

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 465 | 36. KW | 06.09.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Nachgehakt: Catella fragt 250 Investoren in der DACH-Region nach Präferenzen	2
US-Analyse Teil 2: Bedarf an Büros bleibt trotz Home-Office bestehen	5
Wohnungsmarkt: Enormer Gap zwischen Altbauten und neuen Immobilien	10
Personalia I	12
Zukunft der Märkte: BNP-Paribas -Experten nennen Haupttrends für Investitionen	13
Personalia II	14
BVI-Analyse: Lust auf Fonds mit Nachhaltigkeits-Kriterien lässt deutlich nach	15
Büromärkte Deutschland: 75 Millionen Quadratmeter Schrott-Flächen	16
Hotelmärkte: Steigende Aktivitäten in fremden Betten	17
BVI-Rechenspielchen: Vorteile durch Zusatz-Renten-Fonds	18
Das Letzte	18
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Wenn ich am Morgen nach der katastrophalen Abstimmung in Thüringen und Sachsen höre, wie Typen wie Ex-Gesundheitsminister **Jens Spahn** von der CDU im Frühstücksfernsehen immer noch von Protestwahl schwafeln, fällt mir das angekaute Marmeladen-Brötchen aus dem Mund. Sie kapierten es immer noch nicht. Das war keine Protestwahl, sondern eine Abwahl. Eine Abwahl der demokratischen und auch moralischen Spielregeln, wie wir sie in Westdeutschland seit dem Ende des zweiten Weltkriegs kennen und befolgen. Lieber loben Spahn und Konsorten die Ergebnisse der CDU in Thüringen und Sachsen und prügeln auf die Ampel ein. Ist ja auch viel einfacher, als sich selbst zu hinterfragen. Zum Beispiel, warum zigtausende Ex-CDU-Wähler scharf rechts abgebogen sind.

Erklären muss mir außerdem mal jemand, wieso die CDU an ihrem „Unvereinbarkeitsbeschluss“ mit den Linken festhält, aber kaum Distanz findet zu **Sahra Wagenknecht**, früher Aushängeschild und Sprecherin der „Kommunistischen Plattform“ innerhalb der Partei. Und immer noch **Putins** Sprachrohr nach Deutschland. Zehn Jahre lang hat **Bodo Ramelow** von der Linkspartei das Bundesland Thüringen gut geführt. Ihn jetzt bei Koalitionsverhandlungen links liegen zu lassen und statt dessen lieber mit dem BSW über den Sinn der Nato und die Unterstützung der Ukraine zu sprechen, sagt mir endgültig, dass die CDU den Ernst der Lage immer noch nicht begriffen hat.

Da sind die Wirtschaftsexperten schon realistischer. Der Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung **Marcel Fratzscher** und der Direktor des Instituts der Deutschen Wirtschaft **Michael Hüther** sorgen sich um die Zukunft der ostdeutschen Bundesländer. Sie rechnen damit, dass Unternehmen und Fachkräfte aus der Region abwandern. Würde das der AfD schaden? Ich glaube nicht, denn sie wird die Schuld daran, wie gewohnt, den etablierten Parteien in die Schuhe schieben. Ist es nicht ungemein bequem, wenn eine Partei keine Partei, sondern eine Sekte ist? Die Gurus müssen nichts erklären. Nichts leisten. Keine Versprechen halten.

Alte Gewissheiten lösen sich auf.

Viel Spaß beim Lesen!



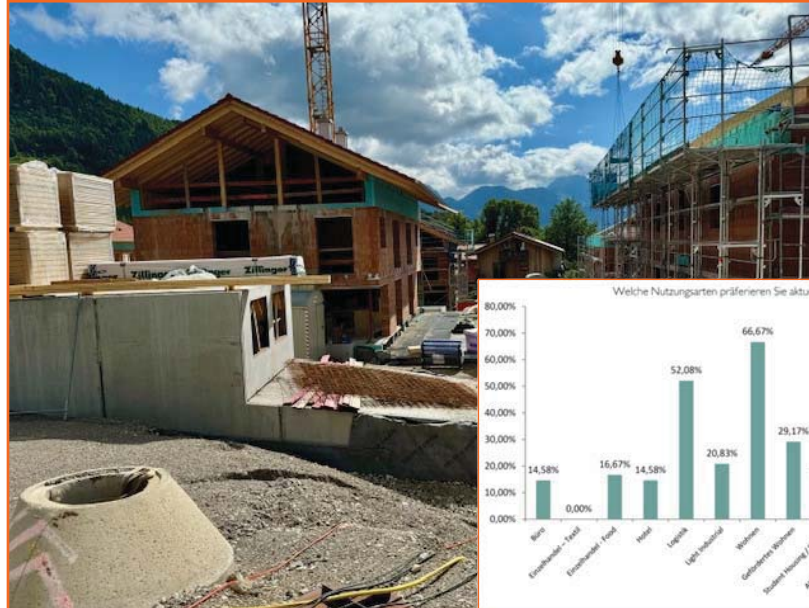
KGAL

„ViE“ in Wien gekauft

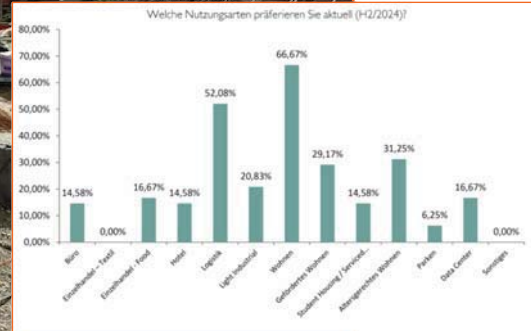
KGAL hat in der österreichischen Hauptstadt das Bürogebäude „ViE“ mit einer Gesamtmietfläche von 14.100 Quadratmetern für einen seiner Immobilienspezialfonds erworben. Verkäufer ist die **CA Immobilien Anlagen AG**. Das Gebäude in zentraler Lage Wiens ist vollständig und bonitätsstark vermietet. Der Immobilienmarkt in Wien ist aufgrund seiner wirtschaftlichen Dynamik und Lage im Herzen Europas sehr attraktiv. Die dynamisch wachsende Metropole ist nicht nur eine der wohlhabendsten Regionen in Europa, sondern auch Sitz internationaler Organisationen wie UNO und OSZE. Zudem haben mehr als 1.200 Konzerne ihre Osteuropa-Zentrale in Wien. Das Green Building „ViE“ verfügt über eine DGNB-Platin-Zertifizierung und ist in der Energieklasse A eingestuft. Es wurde 2018 im 3. Wiener Gemeindebezirk errichtet. Das architektonisch markante „ViE“ ist Teil eines neuen Büro- und Wohnviertels am Donaukanal, direkt gegenüber den weitläufigen Parkanlagen des Praters.



„ViE“ im dritten Wiener Gemeindebezirk. KGAL hat die Immobilie für einen ihrer Fonds gekauft.



Wohnungen sind die Immobilien der Wahl bei den meisten Top-Investoren.



Überlebensfragen

Catella Real Estate hakt bei 250 Investoren nach - Zinsen müssen sinken

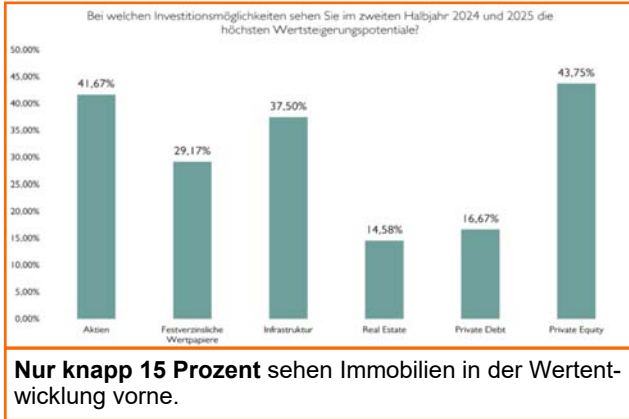
Was geht in den Köpfen institutioneller Investoren vor in diesen bewegten Zeiten? Am besten einmal nachfragen, hat sich Catella Real Estate gedacht und Antworten von rund 250 Topinvestoren der Dach-Region bekommen – also Deutschland, Österreich und die Schweiz. Das Ergebnis der Umfrage bestätigt die anhaltende Zurückhaltung der professionellen Kapitalleger. Für die einen gilt „Survive till '25“, für die anderen sogar „Survive '25“.

Eine Erkenntnis: In den vergangenen zwei Jahren seit der Zinswende haben sich Transaktionsmarkt und Bewertungen der Realität angepasst. Unternehmen, Banken, Bewerter und Wirtschaftsprüfer müssen sich im Ergebnis der Marktentwicklungen nun damit auseinandersetzen, dass sich die Sicherheiten- und Bewertungssituation nachhaltig geändert hat. In Unternehmen, die auf das „Prinzip Hoffnung“ setzten, dürften die Verantwortlichen schlaflose Nächte haben.

Auslöser der Neubewertung der Assetklassen war die Zinswende. Sie führte zu einer Veränderung der Präferenzen auf den Investmentmärkten. So erkennen rund 44 Prozent der befragten In-

vestoren Wertsteigerungspotenziale im zweiten Halbjahr 2024 bei Private Equity. Auf Platz zwei folgen die Aktienmärkte mit 42 Prozent. Infrastrukturinvestitionen als gefragteste Sachwerte-Assets liegen mit gut 37 Prozent auf Position drei, und knapp 30 Prozent trauen den festverzinslichen Wertpapiere Potenzial zu. Und wo bleiben die Immobilien? Sie tragen mit lediglich 15 Prozent positiver Wertentwicklungserwartung die rote Laterne.

Catella hat die Investoren unter anderem nach ihrer Einschätzung zu den Risiken im Zusammenhang mit Immobilien gefragt. Die höchste Korrelation sehen die Befragten im strukturellen Rückgang der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zum Beispiel durch mobile Arbeitsplatzkonzepte. Hier fürchten 71 Prozent negative Konsequenzen. „Dennoch belegt die Umfrage, dass der zu Anfang der Pandemie oft geäußerte Abgang auf Büroflächen sich als völlig übertrieben herausstellt. Mit Blick auf die nach wie vor gut funktionierenden Vermietungsmärkte, insbesondere für Flächen, die modernen Anforderungen an Nutzungsqualität und ESG entsprechen, gibt es hohe Nachfrage“, betont Catella. Anhaltende ökonomische Turbulenzen betrachten 54 Prozent der Investoren als zweitwichtig-



ten Einflussfaktor auf Immobilienwerte. Demografischer Wandel mit 44 Prozent, Klimaveränderungen mit 40 Prozent und kriegerische Auseinandersetzungen mit 27 Prozent sind ebenfalls Unwägbarkeiten.

Was folgt daraus für die Bedeutung und Entwicklung von Immobilieninvestments? Sie sind nur ab einem gewissen Renditespread zum risikofreien Zins unmittelbar attraktiv. Oder anders gefragt? Wie hoch muss der Rendite-Vorsprung von Immobilien-Investments im Vergleich zum „risikofreien Zins“ sein? Hier sind

sich die Befragten nicht einig. So halten knapp 44 Prozent 150 Basispunkte für angemessen, und 38 Prozent erwarten mindestens 250 Basispunkte. Grundlage für ein grundsätzliches „Back to Real Estate“ sind aus Sicht nahezu aller Befragten Inflationsrückgang und Zinssenkungen.

Bei der Investitionsstrategie gibt sich die Mehrheit der Investoren nach wie vor zurückhaltend. Ähnliche Ergebnisse haben wir im Fondsbrief kürzlich von den Versicherern kommentiert. Immerhin gut 60 Prozent der DACH-Investoren beabsichtigen, ihre Immobilienquote im Portfolio in den kommenden zwölf Monaten konstant zu halten. Jeder zehnte will die Quote erhöhen. Knapp 30 Prozent stehen Immobilieninvestments eher skeptisch gegenüber und planen eine Reduktion.

Wie sieht es bei der bevorzugten Wertschöpfungsphase aus? Offenbar wollen die Investoren Risiken vermeiden, denn in der Hauptsache liegen Core bzw. Core-plus mit zwei Drittel der Nennungen vorne. Für rund 40 Prozent sind Built-to-green oder Manage-to-green attraktiv, und 27 Prozent sehen in der Repositionierung die größte Chance. Wohnungen sind mit

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

Union Investment

Aura in Helsinki fertig

Union Investment übernimmt die Class-A-Büroimmobilie „Aura“ in Helsinki. Das Bürogebäude ist fertiggestellt und in den Bestand des offenen Immobilien-Spezialfonds „UII European“ übergegangen. Union Investment hatte das Projekt im Stadtteil Ilmala, einem sich stetig weiterentwickelnden, modernen Standort unweit der Innenstadt von Helsinki, im Jahr 2022 erworben und mehr als 78 Millionen Euro investiert. Das Gebäude verfügt über eine Mietfläche von rund 11.700 Quadratmetern, davon entfallen 9.000 Quadratmeter auf Büroflächen.

zwei Dritteln der Nennungen und Logistik mit 52 Prozent derzeit die beliebtesten Nutzungsarten.

Auf die Frage, wann das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder an Dynamik gewinnen werde, blicken die Befragten überwiegend auf 2025. Rund 38 Prozent der Befragten sehen eine wachsende Dynamik ab dem zweiten Halbjahr des kommenden Jahres. Ein Drittel ist optimistischer und erwartet Bewegung bereits ab dem ersten Halbjahr. Die Pessimisten sind mit 17 Prozent in der Minderheit. Sie rechnen erst ab 2026 mit einer deutlichen Belegung.

Für institutionelle Investoren ist die zukünftige Belegung von Büros eine wichtige Entscheidungskomponente. Catella fragte deshalb, wie es bei den befragten Unternehmen selbste und erfuhr, dass längst nicht alle Flächen benötigt werden. Denn gut 42

Prozent der Befragten gaben eine Belegungsquote zwischen 51 und 75 Prozent ihrer Büros an. Rund 38 Prozent sehen Ihre Quote über 75 Prozent. Und 21 Prozent sehen ihre Mitarbeiter in weniger als der halben Zeit. Eine vollständige Home-Office Quote wird in keinem befragten Unternehmen von den Mitarbeitern akzeptiert.

Catellas Fazit... Neue Formen der Arbeitsplatzgestaltung mit einem erheblichen Anteil Home Office haben sich durchgesetzt. Dies führt in Verbindung mit der Gesamt-Situation dazu, dass derzeit Büroflächen nur noch von einer Minderheit der Investoren als vorrangiges Investitionsziel angesehen werden. Es herrscht jedoch keine große Verunsicherung, da 70 Prozent der Befragten ihre Immobilienquote beibehalten oder erhöhen wollen. ■

hausInvest

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

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

COMMERZ REAL  Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Marketing-Anzeige

Von Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch Vornholz

Bedarf an Büros bleibt grundsätzlich bestehen

Investoren aus Kanada und Singapur haben amerikanische Märkte bereits wieder für sich entdeckt

Im zweiten Teil der Untersuchung von Professor Günter Vornholz beschäftigt er sich mit den Investoren auf den US-Immobilienmärkten und ihren Vorlieben. Bei der Definition der Investoren orientiert er sich an Real Capital Analytics (RCA).

Private Investoren sind Unternehmen, die sich in privater Hand befinden und deren Geschäftstätigkeit hauptsächlich auf den Betrieb, die Entwicklung oder die Investments in Immobilien ausgerichtet ist: Sehr vermögende Privatpersonen (high-net-worth-individuals), Family Offices, nicht börsennotierte REITs oder Eigentümer von Immobilien. Sie stellten die größte Investorengruppe im vergangenen Jahr. Trotz eines starken Rückgangs blieben sie 2023 die aktivsten Marktteilnehmer. Diese Investoren verwenden oft ihr eigenes Eigenkapital. Sie haben häufig nicht das Ziel, eine bestimmte Verzinsung innerhalb einer festen Zeit zu erreichen. Mit der Möglichkeit, für eine längere Zeit investiert zu bleiben, können sie

die aktuellen Unsicherheiten auf den Gewerbeimmobilienmärkten überbrücken.

Als **institutionelle Investoren** werden Equity Fonds, Pensionsfonds, Versicherungen und Banken bezeichnet. Sie sind finanziell hoch entwickelt und tätigen umfangreiche Investitionen. Im langfristigen Vergleich sind sie die nächst bedeutende Investorengruppe. Institutionelle Anleger setzten aber im Jahr 2023 deutlich weniger Kapital ein.

Ausländische Investments sind im Jahresvergleich weniger stark zurückgegangen, aber im internationalen Vergleich deutlich geringer vertreten als in Asien oder vor allem in Europa. Die Auslandsinvestments waren im Jahr 2023 die niedrigsten seit 2011. Dennoch stieg der Auslandsanteil an den Transaktionen gegenüber dem Vorjahr leicht an. Die meisten grenzüberschreitende Investitionen kamen aus Kanada gefolgt von Singapur. ▶



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



Industria

d.i.i.-Wohnungen

Industria, Fonds- und Asset-Manager aus Frankfurt und Teil der **Becken-Gruppe**, konnte zwei neue Asset-Management-Mandate im Volumen von 350 Millionen Euro gewinnen. Diese verteilen sich auf rund 2.200 Wohneinheiten, die in ganz Deutschland belegen sind. Beide Mandate stammen von der insolventen **d.i.i.-Gruppe**. Industria kann damit ihre Assets under Management auf rund 5,1 Milliarden Euro steigern. Die Verwaltung wurde auf zwei Service-KVG verteilt: **Hansainvest** und **Intreal**.

Nach Objektarten lassen sich differenzierte Entwicklungen feststellen. So ging das Interesse an Investmentmöglichkeiten in Mehrfamilienhäuser oder Büroimmobilien zurück. Seit fast einem Jahrzehnt waren Mehrfamilienhäuser die führende Anlageklasse bei Investments. In den sehr wachstumsstarken Sunbelt-Märkten im Südosten und Südwesten der USA wird der Mangel an Wohnraum im Verhältnis zum prognostizierten Wohnungsbedarf den Sektor für die absehbare Zukunft stützen.

Dennoch wurde der stärkste Einbruch 2023 mit 60 Prozent bei den **Apartments** verzeichnet. Trotz dieses deutlichen Rückgangs machten sie aber immer noch den größten Anteil an den Investments aus. Die Investments in Multifamily-Objekte kamen vom Rekordniveau der vergangenen beiden Jahre. Aber im Vergleich zu den Jahren vor der Pandemie kam es zu einem

Rückgang der Investments, auch wenn dieser schwächer ausfiel.

Büroimmobilien kamen nur auf einen Anteil von knapp 15 Prozent an den Gesamtinvestments; auch hier gab es einen Rückgang von gut 55 Prozent. Dieser ist vor allem auf die strukturellen Probleme als Folge der veränderten Nutzung von Büroflächen (Homeoffice) zurückzuführen. Trotz aktueller negativen Nachrichten für den Bürosektor in den USA bleibt der grundsätzliche Bedarf an Flächen bestehen. Prognose: Die Preisanpassung in den Gateway-Städten (Boston, Chicago, New York, Los Angeles, San Francisco und Washington, D.C.) wird Risikokapital anziehen. Es werden sich interessante Wertschöpfungsmöglichkeiten ergeben. Qualitativ hochwertige Objekte mit hohem Freizeitwert an wichtigen Standorten dürften langfristig weiterhin Wert generieren. ▶

Marketing-Anzeige

Starke Performance!

Bewährte Fondsserie mit bislang mehr als 200 Mio. € geleisteten Auszahlungen an die Anleger.*

Aktueller AIF
jetzt informieren!



ÖKORENTA
Erneuerbare Energien 15

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

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



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

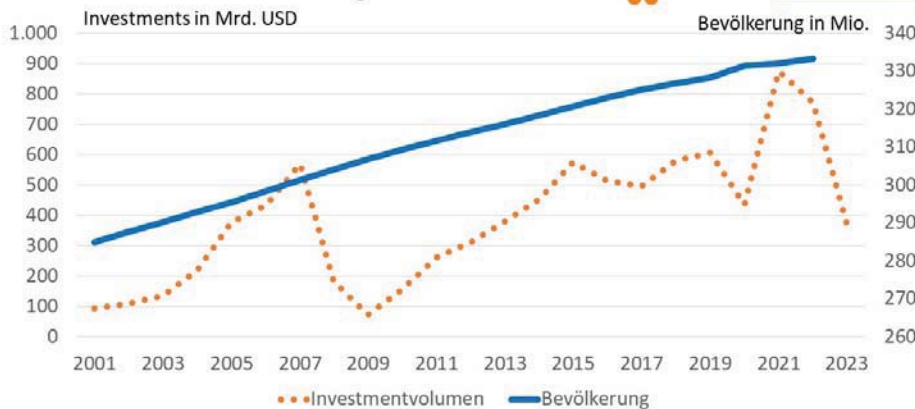
Leopoldstraße 156 | 80804 München | Telefon +49 89 649563-0 | www.deutsche-finance.de/if24

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.

Bevölkerungs- und Investmententwicklung



Quelle: U.S. Census Bureau, Population Division; RCA

Das Investmentvolumen auf den US-Immobilienmärkten ist auf das Niveau von 2013 zurückgefallen.

Unsicherheit in der ersten Phase auftraten. Die Investments in Einzelhandelsimmobilien im Jahre 2023 lagen deutlich über dem Niveau direkt nach der Finanz- und Wirtschaftskrise. Strukturell belastet E-Commerce die Käufe von Einzelhandelsimmobilien.

Im Städteranking nach Investitionsvolumen blieben New York (33 Milliarden Dollar) und Los Angeles (30 Milliarden) die Top-Märkte im Jahr 2023. Während die Volumina in allen 25 führenden Märkten im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen, verzeichneten Chicago, Tampa und San Antonio einen immer noch nennenswerten Rückgang der Aktivitäten. Im Gegensatz dazu ging das Volumen in Las Vegas, Seattle und Nashville noch stärker zu-

Am geringsten war der Einbruch beim **Einzelhandel**, hier gingen die Investitionen nur um rund 40 Prozent zurück. Die Abnahme fiel in etwa so hoch aus wie während der Corona-Pandemie 2020, als Angst und

rückgingen, verzeichneten Chicago, Tampa und San Antonio einen immer noch nennenswerten Rückgang der Aktivitäten. Im Gegensatz dazu ging das Volumen in Las Vegas, Seattle und Nashville noch stärker zu-

TSO THE SIMPSON ORGANIZATION
Growing Values

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

Profitieren auch Sie von Immobilieninvestments im Südosten der USA.

TSO ist ein führender Full-Service-Anbieter von Investments in US-Gewerbeimmobilien. Über ausgewählte Objekte erschließt TSO das Potenzial einer Region mit enormer Wirtschaftskraft. Das Ergebnis bisher: über 100 Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 7 Mrd. US-Dollar, 2 Mrd. US-Dollar Assets under Management und kontinuierliche Ausschüttungen seit 2006. Sprechen Sie mit uns!

www.tso-europe.de

Catella Real Estate

Vermietungen

Die **Catella Real Estate AG** schloss im ersten Halbjahr 56 Mietverträge über rund 51.000 Quadratmeter Fläche ab. Der Flächenumsatz der 27 Neuvermietungen und 29 Vertragsverlängerungen verteilt sich auf 32.200 Quadratmeter Industrie/ Logistik-, 6.300 Quadratmeter Einzelhandels-, 6.100 Quadratmeter Büro- und 3.400 Quadratmeter Praxisflächen, Lehre und Wohnen. In die kontinuierliche energetische Sanierung des Bestandes und die Instandhaltung investierte Catella im gleichen Zeitraum 3,1 Millionen Euro.

rück als in anderen Märkten. Keiner der wichtigsten Märkte verzeichnete einen Anstieg.

Die Preise verschiedener Objektarten fielen im Jahr 2023 teilweise mit zweistelligen Raten. Sie sind aber noch nicht so stark gesunken, wie es die Investoren erwarteten. Der RCA-Preisindex für alle Gewerbeimmobilien gemäß der Veröffentlichung von **CBRE** fiel im Dezember 2023 um 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. In den Segmenten zeigen sich sehr unterschiedliche Ergebnisse. Der Bürosektor verzeichnete mit 16,1 Prozent den größten Preisrückgang im Jahresvergleich, gefolgt von Mehrfamilienhäusern mit 8,4 Prozent. Die Standorte mit großen Büro-CBDs und erheblichen Preisrückgängen dort verzeichneten auch die größten Preisrückgänge bei Apartments. Bei den Einzelhandelsimmobilien waren Preiseinbrüche eben-

falls zu verzeichnen (5,5 Prozent). Industrie und Logistik war der einzige Sektor, in dem der Preisindex im Dezember gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Prozent stieg. Auch zu Jahresbeginn 2024 fielen die Preise für Immobilien, wenn auch mit einer geringeren Dynamik. Der Trend verbessert sich, da der stärkste Rückgang zur Jahresmitte 2023 auftrat.

In der kommenden Ausgabe beleuchtet Günter Vornholz die Auswirkungen der Entwicklung auf die Renditen auf den amerikanischen Immobilienmärkten. ■

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



In Bayern sind Neubauten am teuersten

Mehrpreis liegt bei bis zu 556.000 Euro - Postbank lässt Differenzen zu Bestandsbauten ermitteln

Neubau oder Bestand – die Antwort auf diese Frage ist für die meisten auch mit ihrem Geldbeutel verbunden. Daher müsste in nahezu allen 400 deutschen Regionen die Wahl auf eine vor 2021 errichtete Bestandsimmobilie fallen. Denn Neubauten kosten mit Ausnahme der Ferienregion Nordfriesland überall einen Aufpreis.

Für den Vergleich der Preisunterschiede haben Experten des **Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI)** Immobilienangebote aus dem Vorjahr ausgewertet und dabei den Kauf einer 70-Quadratmeter-Eigentumswohnung zugrunde gelegt. Nebenkosten wurden dabei nicht einbezogen. Der „**Postbank-Wohnatlas**“ liefert anhand dieser Daten einen Überblick über die regionalen Preisabstufungen zwischen Eigentumswohnungen im Bestand und Neubauobjekten, die ab 2021 fertiggestellt wurden.

Die Analyse zeigt: Vor allem in den bayerischen Ferienregionen sind Neubauten deutlich teurer als Bestandswohnungen. Die größten Preisunterschiede aller deutschen Regionen offenbaren sich im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Er gehört zum Einzugsbereich Münchens und beinhaltet auch das Feriengebiet am Tegern- und Schliersee. Dort kostet der Quadratmeter einer vor 2021 fertiggestellten Wohnung im mittleren Preissegment 7.380 Euro, in einem Neubau hingegen fast 13.000 Euro. Beim Kauf einer 70 Quadratmeter großen Wohnung ergibt sich damit in dem Landkreis eine rechnerische Preisdifferenz von mehr als 382.000 Euro. Im ebenfalls bayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen kostet die Eigentumswohnung in einem in den vergangenen drei Jahren erbauten Haus einen satten Aufpreis von mehr als 340.000 Euro.

In den Top Ten der Regionen mit dem größten Neubaupreis finden sich weitere südlich gelegene Landkreise und Städte: Erlangen (Bayern), Mainz und Speyer (Rheinland-Pfalz), die Landkreise Fürstentfeldbruck und Dachau (Bayern). Als einziger nördlicher Vertreter ist die Hansestadt Lübeck in den Top Ten aufgeführt – dort aber mit einer Differenz von knapp 300.000 Euro sogar an dritter Stelle. Auf Rang vier und neun liegen Stuttgart und München. Berlin ist im Gegensatz zum Vorjahr nicht mehr in den Top Ten vertreten, die Differenz zwischen Wohnungen in alten und neuen Gebäuden beträgt in der Bundeshauptstadt knapp unter 190.000 Euro. Auch Nürnberg und der Landkreis Starnberg (beide Bayern) haben die Top Ten verlassen. Neu eingezogen sind die Stadt Speyer und die Landkreise Fürstentfeldbruck und Dachau.



Alter Bestand oder Neubau? Für beide Segmente gibt es Argumente dafür und dagegen. Neue Wohnungen sind jedenfalls in der Regel viel, viel teurer.

„Die hohen Preisaufschläge für jüngere Baujahre sind in einigen Regionen am Meer und an den Alpenseen durch ein geringes Angebot bei hoher Nachfrage zu erklären. Doch auch in manch anderen Gebieten sind Bestandswohnungen selbst unter Berücksichtigung aller Umbau- oder Sanierungskosten schlicht erschwinglicher“, sagt **Manuel Beermann**, verantwortlich für das Immobiliengeschäft der Postbank. „Eine Wohnung im Bestand lässt sich vollständig in Augenschein nehmen, anstatt sich vorzustellen, wie hell, ruhig oder geräumig die Traumimmobilie später einmal sein wird. Umso wichtiger ist es, Sachverständige oder Gutachter hinzuzuziehen, die verdeckte Schwachstellen aufdecken.“

Der bayerische Landkreis Miesbach verlangt nicht nur für Neubauwohnungen im mittleren Preissegment einen ordentlichen Aufschlag – auch im oberen Preissegment liegt der Landkreis mit einem Mehrpreis von rund 556.000 Euro bundesweit an der Spitze. Luxuswohnungen mit Blick auf Tegernsee oder Berge und hochwertiger Ausstattung finden hier mutmaßlich vor allem als Zweitwohnsitz zahlungskräftige Käufer. Im Süden weisen weitere Städte und Landkreise aus der Rangliste im mittleren Segment ebenfalls große Preisdifferenzen im oberen Preissegment auf – um die 400.000 Euro beträgt der Unterschied in den Städten München und Stuttgart und im Landkreis Garmisch-Partenkirchen, in der Stadt Speyer liegt er bei 336.000 Euro, in Erlangen beträgt die Differenz 265.000 Euro.

Zusätzlich findet sich in den Top Ten der größten Preisaufschläge für Neubauten bei den hochpreisigen Objekten außerdem Heidelberg in Baden-

Solvium

Wechselkoffer 5 zu

Solvium hat die Vermögensanlage „Wechselkoffer Euro Select 5“ geschlossen. Bei den bereits beendeten Angeboten aus dieser Reihe haben mehr als 1.800 Anleger alle Zahlungen vertrags- und prognosegemäß erhalten. An Mieten und Rückzahlungen wurden rund 44 Millionen Euro ausgezahlt. Das aktuelle Angebot wurde ab Mai 2018 platziert. Die Vermögensanlage sah für den Anleger eine Mietlaufzeit von 60 Monaten und Auszahlungen von 11,6 Prozent jährlich vor. In dieser Zeit lag die IRR-Rendite bei 4,4 Prozent jährlich.

Württemberg. In der Großstadt am Neckar zahlten Käufer von 70-Quadratmeter-Neubauwohnungen im oberen Preissegment 507.500 Euro mehr als für die teuersten zehn Prozent im Bestand – im mittleren Preissegment sind es dort 176.394 Euro Zuschlag. Der Hochtaunuskreis (Hessen) in der Metropolregion Frankfurt weist bei Luxuswohnungen Neubaufschläge von knapp 300.000 Euro auf, und im brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark werden gut 250.000 Euro mehr verlangt.

Während die Aufpreise für Neubauten in den Großstädten recht hoch ausfallen, liegen sie in 27 Regionen Deutschlands im Durchschnitt unter 1.250 Euro pro Quadratmeter – für eine 70-Quadratmeter-Eigentumswohnung im Neubau zahlen Käufer im mittleren Preissegment also maximal 87.500 Euro mehr als für Baujahre vor 2021. Beispielsweise in den Landkreisen Aurich,

Leer, Wittmund, Friesland und Uelzen (Niedersachsen), dem Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz), dem Landkreis Vorpommern-Greifswald und sowohl im Landkreis als auch in der Stadt Rostock (Mecklenburg-Vorpommern) sind die Preisdifferenzen verhältnismäßig gering. Hier kann die Wahl zwischen Neubau und Bestandsimmobilie nicht nur vom Kaufpreis abhängig gemacht werden. So geht es im mittleren Preissegment im Landkreis Rostock um rund 19.000 Euro und im Landkreis Vorpommern-Greifswald um rund 63.000 Euro Zuschlag für eine neu errichteten Immobilie. Die geringste Preisdifferenz besteht im Landkreis Aurich mit nur 8.300 Euro Neubau-Prämie, Eigentumswohnungen kosten dort im Bestand 3.956 Euro pro Quadratmeter, Neubauten 4.074 Euro.

„Bei einem geringen Aufpreis haben Neubauwohnungen vor allem den Vor-

Jetzt die Chance eines Käufermarktes nutzen

Und in Jamestown 32 investieren!

Der Fonds im Überblick



Investitionsorte

Metropolen der USA



Nutzungsarten

Bestandsimmobilien mit Entwicklungspotenzial



Währung

Anlage in der Weltleitwährung US-Dollar



Kostenlose Infomappe anfordern!

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

Marketing-Anzeige



Tamarac Town Square

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



Fountain Oaks

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

Wechsel Dich I

Jens Fieber (37) übernahm mit Wirkung zum 15. August die Position des Geschäftsführers bei der **HIH Projektentwicklung**. In seiner Position wird Fieber den Ausbau des Drittgeschäfts vorantreiben und dazu die Servicepalette für Neu- und Bestandskunden weiterentwickeln. Der Immobilienökonom besitzt mehr als 13 Jahre Erfahrung im Immobilienwesen und war zuvor Executive Commercial Director bei **EDGE Technologies**. Zu seinen früheren Stationen gehören zudem **Swiss Life AM**, vormals **Corpus Sireo**, und **Catella**.

Art-Invest Real Estate expandiert mit der Eröffnung einer Niederlassung in Stockholm, Schweden. Der Investor, Asset Manager und Projektentwickler ist nun an elf Standorten in Deutschland, Österreich, Großbritannien und Schweden vertreten. Geleitet wird die Niederlassung in Stockholm von **Johan Lagerdahl**, Managing Director und Head of Stockholm bei Art-Invest Real Estate. Die Gründung einer weiteren Niederlassung in Schweden folgt auf die strategische Expansion ins europäische Ausland nach Wien und London im Jahr 2018 bzw. 2019.

Zum 1. Oktober 2024 wird **Alexander von Dobschütz** (54) zum weiteren Geschäftsführer der **LHI Leasing GmbH** bestellt. Er war zuvor langjähriger Leiter des Bereichs Structured Finance und Projektfinanzierung einer Landesbank. Zuletzt war er als Vorstand für eine führende Direktbank auf der Marktfolgeseite tätig.

Postbank Wohnatlas 2024:

Neubau oder Bestand - eine regionale Preisfrage beim Immobilienkauf



Wo Bestandsimmobilien die größten Preisvorteile bieten



Insbesondere in Bayern ist die Preisdifferenz für Neubauten hoch. Drei der fünf Regionen, in denen die Differenz am höchsten ist, liegen in Bayern.

Top 5: Preisdifferenz zwischen Neu- und Bestandsbauten für 70qm-Wohnungen in Euro, mittleres Preissegment (Median)*

Miesbach, Landkreis	382.474 €
Garmisch-Partenkirchen, Landkreis	341.044 €
Lübeck, Hansestadt	299.763 €
Stuttgart, Landeshauptstadt	282.250 €
Erlangen, kreisfreie Stadt	249.682 €

Legende

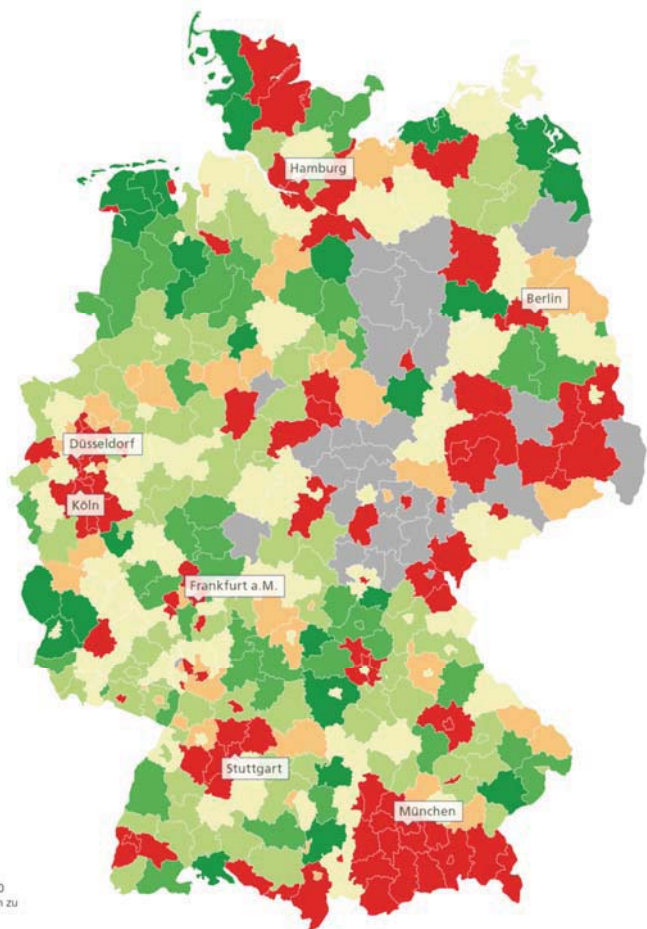
Preisdifferenz Neubau zu Bestand (70 m², mittleres Preissegment) 2023

■	-62.000 Euro bis kleiner als 87.500 Euro
■	87.500 Euro bis kleiner als 105.000 Euro
■	105.000 Euro bis kleiner als 122.500
■	122.500 bis kleiner als 140.000 Euro
■	140.000 Euro bis kleiner als 157.500 Euro
■	157.500 Euro bis kleiner als 385.000 Euro
■	kein Wert

*Kaufpreise ohne Nebenkosten auf Basis von 368 aller 400 Landkreise und kreisfreien Städte mit mindestens 10 Daten zu Neubauten (Baufertigstellung 2021-2023) in 2023

Datenbasis: Value AG Marktdatenbank (2024); Berechnungen und Darstellung HWWI

Quelle: Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG



teil einer energieeffizienten Bauweise. In Zeiten gestiegener Lebenshaltungs- und Wohnnebenkosten können Käufer so sparen. Auch weitere Renovierungskosten bleiben zumeist aus – beispielsweise für eine neue Küche, moderne Bäder oder einen zeitgemäßen Grundriss“, sagt Beermann.

In einigen Regionen sind die begehrten Lagen außerdem längst bebaut. Wer hier wohnen will, wird kaum ein Neu-

bauobjekt finden – und wenn, dann häufig auf einem nicht so ansprechenden Grundstück. Dies gilt vor allem für die Ferienregion Nordfriesland (Schleswig-Holstein) mit den Inseln Amrum und Sylt. Hier zahlen Käufer von 70-Quadratmeter-Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Durchschnitt 61.818 Euro mehr als für Neubauten. ■

Übergangsjahr mit begrenzten Chancen

Logistik und Hotels dürften 2024 die Erholung anführen - Investoren auf der Suche nach höheren Renditen

Nachdem sich Immobilienfonds mit Liquidität in den vergangenen 18 Monaten auf den Immobilienmärkten zurückhielten, ist nun in der einsetzenden Erholungsphase die Zeit gekommen, Investitionschancen zu nutzen. Meinen die Experten von BNP Paribas Real Estate und sehen in ihrem „Lighthouse-Report“ Investoren auf der Suche nach höheren Renditen durch Value-add-Strategien oder durch alternative Assets zur Diversifizierung ihrer Portfolios.

Im aktuellen Umfeld gibt es weniger Bestandsobjekte als in früheren Marktzyklen, was den Wettbewerb um Immobilien aus den Core- und Alternativsegmenten verstärken dürfte. Der Bestandsrückgang in Verbindung mit dem Anstieg des Transaktionsvolumens dürfte die Renditen unter Druck setzen, insbesondere bei den am stärksten nachgefragten Objekten und Standorten. „Die Ergebnisse der neuen Ausgabe bestätigen unsere frühere Prognose, dass sich der Immobilienmarkt im Jahr 2024 schrittweise erholen wird. Der Wirt-

schaftsaufschwung, der Inflationsrückgang und die Zinssenkungen wirken sich positiv aus. In diesem neuen Marktzyklus eröffnen sich für Investoren neue Chancen, und sie werden ihre Strategien dahingehend anpassen, dass sie ihre Portfolios breiter diversifiziert aufstellen. Sie sollten sich zur Erzielung einer angemessenen Risikoprämie auf die Fundamentaldaten des Marktes konzentrieren“, sagt **Laurent Ternisien**, Deputy Head **BNP Paribas REIM**.

Er hat sechs Haupttrends für Immobilieninvestitionen ausgemacht:

1. Gute Investitionschancen, aber nur wenig Angebot

Auf dem Markt gibt es diejenigen, die immer noch mit den Problemen der vergangenen Jahre aufgrund von steigenden Zinsen zu kämpfen haben, und diejenigen, die bereits wieder investieren und sich im neuen Marktzyklus positionieren. Aus diesem Grund ist

30 JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

www.realisag.de

 **Real I.S.**

Wechsel Dich

Andreas Muschter, CEO für die DACH-Region bei **Edge**, tritt nach knapp zwei Jahren im Unternehmen zurück. Er wird bis Februar 2025 als Berater tätig sein und Edge weiterhin im Präsidium des ZIA und im Vorstand des ULI vertreten. **Coen van Oostrom**, Gründer und CEO von Edge, wird die Geschäfte in den DACH-Märkten künftig leiten.

Lars Scheidecker (47), **Sindy Malitz** (42) und **Sven Glowik** (35) unterstützen fortan das 25-köpfige Digitalisierungsteam von **EY Real Estate** unter der Leitung von **Alexander Hellmuth**. Scheidecker, neuer Partner von EY Real Estate, war zuvor GF der **Union Investment Real Estate Digital GmbH** und ist weiter als externer Dozent an der TH Aschaffenburg sowie an der HWZ Zürich aktiv.

Nach mehr als 20 Jahren Zusammenarbeit verlässt **Christoph Reschke** (57), Senior Managing Director und Co-Head **Hines Deutschland**, das Unternehmen, um sich eigenen Projekten zu widmen. Die Leitung liegt damit seit September allein bei **Alexander Möll** (53).

Dirk Richolt übernimmt ab Oktober die neu geschaffene Position des Head of Capital Advisory & Operational Real Estate Germany bei **Colliers**. Richolt kommt von **CBRE**, wo er 15 Jahre tätig war und die Bereiche Real Estate Finance und die Vermittlung von Health Care Immobilien aufgebaut hat.

2024 ein Übergangsjahr, in dem sich jedoch gute, begrenzte Investitionschancen auf tun könnten. Aktuell sind Value-add-Investitionen attraktiv, und mit Core-Investitionen können hohe Erträge langfristig gesichert werden, bevor die Renditen im Laufe des Zyklus sinken.

2. Es kommt auf die Fundamentaldaten an

Die steigenden Zinsen waren zwar das Makroereignis, das zu einer Preiskorrektur auf den Immobilienmärkten führte, jedoch werden nun die Fundamentaldaten das Timing und die Geschwindigkeit der Markterholung vorgeben. Logistik und Hotels dürften 2024 die Erholung anführen, insbesondere in den Niederlanden. Auch die erstklassigen Büro- und Logistikmärkte sind in den Top-Rankings vertreten. Großbritannien dürfte im Jahr 2025 der stärkste nationale Markt sein. Auch wenn BNP Paribas Real Estate im Basisszenario von einem Ende der schwierigen Marktphase ausgeht, besteht das Risiko, dass ein negatives Ereignis den wirtschaftlichen Aufschwung und das Mietwachstum beendet.

3. Messung und Bewältigung der sozialen Auswirkungen im Fokus

Investoren richten ihr Augenmerk zunehmend auf die sozialen Auswirkungen von Immobilieninvestitionen. Es fehlt zwar an globalen Standards, aber Investoren und Asset Manager arbeiten gemeinsam an Lösungen, wie man die sozialen Auswirkungen über alle Immobilienarten hinweg messen, bewältigen und mehr Investitionen in Bereiche wie bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastruktur tätigen kann. Dieses Jahr könnte für die Umsetzung einer Reihe von ESG-Investitionskriterien von entscheidender Bedeutung sein.

4. In den Renditen von erstklassigen Büroobjekten sind die Risiken mittlerweile berücksichtigt

Aufgrund der erfolgten Preiskorrektur bei erstklassigen Büroobjekten ist dieses Marktsegment wieder attraktiv, während die anderen noch um ein Gleichgewicht ringen. Unter den akti-

ven Käufern fallen zwei Arten von Investoren auf: Langfristig orientierte Anleger, die nach Vorzeigebüros zu günstigen Preisen suchen, und opportunistische Investoren, die auf der Suche nach hohen Renditen und notleidenden Objekten sind, und Chancen auf dem Büromarkt sehen. In beiden Fällen könnten Investoren die Büroobjekte durch Renovierungsarbeiten an die Anforderungen moderner Nutzer anpassen oder sie in gemischt genutzte Objekte umwandeln.

5. Investoren haben die Auswahl entlang der Einzelhandelslieferkette

Logistik- und Einzelhandelsobjekte sind Teil der gleichen Lieferkette. Der Logistikmarkt zeigt sich volatil, weist jedoch eine Tendenz zu neuen Bestandobjekten mit guten Mietern auf. Nach Jahren schwächerer Performance weist das Einzelhandelssegment wieder ein gutes Rendite-Risiko-Verhältnis auf. Investoren können sich so zu einem attraktiven Einstiegspreis an Verbrauchertrends beteiligen, die von einem starken Lohnwachstum profitieren. Nach den Jahren des Logistikbooms könnte es zwischen dem Einzelhandels- und Logistiksegment zu einer neuen Gewichtsverteilung kommen.

6. Thematische Investitionen in die Segmente Gesundheit und Freizeit

Die Segmente Gesundheit, Gastgewerbe und Freizeit weisen mehrere Gemeinsamkeiten auf und sind gleichermaßen gefragt. Durch die Verbindung von Gesundheit, Tourismus und Freizeit – beispielsweise unter Berücksichtigung der alternden Bevölkerung in Europa und ihrer Konsumgewohnheiten – lassen sich Strategien entwickeln, die ein Immobilienportfolio vom breiten Markt abheben können. Gleichzeitig weisen diese Sektoren ein beträchtliches Betreiberrisiko auf, insbesondere, da die Dienstleistungen erschwinglich bleiben müssen, um Kunden und Umsätze nicht zu verlieren. Aus Investorensicht gibt es jedoch auch Unterschiede: Das Gesundheitssegment bietet stabile Erträge, während das Gastgewerbe und das Freizeitsegment ein höheres Renditepotenzial aufweisen. ■

Keine Lust auf Nachhaltigkeitsfonds

BVI: Angebote mit ESG-Kriterien weisen unterdurchschnittliche Wertentwicklung aus

Im zweiten Quartal 2024 hat sich das für deutsche Anleger in Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen verwaltete Vermögen kaum verändert.

Das Segment der Publikumsfonds gemäß Artikel-8 und -9 der EU-Offenlegungsverordnung wuchs leicht von 728 auf 732 Milliarden Euro. Spezialfonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen verwalteten weiterhin 250 Milliarden Euro. Aufgrund des im Vergleich stärkeren Wachstums von Artikel-6-Fonds sank erstmals seit Einführung der Offenlegungsverordnung der Marktanteil von Artikel-8- und -9-Fonds leicht. Zum 30. Juni entfielen bei Publikumsfonds noch 49 Prozent und bei Spezialfonds elf Prozent des Vermögens auf Produkte mit Nachhaltigkeitsmerkmalen. Das berichtet der Fondsverband **BVI**.

Ein Grund für das im Vergleich schwächere Wachstum ist das rückläufige Neugeschäft bei Publikumsfonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen. Im zweiten Quartal 2024 betrug ihr Netto-Mittelabfluss rund 4,5 Milliarden Euro. Zum Vergleich: Artikel-6-Fonds verbuchten unter dem Strich Zuflüsse von 12,3 Milliarden Euro. Spezialfonds erzielten unabhängig von ihrem Nachhaltigkeitsstatus ein positives Neugeschäft.

Darüber hinaus wiesen viele Publikumsfonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen im ersten Halbjahr 2024 eine zwar gute, im Vergleich zum Gesamtmarkt aber unterdurchschnittliche Wertentwicklung auf. Das zeigt die Analyse der Renditen von offenen Publikums-Aktiefonds nach Nachhaltigkeitsstatus: Während die Anteilswerte von Artikel-6-Fonds im ersten Halbjahr im Schnitt um 12,7 Prozent zulegten, waren es bei Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen 10,9 Prozent. Besonders ausgeprägt war der Rückstand bei global anlegenden Aktiefonds, der Kategorie mit dem höchsten verwalteten Vermögen.

Woher kommt die schwächere Wertentwicklung von global anlegenden Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen? Anders als oft angenommen, dürfte der Hauptgrund nicht die Untergewichtung von Unternehmen aus dem Energie- oder Rüstungssektor aufgrund von Nachhaltigkeitserwägungen sein, denn deren Rendite lag im ersten Halbjahr nicht über dem Marktdurchschnitt. Eine größere Rolle spielt die strategische Positionierung von Anlegern und Portfoliomanagern bei aktiv anlegenden Fonds. Das zeigt das „factor exposure“ – der Grad, zu dem Portfolien Renditefaktoren ausgesetzt sind. Sie helfen, die Erträge in bestimmten Marktphasen zu erklären.

Dabei fällt auf, dass deutsche Anleger vor allem diejenigen Fonds mit Nachhaltigkeitsmerkmalen halten, die

Rendite von Publikums-Aktiefonds nach Anlageschwerpunkt



Vermögensgewichtete Rendite im 1. Halbjahr 2024
Quelle: Morningstar Direct

Ohne ESG steigt die Rendite in Publikums-Aktiefonds. In Deutschland ist die Differenz größer als im sonstigen Europa.

wenig in sehr profitable („Quality“) Wachstumswerte („Growth“) mit zuletzt hohen Renditen („Momentum“) investieren. Dazu zählen insbesondere Technologietitel wie die Muttergesellschaften von **Google** und **Facebook** oder der Chiphersteller **Nvidia**. Stattdessen setzen sie auf Fonds, die stark in Unternehmen mit hohen Dividendenausschüttungen investieren („Yield“). Im ersten Halbjahr 2024 trieb das gute makroökonomische Umfeld allerdings die Kurse von Wachstumswerten weiter an: Die „Momentum“-Titel innerhalb des MSCI World legten um 26,3 Prozent, bei Dividendenaktien waren es nur 4,5 Prozent.

Teilweise sind diese Positionierungen auf die Anlagestrategien zurückzuführen und liegen nicht im Ermessen des Portfoliomanagers. So liegt der Anteil dezidierter Dividendenfonds bei Produkten gemäß Artikel-8 bei 23 Prozent des verwalteten Vermögens. Bei Artikel-6-Fonds sind es dagegen nur 15 Prozent. Gleichzeitig haben einige Manager bewusst entschieden, den Anteil großer Technologieunternehmen im Portfolio zu begrenzen, um sich für einen möglichen Stimmungsumschwung an den Märkten zu wappnen. ■

75 Millionen Quadratmeter Schrott-Büros

Umnutzung könnte 200.000 neue Wohnungen schaffen und viel Kohlendioxid einsparen

75 Millionen Quadratmeter – diese Zahl müssen wir erst mal wirken lassen. So viel Fläche sehen Immobilien-Experten in deutschen A- und B-Städten mit Blick auf die notwendigen Investitionen zur Erreichung aktueller ESG-Anforderungen von einer wirtschaftlichen Obsoleszenz bedroht. Heißt übersetzt: Diese Büros werden die Anforderungen in Sachen Nachhaltigkeit nicht schaffen. Doch es zeichnen sich Lösungen ab.

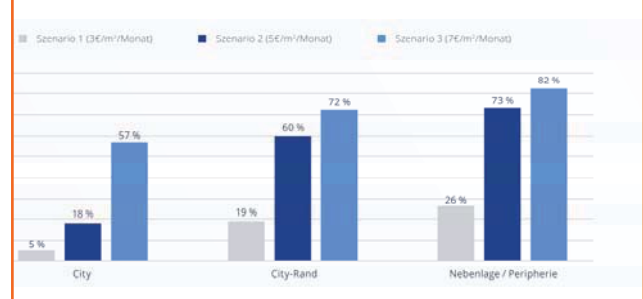
Das Volumen übersteigt den prognostizierten Nachfragerückgang von bis zu 24 Millionen Quadratmetern auf dem deutschen Büromarkt, der auf stabile Homeoffice-Quoten zurückzuführen ist, erheblich und stellt den Immobilienmarkt vor signifikante Herausforderungen. In der von **Garbe Institutional Capital, PwC Deutschland** und **Colliers** erstellten Studie „Obsoleszenzrisiken von Büroimmobilien – Wohnen und Life Science als Ausweg?“ wird anhand eines Wirtschaftlichkeitsmodells dargestellt, unter welchen Marktfaktoren eine Konversion in alternative Nutzungsformen attraktiv erscheint.

Wohnen und Life Science wurden aufgrund mehrerer Faktoren als vorteilhafte Umnutzungsmöglichkeit für obsoletere Büroimmobilien identifiziert: Das Wohnsegment, weil ein erheblicher Nachfrageüberhang existiert, der in Kombination mit einem deutlich verknappten Angebot zu einer langfristigen wirtschaftlichen Attraktivität des Sektors führt. Der Life-Science-Sektor verspricht angesichts sich überschneidender Trends von technologischer Innovation und wachsender Nachfrage großes Potenzial für nachhaltiges Wachstum und stellt eine zukunftsstarke Immobilienklasse dar.

Die Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien könnte sich für 15 bis 20 Millionen Quadratmeter Fläche der 75 Millionen Quadratmeter potenziell von Obsoleszenz bedrohten Bürofläche eignen und somit 170.000 bis 200.000 neue Wohnungen in den 21 untersuchten Städten schaffen. Gegenüber einem Neubau würden hierbei 4,2 Millionen Tonnen CO₂ eingespart.

„Konversionen von Büro- in Wohnimmobilien eignen sich aufgrund der hohen benötigten Mieten für eine rentable Projektentwicklung im höheren Mietsegment, kaum aber für sozialen Wohnraum. Eine Fortsetzung der Mietpreisdynamik im Wohnsektor kann die Wirtschaftlichkeit von Umnutzungen erhöhen und somit zu einer steigenden Umnutzungsquote führen. Eine Konversion von Büro- in Wohnfläche ist damit aber kein effektiver wirtschaftlicher Lösungsansatz, um der Wohnungskrise flächendeckend entgegenzuwirken. Eine wesentliche Rolle

ABBILDUNG 3: ANTEIL DES VON OBSOLESZENZ BEDROHTEN BÜROFLÄCHENBESTANDS INNERHALB DER LAGEKATEGORIEN



Selbst im Szenario mit niedrigen Kosten-Annahmen für die ESG-Modernisierung liegt der Anteil obsoleter Büroflächen bei 18 Prozent des Bestandes.

kommt allerdings regulatorischen und politischen Vorgaben zu. Förderungen für die Umnutzung in Wohnraum können die Wirtschaftlichkeit unterstützen und somit die Umsetzungswahrscheinlichkeit durch Investoren erhöhen“, sagt **Andreas Höfner**, Head of Research & Strategy bei Garbe Institutional Capital. Die Umnutzung von Büroflächen in Life-Science-Immobilien ist in bereits etablierten Clustern möglich. Allerdings ist mit etwa drei bis vier Prozent nur ein geringer Anteil der von Obsoleszenz bedrohten Flächen hierfür geeignet, was bis zu 2,5 Millionen Quadratmetern entspricht.

Das Konversionspotenzial von Büroflächen in Wohn- oder Life-Science-Immobilien liegt somit bei rund 30 bis 35 Prozent des von Obsoleszenz bedrohten Büroflächenbestands. Der Großteil ist für eine direkte Umwandlung ungeeignet. „Für rund 65 bis 70 Prozent der von Obsoleszenz bedrohten Bürofläche besteht kein direkter ‚Fluchtweg‘ in eine Umnutzung in Wohnen oder Life Science. Alternativ könnten jedoch Nutzungsarten wie Lebensmitteleinzelhandel, Bildungseinrichtungen oder Flüchtlingsunterkünfte in Betracht gezogen werden. Auch bei diesen Alternativen ist jedoch von einem begrenzten Gesamtpotenzial auszugehen“, sagt **Rita Marie Roland**, Partnerin Real Estate bei PwC in Deutschland.

Mit Blick auf die künftige Entwicklung und die Dynamik am Immobilienmarkt sagt **Andreas Trumpp**, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers in Deutschland: „Steigende Mieten für moderne Büroimmobilien können die Wirtschaftlichkeit von Revitalisierungen erhöhen und das Volumen an potenziell von Obsoleszenz bedrohten Büroflächen reduzieren. ‚Büro zu Büro‘-Konversionen könnten in diesem Fall wieder eine Option für Investoren und Projektentwickler bieten.“ ■

Steigende Aktivitäten in fremden Betten

Hotel-Fachleute registrieren zunehmend Transaktionen - asiatische Investoren interessiert

Was tut sich auf den Hotelmärkten? Dazu die Statements der Experten von Commerz Real, CBRE, magna asset management, Acron und Arbireo.

Sabine Lahmann, Vorstand magna asset management ag

„Wir sehen aktuell vor allem in der italienischen Ferienhotellerie spannende Chancen. Der Markt ist sehr kleinteilig – es gibt dort fünfmal so viele Hotels wie in Spanien. Viele der Familienbetriebe haben nicht das Kapital für notwendige Investitionen.“

Helenea Rickmers, Head of Hotel Investment bei CBRE.

„Wir beobachten zunehmend Aktivität und sind in der Lage, kompetitive Bieterprozesse zu erzeugen. Bei Neubauten besteht die Schwierigkeit, dass ein zu großer Unterschied zwischen Asking und Bid Preis besteht.“

Dirk Schuldes, Global Head Real Estate Hospitality and Shopping bei der Commerz Real:

„Die Zahlen der Betreiber lassen sich bereits wieder mit denen des Rekordjahres 2019 messen. Wer hätte zu

Zeiten von Corona erwartet, dass Hotels bereits 2024 zu den drei beliebtesten Assetklassen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt gehören? Anstelle eigenständiger Neubauten sieht man aktuell eher Konversionen von Büro zu Hotel oder Neubauten als Teil von Quartiersentwicklungen.“

Kai Bender, CIO Acron Group AG

„Digitalisierung verspricht einen Auftrieb für Konzepte wie Long-Stay oder Serviced-Appartements. Wenn da-durch Kosten sinken, steigt das Potenzial für höhere Mieten.“

Theodor Kubak, Geschäftsführer Arbireo Hospitality

„Wir arbeiten mit asiatischen Investoren zusammen, die an Value-Add-Investitionen interessiert sind. Neubauten sind möglich. Dafür muss eine Angebotslücke am Markt existieren.“ ■



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!**



BVI-Rechenspiel

Vorteile durch Zusatz-Renten-Fonds

Dem geringen Risiko des vorzeitigen Aufzehrens des Fondskapitals bei einer Fondsrente stehen beträchtliche Renditechancen gegenüber, weil die Kosten für die Verrentung entfallen und der Fonds mehr in ertragreiche Anlagen wie Aktien investieren kann. Darauf weist der Fondsverband BVI hin.

Die BVI-Berechnung zeigt, dass bei der Fondsrente am Lebensende erhebliche Beträge übrigbleiben. Vom angenommenen Startkapital von 35.200 Euro sind es inflationsbereinigt im Schnitt 24.000 Euro – mehr als zwei Drittel. Das bietet den Fondsrentnern Flexibilität: Sie können ihre jährlichen Auszahlungen nach guten Börsenjahren erhöhen, ohne das Kapital mit deutlich höherer Wahrscheinlichkeit vorzeitig aufzubrauchen. Dies ist mit einer privaten Rentenversicherung nicht oder nur eingeschränkt möglich.



Im Ergebnis verbleibt ein Restvermögen von durchschnittlich 23.784 Euro – nach Abzug der Inflation. Mittelwert und Median liegen dabei dicht beieinander. Das heißt: Der Durchschnitt wird nicht durch einzelne Ausreißer mit sehr hohen Restbeträgen verzerrt.

Die häufig vorgebrachte Befürchtung, Rentner, bei denen die Fondsrente nicht bis zum Lebensende reicht, würden „dem Staat auf der Tasche liegen“, sei daher unbegründet. „Außerdem ist die Fondsrente eine Zusatzrente zur Sicherung des Lebensstandards. Die Existenzsicherung ist Aufgabe des Staates und der gesetzlichen Rente“, sagt **Thomas Richter**, BVI Hauptgeschäftsführer. Wer die Notwendigkeit zusätzlicher staatlicher Transferleistungen heraufbeschwöre, schein davon auszugehen, dass es keine gesetzliche Rente mehr gebe. ■

Das Letzte

„Die, die zu feige waren in der Diktatur, rebellieren jetzt ohne Risiko gegen die Demokratie. Den Bequemlichkeiten der Diktatur jammern sie nach, und die Mühen der Demokratie sind ihnen fremd.“ Solch einen Spruch würde ich mir niemals anmaßen, ich habe keine Ost-Vergangenheit. Er stammt von **Wolf Biermann**, Liedermacher und DDR-Dissident. Der Mann wird wissen, worüber er spricht.

Dennoch habe ich mir seit Wochen Gedanken gemacht, wie ich auf das Ergebnis der Landtagswahl in Thüringen und Sachsen reagieren soll. Denn die Auswirkungen bleiben nicht auf die neuen Bundesländer begrenzt. Die Tendenz war ja schon lange klar und letztlich auch nicht überraschend. Erst recht nicht nach den Morden in Solingen, auf die die Ampel-Regierung und die CDU entweder hilflos oder aktionistisch reagierten. Keine Messerklinge mehr über sechs Zentimeter. Ich lach mich kaputt. Das wird jeden mordwütigen Islamisten abschrecken.

Knapp die Hälfte der Wähler hat in den ostdeutschen Bundesländern für Faschisten und Putinfans gestimmt. Für eine Partei der Spione und käuflichen Politiker. Für Sympathisanten von Neonazis, Reichsbürgern, Identitären, Diktatoren-Freunden. Von Verschwörungs-Schwurblern. Für Putins Sprachrohr in den Westen. Wer ist hier der Volksverräter? Das ist nicht meine Vorstellung von einem Deutschland in Einigkeit und Recht und Freiheit...

Viele Gedanken sind mir durch den Kopf gegangen, sie sind ja frei. „Die Wiedervereinigung war nicht glücklich für Deutschland“, war einer dieser Gedanken. Hier ist nicht zusammengewachsen, was zusammengehört. Was soll denn die gemeinsame Klammer sein? Die christliche Kultur mit überwiegend Katholiken und Protestanten im Westen und Atheisten im Osten? Die Historie mit gewachsener Demokratie nach dem Krieg hier und einer zweiten, diesmal kommunistischen Diktatur dort? Die Orientierung Richtung Westen hier, die Fixierung auf die Sowjetunion und Russland dort? Die Sprache?

Im Vorfeld der Wahl und auch danach haben die Medien eine Vielzahl von Sendungen und Beiträgen veröffentlicht, um den typischen Wähler einer rechtsextremen Partei zu erklären. Mich hat das nicht überzeugt. Kaum jemand hat auf den Kern der AfD hingewiesen, nämlich die Sympathie für und Kooperation mit Neonazis und Demokratiefeinden. Die Freunde der AfD fühlten sich vielmehr „verarscht“ von Angelika Merkel (sic!). Bei der Rente. Sie wählen rechtsradikal,

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

weil es in ihrem Dorf keinen Metzger mehr gibt. Keine Kneipe. Keine Sparkasse. Weil die etablierten Parteien es nicht hinkriegen und sie mal den Neuen eine Chance geben wollen. Weil es um Wahrheit geht. Wahrheit in den Algorithmus-Echo-Kammern von Tik Tok und Telegramm. Darum wählen sie eine Partei, die selbst den übrigen Rechts-extremen in Europa zu radikal ist. Letztlich aber, weil ihre Sehnsucht nach einem Autokraten wie Putin und schlimmeren Verführern nicht erloschen oder neu aufgeflammt ist.

Weil sie sich einem russischen Kriegstreiber näher fühlen als der westlichen Demokratie. Weil sie lieber ihre Freiheit aufgeben, als anderen ihre Freiheit zu lassen. Oder, um **Hans Hauenstein** zu zitieren, den österreichischen Dichter: „Manche ertragen eigenes Unglück viel leichter als anderer Glück.“ Und natürlich, weil sie keinerlei Empathie empfinden für Menschen, die vor dem Leid in ihrem Heimatland fliehen. Leid und Flucht, die ihr Idol Putin mit der Unterstützung des syrischen Tyrannen **al-Assad** zu verantworten hat. Gemeinsame Kultur? Gemeinsame Werte? Kann ich kaum erkennen.

Sollen sie doch gehen. Hab ich gedacht. Sollen sie doch wieder einen eigenen Staat gründen. Das wollen sie doch sowieso, die Verfechter des Sächsischen Beispiel, die freien Sachsen. Bananen, PS-starke Autos und Urlaube in Italien sind nach mehr als drei Jahrzehnten selbstverständlich geworden. Und so schlimm war es in der DDR nun auch nicht. Oder? Mauertote, Stasi, Spitzel, Denunziation. War da was?

Aber dann wurde mir klar, dass es noch die andere Hälfte gibt. Diejenigen, die sich klar gegen **Björn Höcke** und **Sahra Wagenknecht** gestellt haben. Und dazu gehört in Thüringen und Sachsen deutlich mehr Mut als dort, wo ich lebe. Diese Menschen dürfen wir nicht im Stich lassen. Diesen Menschen müssen wir helfen. Und dabei mit härteren Bandagen kämpfen. Denn politische Aufklärung hat versagt. Die Wahrheit hat keine Wirkung. Doch die Demokratie darf sich keine Schwächen mehr leisten. Wenn der Gegner auf dem Fußballplatz



Alle Würstchen werden braun. Grillen muss erlaubt bleiben.

ständig straflos fault, muss die andere Mannschaft genauso hart dagegenhalten.

Und damit meine ich keinesfalls die traurigen Versuche der CDU, die mit diesem Wahlplakat ins Rennen ging: „Grillen muss erlaubt bleiben!“ Wobei, die Partei hat ja recht. Genauso wie „Kartoffelsuppe kochen muss erlaubt bleiben!“ Oder bin ich wieder der Einzige, der die Aktion nicht versteht? Ist das eine subtile Ankündigung, die Brandmauer zur AfD zu zerbröseln? Ist damit gemeint, dass auch das letzte Würstchen braun werden wird?

Komm, das will ich der Union jetzt gar nicht unterstellen. Offenbar hat die CDU in Thüringen einfach versucht, ihren Parteifreund aus der Schwesterpartei zu kopieren. Bayerns Ministerpräsident **Markus Söder** tönt auf folkloristischen Terminen wie dem Treffen der Gebirgsschützen oder beim Fassanstich im Festzelt auch gerne, dass ihm trotz angekündigter Fleisch-Verbote kein veganer Schweinsbraten auf den Teller kommt. Auch wenn dieses Verbot nur in Söders Phantasie existiert und nicht im Wahlprogramm der Grünen. Denn gegen diese Partei richtet sich ja letztlich die fleischhaltige Spitze. Schon seltsam, wen die Union als Endgegner ausgemacht hat. In Thüringen haben die Grünen 3,2 Prozent der Stimmen bekommen.

Ich muss ja nicht alles kopieren, aber Wolf Biermann habe ich verstanden: Die Mühen der Demokratie müssen alle auf sich nehmen. Auch wir. ■