lag mit 43,8 Prozent in der engen Spanne der Vormonate und dicht am Mittel seit Jahresbeginn (42,58 Prozent). Aus 128 Transaktionen (Vormonat: 129 Transaktionen) entstand ein Umsatz von 3,27 Millionen Euro (Vormonat: 4,70 Millionen Euro). ■



Die Kurse für Schiffsfonds sind seit Jahresbeginn extrem stabil.

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

Liest **Markus Söder** den Fondsbrief? Das hoffe ich ja wohl. Schließlich war er bereits mehrfach im Fokus der Berichterstattung. Daher, lieber Namensvetter, spreche ich Dich hier direkt an.

Puh, da hast Du ja noch einmal die Kurve gekriegt. Und ich hatte befürchtet, Du willst diesmal wirklich Bundeskanzler werden, kaum dass ich in das schönste Bundesland der Welt gezogen bin, wie Du immer sagst. Natürlich hast Du bei mehreren Gelegenheiten versichert, der schönste Job der Welt sei der des bayerischen Ministerpräsidenten. Kanzler? Ich doch nicht, hast Du mehrfach gesagt: „Ich persönlich habe definitiv keine Ambitionen mehr. Das Thema Kanzlerkandidatur ist für mich erledigt.“ Das war Anfang 2023. Und wenige Wochen später: „Ich stehe da nicht mehr zur Verfügung.“ Da hatte ich keinen Zweifel an Deiner Aufrichtigkeit. Ich habe Dich bei den Gebirgsschützen erlebt, die Du ausländischen Staatsgästen als Bavarian Army präsentiert. Wenn Du Präsidenten und Prominenten erzählst, wie Du die bayerischen Berge und Seen geschaffen hast.

Ja, auch wegen Dir habe ich meinen Lebensmittelpunkt ins Alpenvorland verlegt. Wegen Deiner Verlässlichkeit. Auch wenn ich mich manchmal wundern musste. Wenn Du einen Baum umarmst hast. Wenn Du Deine Liebe zur Biene entdeckt hast. Aber ich wusste, dass es tief in Dir drin anders ausschaut. In Deinen Videos tropft die Dönersauce von Kinn, und vor dem von den Grünen verordneten fleischfreien Schweinebraten machst Du drei Kreuzzeichen.

Aber jetzt kommen mir doch leise Zweifel. Denn auch Mitte 2020 hast Du Deine Loyalität versichert: „Es glaubt mir immer keiner, aber ich meine es so: Mein Platz ist in Bayern, und da bleibe ich auch.“ Und ein Jahr später: „Wird es **Armin Laschet**, hat er meine volle Unterstützung. Darauf kann er sich zu 100 Prozent verlassen.“

Wollen wir den ehemaligen CDU-Chef Laschet fragen, was er über Dich denkt? Da dürften Worte fallen wie

„Dolchstoß“, „Intrige“, „Todesstoß“. Ich bin mir sicher, da denkt **Friedrich Merz** jeden Tag drüber nach. Trotz Deiner erneuten Versicherung, dass Du diesmal erneut kein Kanzler werden willst.

Ich bin ja mal gespannt, ob der Sauerländer nun entspannter wird. Immerhin hat er seine Mundwinkel in den Interviews nach der Kanzlerkandidatenklärung leicht nach oben gezogen. Außerdem: Wer hätte Dich denn ablösen sollen in Bayern? Wer könnte die Freien Wähler um **Hubert Aiwanger** in die Schranken weisen? **Alexander Dobrindt**? Bitte nicht. Ein wiederaufstandener **Andreas Scheuer**? Dann wäre ich wieder weg aus Gottes schönstem Bundesland. Das sag ich Dir. Dann geht's zurück nach Nordrhein-Westfalen. Nach Gelsenkirchen. Zu Hendrik Wüst, der dort CDU-Ministerpräsident ist.

Der war ja bis vor wenigen Tagen noch im Rennen, hat dann aber am Montagabend zurückgezogen. Damit hat er Dich und Friedrich in Zugzwang gebracht. Vielleicht hat ihm **Caren Miosga** den Rest gegeben, die ihn in ihrer Talk-Show als „zahmes Nutztier“ beschimpfte. Wohl nicht nur wegen des Pferdes im Wappen von Nordrhein-Westfalen.

Dabei hatte sich Wüst seinerzeit eher wie ein Esel benommen. Oder als Sündenbock? Als Generalsekretär der NRW-CDU hatte er 2010 die Verantwortung in der „Sponsoring-Affäre“ übernommen. Für 20.000 Euro konnten Kunden ein Partnerpaket für den Parteitag kaufen, das unter anderem Einzelgespräche mit dem damaligen Ministerpräsidenten **Jürgen Rüttgers** umfasste. Der hatte natürlich von nix gewusst.

Davon hat sich Wüst erholt. Und macht in Nordrhein-Westfalen einen guten Job als Ministerpräsident, so wie ich das inzwischen aus der Ferne beurteilen kann. Schade, dass er keine Lust auf Kanzler hat. Er wäre meine erste Wahl gewesen. Und das meine ich jetzt total ernst. Aber hier in Bayern ist ja alles gut. Jetzt, wo Du den schönsten Job der Welt behältst. Wirst Du doch, oder?