

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 437 | 28. KW | 14.07.2023 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Zehn Jahre KAGB:</b> Blick zurück auf Regulierungen und Reparaturen	2
<b>Wealthcap-Umfrage:</b> Institutionelle Investoren und Projektentwicklungen	6
<b>Internationale Standorte:</b> Punktvorteile für Kanada und die Vereinigten Staaten	9
<b>JLL-Untersuchung:</b> Aus Büros in Top 7 könnten 20.000 Wohnungen werden	11
<b>Personalia</b>	12
<b>Savills-Studie:</b> Pflegeheime und Rechenzentren lösen Büros und Einzelhandel ab	13
<b>Patrizia-Umfrage:</b> Anleger legen verstärkt Wert auf Dekarbonisierung	15
<b>Europäische Immobilien-AIF:</b> Nettovermögen übersteigt eine Billion Euro	17
<b>Cushman &amp; Wakefield:</b> Volumen am Wohnungsmarkt mehr als halbiert	18
<b>Das Letzte</b>	20
<b>Impressum</b>	20

## Meiner Meinung nach...

Fast auf den Tag genau zwei Jahre ist die Flutkatastrophe in Deutschland her, bei der 180 Menschen ihr Leben verloren haben. Alleine im Ahrtal waren 134 Todesopfer zu beklagen. Fast auf den Tag genau haben die Versicherer 6,7 Milliarden Euro an die Betroffenen ausgezahlt. Leider viel zu wenig. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat eine Studie in Auftrag gegeben, die auf einen Gesamtschaden von mehr als 40 Milliarden Euro kommt.

Naturkatastrophen kosten also Leben und Existenzen. Nicht nur bei Jahrhundert-Ereignissen. Die Hitze forderte im vergangenen Jahr 60.000 Tote in Europa, in Deutschland starben mehr als 8.000 Menschen in Folge der tropischen Temperaturen. So steht es in einer Studie, die in der Fachzeitschrift „Nature Medicine“ veröffentlicht wurde. Zuvor hatte schon das EU-Statistikamt Eurostat auf eine ungewöhnlich hohe Übersterblichkeit im Sommer 2022 hingewiesen.

Für einige Leute sind das bestimmt viel zu viel Fakten. Zumal der Sommer 2022 ein Kindergeburtstag war im Vergleich zu der aktuellen Hitzewelle mit täglich neuen Rekorden. Aber was höre ich? „Klimawandel? Blödsinn! Und von Menschen gemacht schon gar nicht.“ Können solche Sprüche tatsächlich Wähler überzeugen?

Ist doch total egal, wer dafür verantwortlich ist, dass alte und kranke Menschen bei Temperaturen wie in der Sahara sterben wie die Fliegen. Jeder einzelne von uns ist in der Pflicht, sich so zu verhalten, dass unser Wetter nicht noch unerträglicher wird. Auch wenn die USA, China, Russland und Indien die schlimmsten Luftverpester sind. Und bitte nicht vergessen: Klimaschutz hat positive Konsequenzen auf Sachwerte-Investments. Wer sich zum Beispiel als Vermieter nicht um reduzierte Nebenkosten kümmert, findet mittelfristig keine Nutzer mehr.

Viel Spaß beim Lesen!



## Verifort Capital Portfolio komplett

**Verifort Capital** erweitert das Portfolio des „Verifort Capital HC1“ mit einer Pflegeeinrichtung in Merseburg. Damit ist der Fonds komplett investiert. Die Einrichtung für ambulantes betreutes Wohnen ist das vierte Objekt, das für den Fonds gekauft wurde. Die Immobilie ist Teil eines ehemaligen Kasernenareals aus dem Jahr 1930. Es wird derzeit komplett kernsaniert, bevor es an den Mieter, einen lokalen Pflegedienst, übergeben wird. Im Mai dieses Jahres hat Verifort Capital den Vertrieb des Nachfolgers „HC2“ gestartet. Mit einem Fondsvolumen von 71 Millionen Euro verfolgt er mit Pflegeimmobilien, Arzthäusern, medizinischen Versorgungszentren, Kitas und Schulen einen erweiterten Investitionsansatz.

## DFH

### Verkauf in Cottbus

Die **Deutsche Fonds Holding GmbH (DFH)** hat das Quartier am Schlosskirchplatz in Cottbus an ein Family Office aus Berlin verkauft. Der historische Gebäudekomplex aus dem 19. Jahrhundert und einem Gebäudeteil aus dem Jahr 1994 umfasst ein Hotel, 17 Ladenlokale für Einzelhandel und Gastronomie, 19 Büros, 23 Wohnungen und ein Fitnessstudio. Hauptmieter über rund 35 Prozent der Mietfläche ist das **SORAT-Hotel** mit einer Laufzeit bis Ende 2032. Das Gebäudeensemble war Bestandteil des 1992 aufgelegten Beteiligungsangebotes „Fünfte Beteiligungs KG“ und verfügt über 11.500 Quadratmeter Mietfläche und 100 Stellplätze in der Tiefgarage.



# Regulierung und Reparaturen

Ein Blick zurück: Zehn Jahre Kapitalanlagegesetzbuch als Verbraucherschutz

**Am 22. Juli 2013 – also vor mittlerweile zehn Jahren – ist das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft getreten. Zu diesem Anlass und auf Grund der damit einhergehenden weitreichenden Veränderungen insbesondere für die Branche der geschlossenen Fonds werfen wir einen Blick zurück auf die Einführung und die Entwicklung des KAGB. Das hat für uns Christian Conreder getan, Leiter des Bereichs Kapitalanlagerecht bei Rödl & Partner.**

## AIFM-RL und Umsetzung im KAGB

Der Impuls zur Neuordnung des Rechts aller offenen und geschlossenen Investmentvermögen in Europa resultiert noch aus der Finanzmarktkrise. Infolgedessen wurde auf europäischer Ebene nach einem ersten Kommissionsentwurf aus 2009 im Mai 2011 die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-RL) verabschiedet. Die AIFM-RL musste bis zum 23.07.2013 von den Mitgliedsstaaten umgesetzt werden. Durch die Richtlinie sollten zum einen die für Verwalter von AIF geltenden Richtlinien harmonisiert und die Transparenz der Aktivitäten gegenüber Anlegern und Aufsicht erhöht werden. Zum anderen sollten Maßnahmen zur Sicherung der ordnungsgemäßen Funktionsweise der Finanzmärkte möglich sein. In Deutschland wurde die vollharmonisierende AIFM-RL im Wesentlichen im KAGB umgesetzt. Das Gesetz geht über eine bloße Umsetzung der AIFM-RL hinaus und schafft erstmals ein einheitliches

Regelungswerk für die Geschäftstätigkeit nahezu sämtlicher Verwalter kollektiver Vermögensanlagen und eine nahezu umfassende Regulierung aller Anlageprodukte für kollektive Vermögensanlagen.

## KAGB-Reparaturgesetz

Bereits kurz nach Inkrafttreten war der Gesetzgeber zu einer umfassenden Anpassung des KAGB durch das Gesetz zur Anpassung von Gesetzen auf dem Gebiet des Finanzmarktes vom 15.07.2014 (KAGB-Reparaturgesetz) gezwungen. Dabei wurden zahlreiche redaktionelle Fehler des KAGB korrigiert und insbesondere die Abgrenzung von geschlossenen und offenen Investmentfonds an die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 694/2014 angepasst. Danach sind geschlossene AIF nur solche Fonds, bei denen keine Rücknahme der Anteile vor Beginn der Liquidations- oder Auslaufphase möglich ist. Darüber hinaus wurde in dem KAGB-Reparaturgesetz klargestellt, dass sich der EU-Pass für Verwalter von AIF auch auf die Erbringung von Dienst- und Nebendienstleistungen iSv Art. 6 Abs. 4 AIFM-RL bezieht.

## OGAW V-RL

Im Jahr 2016 wurden durch das OGAW V-Umsetzungsgesetz weitere Änderungen des KAGB vorgenommen, wobei im Wesentlichen die OGAW V-Richtlinie 2014/91/EU umgesetzt wurde. Inhaltlich wurden damit die Regulierung von Verwahrstellen verschärft

und die für Verwalter von AIF geltenden Vergütungsregularien auf OGAW-Verwaltungsgesellschaften erstreckt. Darüber hinaus wurde das KAGB um detaillierte Regelungen für die Vergabe von Darlehen durch Investmentfonds (Kreditfonds) ergänzt.

## 2. FiMaNoG

Die nächsten bedeutenden Änderungen des KAGB finden sich in dem 2017 in Kraft getretenen 2. Finanzmarktnovellierungsgesetz (2. FiMaNoG). Obwohl schwerpunktmäßig das WpHG novelliert wurde, hat auch das KAGB einige Änderungen erfahren und wurde etwa redaktionell in seinen Verweisen auf das WpHG an die darin geänderten Vorschriften angepasst. Darüber hinaus enthält das 2. FiMaNoG aber auch einige materielle Rechtsänderungen des KAGB, die im Wesentlichen der Anpassung an neues oder geändertes europäisches Recht dienen. So wurden in den § 5 KAGB die Absätze 9 und 10 eingefügt, nach denen der BaFin die Kompetenz zur Überwachung der Verordnung (EU) Nr. 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Verordnung (EU) Nr. 2016/2011 über Indizes für Finanzinstrument verliehen wird.

Darüber hinaus werden durch das 2. FiMaNoG auch Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGGen) den für Wertpapierdienstleistungsunternehmen neu in das WpHG eingefügten Organisations- und Verhaltenspflichten für den elektronischen und algorithmischen Handel unterworfen. Des Weiteren wird die Unabhängigkeit der Verwahrstelle und der Verwaltungsgesellschaft voneinander betont sowie Organisations- und Verhaltenspflichten der Verwahrstelle präzisiert. Außerdem wurde das KAGB an die Vorgaben der Verordnung (EU) Nr. 2016/438 (OGAW-VO) angepasst: Insbesondere wurden dabei OGAW-Verwahrstellen und AIF-Verwahrstellen von Publikums-AIF dazu verpflichtet, Vorkehrungen zum Schutz der Vermögenswerte der Anleger für den Fall der Insolvenz zu treffen.

## Prospekt-VO, Geldmarktfonds-VO, STS-VO und MarktinfrastrukturVO

Durch das Gesetz zur Ausübung von Optionen der EU-Prospektverordnung und zur Anpassung weiterer Finanzmarktgesetze vom 10.07.2018 und das Gesetz zur weiteren Ausführung der EU-Prospektverordnung



BVT Unternehmensgruppe  
Sachwerte. Seit 1976.

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

Mehr erfahren:



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

## **Asuco**

### **Fette Ausschüttungen**

In den Jahren 2010 bis 2015 hat **Asuco** fünf Zweitmarktfonds mit einem Kommanditkapital von rund 320 Millionen Euro aufgelegt. Sie haben für 2022 insgesamt zwischen sechs Prozent und acht Prozent p.a. an ihre Zeichner ausgeschüttet. Nach einer Vorabausschüttung im März 2022 erfolgte die Restauszahlung nun am 03.07.2023. Außerdem liegt der Net Asset Value (NAV) aller fünf Angebote deutlich über 100 Prozent. Mit dieser Performance liegen alle Asuco-Zweitmarktfonds kumuliert über Plan.

und zur Änderung von Finanzmarktgesetzen vom 08.07.2019 wurde das KAGB an das neue europäische Prospektrecht angepasst. Insbesondere wurden dabei Geldmarktfonds als eigene Kategorie von Investmentvermögen aufgenommen und Bußgeldvorschriften für Verstöße gegen die Geldmarkt-VO geschaffen.

Das Gesetz zur Anpassung von Finanzmarktgesetzen an die STS-Verordnung nebst Folgeänderungen hat insbesondere Risikomanagementregeln bei der Anlage in Verbriefungspositionen geändert und diesbezügliche Erlaubnis- und Bußgeldtatbestände in das KAGB eingefügt. Zudem wurde klargestellt, dass KVGen nur in solche Verbriefungen investieren dürfen, die den Anforderungen an die STS-Verordnung (EU) Nr. 2017/2402 genügen. Zuletzt wurden 2020 in Umsetzung der Marktinfrastrukturverordnung außerdem durch das Gesetz zur Ein-

führung von Sondervorschriften für die Sanierung und Abwicklung von zentralen Gegenparteien und zur Anpassung des Wertpapierhandelsgesetzes an die Unterrichts- und Nachweispflichten nach den Artikeln 4a und 10 der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 die Möglichkeit von Rückgabefristen, von Rücknahmebeschränkungen und das Swing Pricing eingeführt.

### **Fondsstandortgesetz**

Die letzten großen Änderungen des KAGB finden sich in dem 2021 beschlossenen Fondsstandortgesetz (FoStoG). Darin wurden zum einen eigene Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Fondsstandortes Deutschland umgesetzt. Dabei führt das FoStoG unter anderem das Infrastruktur-Sondervermögen als Publikums-AIF offenen Typs in den §§ 260a ff. KAGB und den Entwicklungsförderungs-Fonds als Spezialfonds-Typus



## **In echte Werte investieren.** Vorausschauend. Resilient. Fundiert.

Als einer der führenden Real-Asset- und Investment-Manager in Deutschland gestalten wir für unsere institutionellen und privaten Anleger echte Werte in den Bereichen Immobilien, Private Equity und Multi Asset.

Mehr als 35 Jahre Erfahrung sind die Grundlage für unsere Fähigkeit, die Werte von morgen schon heute zu erkennen und zu gestalten.

Erfahren Sie mehr: [www.wealthcap.com/echte-werte](http://www.wealthcap.com/echte-werte)



für Anlagen in Entwicklungsländern in §§ 28a, 292 a ff. KAGB ein. Zum anderen wurden mit dem FoStoG EU-Vorgaben umgesetzt.

Dabei wurden etwa zur Vervollständigung des Rechts der Verwahrstellenregulierung und zur Harmonisierung der wirtschaftlichen Folgen bei Fehlern im Rahmen der Verwahrung Regelungen zu Verwahrpflichten von Verwahrstellen erlassen, die auf Vorarbeiten der ESMA beruhen. Insbesondere werden dabei Pflichten zur Vermögenstrennung bei Delegation der Verwahrstelle auf Dritte ins Auge gefasst.

Außerdem regelt das FoStoG den grenzüberschreitenden Vertrieb von Investmentfonds neu. Zudem waren einige Änderungen aufgrund des Sustainable Finance Action Plans der EU-Kommission erforderlich. Das betrifft insbesondere eine Anpassung der Offenlegungspflichten des KAGB mit Blick auf die Offenlegungs-VO und die Taxonomie-VO. Durch den zweiten Artikel des FoStoG ist außerdem die elektronische Kommunikation zwischen der Aufsicht und den beaufsichtigten Unternehmen vorgesehen.

## Ausblick

Bereits beschlossen ist außerdem die Änderung des KAGB durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts. Weitere Änderungen sind vor allem durch eine mögliche Revision der AIFM-Richtlinie zu erwarten. Einen entsprechenden Entwurf hat die EU-Kommission am 25.11.2021 veröffentlicht. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass die europäischen Regelungen zu Sustainable Finance zu weiteren Änderungen des KAGB führen werden. □



**Christian Conreder,**  
Rechtsanwalt und Partner  
Rödl & Partner

# Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment  
für die Energiewende

[www.hep.global](http://www.hep.global)



there is no planet b.

**hep**

## TSO

### Bester Umsatz ever

Seit Dezember vergangenen Jahres hat TSO mehr als 60 Millionen US-Dollar Anlegerkapital eingeworben. Für das Unternehmen stellt dies den größten Vertriebs Erfolg seit dem Markteintritt in Deutschland im Jahre 2006 dar. Die Expertise von TSO mit Sitz in Atlanta liegt in der Identifizierung von unterbewerteten Immobilien. Bei den Objekten im aktuellen Angebot „Active Property III“ wurden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen und die durchschnittliche Auslastung auf mehr als 80 Prozent gesteigert.

# Wie hältst Du's mit Immobilien?

Wealthcap befragt Experten aus Finanzvertrieb und Vermögensverwaltung

**Wie stehen Sachwerte-Experten aus Finanzvertrieb und Vermögensverwaltung zu Direktinvestments in deutsche Immobilien, zu indirekten Investitionen über Zielfonds und zu den Themen Zinsen, Inflation, ESG und erstmals auch Tokenisierung?**

Wealthcap hat sie in seiner nunmehr elften Studie zu den aktuellen Anforderungen an geschlossene Publikums-AIF befragt. Im Vergleich zum Vorjahr bleiben Core-Immobilien für 68 Prozent die beliebteste Risikoklasse, auch wenn ein deutlicher Rückgang im Vergleich zu 2022 mit damals 94 Prozent nicht zu übersehen ist. Fast die Hälfte (47 Prozent) kann sich vorstellen, im Value-Add-Bereich zu investieren, während erstmals knapp ein Drittel Investi-

onsbereitschaft bereits in der Bau- und Projektphase zeigt.

„In der aktuell in vielerlei Hinsicht komplexen und als volatil wahrgenommenen Makrosituation suchen Anleger weiterhin Wertstabilität und Diversifizierung, etwa im Segment Core oder Wohnen. Parallel steigen vor dem Hintergrund des anhaltenden Inflationsdrucks nachvollziehbarerweise bei einigen Investoren Risikobereitschaft und Offenheit für alternative Lösungen. Hiervon profitieren etwa Zielfondsinvestitionen und hier insbesondere Private-Equity-Produkte“, erklärt **Julia Nothhaft**, Research-Expertin bei Wealthcap.

Welche Assetklasse halten die Befragten für Zielfondsinvestments am attrak-

Marketing-Anzeige

# Jetzt in **Jamestown 32** investieren

**Unser neuer Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an professionell bewirtschafteten, vermieteten Immobilien in den USA zu beteiligen.**

In 40 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.

Direkt informieren:



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



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



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG  
Marketinganzeige



FUND  
**22**

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

## INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

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

### DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156  
80804 München

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

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

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

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

tivsten? Hier erhielt Private Equity mit 90 Prozent erstmals die höchste Zustimmung (2022: 53 Prozent). Darauf folgen mit deutlichem Abstand und mit je knapp über der Hälfte der Teilnehmer die Assetklassen erneuerbare Energien, Infrastruktur und deutsche Immobilien. Dabei werden Investitionen in Zielfonds für Privatkunden ab 10.000 Euro Investitionsvolumen von 79 Prozent als geeignet bewertet. Bei den Private-Banking-Anlegern ab 100.000 Euro betrachten drei Viertel Zielfonds als Option, unter semiprofessionellen Investoren ab eine Million Euro sind es immerhin 47 Prozent.

Das primäre Auswahlkriterium für den Erwerb einer Zielfondslösung ist das zweite Jahr in Folge für die meisten Befragten (60 Prozent) der Zugang zu institutionellen Zielfonds. Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Risikodiversifizierung (53 Prozent) und Wertsteigerungsstrategien (41 Prozent).

Wohnen ist für vier von fünf der Befragten erneut die beliebteste Anlageklasse für Direktinvestments in deutsche Immobilien. Das Bürosegment zeigt sich mit nun 53 Prozent quasi stabil und ist nach wie vor die zweitbeliebteste Nutzungsklasse. Es folgen Ein-

zelhandel (26 Prozent) und sonstige Nutzungsarten wie Mischnutzungen und Logistik (16 Prozent).

Die Mehrheit der befragten Experten sieht weiterhin ökologische Aspekte wie Energieeffizienz als wichtigstes Kriterium bei der Beurteilung einer Immobilieninvestition. Governance-Themen wie Transparenz gewinnen an Bedeutung und folgen auf Rang zwei. Dabei ist mehr als die Hälfte von einer positiven Korrelation zwischen ESG-Compliance und Produkt-Performance überzeugt.

Parallel dazu behält auch die Inflation weiterhin ihre Bedeutung für Immobilieninvestments, wenn auch abnehmend zum Vorjahr. So erwarten 42 Prozent der Experten (Vorjahr: 69 Prozent) aufgrund der Inflation eine steigende Bedeutung von Immobilieninvestments, wohingegen nur 26 Prozent das für unwahrscheinlich halten.

Tokenisierung wird von zwei Dritteln der Befragten nicht als Thema bei geschlossenen Spezialfonds angesehen. Ein ähnlicher Anteil erwartet innerhalb der nächsten zehn Jahre maximal einen Marktanteil tokenisierter Anlage-Lösungen von zehn Prozent. □

WERBUNG

 Verifort Capital

## »Investitionen mit Wirkung.«

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

Das Wichtigste im Überblick:

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



deutscher  
beteiligung|preis 2022

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

zum Fonds



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



## Patrizia

### 4,1 Prozent im Schnitt

**Patrizia** meldet für seine seit 2015 durch die Tochtergesellschaft **Patrizia GrundInvest** aufgelegten Publikumsfonds erneut eine positive Ausschüttungsbilanz. Alle 16 Publikumsfonds leisten zur Halbjahresmarke 2023 Auszahlungen an die Investoren. In der Gesamtbeurteilung der kumulierten Ausschüttungen liegen zwölf Fonds über Plan, drei Fonds befinden sich leicht unter Plan, während sich ein Fonds exakt auf seinem Zielkurs befindet. Die durchschnittliche Auszahlung für das Jahr 2022 aller Fonds liegt bei 4,1 Prozent p.a.

## Punktvorteile für USA und Kanada

Stärkste Fundamentaldaten weisen Nutzungsarten Logistik und Wohnen auf

**Die USA und Kanada bleiben für Investoren aus Europa interessant. Ihre Sicht der Dinge präsentierten Experten auf einer Online-Veranstaltung vor Fachjournalisten.**

Vor allem Kanada punktet mit hoher wirtschaftlicher und politischer Stabilität und einer durchdachten Einwanderungspolitik. Das führe zu attraktiven Bedingungen auf dem Immobilienmarkt. Die USA sind zehn Mal größer als Kanada und haben einen Größenvorteil. Dort befindet sich derzeit vor allem der Büromarkt in einer Krise. In den anderen Nutzungsarten sehen die Experten selektive Opportunitäten. Die stärksten Fundamentaldaten weisen die Nutzungsarten Logistik und Wohnen auf. Im Logistiksegment wer-

den die Hafenstädte – vor allem an der Golf- und Ostküste – als wachstumsstark eingeschätzt, bei der Nutzungsart Wohnen vor allem das Segment Multifamily-Housing und geografisch vor allem die Staaten im Südosten der USA.

Dies sind die Kernergebnisse der Pressekonzferenz „Immobilien-Investments in Nordamerika: Risiko oder Chance für deutsche Investoren?“ mit **Todd Bechard** und **Sven Matten**, beide Partner und Managing Directors bei **RECan Global**, **Thomas Gütle**, Managing Partner bei **Primera Advisors**, und **Pepijn Morshuis**, CEO der **Trei Real Estate**.

Gütle betont, dass sowohl die USA als



**IMMAC – führender Anbieter von Healthcare-Investments in Deutschland**

Mit dem neuen **IMMAC Immobilien Renditedachfonds** bieten wir Ihnen eine nachhaltige Lösung für ein risikogemischtes Investment im wachstumsstarken Pflegesegment.

[www.IMMAC.de/dachfonds](http://www.IMMAC.de/dachfonds)



**Flatiron-Building in Manhattan.** Die Experten sehen die Büromärkte in den USA noch in der Krise. Logistik und Wohnen schneiden besser ab

auch Kanada sichere Häfen für Investoren blieben: „Beide Länder haben Top-Ratings. Die USA überzeugen vor allem durch ihre schiere Größe. Kanada würde ich sogar als noch etwas sicherer einstufen als die USA. Die Preise haben schon korrigiert. Zwischen dem ersten Quartal 2022 und 2023 sind die Anfangsrenditen in den USA im Schnitt um rund 100 Basispunkte gestiegen. Interessanterweise haben die Segmente mit den besten Fundamentaldaten – Multifamily und Logistik – am meisten korrigiert.“

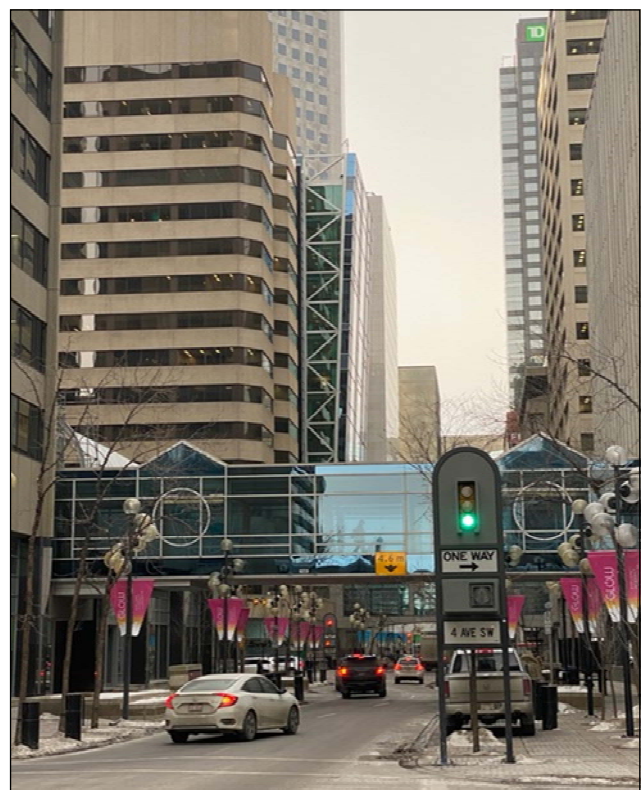
Pepijn Morshuis, CEO der Trei Real Estate, kommentiert die Situation an den US-Märkten: „Auf dem US-Gewerbeimmobilienmarkt ist die Situation derzeit schwierig – dies gilt vor allem für den Büromarkt. Auch auf dem Wohnungsmarkt gibt es Einbrüche, aber diese sind aus unserer Sicht verkraftbar.“ Im Multifamily-Bereich sinken die Immobilienpreise, dieser Effekt werde aber durch die stark steigenden Mieten deutlich gedämpft.

„In den vergangenen fünf Quartalen war die Mietsteigerung über zwölf Monate gerechnet immer stärker als die Inflation. Der Rekord wurde im ersten Quartal 2021 erreicht mit einer Mietsteigerung von 15,3 Prozent p.a. Aktuell liegt die Mietsteigerung im Schnitt bei 4,5 Prozent, die Inflation bei 4,0 Prozent“, so Morshuis. Die Hypothekenzinsen sind zuletzt stark gestiegen, sodass Mieten für viele Haushalte mit begrenztem Einkommen wieder interessanter werde. Die Nachfrage nach Wohnraum zur Miete werde also weiter zunehmen.

Todd Bechard, Partner und Managing Director bei RECan Global, berichtet über die Rahmenbedingungen am kanadischen Immobilienmarkt: „Das Wirtschaftswachstum in Kanada ist deutlich höher als in

Deutschland. Kanada soll 2023 um 1,5 Prozent wachsen, während das deutsche BIP um 0,1 Prozent wachsen soll. Analog verhält sich die Inflationsrate. In Kanada soll sie bei 3,0 Prozent im Jahr 2023 liegen, in Deutschland werden 6,2 Prozent erwartet.“ Sven Matten betont: „Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf Kanada sind relativ gering, außerdem ist das Land in energetischer Sicht unabhängig. Kanada produziert viel mehr Energie als es verbrauchen kann und ist Netto-Exporteur von Öl, Gas und Elektrizität.“

Des Weiteren hebt Portfoliomanager Bechard die Rolle der Einwanderungspolitik hervor: „Die Einwanderung Kanadas beträgt pro Jahr rund 1,0 Prozent der Bevölkerung. Rund 60 Prozent der Neuzuwanderer kommen über ökonomische Zuwanderungsprogramme. Die Zuwanderung und das Wirtschaftswachstum zusammen sind die Haupttreiber des Immobilienmarktes – vor allem im Wohnsegment. Viele institutionelle Investoren aus Deutschland sind bereits in den USA investiert.“ Für diese Gruppe sei Kanada eine attraktive Beimischung. □



**Calgary** in der kanadischen Provinz Alberta. Wirtschaftlich stabil mit durchdachter Einwanderungspolitik.

**Dr. Peters**

**Erfolg durch 6b-Fonds**

Die **Dr. Peters Group** hat im ersten Halbjahr 2023 im Platzierungsgeschäft mit Privatkunden bereits fast so viel Volumen erreicht wie im gesamten Vorjahr: 23 Millionen Euro in den ersten sechs Monaten 2023 im Vergleich zu 27,7 Millionen Euro Eigenkapital im Gesamtjahr 2022. Ein Grund dafür ist die Erweiterung des Portfolios durch die Auflage des ersten § 6b bzw. § 6c EstG-Fonds „Immobilienwerte I Fulda“. Er steuerte mit rund zwölf Millionen Euro Kommanditkapital mehr als die Hälfte des platzierten Volumens bei.

# 20.000 Wohnungen in Top 7

Jones Lang LaSalle (JLL) regt Umnutzung von Bürogebäuden an

**Der in vielen deutschen Großstädten herrschende Mangel an verfügbaren Mietwohnungen könnte zumindest teilweise durch die Umnutzung von Bürogebäuden kompensiert werden.**

Nach einer Analyse von **JLL** bieten leerstehende Büroflächen in den sieben A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ein Potenzial für insgesamt fast 20.000 Wohnungen, die im Jahr 2025 zur Verfügung stehen könnten. Dies entspräche 40 Prozent des über den Zeitraum 2023 bis 2025 kumulierten zusätzlichen Bedarfs von etwa 51.000 Wohneinheiten.

Dem Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten von jährlich rund 58.800 Wohneinheiten steht ein erwartetes

durchschnittliches Fertigstellungsniveau von rund 42.200 Wohnungen pro Jahr gegenüber. „2022 gab es eine sehr hohe Nettozuwanderung nach Deutschland. Außerdem haben viele Wohnungssuchende ihren Kaufwunsch aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen auf Eis gelegt. Das hat die Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich angeheizt“, erläutert **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany.

Besonders groß ist die Lücke zwischen geplanten Fertigstellungen und dem jeweiligen Wohnungsbedarf in Berlin. Dort fehlen bis 2025 jedes Jahr 6.500 Einheiten. In Frankfurt müssten zusätzlich 3.500 Wohnungen geschaffen werden, in München 3.300. Als einzige Metropole weist Düsseldorf ein ausge-



**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung

4% p.a.  
Frühzeichner-  
bonus  
bis Platzierungsende

## Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

- ✓ Immobilienentwicklungen mit **Schwerpunkt Wohnen** in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: **ab 10.000 EUR** zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens **acht Immobilienentwicklungen**
- ✓ Laufzeitende: **30.06.2032**  
(Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmoption: **4 oder 6%** auf monatlicher Basis
- ✓ Gesamtmittelrückfluss von **bis zu 165,0%** im MidCase-Szenario

Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft: [www.metropolen22.de](http://www.metropolen22.de)

**PROJECT Investment Gruppe**  
Kirschhackerstraße 25, 96052 Bamberg  
✉ [info@project-vermittlung.de](mailto:info@project-vermittlung.de)  
☎ 0951.91 790 330

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website [www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22](http://www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website [www.project-investment.de/meta/anlegerrechte](http://www.project-investment.de/meta/anlegerrechte).

Foto: PROJECT Immobilienentwicklung Krißteler Straße, Frankfurt a. M.

## Wechsel Dich

Der Aufsichtsrat der **Project Gruppe** und **Michael Weniger** haben sich jüngst darauf verständigt, die Zusammenarbeit nicht weiter fortzuführen. Der Co-Vorstandsvorsitzende hat um die Beendigung seiner Tätigkeit bereits zur Jahresmitte gebeten und die Unternehmensgruppe zum 30. Juni 2023 verlassen. Der Vorstand von Project Immobilien, der Project Real Estate AG, besteht fortan aus: **Alexander Schlichting** (Vorsitzender), **Marc Oliver Bernard**, **Bernhard Lorch** und **Henning Niewerth**.

Die **Wohnkompanie NRW** baut ihre Geschäftsleitung weiter aus. **Niklas Swertz** hat zum 1. Juli 2023 die Niederlassungsleitung am Standort Düsseldorf ergänzt. In seiner neuen Position wird er die Projektentwicklung und die in Akquisition verantworten. Er übernimmt die Standortverantwortung von **Katrin Eming**, die sich stärker auf ihre Aufgaben in der Geschäftsführung und Entwicklung der Geschäftsfelder konzentrieren wird. Swertz begann seinen beruflichen Werdegang mit einer Ausbildung zum Industriekaufmann bei der **Hochtief Solutions AG**.

Die **Intreal Luxembourg** gewinnt **Iremis** als neuen Fondspartner: Ein Immobilien-Manager mit Hauptsitz in Luxemburg, der sich auf Spezialimmobilien fokussiert. Das Management-Team verfügt über Erfahrung, Netzwerk und Expertise im Hotelsegment und erwartet im derzeitigen Hotelimmobilienmarkt Wandel und Volatilität und somit Opportunitäten.

glichenes Verhältnis zwischen Angebots- und Nachfrageentwicklung auf. „Die Zahlen verdeutlichen, dass Konversionen von Büros nur ein Baustein sein können, um die städtische Wohnknappheit zu lindern“, kommentiert Scheunemann.

Bisher spielen Umnutzungen von Büros zu Wohnungen mit Ausnahme einzelner Projekte allerdings kaum eine Rolle. Nur in Frankfurt haben Flächenkonversionen traditionell eine größere Bedeutung. So hat sich in den vergangenen 15 Jahren die Zahl der Umwandlungen mehr als verdoppelt. Im Fünfjahresschnitt liegt der Anteil der fertiggestellten Wohneinheiten aus Konversionsprojekten mit gewerblichen Nutzungen bei rund 33 Prozent. In der aktuellen Baupipeline liegt die Quote bei 31 Prozent, bei gut 16 Prozent davon handelt es sich um Konversionen von Büro- zu Wohnflächen. „In Frankfurt gibt es im Vergleich zu den anderen Metropolen relativ viele Flächen in Bürotürmen, die sich aufgrund der hohen Ausnutzung der Grundfläche besonders für das Umwandeln in Wohnraum eignen, da sie einen natürlichen Lichteinfall bieten“, erläutert Scheunemann.

Daneben gibt es zahlreiche weitere Aspekte, die bei einer Umnutzung von Bürogebäuden zu beachten sind. Dazu zählen neben einigen technischen Kriterien wie Deckenhöhen und Versorgungseinrichtungen insbesondere die Lage der Immobilie. So sind die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen wichtige Merkmale der Wohnlagequalität. „Je besser die Lage und die Qualität des Gebäudes, desto höhere Mieteinnahmen können in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden und am Ende den Ausschlag geben, ob sich eine Konversion überhaupt lohnen würde“, sagt der JLL-Analyst.

Neben den potenziellen Einnahmen spielen die mit der Umnutzung verbundenen Kosten eine wesentliche Rolle bei der Entscheidungsfindung pro oder contra Konversion. JLL-Berechnungen gehen davon aus, dass die durchschnittli-

chen Umbaukosten für die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in den sieben A-Städten zwischen 1.700 und 2.200 Euro pro Quadratmeter betragen und damit im Durchschnitt um fast 50 Prozent niedriger ausfallen als für einen Neubau.

Allerdings können die Kosten je nach Gebäude und Umfang der Umbauarbeiten erheblich variieren. „In einigen Fällen können die Kosten auch höher sein als bei einem Neubau. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Gebäude vor der Umwandlung vollständig abgerissen werden muss und selbst die Gebäudehülle für die Umwidmung nicht nutzbar ist. Daher ist es wichtig, im Vorfeld eine sorgfältige Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen, um sicherzustellen, dass die Umnutzung bestehender Bestandteile wirtschaftlich sinnvoll ist“, erklärt Scheunemann.

Es sollten jedoch nicht nur die rein ökonomischen Kosten betrachtet werden, sondern auch die umweltrelevanten Kostenfaktoren, vor allem der CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Sie liegen bei Sanierungen deutlich unter den Kennwerten für Neubauten. Ein Aspekt, der bei genehmigungsrechtlichen Fragen vorteilhaft sein kann. Schließlich würden emissionsärmere Bestandssanierungen Kommunen dabei helfen, ihre Klimaziele zu erreichen.

Zudem stellen veraltete und leerstehende Gebäude negative Standortfaktoren dar, schrecken Investoren ab und mindern die touristische Attraktivität, so Scheunemann: „Aus Sicht der Kommunen ist es daher sinnvoll, großflächige Konversionsprojekte in die städtebauliche Planung zu integrieren und zu fördern. Denn die erzielbaren Mieterträge werden die Konversionskosten nur selten decken können.“ □

# Rechenzentrum statt Shopping-Mall

Savills spekuliert über die attraktivsten Immobilienmärkte der Zukunft - gewaltige Nachfrage erwartet

Was sind die kommenden Top-Segmente für Immobilien-Investoren? Büros und Einkaufszentren dürften sich kaum noch an der Spitze positionieren. Savills hat weltweit 13 Immobilienmärkte untersucht und sieht dabei große Investitionspotenziale bei Pflegeimmobilien, Rechenzentren und Studentenwohnheimen.

Demnach werden allein in diesen Ländern in den nächsten zehn Jahren rund 1,2 Milliarden Quadratmeter Fläche benötigt, um die wachsende Nachfrage nach diesen „alternativen“ Immobiliensektoren zu befriedigen. Bis 2033 werden 17 Millionen Pflegeheimbetten, 110.000 MW Rechenzentrumskapazität und 18 Millionen Betten in Studierendenwohnheimen benötigt. Durch den Bedarf bieten sich laut den Savills-Experten Chancen für Investoren und Entwickler, zukünftig in diesen Segmenten aktiv zu werden.

„Die drei Teilsektoren sind bereits in der Vergangenheit auf ein großes Investoreninteresse gestoßen, was

auch an den guten Fundamentaldaten in diesen Assetklassen liegt“, kommentiert **Marcus Roberts**, Head of Europe - Operational Capital Markets bei Savills: „So verzeichneten die Investitionen in Pflegeheime, Rechenzentren und Studierendenwohnheimen in den vergangenen zehn Jahren weltweit ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 17 Prozent, während es bei den gesamten gewerblichen Immobilieninvestitionen bei etwa sieben Prozent lag. Wir wissen, dass momentan viel Kapital darauf wartet, in diese Märkte investiert zu werden. Allerdings mangelt es aktuell an entsprechenden Portfolios, die Investitionen in großem Umfang ermöglichen.“

Investoren können laut Savills dabei von der weitgehenden Unabhängigkeit von Konjunkturzyklen und den potenziell hohen Renditen dieser drei alternativen Immobiliensektoren profitieren. Zudem bietet sich die Möglichkeit, einen positiven ESG-Beitrag zu leisten: „Seniorenwohnungen können die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung erfüllen, erschwingliche

  
Gemeinsam Investieren

US-Inflation bei  
nur noch 4%.

Das sieht gut aus.  
Wie gut, zeigen wir Ihnen!

Informieren Sie sich über unsere  
einzigartige Investment-Philosophie.

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

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

## Industria

### Living in Magdeburg

**Industria** hat für den Publikumsfonds „Fokus Wohnen“ ein Neubauvorhaben in Magdeburg angekauft. Das Objekt wird nach Fertigstellung 116 Wohnungen und neun Außenstellplätze umfassen, die Gesamtmietfläche beläuft sich auf 3.558 Quadratmeter. Alle Wohnungen sind frei finanziert und werden möbliert vermietet. Zielgruppe sind Studenten und Young Professionals. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf 16,3 Millionen Euro. Verkäufer ist der Entwickler **Ten Brinke**.

## Private Assets AG

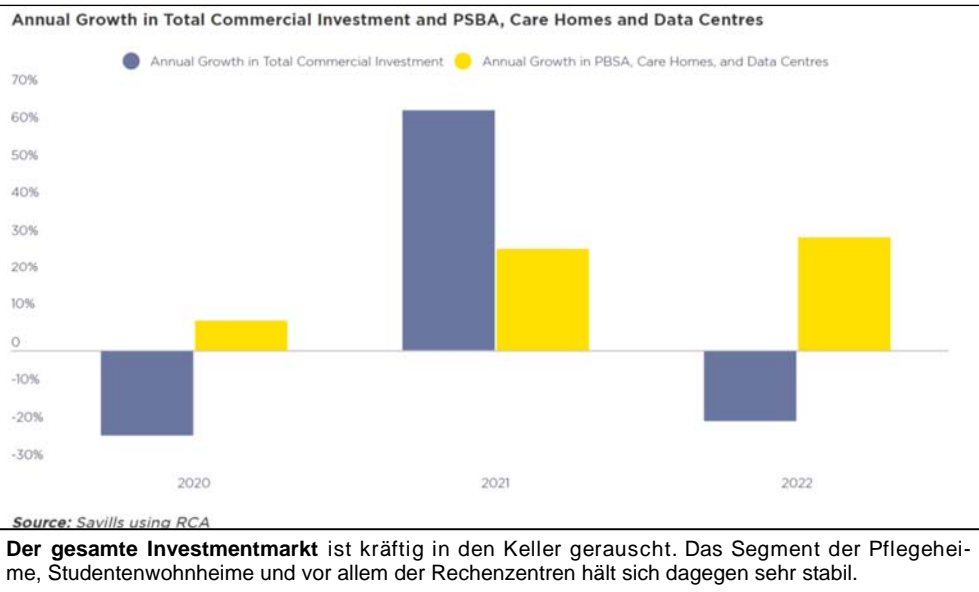
### Gießerei in Spanien

Die Beteiligungsgesellschaft **Private Assets AG** hat ihr Geschäft auf das europäische Ausland ausgeweitet: Private Assets-CEO **Sven Dübbbers** hat einen Kaufvertrag für die spanische Gießerei „Fundiciones Garbi, S.A.“ unterzeichnet. Die Private Assets AG übernimmt den gesamten Geschäftsbetrieb des Gießereiunternehmens und alle der rund 80 Beschäftigten.

## Ernst Russ AG

### „Rome Express“

Die **Ernst Russ AG** hat die Flotte der vollkonsolidierten Schiffe aktuell durch den Kauf des 13.371 TEU-Containerschiffes „Rome Express“ ergänzt. Das Schiff wurde im Dezember 2010 durch die **Samsung Heavy Industries-Werft** in Südkorea gebaut und abgeliefert. Es verfügt über eine Stellplatzkapazität von 13.371 TEU.



Studentenwohnungen bei der Ausbildung künftiger Generationen unterstützen. Zudem können Investitionen in die Technologie von Rechenzentren die Objekte nachhaltiger machen, zum Beispiel indem überschüssige Wärme aufgefangen und wiederverwendet wird“, sagt **Eri Mitsostergiou**, Director im Savills World Research Team: „Es ist eher unwahrscheinlich, dass die benötigten Flächen von rund 1,2 Milliarden Quadratmeter nur durch Neubau geschaffen werden können: Ein Großteil wird voraussichtlich in Regionen benötigt, die nur begrenzten Spielraum für Neubauten bieten oder eine „Retrofit first“-Politik verfolgen. Es müssen daher Immobilien aus anderen Nutzungsbereichen umgewidmet werden.“

Zu den globalen Schlüsselmärkten zählen laut Savills insbesondere China und Indien. So ist beispielsweise die Zahl von Internetnutzern im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung in beiden Ländern noch gering, was sich in Zukunft ändern dürfte und somit auch die Nachfrage nach Rechenzentren antreiben wird. Ebenso dürfte sich die Zahl der Studierenden in den nächsten zehn Jahren in diesen beiden Staaten, aber auch in Australien, Japan und Südkorea, voraussichtlich verdoppeln.

Dieser Trend dürfte auch die Nachfrage nach Wohnplätzen in Studierendenwohnheimen in Ländern erhöhen, die bei internationalen Studierenden beliebt sind – hierzu zählen beispielsweise die

USA und Großbritannien. Die Nachfrage nach Pflegeheimbetten dürfte in den nächsten zehn Jahren insbesondere in Südkorea stark steigen. Hier wird sich die Bevölkerung im Alter von über 80 Jahren bis 2033 im Vergleich zu 2019 etwa verdoppeln. Ähnlich sieht es in China (100 Prozent Wachstum), Australien (79 Prozent), Kanada (77 Prozent), Indien (75 Prozent) und den USA (64 Prozent) aus.

„Auch in Deutschland ist der Bedarf an zusätzlichen Flächen groß: Angesichts des demografischen Wandels werden in den nächsten Jahren hunderttausende zusätzliche Pflegeplätze benötigt“, sagt **Karsten Nemecek**, Managing Director Corporate Finance – Valuation bei Savills Germany.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auf dem Markt für studentisches Wohnen: So stehen laut Savills in den 30 größten deutschen Hochschulstädten im Durchschnitt für weniger als 14 Prozent der Studierenden Plätze in Studierendenwohnanlagen zur Verfügung. Nemecek: „Angesichts einer sich weiter verschärfenden Lage an den Mietwohnungsmärkten dürfte der Bedarf an Wohnheimplätzen wachsen.“ □

# Dekarbonisierung und ESG-Daten

Patrizia fragt seine Investoren nach ihren Vorlieben: Klare Tendenz zu aktivem Asset Management

Patrizia hat bei weltweit mehr als 120 institutionellen Kunden abgefragt, welche Immobilientrends sie erwarten. Die Ergebnisse zeigen eine klare Tendenz zur Wertsteigerung durch aktives Asset Management, mit einem besonderen Schwerpunkt auf Initiativen zur Dekarbonisierung und der Erhebung von ESG-Daten. Darüber hinaus richtet sich der Fokus der Investoren in den nächsten fünf Jahren mehr auf Value-add-Strategien.

Philipp Schaper, CEO European Real Estate bei Patrizia, sagt: „Unsere Investorenbefragung zeigt deutlich, wie sich steigende Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheit auf die Investorenstimmung auswirken. Wichtiger ist jedoch: Die Investorenbefragung bestätigt uns darin, den Wert der Immobilien langfristig durch eine aktive Asset-Management-Strategie zu steigern und hierbei datengestützte Analysen zu nutzen. Trotz der kurzfristigen Volatilität gehen wir davon aus, dass im aktuellen Marktumfeld mit einer sich weiter vergrößernden doppelten Finanzierungslücke, aufgrund steigender Ausgaben zur Dekarbonisierung und höherer Finanzierungskosten,

interessante Investmentmöglichkeiten bestehen. Investmentmanager mit einer grundsoliden Bilanz, einem erstklassigen Asset Management und Projektentwicklungs-Fähigkeiten wie Patrizia sind in einer starken Position, um die höchsten Wertsteigerungen zu erzielen.“

Der Investorenbefragung zufolge erwarten 85 Prozent der Investoren, dass „Brown-to-Green“-Entwicklungen in den nächsten zwölf Monaten zunehmen werden, wobei fast ein Viertel der Befragten einen deutlichen Anstieg erwartet. Gleichzeitig rechnen zwei von drei Investoren mit einem Anstieg der Investitionsausgaben und Modernisierungsprogramme, was den zunehmenden Fokus der Investoren auf die Wertsteigerung durch ein pragmatisches Asset Management widerspiegelt.

Neben dem stärkeren Fokus auf Asset Management zeigen die Umfrageergebnisse eine Verschiebung bei Strategien und der Risikobereitschaft der Investoren. Debt, Value-Add und Opportunistic gehören zu



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

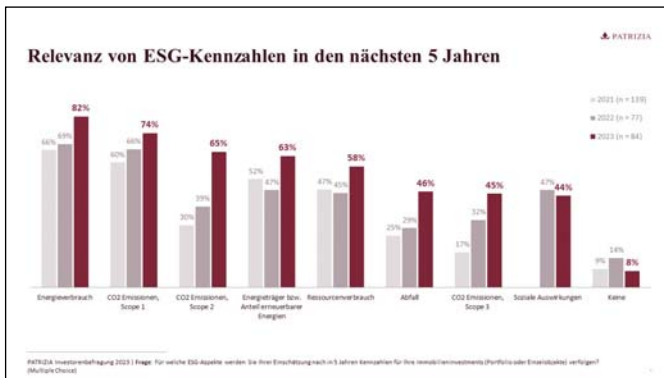
#aktiverimmobilienmanager

## Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

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

[www.realisag.de](http://www.realisag.de)  **Real I.S.**



**ESG in allen Facetten** stehen im Mittelpunkt künftiger Immobilien-Investitionen. Nur acht Prozent ist das alles komplett egal.

den Strategien, in denen Investoren ihre Allokation in den nächsten fünf Jahren am meisten ausbauen wollen. Diese Ergebnisse bestätigen den allgemeinen Trend zur Modernisierung des europäischen Immobilienbestands, beispielsweise sind rund 65 Prozent der Bürogebäude vor dem Jahr 2000 erbaut worden.

Die diesjährige Investorenumfrage zeigt, dass die Investoren zurückhaltender geworden sind, ihre Immobilienallokation auszubauen, was die Unsicherheit im aktuellen Marktumfeld widerspiegelt. Die Mehrheit der Investoren (55 Prozent) beabsichtigt, die Immobilien-Allokation konstant zu halten. Rund ein Fünftel plant diese aufzustocken, und 28 Prozent planen eine Verringerung in den nächsten fünf Jahren. Im Vergleich dazu gaben im vergangenen Jahr mehr als 60 Prozent der Investoren an, dass sie ihre Immobilien-Allokation in den nächsten fünf Jahren ausbauen wollen.

Mehr als die Hälfte der Investoren geht davon aus, dass die Gesamrenditen in den nächsten zwölf Monaten sinken werden, während 66 Prozent weniger Transaktionen in dem Zeitraum erwarten. Die Investoren sind jedoch unverändert vom robusten Ertragsprofil von Immobilien überzeugt. 64 Prozent glauben, dass die Mieten im Laufe des Jahres steigen werden, was dem erwarteten starken Anstieg der Finanzierungskosten entgegenwirkt.

Beim Ausbau ihrer Immobilien-Allokation konzentrieren sich die Investoren weiterhin auf die Anlageklassen Logistik und Wohnen. Mehr als 20 Prozent der Investoren planen, die Gewichtung dieser beiden Anlageklassen in den nächsten fünf Jahren zu erhöhen. Dagegen erwarten sie, ihre Allokation in Einzelhandels- und Büroimmobilien weiter zu verringern.

Die Investorenbefragung zeigt, dass der Trend einer wachsenden Bedeutung von ESG-Kriterien, also von ökologischen, sozialen und Governance-Gesichtspunkten, bei Investmententscheidungen anhält.

Nahezu 90 Prozent der Investoren geben an, dass sie ESG-Daten zu ihren Immobilieninvestments erfassen

und nutzen, ein Zuwachs von 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für 70 Prozent sind ESG-Kriterien ein wichtiger Bestandteil des Investmentprozesses. Sie erwarten, dass ihre neuen Investments ESG-Ziele berücksichtigen, also beispielsweise als Artikel-8-Fonds gemäß der EU-Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ausgewiesen sind. Mehr als die Hälfte der Investoren gibt darüber hinaus an, bei Investmententscheidungen neben Risiko und Rendite auch den „Impact“ zu bewerten.

Ein Schwerpunkt der Investoren liegt dabei weiterhin darauf, Klimaauswirkungen zu messen. Innerhalb der nächsten fünf Jahre werden 82 Prozent den Energieverbrauch ihrer Immobilieninvestments erfassen (plus 13 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr). Fast drei Viertel werden die direkten CO2-Emissionen messen (plus acht Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr). 65 Prozent werden die indirekten CO2-Emissionen verfolgen (plus 26 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr), und 45 Prozent werden die CO2-Emissionen entlang ihrer Wertschöpfungskette messen (plus 13 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr), so die Ergebnisse der Investorenbefragung.

**Mathieu Elshout**, Head of Sustainability & Impact Investing bei Patrizia, kommentiert: „Unsere Investorenbefragung zeigt eindrucksvoll, wie sehr unsere Investoren sich für Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung von Immobilien und Infrastruktur engagieren. Dies ist ein globaler Megatrend, der die Investmentphilosophie von Patrizia bestätigt. Es ist sehr ermutigend zu sehen, dass unsere Investoren ESG zentral im Investmentprozess verankern, da bereits mehr als die Hälfte unserer Kunden will, dass wir neben Risiko und Rendite auch den Impact berücksichtigen. Mit unserer Expertise für Asset Management und Nachhaltigkeit können unsere Investoren den grünen Wandel ihrer Immobilien beschleunigen, was entscheidend ist, um laufende Erträge und den langfristigen Wert ihrer Investments zu erhalten. Da die Erwartungen an ESG immer größer werden, ist es unverzichtbar, dass wir unser Produktportfolio mit ESG-getriebenen Strategien weiter ausbauen. Beispiele hierfür sind unsere dezidierte Impact-Strategie und unsere Strategie für nachhaltige Infrastruktur in APAC.“ □



# Immobilien-AIF überschreiten Billionen-Marke

Deutschland ist der wichtigste Immobilienfondsstandort mit 349 Milliarden Euro gefolgt von Frankreich

**Das Nettofondsvermögen aller europäischen Immobilien-AIF überstieg 2022 die Marke von einer Billion Euro. Dies zeigt eine Analyse der Zahlen der European Fund and Asset Management Association (EFAMA), die 29 europäische Länder umfasst. Trotz Abflüssen im ersten Quartal – aufgrund des Ausbruchs des Ukrainekrieges – wuchs das Nettofondsvermögen: Ende 2021 stand die Branche europaweit bei 0,99 Billion Euro. Im Laufe des Jahres kletterte das Volumen um rund 76 Milliarden Euro.**

Von den 1,06 Billionen Euro Nettofondsvermögen in der Assetklasse Immobilien entfallen fast 80 Prozent auf die Länder Deutschland, Frankreich, Luxemburg und die Niederlande. Deutschland ist der wichtigste Immobilienfondsstandort mit 349 Milliarden Euro, gefolgt von Frankreich mit 231 Milliarden Euro. An dritter Stelle kommt Luxemburg mit 137 Milliarden Euro und an vierter Stelle die Niederlande mit 123 Milliarden Euro.

„Obwohl Luxemburg gemessen an der Bevölkerung rund 120-mal kleiner ist als Deutschland, hat es mit rund 137 Milliarden Euro einen sehr großen Bestand an regulierten Immobilienfonds. Das Wachstum ist vor allem auf die große Akzeptanz und Bekanntheit der Luxemburger Vehikel bei internationalen institutionellen Investoren

zurückzuführen.“, sagt **Rudolf Kömen**, Geschäftsführer der **Intreal Luxembourg**.

In europäische Immobilienfonds (Alternative Investment Funds, AIF) flossen 2022 netto rund 6,2 Milliarden Euro. Dabei war das erste Quartal – vermutlich aufgrund des Ausbruchs des Ukrainekrieges und der daraus resultierenden Verunsicherung an den Märkten – mit einem Minus von rund 9,9 Milliarden Euro das schlechteste. In der Folge verbesserten sich die Mittelzuflüsse mit jedem Quartal – von plus 4,5 Milliarden Euro im zweiten Quartal auf plus 4,9 Milliarden Euro im dritten Quartal auf 6,7 Milliarden Euro im letzten Quartal 2022.

Die Nettomittelzuflüsse verteilen sich sehr ungleich auf die einzelnen Länder. Luxemburg sticht mit sehr hohen Nettomittelzuflüssen in Höhe von 20,6 Milliarden Euro hervor. Der Abstand zum zweiten Platz ist groß: Irland belegt mit Zuflüssen von 1,6 Milliarden Euro den zweiten Rang. Dem entgegen stehen Länder mit größeren Abflüssen – allen voran die Niederlande mit minus 12,5 Milliarden Euro und das Vereinigte Königreich mit minus 3,6 Milliarden Euro. „Die Zahlen zeigen, dass Immobilienfonds, die in Luxemburg aufgelegt wurden, auch im schwierigen Jahr

2022 eine sehr hohe Nachfrage zu verzeichnen haben. Es gibt offenbar noch Fondsanbieter und Investoren, die auch in einem anspruchsvollen Immobilienmarkt Chancen sehen“, so Kömen.

Die Datenbank der EFAMA umfasst Daten zu UCITs und AIF in 29 europäischen Ländern inklusive der Türkei, dem Vereinigten Königreich und der Schweiz. Die vierteljährlichen Statistiken werden von der EFAMA und dem Investment Company Institute (ICI) im Auftrag der International Investment Funds Association (IIFA) erstellt. □



**Echternach in Luxemburg.** Das kleine Land kommt auf 137 Milliarden Euro Fondsvermögen. Das stete Wachstum ist vor allem durch die Akzeptanz bei internationalen institutionellen Investoren begründet.

# Volumen am Wohnungsmarkt halbiert

Transaktionen kommen im ersten Halbjahr auf rund drei Milliarden Euro - Spitzenrendite bei 3,8 Prozent

Die international tätige Immobilienberatung Cushman & Wakefield (C&W) verzeichnet am deutschen Wohnimmobilienmarkt für das erste Halbjahr 2023 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 3,05 Milliarden Euro. Das aktuell geringe Volumen ist vor allem auf die Unsicherheit im Markt und das veränderte Finanzierungsumfeld zurückzuführen. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 ist das Transaktionsvolumen um über die Hälfte eingebrochen.

Mit einem Umsatz von 2,9 Milliarden Euro entfielen 96 Prozent der gehandelten Wohnimmobilien auf Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Der Anteil von Studentenwohnheimen und Micro-Living-Objekten war mit rund 118 Millionen Euro gering. Der größte Einzel-Deal war der Verkauf eines Portfolios von Vonovia. Das Unternehmen veräußerte für rund 560 Millionen Euro ein Neubauportfolio mit Objekten in Berlin, Frankfurt und München an CBRE IM. (Der Vonovia-Deal ist nicht im Transaktionsvolumen inkludiert.)

Jan-Bastian Knod, Head of Residential Investment Germany, Cushman & Wakefield, kommentiert: „Vonovia hat mit zwei sehr großen Transaktionen das Marktgeschehen des bisherigen Jahres geprägt. Zum einen der Verkauf eines bedeutenden Vonovia-Neubauportfolios für mehr als eine halbe Milliarde Euro. Zum anderen beteiligte sich das amerikanische

Private-Equity-Unternehmen Apollo mit rund 30 Prozent am Südewo-Portfolio von Vonovia, was einem Volumen von 1,0 Milliarden Euro entspricht.“

Die Spitzenrendite ist seit Jahresbeginn 2023 weiter gestiegen. Sie notierte Ende Juni bei 3,8 Prozent. Im Vergleich zum Ende des Jahres 2022 ist das ein Zuwachs von 100 Basispunkten. Im Lauf des Jahres rechnet C&W mit einem weiteren Renditeanstieg.

Steigende Baukosten, steigende Zinsen und niedrigere Kaufpreise führen zu einer aktuell geringen Bauaktivität. Viele Projektentwicklungen wurden unterbrochen oder gar nicht erst gestartet. Entsprechend nimmt die Zahl der Baugenehmigungen aktuell weiter ab – zwischen Januar und März 2023 lag die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude um 26,5 Prozent unter dem Vergleichszeitraum 2022. Dies wird zukünftig zu weiter steigenden Mieten in Bestandsobjekten führen, da die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch ist und das Angebot knapp bleibt.

Wohninvestments sind zunehmend durch ESG-Prüfungen im Transaktionsprozess geprägt. Dies erfolgt beispielsweise über die ESG-Performance einer Immobilie, ein internes Scoring-Modell oder durch Bedarfsgruppenanalysen. Das führt dazu, dass Neubauprodukte, die diese Kriterien häufig bereits erfüllen, vermehrt in den Fokus der Investoren

rücken. Das bestätigt die Ergebnisse einer Umfrage von Cushman & Wakefield unter 140 Investoren im zweiten Quartal 2023: Mehr als 80 Prozent von ihnen gaben an, dass das Thema ESG für sie relevant ist – Tendenz steigend. □



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  
Schlegldorf 39A

83661 Lenggries  
T: 0171/6233636

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

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

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

**DF Deutsche Finance Holding  
AG**

**HEP Kapitalverwaltung AG**

**IMMAC Holding GmbH**

**Jamestown US-Immobilien  
GmbH**

**Ökorenta GmbH**

**Project Gruppe**

**Real I.S. AG**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

**ZBI Zentral Boden Immobilien  
Gruppe**

# Das Letzte

Lieber **Ondi Scheuer**, betrachte diesen offenen Brief bitte als Rechnung an Dich, denn Du schuldest mir 6,50 Euro. Ungefähr. Und nicht nur mir, sondern jedem der rund 46 Millionen Steuerzahler in Deutschland. Denn das ist der Anteil eines jeden von uns an dem von Dir und Deinen CSU-Vorgängern im Amt des Bundesverkehrsministers verursachten Maut-Debakels. Nach einem Schiedsverfahren mit den geplanten Betreibern hat die aktuelle Bundesregierung nun akzeptiert, 243 Millionen Euro Schadenersatz zu zahlen. Hinzu kommen weitere Gebühren für Rechtsanwälte und Verwaltungskosten, die ich nur schätzen kann: Auf insgesamt 300 Millionen Euro.

Jetzt sagst Du bestimmt: 6,50 Euro. Stell Dich nicht so an. Da kriegst Du heute noch nicht mal mehr eine gescheite Currywurst mit Pommes für. Und das stimmt leider. Kann Dir aber egal sein, denn als ehemaliger Bundesminister bekommst Du eine Pension von mindestens 4.560 Euro und kannst jeden Tag Filetsteak mit Pfeffersauce essen. Denn hinzu kommen Ansprüche, die Du Dir als Staatssekretär erworben hast. Vom Übergangsgeld, das ehemaligen Mitgliedern der Bundesregierung bis zu zwei Jahre zusteht, will ich jetzt gar nicht reden.

Nun bin ich nicht so dumm und erwarte grundsätzlich eine persönliche Haftung von Politikern. Sonst würde niemand mehr den Job des Volksvertreters ausüben. Wer jedoch wie Du alle Warnsignale und Risikohinweise in den Wind geschlagen hat, sollte zumindest eine moralische Strafe akzeptieren. Vielleicht trägst Du die Reisekosten selbst, wenn Du Dich wieder einmal auf den Schoß von **Ron DeSantis** setzen willst, dessen Analysen Du ja teilst. Denn wie ich lese, hat die CSU die Kostenübernahme für das Fan-Treffen in der „Row Zero“ Floridas zugesagt. „Die Menschen, die ich treffe, haben ganz andere Sorgen als Klimahysterie und Genderfragen“, hast Du die Reise begründet. Genau: Angst vor Homosexuellen zum Beispiel. Vor Schulbüchern. Und vor Einwanderern.

Offenbar will Floridas Gouverneur die Orangen demnächst selbst pflücken.

CDU-Chef **Friedrich Merz** sprach übrigens von einer „schweren Niederlage“. Meinte damit aber nicht die Pfuscherei der von der Union geführten Regierung in Sachen Pkw-Maut. Sondern die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in Sachen Heizungsgesetz am selben Tag. Das Urteil hat er übrigens nicht selbst als Oppositionsführer erstritten, sondern ein Hinterbänkler auf eigene Faust. Nicht dumm. So kann sich Merz im Erfolg sonnen ohne die Folgen einer eventuellen Niederlage ausbaden zu müssen.

Und die Ampel? Hat erneut bewiesen, dass sie nicht erste Wahl ist. Wir leben in der schwierigsten Zeit nach dem zweiten Weltkrieg und brauchen eine Regierung, die uns souverän führt. So stelle ich mir das zumindest vor. Kein Wunder, dass die Zustimmungswerte in den Keller sinken. Aber eins ist auch klar: Nazis, Rassisten, Faktenleugner, Wissenschafts-Feinde, Verschwörungsschwurbler und Demokratie-Verächter sind keine Lösung, sondern Teil des gefährlichen Dramas.

Zum Glück sind wir noch nicht so weit wie in den USA: Dort hat ein von Trump eingesetzter Richter der Biden-Regierung verboten, mit Social-Media-Plattformen zu sprechen, um gegen Fake-News vorzugehen. Geklagt hatten zwei Oberstaatsanwälte aus Louisiana und Missouri, die sich auf Maßnahmen gegen Falschinformationen im Zusammenhang mit Corona beriefen. Und damit den Nerv des Trump-Fans in schwarzer Robe trafen. Er verglich die Vorgehensweise gegen Fake-News als „gezielte Unterdrückung konservativer Ideen“ aus „Orwells Ministerium der Wahrheit“. Da hat einer höchstens den Klappentext von „1984“ gelesen. Quer.

Currywurst ist übrigens ein gesundes, rein pflanzliches Produkt und zum Abnehmen bestens geeignet. Aber nur in Kombination mit Pommes. Und Mayo. □