

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 396 | 44. KW | 05.11.2021 | ISSN 1860-6396 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Ökorenta bringt AIF-Premiere mit Turbo-Ladesäulen	2
Fonds im Fokus: Industria mit guter Performance im offenen Wohnungs-AIF	5
Hui und Pfui: Immobilien- Professor analysiert die Preisentwicklungen	9
Wohnungsmärkte: F+B registriert Trendumkehr bei Mieten und Preisen	11
Personalia	14
Wealthcap-Studie: Sachwerte als Basis für stabile Cashflows	15
Teilmarkt Studenten-Bude: Suche nach Wohnung oder WG wird zum ersten Test	17
JLL VICTOR Prime Office: Leerstände steigen - Spitzenmieten aber auch	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Was waren das früher Feiertage in der Bank. Für die Kinder, nicht für die Mitarbeiter am Schalter, als es sie noch gab. Also zu meiner Ausbildungszeit. Mit leuchtenden Augen sahen die lieben Kleinen am Weltspartag Ende Oktober zu, wie wir ihr Taschengeld auf dem Zählbrett ermittelt und anschließend ihrem Sparbuch gutschrieben. Damals gab es noch vier Prozent Zinsen und eine Überraschung extra. Buntstifte. Oder ein Plastik-Frisbee.

Eine Vier vor dem Komma steht heute bei der Inflation. Wobei ich das nicht so richtig glauben kann. Der Warenkorb zur Messung der Preissteigerung umfasst rund 650 Güter und Dienstleistungen. Keine Ahnung, wie viele davon Sie und ich in der letzten Zeit gekauft haben. Ich ahne aber wie Sie, dass unser Geld deutlicher an Wert verliert.

Vor wenigen Tagen nachmittags an der Tankstelle. Autos stehen in der fünften Reihe Schlange, weil der Liter Diesel 1,52 Euro kostet. Immerhin zehn Cent weniger als noch am selben Morgen. Wann habe ich noch mal 1,04 Euro gezahlt? Genau, vor exakt einem Jahr. Natürlich besteht mein Konsum nicht nur aus Tanken. Aber natürlich schmerzt mich teurer Sprit deutlich heftiger als die Preisentwicklung bei Spülmaschinen oder LED-Fernseher.

Vielleicht habe ich aber auch nur keine Ahnung. So wie die meisten Deutschen. Die Postbank hat zum Weltspartag mehr als 1.100 Personen ab 16 Jahren befragt und Folgendes herausgefunden: Jeder Dritte weiß nicht, dass die Inflation auch den Wert seiner Ersparnisse schmälert. So erklärt sich auch die Anlagestrategie vieler Sparer. Denn 63 Prozent lassen ihre Ersparnisse auf dem Girokonto. Nur 31 Prozent investieren in Wertpapiere. Nach Sachwerten hat die Postbank offenbar gar nicht gefragt.

Und noch was: Im Januar 2022 wird die Nummer 400 des Fondsbriefs erscheinen. Wir freuen uns, wenn Sie das Jubiläum gemeinsam mit uns feiern. Mit einer Anzeige in „Der Fondsbrief“ Nr. 400 Spezial.

Über Ihre Unterstützung freuen wir uns!

Fragen? Marion Götza und Constanze Wrede helfen unter info@rohmert.de oder 05242/901 250 gerne weiter.

Viel Spaß beim Lesen!



Project Investment

Schnapszahl bei Rückzahlung an Instis und Privatanlegern

Die **Project Investment Gruppe** hat seit Januar dieses Jahres bis zum Stichtag 15. Oktober Kapitalrückzahlungen in Höhe von insgesamt 55,5 Millionen Euro an private und institutionelle Investoren geleistet. Dabei handelt es sich um planmäßige Ausschüttungen und um gewinnunabhängige Entnahmen. Der Löwenanteil entfiel auf Rückzahlungen im Bereich der institutionellen Investoren in Höhe von 32,8 Millionen Euro. Knapp 13 Millionen Euro erhielten die Anleger in den nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierten Publikumsfonds.

Die unregulierten Altfonds des Bamberger Immobilienmanagers überwiesen ihren Anteilseignern 9,8 Millionen Euro. Die Rückzahlungen gehen zum einen auf die noch unregulierten Immobilienfonds der „Strategie“- und „Real Equity“-Reihe zurück. Zum anderen auf die nach KAGB regulierten Publikumsfonds der ab 2012 aufgelegten Fondsgeneration „Reale Werte“, „Wohnen“ und auf die jüngste Fondsgeneration der „Metropolen“-Reihe bis zum „Metropolen 20“.

Die Kapitalrückführungen an institutionelle Investoren erfolgen im Bereich der „Vier Metropolen“-Reihe, die wie die Project-Publikumsfonds in Immobilienentwicklungen mit Fokus auf den Wohnungsneubau mit direkter Verkaufsstrategie investiert sind.



Fonds-Check

Hochspannung im Portfolio

Ökorenta bringt ersten Publikums-AIF mit Ladesäulen für Elektro-Autos

Wir kennen geschlossene Publikums-AIF mit Immobilien, Erneuerbaren Energien, Private Equity und gebrauchten Fondsanteilen. Früher hatten wir außerdem Schiffe, Flugzeuge und Lokomotiven. Doch das ist neu: Ökorenta bringt den ersten Fonds mit Investitionen in Strom-Zapfsäulen für Elektro-Autos. Ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio beteiligen sich Anleger am AIF „Ökorenta Infrastruktur 13E“.

Markt: VW-Chef **Herbert Diess** rät von Autos mit Benzin-Motoren ab. Ampel-Koalition will E-Autos stärker fördern. Jeder vierte kann sich Kauf von Elektro-Autos vorstellen - Schlagzeilen der vergangenen Tage. Sie zeigen deutlich, in welche Richtung die Automobilbranche steuert. **Ökorenta** informiert in seinen Verkaufsunterlagen, dass nach Schätzungen der Bundesregierung bis 2030 in Deutschland sieben bis zehn Millionen E-Autos fahren würden. Andere Schätzungen gehen sogar von bis

zu 15 Millionen aus. Derzeit sind es rund eine Million Stromer. Was fehlt, sind öffentlich zugängliche Ladestationen. Im Mai dieses Jahres standen gerade einmal 41.000 Elektro-Tankstellen zur Verfügung. Ein zügiger Ausbau ist also dringend nötig.

Einnahme-Möglichkeiten: Geschwindigkeit ist Trumpf. Aktuell dauert es noch deutlich länger, ein Elektro-Auto zu laden als einen Verbrenner vollzutanken. Die schnellsten Säulen schaffen eine Reichweite von bis zu 300 Kilometern in zehn Minuten. Dann kostet die Kilowattstunde bis zu 89 Cent. An den lahmsten Stationen mit einer Kapazität von bis zu 22 Kilowattstunden kostet die Einheit 39 bis 49 Cent.

Klimaziele: Mit 146 Millionen Tonnen CO₂ ist der Verkehr eine gewaltige Dreck-Schleuder - mehr als doppelt so viel wie die Landwirtschaft und knapp hinter der Industrie. Ohne die Reduzierung von Autos mit Verbrennungsmoto-

ren ist das EU-Ziel der Klimaneutralität bis 2050 kaum zu erreichen.

Investitionsobjekte: Ökorenta will mit seinem AIF in Ultra-Schnell-Ladestationen des Weltmarktführers **Alpitronik** investieren. Mit einer maximalen Ladeleistung von bis zu 300 Kilowatt können Autofahrer an diesen High Power Charger ihre Wagen erheblich schneller mit Energie befüllen als an den bislang üblichen Strom-Zapfsäulen. Je nach Leistung laden sich die Batterien innerhalb von zehn Minuten mit bis zu 300 Kilometer Reichweite auf. Ökorenta betont, dass der Strom aus den Ladesäulen zu 100 Prozent aus Erneuerbaren Energien stammt.

Erste Investments: Der Anbieter hat sich zwei erste Standorte gesichert. In Koblenz entsteht ein Ladepark mit fünf Ultra-Schnell-Säulen und zehn Ladepunkten. Ökorenta hat hier täglich 84.000 Autos gezählt. Auf dem Grundstück eines Gartencenters in Kamen wird ein ähnlich großer Ladepark gebaut. Nicht weit entfernt ist das Kamener Kreuz, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in der Region

Rhein-Ruhr. Mit diesen Investitionen sind 40 Prozent des geplanten Portfolios erworben.

Kalkulation: Im Investitionsplan des reinen Eigenkapital-AIF will Ökorenta 13 Millionen Euro einsammeln und davon nach Abzug der Kosten vom Anbieter vorfinanzierte Gesellschaften oder Beteiligungen kaufen, die Lade-Infrastruktur für Elektromobilität errichten und betreiben. Die Einnahmen stammen zunächst aus dem Verkauf des Auto-Stroms. Hier rechnet der Anbieter mit 59 Cent pro Kilowattstunde. Im Basis-Szenario stellt Ökorenta den Anlegern innerhalb der kommenden neun Jahre einen Gesamttrückfluss von 163 Prozent in Aussicht, wobei die Grundlage der Kapitaleinsatz zuzüglich Agio ist.

Kosten: Die Initialkosten summieren sich auf 5,3 Prozent der Kapitaleinlage plus fünf Prozent Agio. Jährlich fallen knapp 2,6 Prozent des Nettoinventarwertes an. Das hört sich fair an.

Steuern: Der AIF ist gewerblich geprägt. Weil die Ladestationen über zehn Jahre zügig abgeschrieben



BETEILIGUNGEN IN TOP-GEWERBEIMMOBILIEN IN DEN USA

- Aktuell Beteiligungen in deutschen Publikumsfonds – vollregulierter AIF –
- DNL – erfolgreich seit 2002 in Deutschland und den USA
- Büros in Düsseldorf und Atlanta
- Angebote für institutionelle Anleger
- US-Partner mit erfolgreicher Leistungsbilanz seit 2005

DNL VERTRIEBSGESELLSCHAFT
MBH & CO. KG
Burggrafenstraße 5
40545 Düsseldorf

Tel.: 0211-52 92 22 0
Fax: 0211-52 92 22 20
E-Mail: info@dnl-exclusive.de
Web: www.dnl-exclusive.de

Deutsche Finance

Nachfrage in Boston

Die **Deutsche Finance Group** hat für ihre Lab-Office-Projektentwicklung „101 South Street“ in Somerville bei Boston mit dem strukturierten Verkaufsprozesses begonnen und mehrere Kaufangebote von institutionellen Investoren erhalten. Ziel ist es, nach Prüfung der vorliegenden Angebote die im Oktober fertiggestellte Immobilie innerhalb der nächsten 60 bis 90 Tage zu veräußern. Die aktuell vorliegenden Angebote verdeutlichen die derzeitige hohe Nachfrage nach Lab-Office Gebäuden und entsprechen den bisherigen Erwartungen.

werden, sind die Ausschüttungen der ersten Jahre steuerfrei. Den Verkaufserlös müssen die Anleger nach Abzug der verbleibenden Abschreibungen versteuern.

Anbieter: Ökorenta hat sich vor mehr als 20 Jahren auf Kapitalanlagen mit Investitionen in Erneuerbare Energien spezialisiert. Seit der Gründung hat das Unternehmen 20 Fonds am Markt platziert und Kapital bei rund 10.000 Anlegern akquiriert. Aktuell verwaltet Ökorenta mehr als eine Viertel Milliarde Euro Anlegerkapital. Die Summe der gezahlten Rückflüsse liegt bei rund 80 Millionen Euro.

Meiner Meinung nach... Publikums-AIF mit einem komplett neuen Asset. New-Energy-Experte Ökorenta bietet die Beteiligung an Ladestationen für Elektro-Autos an. Erfahrungswerte gibt es hier nicht. Die Zeichner vertrauen

also der Prognose des Unternehmens. Die Vorhersagen beruhen auf Studien und Erwartungen der politischen Entscheider. Klar ist, dass die Zahl der Elektro-Autos deutlich steigen wird. Daher ist es für die Investoren richtig und wichtig, die besten Standorte so frühzeitig wie möglich zu sichern. Stichwort: Netzstabilität. Hier befindet sich der Flaschenhals. Denn irgendwann kann die Kapazität der Ladestationen nicht mehr großartig verbessert werden, nur noch die technischen Möglichkeiten der Autobatterien bieten Potenzial. Für Anleger, die offen sind für Innovationen und keine Angst haben vor unternehmerischen Risiken.

Eins noch: Auf meine Fragen habe ich nachvollziehbare Antworten bekommen. Aber auch für mich ist das ganze Thema absolutes Neuland. □



Werbemitteilung

ZBI - Werthaltige Investments

Der Spezialist für Wohnimmobilien

Emissionshaus mit über 20 Jahren Erfahrung
am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Wertgemeinschaft für Investments und Wohnen
durch Teilhabe, Langfristigkeit und Verbindlichkeit

Entwicklung von Immobilienfonds
für private und institutionelle Anleger

Kernkompetenzen aus einer Hand
für Ein-/Verkauf, Verwaltung, Sanierung und Projektentwicklung

Dies ist eine unverbindliche Information der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, die keine Anlageberatung oder Anlagevermittlung für eine Beteiligung an den durch die ZBI Fondsmanagement AG aufgelegten Fonds darstellt. Weitere Informationen finden Sie auf der Website www.zbi.de.

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe

Fonds im Fokus

Nette Rendite mit Wohnimmobilien

Gute Vermietungsquote im offenen Publikumsfonds von Industria - Belastung durch Liquidität droht

Der offene Immobilienfonds „Fokus Wohnen Deutschland“ von Industria hat ein weiteres Geschäftsjahr mit attraktiver Rendite abgeschlossen. Allerdings weist der Fonds auch eine hohe Liquiditätsreserve aus, die die Fondsperformance künftig belasten könnte.

Strategie: Schwerpunkt des Fonds sind Investitionen in klassische Wohnangebote, sei es für Familien, für Singlehaushalte, für junge Leute oder Senioren. Dabei soll Wohnraum in seiner Gesamtheit betrachtet werden: Investitionen können durch altengerechte Wohnangebote, durch Immobilien, in denen Betreuungs- und Beratungsangebote bereitgestellt werden, sowie Praxen, Läden oder Kindergärten ergänzt werden. Es wird darauf geachtet, dass der Gewerbeanteil sowie der Anteil der wohnnahen Nutzungen jeweils insgesamt 25 Prozent der Jahresnettosollmiete des Fonds nicht übersteigen. Als Beimischung sind Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten

und Ärztehäuser vorgesehen. Reine Büroimmobilien werden nicht erworben. Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein.

Fondsentwicklung: Der Netto-Mittelzufluss betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 238 Millionen Euro, und damit stieg das Fondsvermögen netto auf 667 Millionen Euro. Im Berichtszeitraum wurden vier weitere Objekte angekauft. Zum Stichtag waren 39 Immobilien mit einem Gesamtwert von 564 Millionen Euro im Bestand. Bezogen auf das Netto-Fondsvermögen entspricht das einer eher niedrigen Investitionsquote von 84 Prozent.

Immobilienstruktur: Im Portfolio befanden sich zum Stichtag 2.211 Wohneinheiten und 145 Gewerbeeinheiten, weiterhin 1.869 Parkplätze und 71 sonstige Einheiten. Die Immobilien verteilen sich auf 31 Standorte in Deutschland. Schwerpunkt dabei ist Hessen (20 Prozent), gefolgt von Nordrhein-



XOLARIS

www.xol-group.com



Die XOLARIS Unternehmensgruppe ist eine Investmentplattform für Sachwerte. Dabei unterstützen wir unsere Kunden bei der Auflage und Verwaltung von Investmentprodukten und versetzen diese in die Lage, die individuellen Investmentstrategien umzusetzen.

Dabei kann es sich z. B. um Investitionen in Pflegeheime, Technologieunternehmen oder erneuerbare Energien handeln.

STRUKTURIERUNG
PORTFOLIO MANAGEMENT
& ADMINISTRATION
RISIKO MANAGEMENT
DOCUMENTATION
SALES & MARKETING
COMPLIANCE

// **SACHWERTE ZU
FINANZIEREN
IST EINE KUNST,
WIR
BEHERRSCHEN
SIE.**

XOLARIS | Austrasse 15, FL-9490 Vaduz
Tel. +423 265 056 0 | Fax +423 265 056 9 | Mail: info@xol-group.com

BVT

90 Immos im Portfolio

Die Diversifikation des Gesamtportfolios der Zielfonds im AIF „BVT Zweitmarktportfolio II“ umfasst bereits mehr als 90 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von zwei Millionen Quadratmetern. Für den Fonds rechnet **BVT** im Basis-Szenario mit einer Gesamtausschüttung bis 2034 von 165 Prozent der Kommanditeinlage vor Steuern - bei einer Bandbreite der Szenarien zwischen 142 und 192 Prozent. Die prognostizierte jährliche Mindestausschüttung beträgt vier Prozent, die Mindestbeteiligung an dem Publikums-AIF 10.000 Euro plus Agio.

Westfalen (14 Prozent), Rheinland-Pfalz (13 Prozent), Niedersachsen (12 Prozent) und Bayern (10 Prozent). Neben der Hauptnutzung Wohnen (69 Prozent) gibt es noch andere wie Praxis Handel/Gastronomie, Pflege und Büro. Rund 63 Prozent der Gebäude sind jünger als zehn Jahre. Älter als 20 Jahre sind 29 Prozent der Immobilien.

Vermietung: Per 30. April 2021 lag die Vermietungsquote bei guten 97 Prozent. Die üblichen Angaben zur Restlaufzeit der Mietverträge sind bei Wohnungsmietverträgen nicht sinnvoll, da Mietverträge Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden können.

Fremdkapital: Zum Ende des Geschäftsjahres waren die Immobilien mit

Kredit von insgesamt 116 Millionen Euro finanziert. Der Anteil des Kreditvolumens am Verkehrswert aller Fondsimmobilen betrug damit knapp 21 Prozent. Die Restlaufzeit der Zinsfestschreibung lag für 24 Prozent der Kredite unter einem Jahr und für 50 Prozent der Kredite zwischen fünf und zehn Jahren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Leverage aus der Finanzierung einen Performancebetrag von 1,8 Prozent beigesteuert.

Immobilienenergebnis: Mit der Vermietung der Immobilien konnte ein Bruttoertrag von 5,2 Prozent erzielt werden. Die Bewirtschaftungskosten summieren sich auf 0,8 Prozent. Unter Berücksichtigung der positiven Effekte aus der gutachterlich ermittelten Wertsteigerung der Immobilien (plus 2,3 Prozent) und des Leverage aus der Fremdfinanzierung (plus 1,8 Prozent)



PROJECT
Investment

Werte für Generationen

PROJECT Immobilienentwicklung Tölzer Straße, München



deutscher
beteiligungs**preis 2020**

PROJECT.

Und Ihre Rendite hat ein Zuhause.

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich
über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

🌐 www.wo-die-rendite-wohnt.de

☎ **0951.91 790 330**

PROJECT Investment Gruppe · Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

- ✓ Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in nachgefragten Metropolregionen
- ✓ Hohe Stabilität durch Eigenkapitalstrategie* und Streuung in mindestens zehn verschiedene Objekte
- ✓ Lückenlos positive Leistungsbilanz seit 1995

*Nach dem Investitionsplan ist keine Fremdfinanzierung vorgesehen. Eine Kreditaufnahme ist nach den Anlagebedingungen zwar zulässig, aber beschränkt auf Förderdarlehen, um bei Bedarf günstige Förderbedingungen und damit einhergehende Investitionschancen nutzen zu können, sowie auf Kredite im Sinne von § 261 Absatz 1 Nr. 8 KAGB, die innerhalb der Fondsstruktur zwischen den beteiligten Gesellschaften vergeben werden.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG



FUND 18

DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 18
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 5.000 EUR zzgl. 250 EUR 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 den wesentlichen Anlegerinformationen. 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.

Bildquelle: AdobeStock_257930112

ergibt sich erneut ein Immobilien-Gesamtergebnis von 8,4 Prozent.

Liquiditätsanlagen: Der Bestand an liquiden Mitteln betrug zum Ende des Geschäftsjahres 191 Millionen Euro. Das sind knapp 29 Prozent bezogen auf das Fondsvermögen. Die Zinsaufwendungen führen zu einem negativen Ergebnisbeitrag der Liquiditätshaltung in Höhe von minus 0,1 Prozent.

Fondskosten: Für die Verwaltung des Sondervermögens wurden dem Fonds knapp 7,3 Millionen Euro in Rechnung gestellt. Die Gesamtkostenbelastung des Fonds – ausgedrückt durch die Total Expense Ratio (TER) – beträgt 1,29 Prozent bezogen auf das Fondsvermögen zuzüglich 0,33 Prozent transaktionsabhängiger Vergütungen für den Erwerb von Immobilien.

Bisheriger Anlageerfolg: Der Fonds erzielte erneut eine attraktive Performance 4,9 Prozent (Vorjahr: 4,8 Prozent). Am 4. Oktober 2021 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 1,35 Euro je Anteil. Davon sind 60 Prozent steuerfrei.

Update: Das Immobilienportfolio umfasst per 30. September 2021 nun 42 Fondsobjekte und vier Neu-

bauprojekte, die bereits angekauft, aber noch nicht auf den Fonds übergegangen sind. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 46 angekauften Fondsobjekte mit 2.926 Wohn- und 160 Gewerbeeinheiten beträgt 919 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der noch nicht übergebenen Einheiten hat sich das Profil der Nutzungsarten wieder deutlich in Richtung Wohnen verschoben. Der Anteil ist auf knapp 93 Prozent gestiegen.

Meiner Meinung nach.... Mit einer Wertentwicklung von 4,9 Prozent hat der Fonds wiederholt ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Grundlage dieser erfreulichen Entwicklung war einerseits der Wertzuwachs der Immobilien und ein positiver Leverage aus der Fremdfinanzierung. Etwas bedenklich stimmt die hohe Liquiditätsreserve, die im neuen Geschäftsjahr weiter gestiegen ist. Die Liquiditätshaltung verursacht nicht nur negative Zinserträge. Für die Vorhaltung der Liquidität wird dem Fonds auch die anteilige Verwaltungsvergütung von rund 1,3 Prozent in Rechnung gestellt, so dass die Fondsp performance unnötig belastet wird. □

Robert Fanderl
Wirtschaftsjournalist

MIT KOMPETENZ UND PERSÖNLICHKEIT – IHR FONDSSPEZIALIST FÜR SOZIALIMMOBILIEN



Seit über 20 Jahren investiert IMMAC
mit einer hervorragenden Performance in
stationäre Pflegeheime und Reha-Kliniken.

IHRE VORTEILE

- Immobilien mit langfristigen Perspektiven und vertrauenswürdigen Betreibern
- Langjährige Erfahrung und Erfolgsnachweise bei über 140 Sozialimmobilien
- Hohe Rendite bei monatlicher Ausschüttung

IMMAC
Immobilienfonds GmbH
Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Tel. +49 40.34 99 40-0
vertrieb@IMMAC.de

Ansprechpartner
Thomas F. Roth
Florian M. Bormann

Dr. Peters

Hotel gut ausgelastet

Der **Dr. Peters-Fonds** „DS 141 Hotel Aachen“ nimmt die Auszahlungen an die Anleger wieder auf. Das 2017 fertiggestellte und eröffnete Hotel wird unter der Marke **Hampton by Hilton** geführt. Durch die angeordneten Kontaktbeschränkungen zur Eindämmung der Pandemie ging die Auslastung im Jahr 2020 deutlich zurück. Seit April 2021 ist ein Aufwärtstrend zu erkennen. Insgesamt weist das dritte Quartal 2021 stark gestiegene Auslastungszahlen auf. Die momentane Buchungslage wird als stabil bewertet.

Von **Günter Vornholz, Prof. Immobilienökonomie, EBZ Business School**

Erste Wolken ziehen auf

Preise für Immobilien entwickeln sich hierzulande sehr differenziert

Seit der Finanzkrise im Jahr 2008/09 kannten die Immobilienpreise nur eine Richtung: aufwärts. Seit einigen Quartalen zeigt sich aber eine sehr heterogene Entwicklung, die im Folgenden analysiert werden soll.

Wohnimmobilien

Die Hauspreise sind in den vergangenen Jahren sehr stark angestiegen. Problematisch ist dabei, dass der Anstieg immer stärker wurde. Allein im III. Quartal 2021 wuchsen die Preise bei allen Neu- und Bestandsbauten um mehr als zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das betrifft sowohl die Eigentumswohnungen als auch die Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei den Wohnungsmieten ist hingegen eine Entspannung festzustellen. Die Mietsteigerungen gehen in den Großstädten als auch in kleineren Städten zurück und liegen teilweise schon unter der Inflationsrate. Hingegen sind die Preissteigerungen im Umland größer geworden. Das ist weniger eine Folge der Corona-Pandemie als vielmehr die ökonomische Reaktion auf die hohen Wohnkosten in den Großstädten.

Die unterschiedliche Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten ist darauf zurückzuführen, dass die Wohnungsanmietung nur zur Selbstnutzung erfolgt, während der Kauf von Wohneigentum darüber hinaus auch zur Geldanlage

DFI WOHNEN 1 Investition in deutsche Wohnimmobilien (AIF)

- > NEUES EMISSIONSHAUS
- > ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS
- > EFFIZIENTES EINKAUFNETZWERK
- > BEREITS 3 PORTFOLIOS ERWORBEN

Sitz der DFI Holding AG

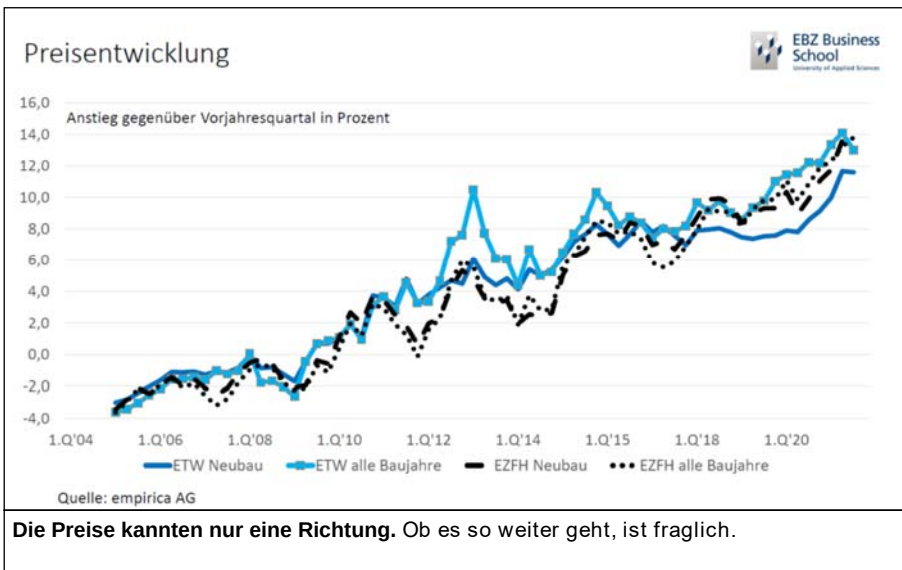
DFI WOHNEN 1 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG



**DEUTSCHE
FONDSIMMOBILIEN
VERTRIEBS GMBH**

Platzieren Sie mit. Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Tel. +49 89 6931459-30 info@dfi-vertrieb.de

© DFI Deutsche Fondsimmobiliens Vertriebs GmbH, maßgeblich sind ausschließlich der Verkaufsprospekt (inkl. Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag und etwaige Nachträge), die wesentlichen Anlegerinformationen („Verkaufsunterlagen“) sowie die Zeichnungsunterlagen.



ders bei der Preisentwicklung und eher weniger bei den Aktivitäten. Die Investoren sind nicht mehr gewillt, stetig steigende Preise zu akzeptieren.

Entscheidend für die kommende Zeit wird zum einen die Zinsentwicklung und zum anderen die Marktsituation sein. Im Jahr 2020 traf ein stark wachsendes Angebot (weitaus mehr Fertigstellungen) auf eine sich abschwächende Nachfrage. Sollte sich das fortsetzen und auch noch verstärken, dann wären weitere Preisrückgänge die logische Folge.

dient. Aufgrund der niedrigen Zinsen und der vorangegangenen Wertentwicklung halten Anleger Wohneigentum für ein überaus lohnenswertes Investment.

Die Entwicklung erinnert aber fatal an die Preisentwicklung in den USA, die in einer Preisblase endete. Ob es vor allem in den deutschen Großstädten zu einer derartigen Entwicklung kommt, ist noch nicht abzusehen. Die Preisanstiege sind teilweise auf fundamentale Faktoren wie Demografie und vor allem auf die Zinsentwicklung zurückzuführen. Psychologische Faktoren wie Spekulation sind eher weniger am Markt vertreten, auch wenn sie teilweise in Großstädten gegeben sind. Die Wende am Wohninvestmentmarkt könnten steigende Zinsen oder ein Käuferstreik (wegen zu hoch empfundener Preise) sein.

Büroimmobilien

Der Büroimmobilienmarkt zeigt sich nach jahrelangem Wachstum mit einer Preisstagnation. Seit Beginn des Vorjahres sind die Preise im Vergleich zum Vorquartal nicht mehr gestiegen, wohl aber noch im Vergleich zum Vorjahr (rein statistischer Effekt). Hier zeigt sich die Rückkehr der fundamentalen Faktoren für die Preisentwicklung, während in den Vorjahren vor allem die finanzwirtschaftlichen Faktoren wie Zinsen dominiert haben. Der Preisanstieg in den 2010er Jahren war vorwiegend auf die Niedrigzinspolitik und mangelnde Anlagealternativen zurückzuführen.

Seit Beginn der Pandemie wird sehr intensiv über die Auswirkungen von Homeoffice auf die weitere Nutzung von Büroflächen diskutiert. Auch wenn die aus Sicht der Büroimmobilieneigentümer negativen Aussagen der Unternehmen vermutlich nicht in dem Maße eintreffen werden, sind die Investoren doch vorsichtig geworden. Die Folgen zeigen sich beson-

Einzelhandelsimmobilien

Ein negatives Beispiel für die kommende Preisentwicklung könnte der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien sein. Auch hier zeigte sich ein starker Preisanstieg, der aber nur von 2012 bis 2017 nach den Daten des **vdp** andauerte und auch schwächer als bei den anderen Objekten ausfiel.

Bei den vdp-Daten, die deutschlandweit gelten, zeigt sich zunächst eine Stagnation und damit noch ein Anstieg im Vorjahresvergleich. Ab dem Jahresbeginn 2020 setzte der Preisrückgang ein, sodass die Preise aktuell um mehr als fünf Prozent unter dem Höchstwert liegen. Auch die Bundesbank weist für 2020 einen Preisrückgang im gleichen Umfang für die größeren Städte aus.

Bei den Einzelhandelsimmobilien zeigt sich ebenfalls eine Rückkehr der Dominanz fundamentaler Einflussfaktoren auf die Kaufpreisentwicklung. Die Investoren befürchten, dass der Online-Handel weiter stark zunehmen - und das zu Lasten der stationären Einzelhandelsflächen. So zeigt sich bei den Shopping-Centern ein Rückgang der Besucher, dem ein Mietrückgang folgt und damit schwächere Renditeaussichten. Ein fehlendes Investoreninteresse zeigt sich auch daran, dass die Anleger nicht mehr bereit sind, die hohen Preise zu zahlen.

Meiner Meinung... ist bei den Wohnimmobilien ein Ende der Aufwärtsbewegung noch nicht abzusehen, während bei Büros und Einzelhandelsimmobilien die Käufer sehr viel vorsichtiger geworden sind und nicht mehr die hohen Preise bezahlen. □

Real I.S.

The Stage/Luxemburg

Die **Real I.S. AG** hat die Büroimmobilie „The Stage“ in Luxemburg für den Immobilien-Spezial-AIF „BGV IX“ erworben. Verkäuferin ist die luxemburgische Investmentgesellschaft **Batipart**. „The Stage“ wurde 2011 fertiggestellt und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 15.300 voll vermieteten Quadratmetern, die sich auf sechs oberirdische Geschosse und 176 Tiefgaragenstellplätze aufteilen. Das Objekt trägt die „BREEAM In-Use“ Zertifizierung mit der Wertung „Very good“.

Der Gipfel scheint erreicht

Analysehaus F+B registriert Stopp bei Mieten und Preisen für Wohnungen

Trendwende an den Wohnungsmärkten. Die Mieten entspannen sich auf breiter Front, und auch der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen scheint an vielen Standorten gestoppt. Dieses Fazit ziehen die Macher des F+B-Wohn-Index.

Der Index als Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für alle Gemeinden in Deutschland stieg im dritten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal nur noch um 0,3 Prozent und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,3 Prozent. Die Wachstumsdynamik hat sich also im Verlauf des dritten Quartals in der Gesamtschau des deutschen Wohnimmobilienmarktes noch weiter abgeschwächt.

Ursachen waren sowohl die reduzierten Preissteigerungen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern als auch die Stagnation bei den Angebots- und Bestandsmieten. Damit scheint sich erstmals seit vielen Jahren im Miet- und auch im Kaufsegment der deutsche Wohnungsmarkt zu beruhigen. „Ob diese Entwicklung die von vielen erwartete Abschwungphase einleitet, kann noch nicht sicher vorhergesagt werden“, sagt **F+B** Geschäftsführer **Bernd Leutner**. Fakt ist allerdings, dass offenbar mehrere bremsende Faktoren die Preis- und Mietrallye deutlich verlangsamen:

- die immer noch nicht überwundene Corona-Pandemie mit ihren mittlerweile knapp 100.000 Todesopfern, ►



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

35 Jahre
Erfahrung



KGAL

Windanlagen verkauft

KGAL hat 15 Wind- und Solarparks in Frankreich und Deutschland verkauft. Das Portfolio mit einer Gesamtleistung von 152 Megawatt wurde von **ERG**, dem führenden unabhängigen Stromerzeuger Italiens, erworben. Das Portfolio besteht aus sieben Solar- (57 MW) und drei Windparks (41 MW) in Frankreich und fünf Windparks in Deutschland (55 MW). Die Anlagen aus den Jahren 2012 bis 2017 weisen eine durchschnittliche Betriebszeit von über sechs Jahren auf und profitieren von einer Einspeisevergütung.

- die in Bezug auf die Einwohnerzahl nicht mehr weiter wachsenden Metropolen aufgrund nachlassender Fern- und Binnenwanderung,
- das aufgrund mehrerer Ursachen gebremste Wirtschaftswachstum (Chip-Mangel, gestörte Lieferketten, Explosion der Energiepreise),
- die deutlich anziehende Inflation,
- drohende Belastungen für Haus- und Wohnungseigentümern durch weitere Klimaschutzregulierungen,
- Berichte über den kompletten Rückzug einzelner ausländischer Investoren vom deutschen Markt.

Nachdem auch die Angebotsmieten allgemein im Bundesdurchschnitt wieder in eine Seitwärtsbewegung übergegangen sind, zeigt sich in der Ranking-Liste der TOP 50-Standorte der teuersten deutschen Städte im Markt für Eigentumswohnungen ein weiterhin sehr heterogenes Bild. Insbesondere in kleineren Or-

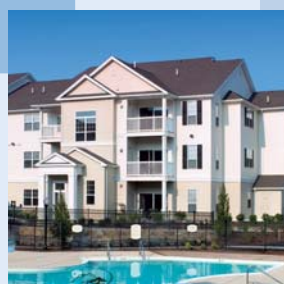
ten sorgt ein geringeres Marktangebot für höhere Volatilität, so dass die Preisentwicklung relativ stark schwankt - sowohl im Vergleich zum Vorquartal als auch zum Vorjahresquartal. F+B beobachtet im dritten Quartal eine regional sehr unterschiedliche Preisentwicklung mit deutlichen Ausschlägen nach oben und unten, was die Markteinschätzung für Käufer und Investoren erheblich erschwert und kleinräumige weitere Marktanalysen unerlässlich macht. „Deutlich wird, dass pauschale Annahmen, nach denen aktuell faktisch ‚alles verkauft werden kann, was angeboten wird‘, so nicht haltbar sind“, so Leutner. Das zeigen die zu beobachtenden Preistrückgänge auch an einigen hochpreisigen Standorten. „Außerdem sehen wir, dass die Schmerzgrenzen bei der absoluten Höhe des Preisniveaus vielfach erreicht worden sind.“ ►

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie Unternehmensbeteiligungen bietet Anlegern attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Immobilien Deutschland Diversifizierte Immobilienportfolios und Co-Investments



Immobilien USA Entwicklung und Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen

Energie- und Infrastruktur Individuelle Investitionen in Wind-, Solar- und Wasserkraftanlagen



Multi-Asset-Konzepte Aufbau von Portfolios aus Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen

Rang Q3'21	Rang Q2'21	Stadt	ETW-Preis Q3'21	Änderung		Spanne (Straßenabschnitte)
				Vorquartal	Vorjahresq.	
1	1	München	7.090 €	-1,4% ↓	-2,7% ↓	3.260 € - 15.230 €
2	2	Freising	6.420 €	7,3% ↑	13,8% ↑	4.570 € - 10.190 €
3	9	Erding	6.300 €	18,6% ↑	34,8% ↑	4.360 € - 7.510 €
4	5	Fürstenfeldbruck	5.690 €	1,1% ↑	1,5% ↑	4.530 € - 9.120 €
5	4	Dachau	5.610 €	-0,2% →	-0,4% →	4.600 € - 7.750 €
6	7	Frankfurt am Main	5.550 €	1,6% ↑	2,2% ↑	2.680 € - 10.920 €
7	6	Konstanz	5.530 €	0,7% ↑	-2,0% ↓	3.430 € - 7.900 €
8	3	Germering	5.440 €	-8,7% ↓	-1,5% ↓	4.420 € - 7.050 €
9	10	Hamburg	5.370 €	1,8% ↑	5,4% ↑	2.470 € - 14.230 €
10	11	Unterschleißheim	5.350 €	1,4% ↑	-5,7% ↓	4.660 € - 6.870 €
11	12	Stuttgart	5.210 €	-0,2% →	2,8% ↑	3.250 € - 10.050 €
12	8	Olching	5.100 €	-6,0% ↓	-0,5% →	4.010 € - 6.770 €
13	14	Freiburg im Breisgau	5.020 €	-1,2% ↓	0,0% →	2.560 € - 8.440 €
14	15	Regensburg	4.930 €	2,2% ↑	2,6% ↑	3.300 € - 8.170 €
15	18	Erlangen	4.720 €	3,8% ↑	1,7% ↑	2.980 € - 6.660 €
16	17	Augsburg	4.700 €	1,0% ↑	2,7% ↑	3.120 € - 9.150 €
17	20	Rosenheim	4.660 €	5,5% ↑	6,4% ↑	3.160 € - 5.890 €
18	13	Garmisch-Partenkirchen	4.610 €	-10,8% ↓	-12,4% ↓	3.770 € - 6.610 €
19	19	Bietigheim-Bissingen	4.560 €	0,4% →	4,8% ↑	2.980 € - 6.210 €
20	36	Oberursel (Taunus)	4.500 €	8,1% ↑	1,8% ↑	3.320 € - 5.730 €

Die Preise in Erding, Ahrensburg, Freising, Kempten (Allgäu) und Darmstadt machten im Jahresvergleich der jeweils dritten Quartale 2021 zu 2020 mit Steigerungsraten von 34,8 Prozent, 17,7 Prozent, 13,8 Prozent, 8,9 Prozent und 8,5 Prozent die größten Sprünge. Es wird deutlich, dass nun neben Gemeinden aus Bayern und Hessen erstmals mit Ahrensburg eine Gemeinde aus dem Hamburger Speckgürtel die höchste Preisdynamik aufwies (siehe Tabelle oben).

Die seit mehreren Quartalen wachsende Attraktivität der Speckgürtel der Metropolen, zum Teil auch in weiter von den Kernstädten entfernt liegender Gemeinden, hat sich als Trend verfestigt. Die Pandemie mit ihren veränderten Wohn- und Arbeitsbedingungen führt zu nachhaltig veränderten Nachfragepräferenzen.

Zusammen mit einem teilweise extrem hohen Preisniveau in den Metropolstandorten, dem Breitbandausbau auch in Klein- und Mittelstädten und einem Bedeutungsrückgang der Pendelkosten durch mehr Arbeit im Homeoffice, entscheiden sich mehr Kaufwillige für entferntere Standorte. „F+B rechnet mit einer verstärkten Hinwendung von Projektentwicklern und Investoren zu gut erschlossenen Umlandstandorten, zumal dort häufig noch bezahlbare Grundstücke verfügbar sind“, so Leutner.

Bei den Neuvermietungen stand München mit Marktmieten von durchschnittlich 16,70 Euro pro



Investieren Sie in unseren neuen Healthcare-Immobilienfonds!

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC1« bietet Anlegern die Möglichkeit, sich am Zukunftsmarkt von Immobilien im Pflegebereich zu beteiligen.

Die wichtigsten Fakten zum Fonds

- Mindestbeteiligung 5.000 € zzgl. Ausgabeaufschlag
- Vierteljährliche Ausschüttung in Höhe von 4,75 % p. a. vor Steuern (Prognose)
- Verifort Capital hat mittlerweile selbst einen Betrag von 1,6 Mio. € in den Fonds investiert.

Erfahren Sie mehr über unsere neuesten Aktivitäten auf LinkedIn und Xing oder besuchen Sie uns auf:

www.verifort-capital.de

Wechsel Dich

Klaus Haupt (46) ist neuer Leiter der Immobilienfinanzierung bei der **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe (ZBI)**. In seiner Rolle verantwortet und steuert er die Finanzierung bei Ankäufen und Projektentwicklungen und das aktive Darlehensmanagement im Bereich der laufenden Bestandsfinanzierung. Vor seinem Start bei der ZBI war Haupt unter anderem bei **Morgan Stanley, UBS** und **Real I.S.** in verschiedenen Positionen im Fonds- und Investmentmanagement tätig.

Patrizia hat ein neues, auf Real Estate Debt fokussiertes Mandat übernommen. Bei dem Kunden handelt es sich um einen führenden Versicherer aus Hongkong, der einen Anfangsbetrag von 50 Millionen US-Dollar zugesagt und die Absicht hat, das Mandat weiter auszubauen. Es zielt darauf ab, das Kapital in bis zu vier Investments in Europa zu investieren.

Die **IC Immobilien Gruppe** wird zum 1. Januar 2022 von der **Commerz Real AG** mit dem kaufmännischen, technischen und buchhalterischen Property Management von 16 Gewerbeimmobilien mandatiert. Darüber hinaus unterstützt die IC Immobilien Gruppe für diese Objekte das Vermietungsmanagement und Projektmanagement. Das Mandat umfasst insgesamt rund 137.000 Quadratmeter Mietfläche, die sich auf Büro- und Einzelhandelsobjekte inklusive Wohnungen und Hotels aufteilen. Die Objekte befinden sich schwerpunktmäßig in Nord- und Ostdeutschland.

Rang	Stadt	Marktmiete	Änderung		Spanne
			Q3'21	Vorquartal	(Straßenabschnitte)
1	München	16,70 €	0,6%	4,8%	9,80 € - 30,50 €
2	Dachau	12,40 €	3,0%	15,1%	10,00 € - 16,80 €
3	Germering	12,40 €	2,1%	-1,1%	10,70 € - 15,00 €
4	Unterschleißheim	12,30 €	-1,2%	-4,6%	11,00 € - 14,80 €
5	Stuttgart	12,00 €	0,3%	1,6%	8,30 € - 22,50 €
6	Frankfurt am Main	11,90 €	-1,2%	1,2%	7,20 € - 20,70 €
7	Lörrach	11,60 €	1,8%	4,1%	8,70 € - 15,70 €
8	Konstanz	11,40 €	-1,6%	4,4%	7,50 € - 15,80 €
9	Freising	11,40 €	7,6%	5,8%	8,60 € - 16,90 €
10	Weil am Rhein	11,20 €	0,9%	2,9%	8,70 € - 13,60 €
11	Tübingen	11,20 €	-3,2%	4,1%	8,40 € - 14,00 €
12	Heidelberg	11,00 €	0,8%	3,8%	6,80 € - 17,50 €
13	Erding	10,90 €	0,8%	9,9%	8,40 € - 12,20 €
14	Leinfelden-Echterdingen	10,90 €	-3,0%	3,4%	9,00 € - 13,10 €
15	Olching	10,90 €	1,4%	-1,6%	9,70 € - 14,70 €
16	Ludwigsburg	10,90 €	1,3%	3,7%	7,80 € - 15,60 €
17	Sindelfingen	10,80 €	-2,3%	0,2%	8,50 € - 15,50 €
18	Bad Homburg v. d. Höhe	10,80 €	-0,6%	0,1%	7,80 € - 15,60 €
19	Böblingen	10,80 €	-1,6%	1,6%	8,50 € - 13,90 €
20	Fellbach	10,80 €	-0,5%	4,8%	8,30 € - 14,20 €
21	Fürstenfeldbruck	10,80 €	0,0%	2,6%	9,10 € - 17,00 €
22	Hamburg	10,70 €	-0,1%	1,5%	5,30 € - 23,00 €
23	Rosenheim	10,60 €	-5,0%	4,5%	8,30 € - 12,80 €
24	Freiburg im Breisgau	10,60 €	-1,9%	-1,8%	6,30 € - 16,80 €
25	Köln	10,60 €	1,8%	3,5%	5,70 € - 19,00 €
26	Leonberg	10,50 €	-2,7%	2,5%	8,40 € - 15,10 €
27	Darmstadt	10,50 €	0,5%	1,3%	7,30 € - 13,80 €
28	Ostfildern	10,50 €	0,3%	0,7%	8,20 € - 12,80 €
29	Esslingen am Neckar	10,40 €	-0,4%	1,7%	7,90 € - 16,00 €
30	Düsseldorf	10,40 €	0,7%	1,7%	6,80 € - 22,50 €
31	Rheinfelden (Baden)	10,40 €	0,4%	3,6%	8,50 € - 13,80 €
32	Mainz	10,40 €	-0,4%	1,5%	7,40 € - 15,60 €
33	Bad Vilbel	10,40 €	-3,7%	-1,8%	7,60 € - 14,40 €
34	Oberursel (Taunus)	10,30 €	0,1%	1,2%	8,10 € - 13,00 €
35	Lindau (Bodensee)	10,30 €	-2,8%	-2,2%	8,30 € - 15,50 €
36	Friedrichshafen	10,20 €	0,9%	3,7%	8,20 € - 13,40 €
37	Waiblingen	10,10 €	0,8%	6,5%	6,90 € - 12,70 €
38	Neu-Ulm	10,10 €	4,6%	10,4%	6,70 € - 13,60 €
39	Filderstadt	10,00 €	-1,2%	2,8%	8,80 € - 12,00 €
40	Kirchheim unter Teck	10,00 €	1,6%	8,1%	8,20 € - 13,40 €
41	Würzburg	10,00 €	2,3%	1,5%	6,50 € - 14,20 €
42	Neu-Isenburg	9,90 €	-2,5%	0,3%	8,00 € - 12,90 €
43	Ravensburg	9,90 €	5,6%	3,9%	7,10 € - 12,00 €
44	Ingolstadt	9,90 €	-2,3%	4,6%	7,80 € - 13,10 €
45	Erlangen	9,90 €	6,7%	7,0%	6,10 € - 13,10 €
46	Garmisch-Partenkirchen	9,90 €	-5,7%	5,3%	8,00 € - 13,20 €
47	Dreieich	9,90 €	3,2%	5,3%	7,70 € - 13,80 €
48	Karlsruhe	9,90 €	-0,5%	2,3%	6,80 € - 16,30 €
49	Kornwestheim	9,80 €	-3,6%	4,3%	8,40 € - 12,20 €
50	Weinstadt	9,80 €	0,1%	3,9%	8,40 € - 12,50 €
nachrichtlich:					
139	Berlin	8,40 €	-0,7%	-0,8%	4,90 € - 18,20 €

Quadratmeter für eine zehn Jahre alte, 75 Quadratmeter große, nicht möblierte Standard-Wohnung unverändert an erster Stelle (siehe Tabelle oben). Dabei verfestigte sich der seit einem Quartal erkennbare Aufwärtstrend in der Landeshauptstadt. München bleibt damit das teuerste Pflaster Deutschlands. Die standardisierten Spitzenmieten stehen jetzt bei 30,50 Euro pro Quadratmeter und überschreiten für München als einziger Stadt in Deutschland regelmäßig die 30-Euro-Marke.

Die Neuvertragsmieten gingen an vielen der 50 teuersten Mietstandorte in Deutschland innerhalb von drei Monaten zurück. So wiesen im Vergleich zum Vorquartal 23 Städte einen Rückgang bei den Angebotsmieten auf. Im Jahresvergleich traf dies auf sechs von 50 Städten (im vorigen Quartal elf) zu. □

Sachwerte als Basis stabiler Cashflows

Wealthcap-Studie: Institutionelle Investoren setzen auf Megatrends Digitalisierung und Demografie

Und noch ein Trend. Bei Real-Asset-Allokationen ist er noch nicht am Ende, sondern wird sich weiter fortsetzen. Das ist das zentrale Ergebnis der Studie „Future Asset Allocation – Resilienz in der institutionellen Anlage“ von Wealthcap.

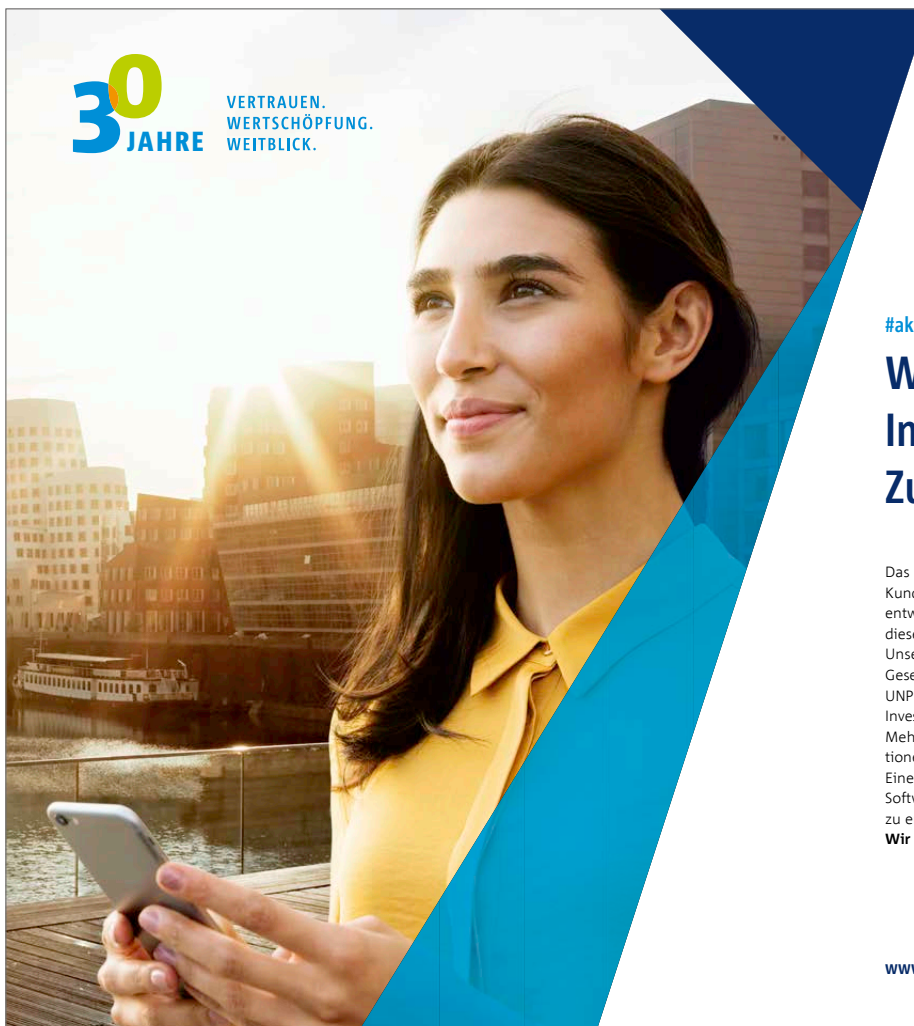
Sachwerte profitieren vom Wunsch vieler institutioneller Investoren nach verstärkter Diversifizierung und stabilen Cashflows. Vor diesem Hintergrund werden Fondsstrukturen bei vielen Investorengruppen gegenüber Direktinvestments beliebter. Aus Investorensicht bieten vor allem die Megatrends Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Demografie interessante Chancen, während die Regulierung noch vor dem Niedrigzins als größte Herausforderung für ein resilientes Portfolio genannt wird.

„Es ist unverzichtbar, Trends und Marktentwicklungen aufmerksam zu beobachten und die richtigen Schlüsse für eine resiliente langfristige Anlagestrategie daraus zu ziehen. Unsere aktuelle Studie zeigt, dass Real Assets dabei eine entscheidende Rolle spielen“, fasst Achim

von der Lahr, Geschäftsführer von Wealthcap, zusammen: „Fast ein Viertel der befragten Investoren gibt an, mit ihrer aktuellen Portfolioallokation die eigenen Renditeziele in den nächsten drei bis fünf Jahren nicht mehr erreichen zu können, vor allem wegen der anhaltenden Negativzinsen. Das ist ein Alarmsignal.“

Die Studie vereint quantitative wie qualitative Elemente und fußt auf drei methodischen Säulen. Die GAC – Gesellschaft für Analyse und Consulting wertete die Asset-Allokation deutscher institutioneller Anleger mit einem Investmentvolumen von mehr als drei Billionen Euro aus. Das Online-Meinungsforschungsinstitut Civey befragte zwischen Mai und August 2021 rund 480 Investment-Spezialisten für die institutionelle Anlage. Hinzu kamen Tiefeninterviews mit ausgewählten Investoren und Experten.

Insbesondere aufgrund des Niedrigzinsumfelds schreitet der Trend zu höheren Alternatives- und



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 

23 % DER INVESTOREN ERWARTEN MITTELFRISTIG, DIE RENDITEZIELE ZU VERFEHLEN



Quelle: Civey GmbH, repräsentative Online-Umfrage unter institutionellen Investoren; n = 481; Umfrageszeitraum: 20.05.2021–09.08.2021; Vermisste Antwort auf die Frage: Können Sie mit Ihrer aktuellen Portfolioallokation in den nächsten drei bis fünf Jahren die Renditeziele Ihres Unternehmens erreichen? Keine Angabe: 10,7 %

Vor allem die anhaltende Niedrigzinsphase erschwert es den Institutionellen, ihre Ertragsziele zu erreichen.

Immobilienallokationen in institutionellen Portfolios weiter voran. Gemäß GAC-Analyse sank die traditionell hohe Rentendirektquote in allen Investorengruppen zwischen 2009 und 2020 deutlich. Am stärksten war der Rückgang bei Versorgungswerken (von 58 Prozent auf unter 25 Prozent). Bei Depot-A-Anlegern war der Rückgang zwar ebenfalls signifikant, jedoch weniger sprunghaft (von 78 Prozent auf 69 Prozent).

Parallel bauen institutionelle Anleger ihre Immobilienquote aus. Die Immobilien-Allokationen zeigen deutliche Unterschiede zwischen den und auch innerhalb der Investorengruppen: Während Versorgungswerke Anfang 2021 mit rund 20 Prozent ihrer Assets in Immobilien investiert waren, betrug derselbe Wert bei Corporates lediglich fünf Prozent. Im Ergebnis waren zum Jahresanfang 2021 deutlich mehr als 200 Milliarden Euro deutsches institutionelles Vermögen in Immobilien-Assets allokiert. Hiervon machten Lebensversicherer mit mehr als 60 Milliarden Euro den größten, Versorgungswerke mit fast 50 Milliarden Euro den zweitgrößten Teil aus.

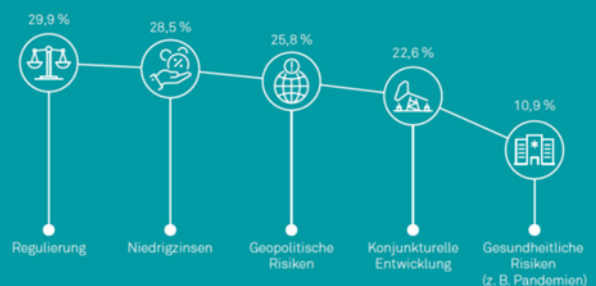
In die Zukunft gerichtet unterstützt die Civey-Umfrage diesen Trend. Während 38 Prozent der Befragten ihre Immobilienquote in den nächsten drei bis fünf Jahren erhöhen wollen, planen nur 17 Prozent, diese zu reduzieren. Bei Private Equity ist das Ergebnis ebenfalls eindeutig: 35 Prozent planen eine Ausweitung und nur zehn Prozent einen Abbau ihrer Allokation.

Die Gründe für die Attraktivität von Real Assets für Investoren sind vielfältig. Auf die Frage nach dem wichtigsten Kriterium für ein resilientes Sachwerte-Portfolio gibt mehr als ein Viertel Diversifizierung und Stabilität der Cashflows (beide 26 Prozent) an. Es folgen die strategische Berücksichtigung von Trends (18 Prozent), Flexibilität von Investmententscheidungen (16 Prozent) und Volatilität (12 Prozent). Am wenigsten wichtig ist die geringe Korrelation mit liquiden Assetklassen (6 Prozent).

„Ein größeres Exposure in alternativen Anlagen ist für institutionelle Investoren mit höherem Managementaufwand, aktiveren Investmentprozessen und einem spezifischeren Risikomanagement verbunden. Wir sehen daher einen starken Trend hin zu Fondsstrukturen erfahrener Asset-Manager, die eine größere Diversifizierung ermöglichen“, kommentiert **Sebastian Zehrer**, Leiter Research bei Wealthcap.

Die Veränderung in institutionellen Portfolios lässt sich auch an der Fondsquote ablesen. Sowohl absolut als auch relativ betrachtet, steigt die Bedeutung von in Fonds angelegtem institutionellen Kapital stetig weiter an. Zwischen 2009 und Ende 2020 wuchsen allein die Fondsanlagen deutscher Lebensversicherer, Versorgungswerke und Pensionskassen um mehr als 400 Milliarden Euro auf rund 660 Milliarden Euro. Die Fondsquote schwankt je nach Investorengruppe dabei weiterhin deutlich. Am höchsten ist sie bei Versorgungswerken mit 68 Prozent, am niedrigsten bei Lebensversicherern mit 40 Prozent. □

REGULIERUNG & NIEDRIGZINSEN: DIE GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DAS INVESTMENTPORTFOLIO



Quelle: Civey GmbH, repräsentative Online-Umfrage unter institutionellen Investoren; n = 481; Umfrageszeitraum: 20.05.2021–09.08.2021; Frage: Worin sehen Sie für das Investmentportfolio Ihres Unternehmens in den nächsten drei bis fünf Jahren die größten Herausforderungen und Risiken? In anderen Bereichen: 7,4 %; keine Angabe: 10,5 %; Mehrfachnennung möglich.

Die Regulierung, quasi ein hausgemachtes Problem, wird als größte Herausforderung wahrgenommen.

Uni-Studiengang Wohnungssuche

Finden der eigenen Bude oder Zimmer in einer WG wird zur großen Herausforderung für Studienanfänger

Mehr als 400.000 Abiturienten haben nach Schätzungen der Kultusministerkonferenz ihre Abschlusszeugnisse in der Tasche. Der Jahrgang musste dabei nicht nur die allgemeinen Herausforderungen der Prüfungen meistern, sondern auch auf persönliche Lerngruppen und Vorbereitungskurse, Studienfahrten und Abschlussfeiern verzichten. Viele streben nun ein Studium an und freuen sich auf die Studentenzeit mit ausgelassenen WG-Partys oder Gruppenarbeiten in der Gemeinschaftsküche. Zuvor muss jedoch eine große Hürde genommen werden: Die Wohnungssuche.

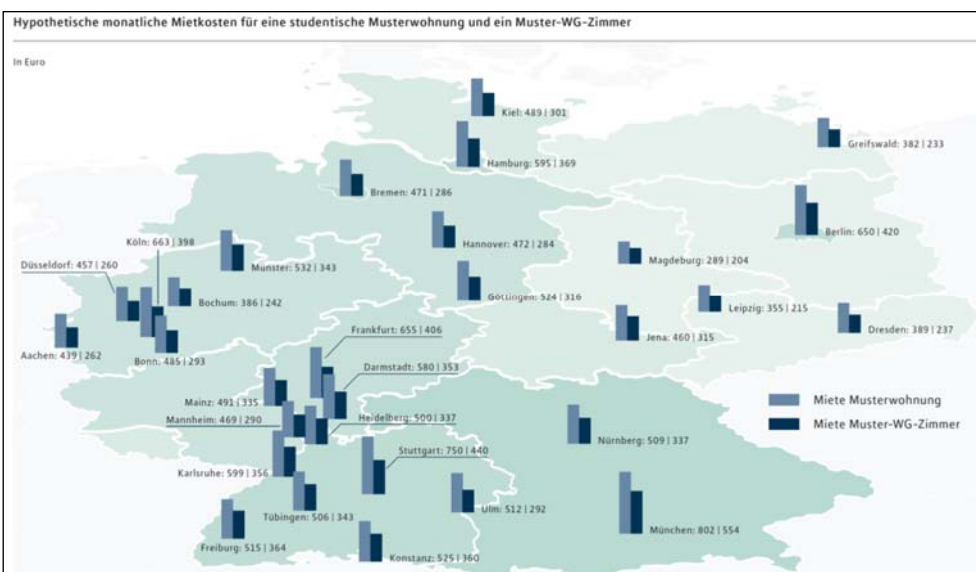
„Der MLP Studentenwohnreport 2021 untersucht wiederholt den Wohnungsmarkt an 30 großen Hochschulstandorten, und die Ergebnisse bedeuten für die Studierenden vor allem eines: Ihre Wohnungssuche wird eine große Herausforderung. Hintergrund ist die besonders schwierige Gemengelage auf dem Wohnungsmarkt“, sagt **Uwe Schroeder-Wildberg**, Vorstandsvorsitzender von MLP.

Die durchschnittlichen Mieten, bereinigt um Qualitäten und Lagen sind an 19 von 30 untersuchten Hochschulstandorten weiter gestiegen. Im Schnitt lagen die Preise um 1,8 Prozent über dem Vorjahr - ausgehend von einem hohen Ausgangsniveau. Die Dynamik hat zumindest vorerst etwas nachgelassen. Spitzenreiter bei den Steigerungen waren Freiburg, Berlin und Konstanz mit Raten von 5,9 Prozent, 5,4 Prozent und 4,2 Prozent. In neun Städten sind die Preise weitgehend gleich geblieben bzw. geringfügig gesunken.

Spürbar günstiger geworden sind studentische Wohnungen in Stuttgart (minus 2,6 Prozent) und Karlsruhe (minus 1,4 Prozent) - die Mieten liegen dort allerdings weiterhin auf überdurchschnittlich hohem Niveau. Der Rückgang in diesen beiden Städten ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es dort ein erweitertes Wohnangebot gibt, unter anderem weil viele Studierende den Beginn ihres Studiums hinausgezögert haben.

Der teuerste Studienort bleibt München. Dort kostet eine studentische Musterwohnung mit 30 Quadratmetern nahe der Uni aktuell 802 Euro, gefolgt von Stuttgart (750 Euro - trotz sinkender Mieten) und Köln (663 Euro). Am günstigsten wohnen die Studierenden in den ostdeutschen Städten Magdeburg (289 Euro), Leipzig (355 Euro) und Greifswald (382 Euro). Neben den reinen Mietkosten wurden Wohnnebenkosten in Höhe von 20 Prozent kalkuliert; die ausgewiesenen Mieten sind also Warmmieten. Für den BAföG-Wohnzuschlag von maximal 325 Euro können sich Studierende einzig in Magdeburg eine Musterwohnung leisten. Im Extrembeispiel München erhalten Studierende dafür gerade einmal eine Wohnung mit 16 Quadratmetern.

Neben den hohen bzw. steigenden Kosten müssen sich die Wohnungssuchenden voraussichtlich bald einer weiteren Herausforderung stellen: mehr Konkurrenz. Mit zunehmender Impfquote und Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens ist mit größeren Nachholeffekten zu rechnen - etwa durch Studierende, die ihren Studienstart wegen Corona aufgeschoben haben. Zudem dürfte die wieder anlaufende Präsenzlehre dazu führen, dass viele Studierende, die bislang aus dem Elternhaus heraus studiert haben, in die Hochschulstädte ziehen möchten“, glaubt Schroeder-Wildberg. Für Erstsemester ohne Netzwerk werde es dann nochmals schwieriger, eine Bleibe zu finden, die in ihr begrenztes Budget passt. □



Die üblichen Verdächtigen führen auch bei den Uni-Städten die Rangliste an. Nicht überraschend liegt München mit mehr als 800 Euro für 30 Quadratmeter ganz vorne.

Patrizia

Verkauf in Den Haag

Patrizia GrundInvest hat erste Immobilien eines Publikumsfonds verkauft. Insgesamt 84 Wohnungen aus dem AIF „Den Haag Wohnen“ aus dem Jahr 2016 brachten 35 Millionen Euro. Der Fonds zahlte vor fünf Jahren 20,5 Millionen Euro. Die Rückflüsse für die Investoren werden bis zu 198 Prozent vor Steuern betragen. Daraus errechnet sich eine Ausschüttungsrendite von bis zu 18,6 Prozent p. a.

DWS

Bankside in London

DWS hat die Büroimmobilien „Bankside 2&3“ in Southbank, London, aus dem Immobilien-Publikums-AIF „grundbesitz europa“ an **Omnicom Group Inc.** verkauft. Neben den an **Omnicom** vermieteten Büroflächen bieten die Gebäude Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen. Den im Jahr 2007 fertiggestellten Gebäudekomplex hatte DWS 2017 erworben.

Union Investment

Logistik-Projekt

Union Investment hat die projektierte Logistikimmobilie „Van Acht Koel- & Vriesopslag“ im niederländischen Veghel erworben. Bis zum dritten Quartal 2022 entsteht ein Logistikzentrum mit 57.600 Quadratmetern Fläche. Der Ankauf erfolgt für einen Spezialfonds, den Union Investment gemeinsam mit **GARBE Industrial Real Estate** im vergangenen Jahr aufgelegt hat. Die Immobilie ist für zehn Jahre an die niederländische **Van Acht Gruppe** vermietet.

Paradoxes Phänomen beobachtet

JLL VICTOR: Trotz steigender Leerstände legen Spitzenmieten weiter zu

Trotz der guten Stimmung unter den Immobilienmarktakteuren zeigt sich der JLL Valuation Performance Indicator, VICTOR Prime Office, im dritten Quartal 2021 vergleichsweise träge. Der Performancezuwachs von plus 1,0 Prozent fällt schwächer aus als noch im Vorquartal (plus 2,1 Prozent). Der neue Indikatorstand für die analysierten Toplagen der fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München beträgt damit Ende September 229 Punkte.

„Wir beobachten in einigen Hochburgen zurzeit ein Phänomen, das es so in vorangegangenen Marktzyklen noch nicht gegeben hat: Trotz Zunahme der Leerstände legen die Spitzenmieten weiter zu. Insbesondere in München ist der Effekt ausgeprägt und treibt den VICTOR-Performanceanstieg im dritten Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal. Leicht abgeschwächt zeigt sich diese Entwicklung auch in Berlin und Hamburg. In vorherigen Marktzyklen gingen steigende Leerstandsquoten immer auch mit sinkenden Mieten einher und umgekehrt. Getreu dem Motto: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis“, so **Ralf Kemper**, Head of Valuation & Transaction Advisory **JLL Germany**.

Was ist dieses Mal anders? „Da spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Zum einen kommen wir von einem extrem geringen Leerstandsniveau, in den

Top-Lagen gibt es immer noch wenig verfügbares Flächenangebot. Zum anderen steht nicht die Quantität der Flächen, sondern die Qualität im Vordergrund“, so Kemper. Dieser Fokus auf das knappe Spitzenprodukt treibe die Mieten nach oben. Nicht zuletzt sei auch die Erwartungshaltung am Markt ausschlaggebend für die paradox erscheinende Entwicklung.

Nach dem Platzen der New-Economy-Blase im Jahr 2000 und der anschließenden Wirtschaftskrise sei die Projektpipeline in den fünf im Victor analysierten Immobilienhochburgen prall gefüllt gewesen, mit dem Höhepunkt im Jahr 2002 mit mehr als 2,2 Millionen Quadratmetern fertig gestellter Büroflächen, davon 360.000 Quadratmetern in den 1A Bürolagen. Deutlich weniger würden es mit 144.000 Quadratmetern in diesen Toplagen bis Ende des laufenden Jahres sein. „Diese damals extrem hohen Volumina hatten zu einer Kettenreaktion geführt: Alle Marktteilnehmer erwarteten ein Überangebot, und Mieter forderten schnell Mietpreinsnachlässe - bis hinein in die A-Lagen. „Dies ist heute anders: es gibt kein Überangebot und es wird auch keines erwartet“, so Kemper.

Das Thema ESG verschärft die Fokussierung auf das Premiumsegment: „ESG ist in aller Munde. Die Marktteilnehmer arbeiten mit Hochdruck an dem Thema, und auch in der Bewertung werden zunehmend ESG-Aspekte geprüft. Es bleibt abzuwarten, wie schnell eine Erfüllung der ESG-Anforderungen durch Bürogebäude zu einer Selbstverständlichkeit wird und wie schnell mögliche Preisaufschläge für nachhaltige durch Abschläge für nicht nachhaltige Bestandsgebäude ersetzt werden.“ □

Lage	Cash Flow Rendite (NIY)	Wertänderungs- rendite (YoY)	Total Return* Q3 2021
	Q3 2020 - Q3 2021		
Berlin	2,7 %	5,6 %	8,3 %
Düsseldorf	3,0 %	9,9 %	12,9 %
Frankfurt	2,9 %	2,9 %	5,8 %
Hamburg	2,8 %	7,9 %	10,7 %
München	2,7 %	2,3 %	5,0 %
Prime Office	2,8 %	5,2 %	8,0 %
An Top-Standorten erreicht die Rendite kaum drei Prozent.			

Markus Gotzi

Punished

Milton Taylor ist ein Nerd. Typ Sheldon von „Big Bang Theory“. Doch er hat ein mörderisches Hobby...

Punished bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro
als ebook und als Taschenbuch erhältlich
ISBN 9783837099188

Impressum

Redaktionsbüro
Markus Gotzi
Else-Lang-Str. 1
50858 Köln
T: 0221/97589775

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
39678 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: 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:

asuco Vertriebs GmbH
BVT Unternehmensgruppe
DF Deutsche Finance Holding
AG
Deutsche Fondsimmobilien AG
DNL Exclusive Opportunity
GmbH & Co. KG
IMMAC Holding AG
Jamestown US-Immobilien
GmbH
Project Gruppe
Real I.S. AG
Verifort Capital Group GmbH
Wealthcap Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH
Xolaris Service
Kapitalverwaltungs-AG
ZBI Zentral Boden Immobilien
AG

Das Letzte

Machen wir an dieser Stelle mal ein Ranking. Wie Sie sich denken können, ist die Rubrik „Das Letzte“ nicht der richtige Ort, um Kapitalanlagen zu qualifizieren. Es geht vielmehr darum: Was hat mich in den vergangenen zwei Wochen so richtig zum Kotzen gebracht. Und nein, ich habe mir weder den Magen vertan noch ein Gläschen zu viel gehabt.

Fangen wir an mit Türken-Präsident **Erdogan**, der zehn Botschafter aus EU-Ländern rausschmeißen wollte, weil sie sich für einen Kulturschaffenden einsetzten, der schon seit vier Jahren ohne Gerichtsverfahren hinter Gittern sitzt. Wobei ich gar nicht weiß, was mich mehr bestürzt; die hilflose Art und Weise Erdogans, mit außenpolitischen Kapiolen von seiner wirtschaftlichen und sonstigen Unfähigkeit abzulenken, oder die AfD in ihrem zwanghaften Reflex, die Schuld bei der deutschen und europäischen Diplomatie zu suchen, die sich „in innere türkische Angelegenheiten einmischt“.

Kommen wir zum Fußball. Nein, ich rede nicht von der 5:0-Klatsche und dem Pokal-Aus der Bayern. Dann schon eher über die Pleite der Schalke gegen eine andere Münchner Mannschaft, die aus der dritten Liga. Aber tatsächlich geht es mir um das Trikot der Blau-Weißen. Ich finde es schon lange zum Kotzen, das die Schalke das russische Gas-Imperium **Gazprom** auf der Brust über den Rasen tragen. Aktuell aber noch viel mehr. Denn das Unternehmen am Gängelband **Wladimir Putins** ist mitverantwortlich dafür, dass viele Menschen hierzulande nicht wissen, wie sie im kommenden Winter ihre Wohnung heizen sollen, ohne einen Kredit dafür aufzunehmen.

Weiter im Takt. Diesmal Weißrussland. Wir wissen ja schon seit längerem, was **Alexander Lukaschenko** für ein (Un)Mensch ist. Aber seine Schlepper-Flüge aus Afghanistan zur polnischen Grenze, um die EU zu schwächen, sind unterir-

disch. Eigentlich jenseits aller Vorstellungskraft. Glaubt wirklich jemand, er macht das ohne Putins Segen? Hör doch auf!

Und auch der Trump-Clan ist mal wieder dabei in der Rangliste des Grauens. Sie haben mitbekommen, dass Schauspieler **Alec Baldwin** beim Dreh zu einem Western eine Kamerafrau erschossen hat. Ein fürchterlicher Unfall. Den der enthemmte und verrohte Trump-Sohn **Donald Junior** aufs Schändlichste ausschachtet. Er verkauft jetzt T-Shirts mit dem Aufdruck „Guns don't kill people. Alec Baldwin kills people.“ Warum? Weil Alec Baldwin sich während Papas Amtszeit in der Comedy-Show Saturday Night Live regelmäßig über den populistischen Amtsträger lustig gemacht hat.

Und weil viele Menschen offenbar gar nicht tief genug arschkriechen können, ist der Sprößling, der in seiner Kindheit offenbar zu wenig Aufmerksamkeit von seinem Vater bekommen hat, nicht der einzige, der das furchtbare Drama instrumentalisiert. Die Trump-Ghouls wollen zwar eine Mauer zu Mexiko bauen, kennen aber keine Grenze in ihrer Pietätlosigkeit. Kein Gedanke daran, dass ein Mensch unter tragischen Umständen gestorben ist. Hauptsache Never-Trumper Alec Baldwin kann übel verhöhnt werden. Ein Schauspieler. Nicht einmal ein konkurrierender Politiker.

Da kriegen wir doch eine Ahnung, was passiert, wenn Trump tatsächlich noch einmal ins Rennen um das Präsidentenamt einsteigt. Und vielleicht sogar gewinnt. Das wäre so richtig zum Kotzen. □