DER FONDS Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 411 I 24. KW I 15.06.2022 I ISSN 1860-6399 I KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds im Fokus: Artikel-8-Fonds von **Schoders** setzt auf Corona-Resilienz 2

BVI: Fondsverband will offene und geschlossene Fonds vergleichbar machen 5

IW-Institut: Corona wirbelt die Rangliste der Städte und Regionen durcheinander 6

Gelsenkirchen: Warum die schöne Stadt bundesweit auf dem letzten Platz liegt 10

Global-Report von Savills: Solide Fundamentaldaten halten Renditen oft stabil 11

Scope-Analyse: Erneut viele Absteiger unter den offenen Immobilienfonds 13

Personalia 14

Jones Lang LaSalle: Immo-Index VICTOR bewegt sich seitwärts 16

Fondsbörse Deutschland: Kurse für sonstige Fonds steigen überraschend stark 18

Das Letzte 20

Impressum 20

Meiner Meinung nach...

Herzlichen Glückwunsch: Sie sind im Jahr zwei der Corona-Pandemie um mehr als zehn Prozent reicher geworden. Falls Sie ein durchschnittlicher Deutscher sind. Denn das Privatvermögen stieg hierzulande auf umgerechnet 20,2 Billionen Dollar. Damit liegt Deutschland gemessen am Finanzvermögen unter den reichsten Ländern der Welt auf Platz fünf, nach den USA, China, Japan und Großbritannien. Auch global betrachtet war das Wachstum mit 10,3 Prozent so kräftig wie seit mehr als zehn Jahren nicht mehr. Ergebnisse einer aktuellen Analyse der Berater von **Boston Consulting**.

Wo kommt die ganze Kohle her? Aus der Druckerpresse? Ehrlich gesagt: Ich weiß es nicht. Ich drücke den Durchschnitt sowieso. So wie viele Menschen aus meinem Bekanntenkreis. Oder sie verschweigen mir ihren Reichtum. Kann natürlich auch sein.

Die Boston-Berater begründen die wachsenden Vermögen weltweit mit gestiegenen Aktienkursen und Sachwerten, wobei die Deutschen vor allem von den hohen Preisen für Immobilien profitieren. Die Sachwerte-Quote von 65 Prozent liegt bei uns weit über dem, was in anderen Ländern üblich ist.

In diesem Jahr strömt ein großer Teil des gestiegenen Reichtums in den Tank. Ich habe vor ein paar Tagen Diesel gezapft, den Liter zu 2,14 Euro. Das war nach Einführung des auf drei Monate begrenzten Tankrabatts. Wo ist er hin? Kann ja nur in den dicken Taschen der Mineralölkonzerne versickert sein. Erst kassieren die Kriegsgewinnler bei mir persönlich ab, dann über mich als Steuerzahler und dann wieder direkt aus meinem Portemonnaie.

Ich verstehe nicht, warum sich manche Politiker derart zieren, solch ein Verhalten mit einer Übergewinnsteuer zu bestrafen. Vielleicht schreckt der Begriff ab. Da hilft es bestimmt, einen anderen dafür zu finden. So wie bei den 100 Milliarden Euro für die Bundeswehr: Keine Schulden, dafür Sondervermögen. Also keine Steuern, sondern Bonus. Oder Freiheitsenergie-Sonderabgabe. Mobilitäts-Rabatt. Sprit-Spirit. SUV-Solidaritätsgeld. You name it…

Viel Spaß beim Lesen!

Real I.S.

Scope vergibt AA+

Scope hat die Ratingnote AA+ der **Real I.S. AG** bestätigt. Damit attestiert Scope der Real I.S. weiterhin eine sehr gute Qualität und hohe Kompetenz im Asset-Management von Immobilien. Scope lobte insbesondere „die sehr hohe Branchenexpertise des Vorstands und der zweiten Führungsebene sowie eine deutlich überdurchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Führungskräfte“. Ebenso hob sie „den sehr hohen Qualitätsstandard der auf eigenem Research basierenden Investmentprozesse sowie des institutionalisierten Risikomanagements“ hervor und verwies auf „die fortwährende Transaktionsstärke mit mindestens 1,5 Milliarden Euro An- und Verkäufen in jedem Jahr seit 2019 und die überdurchschnittliche operative Asset-Management-Leistung, die eine konstant hohe Vermietungsquote ermöglicht“.

Quadoro

ESG-Büro

Der offene Spezialfonds „**Quadoro** Sustainable Real Estate Europe“ errichtet in Braunschweig ein Bürogebäude. Die Bauarbeiten führt die **Goldbeck Nord GmbH** aus. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2023 geplant. Der Neubau unter dem Namen „campus#4“ zeichnet sich durch eine ökologisch verträgliche Bauweise aus. Er verfügt über eine Gesamtmietfläche von mehr als 3.000 Quadratmetern, verteilt auf vier Etagen. Das Gebäude erhält das Gold-Zertifikat der **Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen**.

Supermarkt während der Pandemie. Der Schroders-Fonds setzt auf Corona-Resilienz.

Fonds im Fokus

Guter Start mit Corona-Resilienz

Offener Immobilienfonds von Schroders ist nach Artikel acht konzipiert

Die Fondsstrategie des am 18. Mai 2021 aufgelegten offenen Publikums-Immobilienfonds „Schroders Immobilienwerte Deutschland“ basiert auf den drei Fokus-Themen Deutschland, Nachhaltigkeit und Corona-Resilienz.

Anlagestrategie: Das Fondsmanagement konzentriert sich auf den Erwerb von Immobilien in deutschen Metropolregionen, die von Megatrends wie der anhaltenden Urbanisierung und der demografischen Veränderung besonders profitieren. Als Artikel-8-Fonds verfolgt der „**Schroders** Immobilienwerte Deutschland“ explizit die Anlage in Vermögensgegenständen mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen und stellt dabei vor allem Energieeffizienz, Investitionen in Bildung und Pflege sowie soziale Gleichberechtigung in den Mittelpunkt. Ferner startet der Fonds ohne von der Corona-Krise betroffene Altbestände. Er setzt auf Immobilien, die sich in der Pandemie als sehr robust gezeigt haben und/oder an die Gewinner der Pandemie vermietet werden.

Zielallokation: Als Fondsimmobilien kommen schwerpunktmäßig Objekte aus den Nutzungsarten Büro, Logistik, Hotel, Einzelhandel und Wohnen infrage. Es können allerdings auch vereinzelt Immobilien mit anderen Nutzungsarten (zum Beispiel Studentenwohn- oder Pflegeheime) erworben werden. Für den Fonds werden sowohl Bestands- als auch Neubauimmobilien gekauft. Darüber hinaus können auch Immobilien mit Revitalisierungsbedarf und Leerständen zum Zwecke einer nachhaltigen Wertsteigerung (zum Beispiel durch geeignete Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Repositionierung am Markt) erworben werden. Hierdurch können Wertsteigerungspotentiale gehoben werden.

Fondsentwicklung: Im ersten Rumpfgeschäftsjahr sind dem Fonds 53,9 Millionen Euro zugeflossen. Das Fondsvermögen betrug damit zum Stichtag 55,7 Millionen Euro.

Anteilsklassen: Für den Fonds bestehen fünf Anteilsklassen mit den Bezeichnungen P, Gothaer, I, S und E. Die Anteilsklassen P und Gothaer richten sich an alle potenziellen Anleger, insbesondere Privatanleger. Auf Grund der hohen Mindestanlage eignen sich die Anteilsklassen S und I insbesondere für institutionelle Anleger oder vermögende Privatanleger. Die Mindestanlage für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse S beträgt 250.000 Euro, für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse I fünf Millionen Euro. Die Anteilkasse E ist exklusiv für Schroders sowie für den **Gothaer Konzern** bestimmt. Darüber hinaus unterscheiden sich die fünf Anteilsklassen auch hinsichtlich des Ausgabeaufschlags und der Verwaltungsvergütung.

Immobilienportfolio: Per 31. Mai 2022 besteht das Portfolio aus drei Objekten.

Bei der ersten Immobilie handelt es sich um einen im Jahr 2020 erstellten Bürokomplex in Berlin-Tiergarten. Das Objekt hat einen niedrigen Energieverbrauch (KfW Effizienzhaus 70), und eine Green-Building Zertifizierung ist in Kürze zu erwarten. Das zweite Investment ist ein Neubauprojekt im Hamburger Stadtteil Farmsen-Berne mit einer Kindertagesstätte als Hauptmieter sowie zusätzlicher Wohnnutzung. Auch beim dritten Investment handelt es sich um ein Neubauprojekt. Der in Köln zu errichtende Gebäudekomplex soll 37 Wohneinheiten und eine Einzelhandelsfläche umfassen. Beide Neubauten werden im KfW-Effizienzhaus 55-Standard errichtet und einen entsprechend zukunftsfähigen niedrigen Energieverbrauch aufweisen. Darüber hinaus wird für beide Gebäude eine BREEAM In-Use Zertifizierung angestrebt. Für beide Neubauprojekte ist der Baubeginn im Jahr 2022 vorgesehen.

Vermietungsquote: Zum Ende des Geschäftsjahres standen Büro- und Lagerflächen mit einer Nutzfläche von rund 550 Quadratmetern leer. Für diese leerstehenden Mietflächen des Bürogebäudes in Berlin gewährt der Verkäufer jedoch eine Mietgarantie. Somit beträgt die wirtschaftliche Vermietungsquote 100 Prozent. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) beträgt fünf Jahre.

Fremdkapital: Der Fonds hatte zum Berichtsstichtag Kreditverbindlichkeiten in einem Umfang von 14 Millionen Euro. Demnach beträgt die Fremdfinanzierungsquote 26,6 Prozent bezogen auf das Immobilienvermögen.

Immobilienergebnis: Mit der Vermietung konnte ein Bruttoertrag von 3,8 Prozent erzielt werden. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten von 0,2 Prozent verbleibt ein Nettoertrag von 3,6 Prozent. Unter Berücksichtigung der positiven Effekte aus der Wertveränderung der Immobilien (plus 5,7 Prozent) und dem Leverage aus der Finanzierung (plus 3,1 Prozent) sowie abzüglich der (latenten) Steuern (minus 0,1 Prozent) ergibt sich ein Immobilien-Gesamtergebnis von 12,1 Prozent.

Liquiditätsanlagen: Die Liquidität in Höhe von 14,4 Millionen Euro hat einen Anteil von 25,8 Prozent am Fondsvermögen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Bankguthaben. Für die Verwahrung der Bankguthaben wurden Entgelte in Höhe von minus

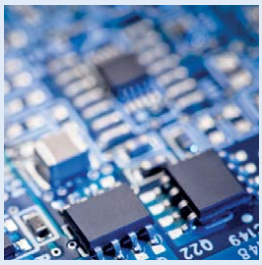
BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

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

Immobilien Deutschland

Immobilien USA

Energie und Infrastruktur


Private Equity

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Die Anlage in geschlossene Publikums- oder Spezial-AIF ist mit Risiken verbunden. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Mehr unter www.bvt.de I interesse@bvt.de I +49 89 381 65-206

Empira Group

US-Multifamily

Die **Empira Group** startet mit dem „EMPIRA Residential Invest US“ einen US-Immobilienfonds nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung für institutionelle Investoren. Geplant ist ein Investmentvolumen von rund 600 Millionen US-Dollar bei einer jährlichen Rendite von 13,5 Prozent (IRR). Der Fonds konzentriert sich auf US-Multifamily-Immobilien im US-Sunbelt in Großstädten und angrenzenden Ballungsgebieten in Arizona, Texas und Florida und verfolgt eine eine Develop-and-Hold-Strategie.

0,65 Prozent beziehungsweise minus 0,60 Prozent von den Banken erhoben (Stand: 31. Dezember 2021).

Kostenstruktur: Für die Verwaltung des Fonds wurden insgesamt Kosten von rund 318.000 Euro in Rechnung gestellt. Die Gesamtkostenquote beträgt 0,97 Prozent in der Anteilsklasse P, 0,98 Prozent in der Anteilsklasse Gothaer und 0,67 Prozent. Auf eine Berechnung der Gesamtkostenquote für die Anteilsklassen S und I wurde verzichtet, da für diese im Berichtszeitraum noch keine Anteilscheinausgabe erfolgt ist.

Anlageerfolg: Im Berichtsjahr erzielte der Fonds eine Wertentwicklung von 3,6 Prozent in der Anteilsklasse P, 3,3 Prozent in der Anteilsklasse Gothaer und 3,8 Prozent in der Anteilsklasse E. Auf Grund der Tatsache, dass der Fonds erst im Mai 2021 aufgelegt wurde, ist noch keine Ausschüttung erfolgt.

Steuerliche Aspekte: Der Fonds beabsichtigt, die steuerlichen Voraussetzungen für einen offenen Immobilienfonds zu erfüllen, so dass für Ausschüttungen gemäß Paragraf 20 Abs. 3 Nr. 1 Investmentsteuergesetz eine Teilfreistellung von 60 Prozent möglich wird.

Meiner Meinung nach… ist der Start des Fonds gelungen. Neben den Auswirkungen der Corona-Krise muss der Immobilienmarkt nun auch mit steigenden Zinsen zurechtkommen. Für den Aufbau eines Portfolios ein herausforderndes Umfeld. Eine wesentliche Frage ist, inwieweit die steigenden Zinsen die Rentabilität eines Immobilieninvestments beeinflussen werden. Höhere Renditeerwartungen können zu sinkenden Kaufpreisen führen. Deren Finanzierung wird allerdings durch die steigenden Hypothekenzinsen teurer. ☐

Robert Fanderl
Wirtschaftsjournalist

Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

Einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu 159,2 %* im MidCase-Szenario – diese chancenreiche Beteiligungsmöglichkeit bietet Ihnen PROJECT Metropolen 20

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

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-20. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

- Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen in gefragten Metropolregionen
- Einmalzahlung: ab 10.000 EUR zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag
- Hohe Risikostreuung in mindestens 10 Immobilienentwicklungen
- Laufzeitende: 30.06.2030 (Kapitalrückzahlungen ab 01.06.2028 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- Entnahmeoption: 4 oder 6 % auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

www.metropolen20.de
0951.91 790 330

Vergleich zwischen offen und geschlossen

BVI entwickelt Konzept und beachtet dabei die Vorschriften zu unterschiedlichen Bewertungsfrequenzen

Der Fondsverband BVI hat ein Konzept entwickelt, um die Wertentwicklung geschlossener Fonds auf Basis des etablierten Ansatzes für offene Fonds zu berechnen. Damit sind erstmals Vergleiche zwischen offenen und geschlossenen Fonds wie auch innerhalb geschlossener Fonds möglich.

Bei der Übertragung des Rechenansatzes aus der offenen in die geschlossene Welt waren Anpassungen erforderlich. Denn geschlossene Fonds müssen andere Vorschriften zur Bewertungsfrequenz beachten als offene Fonds. Zudem gibt es bei geschlossenen Fonds keine Möglichkeit, Ausschüttungen oder Substanzauszahlungen wieder anzulegen.

Die Methode des **BVI** überwindet beide Hindernisse, indem sie den Ansatz der offenen Fonds weiterentwickelt. Bei der für geschlossene Fonds gesetzlich vorgegebenen Bewertungsfrequenz (einmal pro Kalenderjahr) greift der Verband die Entwicklung in der Praxis auf, dass bei diesen Fonds freiwillig meist eine vierteljährliche oder monatliche indikative Ermittlung des Netto-Inventarwertes erfolgt. Damit rückt die geschlossene Welt an die offene heran.

Das bestehende Problem der fehlenden Wiederanlage löst der BVI, indem die Auszahlungen an die Anleger rechnerisch einem Benchmark-Portfolio zugeführt werden, das mit dem im geschlossenen Fonds verbleibenden Investment eine Einheit bildet. Es dient in der Startphase eines geschlossenen Fonds zugleich als Topf für die noch nicht abgerufenen Teile des ursprünglich zugesagten Eigenkapitals.

Die Kombination aus einem indikativen Netto-Inventarwert und einem aus Fonds- sowie Benchmark-Portfolio bestehenden Hybridportfolio lasse somit eine Performancemessung analog zur offenen Welt zu. ☐

DFI

Wohnen in Bochum

Wohnungsspezialist **Deutsche Fondsimmobilien Holding (DFI)** hat für den Fonds „DFI Wohnen 1“ ein Wohn- und Geschäftshaus in Bochum-Wattenscheid mit zwölf Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten erworben. Somit hat der Fonds insgesamt bereits für 36 Millionen Euro Immobilien eingekauft und das zu einem soliden Gesamtkaufpreis von 1.876 Euro pro Quadratmeter. Anleger erhalten drei Prozent Auszahlungen p.a., die plangemäß auf vier Prozent steigen. Der prognostizierte Gesamtkapitalrückfluss liegt bei rund 160 Prozent.

Regionale Auf– und Absteiger

Auswirkungen von Corona auf Immobilienmärkte differenzieren deutlich

Corona hat die Rangliste der dynamischsten Städte und Regionen durcheinandergewirbelt. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Analyse des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW-Instituts) in Köln. Mittelfristig dürften die Entwicklungen auch Konsequenzen für die jeweiligen Immobilienmärkte haben.

■ **Outperformer:** Hier ist der Rang sowohl beim Niveau als auch bei der Dynamik hoch. Als Beispiele können die Städte Erlangen, Leverkusen oder Speyer und der Main-Taunus-Kreis genannt werden. Insgesamt gehören hierzu 93 der 400 Regionen.

■ **Aufsteiger**: Diese Regionen fallen durch ein schwaches Niveau und eine starke Dynamik auf. Beispiele sind der Kreis Unna und die kreisfreien Städte Essen, Wuppertal und Magdeburg. Zu dieser Gruppe zählen 93 Regionen.

■ **Absteiger**: In 113 Regionen liegt ein starkes Niveau, aber zugleich eine relativ schwache Dynamik vor. Dies trifft beispielsweise auf Ingolstadt und die Landkreise Eichstätt und Altötting zu.

■ **Underperformer**: Sowohl im Niveau als auch bei der Dynamik schneiden diese Regionen schwach ab. Beispiele hierfür sind der Burgenlandkreis, der Landkreis Harz oder die Stadt Hof. Die Gruppe umfasst 101 Regionen.

Die 93 Outperformer sind im gesamten Bundesgebiet verteilt. Schwerpunktmä-

Kompetent und persönlich.
Ihr Fondsspezialist für Sozialimmobilien.

25 JAHRE IMMAC

Seit 25 Jahren investiert IMMAC mit einer hervorragenden Performance im Segment der Pflegeimmobilien.

- Immobilien mit langfristiger und nachhaltiger Perspektive
- Hohe Rendite bei monatlicher Ausschüttung
- Expertise und Erfolge aus 25 Jahren mit über 180 Sozialimmobilien

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

Ihre Ansprechpartner
Thomas F. Roth
Florian M. Bormann

www.IMMAC.de

© Gargantiopa/iStock

Jamestown

Ihr Einstieg in den US-Immobilienmarkt

Wir bieten Anlegern seit 38 Jahren Zugang zu professionell bewirtschafteten Immobilien in den USA.
Erfahren Sie mehr unter : www.jamestown.de

Die stärksten zehn Regionen			Die schwächsten zehn Regionen		
1	Landkreis München	60,4	391	Salzgitter	45,7
2	Main-Taunus-Kreis	56,0	392	Delmenhorst	45,4
3	München	56,0	393	Halle (Saale)	45,1
4	Landkreis Tirschenreuth	55,6	394	Oberhausen	44,6
5	Erlangen	55,5	395	Neumünster	44,5
6	Landkreis Starnberg	55,3	396	Herne	44,4
7	Coburg	55,2	397	Wilhelmshaven	44,1
8	Hochtaunuskreis	54,6	398	Bremerhaven	43,9
9	Landkreis Miesbach	54,5	399	Duisburg	43,6
10	Landkreis Ebersberg	54,4	400	Gelsenkirchen	43,5

ßig befinden sie sich um die städtischen Zentren und Agglomeration, etwa um Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main. Nur in den ostdeutschen Regionen mit Ausnahme des Großraums Berlin-Brandenburg zählt weder ein Stadtkreis noch ein Landkreis zur Gruppe der Outperformer.

Im Vergleich zum IW-Regionalranking 2020 hat die Anzahl der Regionen, die zur Gruppe der Aufsteiger gehören, um 13 Kreise und kreisfreie Städte zugenommen. Die Aufsteiger befinden sich überwiegend im Westen (Nordrhein-Westfalen, Hessen, Rheinland-Pfalz) und im Norden (Niedersachen, Schleswig-Holstein) des Landes. In Ostdeutschland sind es vor allem städtische Regionen, die als Magnete für Wirtschaft und Gesellschaft dienen (z. B. Städteachse Erfurt-Weimar-Jena, Leipzig, Cottbus, Rostock, Schwerin).

Die Zahl der Absteigerregionen stieg von 66 auf 113. Gleichzeitig verringerte sich die Gruppe der Underperformer um 20 Regionen. Eine schwache Regional-

DEUTSCHE FONDSIMMOBILIEN VERTRIEBS GMBH

Wir unterstützen Sie zuverlässig bei Ihrer Arbeit: www.dfi-vertrieb.de

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

Union Investment

Kontorhaus am Wall

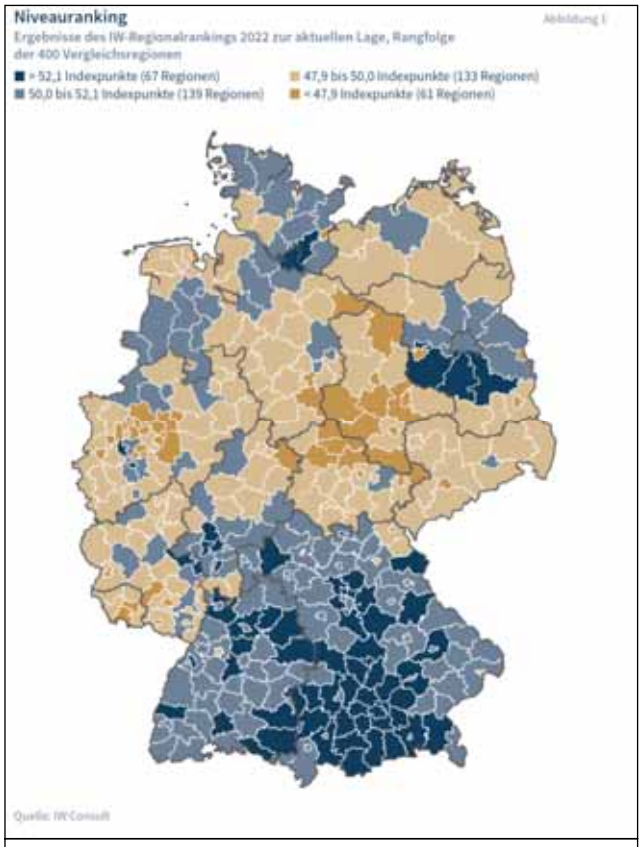
Union Investment hat das „Kontorhaus am Wall“ in der Bremer Altstadt erworben. Das Projekt umfasst 86 möblierte Serviced Apartments mit Kochgelegenheit. Sie sind auf längere Aufenthalte (Longstay) von bis zu sechs Monaten ausgelegt. Der Ankauf erfolgt für den Immobilien-Spezialfonds „Urban Living Nr. 1.“ Verkäuferin ist die **Corestate Gruppe**. Union Investment hat das Kontorhaus für 20 Jahre an den Serviced-Apartment-Betreiber **STAYERY** verpachtet. Er bietet ein „Zuhause auf Zeit“ mit hotelähnlichen Services.

entwicklung ist wieder verstärkt in Ostdeutschland mit Ausnahme des Großraums Berlin-Brandenburg und vereinzelten Standorten (kreisfreie Städte wie Leipzig, Erfurt, Magdeburg) zu beobachten. Die Regionalentwicklung im Saarland und in Rheinland-Pfalz zeigt sich dagegen differenziert – in kleinräumige Nachbarschaft finden sich Outperformer, Aufsteiger, Absteiger und Underperformer.

Süddeutsche Regionen, die neben einem hohen Entwicklungsniveau auch traditionell von einer stark dynamischen Regionalentwicklung geprägt waren, haben diese im Verlauf der Corona-Pandemie vorübergehend verloren. Regionen, die vor zwei Jahren noch auf den hinteren Plätzen landeten, führen dagegen heute das Dynamikranking an und schafften den Sprung aus der Gruppe der Underperformer in die der Outperformer.

Die Ergebnisse signalisieren, dass die Corona-Pandemie regionalwirtschaftlich unterschiedlichen Auswirkungen hat. Auch wenn sie nicht zu einer Umkehr oder Auflösung regionaler Disparitäten führt, werfen die vorliegenden Ergebnisse die Frage auf, welche regionalen Gegebenheiten durch die Pandemiesituation beeinflusst wurden.

Dabei dürfen die langfristigen Transformationsprozesse nicht aus dem Blick geraten. Aktuelle Krisen können strukturelle Wandlungsprozesse zusätzlich beschleunigen. Die Digitalisierung wirtschaftlicher Prozesse hat durch die Infektionsmaßnahmen einen immensen Schub erlebt. Die Dekarbonisierung von Industrie, Wirtschaft, Mobilität und Gesellschaft erfährt durch die politischen Bestrebungen der Klimaneutralität und ganz aktuell durch den Krieg in der Ukraine ein starkes Momentum. Diese strukturellen Transformationspro-



Norden, Süden und Brandenburg. Hier stellt das IW die stärkste Dynamik in deutschen Städten fest.

zesse sind vor allem eine hohe Herausforderung für industriegeprägte Regionen, etwa Stahl-, Chemie- oder Automobilstandorte.

Zusätzlich können sich die unterschiedlichen Prozesse überlagern und gegenseitig verstärken. Traditionelle Automobilregionen, wie die kreisfreien Städte Wolfsburg, Ingolstadt und der Landkreis Dingolfing-Landau, waren zuletzt wenig dynamisch und sind aktuell wie im Jahr 2020 als Absteigerregionen klassifiziert. Automobilregionen, die noch stark vom Verbrennungsmotor abhängig sind, zum Beispiel Salzgitter, zählen bereits zu den Underperformern. Die kreisfreie Stadt Bamberg, ebenfalls stark vom automobilen Wandel betroffen, rutschte von der Gruppe der Outperformer in die Gruppe der Absteiger.

Auch die öffentlichen Haushalte sind von den Folgen der Pandemie betroffen. Das Steueraufkommen ist ein Spiegel der gesamtwirtschaftlichen Lage, sodass pandemiebedingte Störungen von Wertschöpfungsnetzen, Umsatzrückgänge durch Kontaktbeschränkungen und vorübergehende Betriebsschließungen zur Minderausstattung kommunaler Finanzhaushalte führen. In 146 der 400 Stadt- und Landkreise ist die gemeindliche Steuerkraft 2020 geringer als vor der Pandemie. ☐

Gelsenkirchen auf dem allerletzten Platz

Prognose ist ebenfalls ernüchternd

Das ist keine gute Nachricht. Meine Heimatstadt Gelsenkirchen ist Schlusslicht aller 400 Städte im Regional-Ranking des IW. In einem Interview mit der Westdeutschen Allgemeinen Zeitung WAZ zählte Hanno Kempermann, Geschäftsführer der IW Consult, die Gründe auf. Und leider ist seine Prognose ebenfalls ernüchternd.

Gelsenkirchen hat den Anschluss verloren, so **Hanno Kempermann**: „Die Wirtschaftsstruktur ist schwach und verbessert sich nicht wesentlich. Ein wichtiger Indikator dafür ist die gemeindliche Steuerkraft, die u.a. die Gewerbesteuereinnahmen abbildet. Hier liegt Gelsenkirchen im Niveau auf Rang 396 und in der Dynamik auf Platz 384. Das liegt unter anderem auch an den sehr hohen Gewerbesteuerhebesätzen, die die Stadt unattraktiv für Neuansiedlungen machen. Zudem wandern die Fachkräfte der Zukunft, also 25-30-Jährige ab. Das ist ein Alarmsignal für die zukünftige Performance Gelsenkirchens."

Vor allem industriegeprägte Regionen haben unter Corona gelitten, so Kempermann. Dienstleistungsgeprägte Städte seien besser durch eie Pandemie gekommen. Das sei auch ein Grund, warum viele Ruhrgebietsstädte wie Dortmund, Essen, Bochum und Mülheim, in denen die Industrieprägung in den vergangenen Jahren zurückgegangen ist, sehr gute Plätze in der Dynamik erzielen. „Leider gelang dies Gelsenkirchen nicht. Sowohl die wissensintensiven Dienstleistungen als auch der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten fallen nicht positiv auf. Das wäre allerdings für eine urbane Region erwartbar."

Kempermanns Prognose ist leider auch nicht richtig gut: „Gelsenkirchen fehlen Forschung, Innovation und High-Tech-Gründungen, in allen drei Indikatoren steht die Stadt weit hinten. Auch der Immobilienmarkt zeigt so gut wie keine Aufwärtstendenzen." Andere Regionen im Ruhrgebiet hätten da deutlich bessere Voraussetzungen, zum Beispiel Bochum, Dortmund und Essen. ☐

Allianz Real Estate

Logistik im Norden

Allianz Real Estate hat seine europäische Logistikpräsenz weiter ausgebaut: Die Sale-and-Lease-Back-Transaktion mit dem dänischen Transport- und Logistikunternehmen **DSV** umfasst ein Logistikportfolio mit drei Objekten in den nordischen Ländern. Zwei der Immobilien in Dänemark und Schweden wurden kürzlich von DSV fertiggestellt. Das Objekt in Dänemark soll im vierten Quartal dieses Jahres fertiggestellt werden. Das 211.000 Quadratmeter große Portfolio erfüllt hohe technische, energiebezogene und ESG-Kriterien.

Solide Fundamentaldaten

In manchen Schlüsselmärkten bleiben Renditen stabil, in anderen sinken sie

Der Druck auf die globalen Büroinvestmentmärkte nimmt aufgrund des aktuellen makroökonomischen Umfeldes zu, wobei solide Fundamentaldaten die Renditen in vielen Schlüsselmärkten (u. a. Paris, London, Sydney, Mumbai und Dubai) weitgehend stabil halten dürften. In einigen Städten könnte sie aufgrund spezifischer lokaler Bedingungen eher sinken. So die Einschätzung von Savills im aktuellen Marktbericht.

Für die Analyse der globalen Marktentwicklung hat Savills mögliche Wechselwirkungen zwischen Top-Down- (u. a. Inflation, Zinserhöhungen, geopolitische Unsicherheiten) und Bottom-Up-Faktoren (u. a. die begrenzte Verfügbarkeit von Bestandsimmobilien und die Wettbewerbsintensität zwischen den Investoren) bewertet, welche die Preisbildung für Büroimmobilien in den kommenden zwölf Monaten in den internationalen Metropolen bestimmen werden.

Demzufolge könnten die USA am stärksten von den makroökonomischen Top-Down-Faktoren betroffen sein, wobei die Erwartung einer deutlichen Verschlechterung der finanziellen Rahmenbedingungen und die begrenzte Preissetzungsmacht der Eigentümer zu einem Anstieg der Renditen in New York und Los Angeles führe.

In Europa könnten Investoren unterdessen weiterhin von einer soliden Mieternachfrage und einem Angebotsmangel in den Spitzen- und Kernsegmenten

Wir sind Ihr Ansprechpartner – wenn Sie renditestark und zugleich grundsolide „in Stein“ anlegen wollen.

Die **d.i.i. Investment GmbH** bietet ein breites Spektrum an maßgeschneiderten Investitionsmöglichkeiten für private, semiprofessionelle und professionelle Investoren – von Sondervermögen bis zu unseren geschlossenen alternativen Immobilienfonds (AIF), die sich durch eine hohe Nachfrage und verlässliche Ertragsstärke auszeichnen.

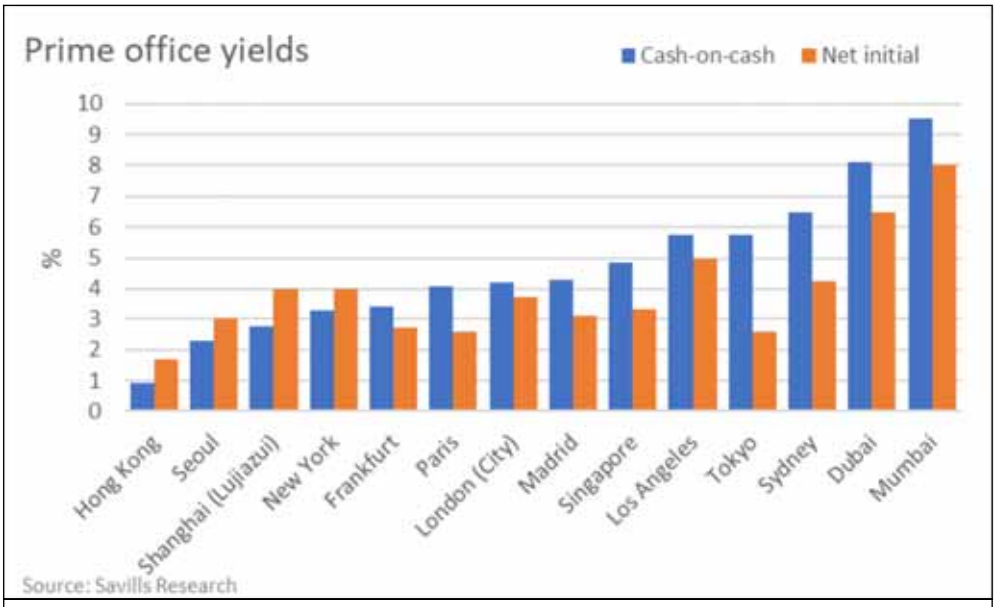
Seien Sie dabei: https://www.dii.de/investment

d.i.i. Invest

TSO

Self-Storage in USA

TSO bietet Anlegern über die neue Beteiligung „TSO RE Opportunity II“ die Möglichkeit, vom stark wachsenden Segment der Self-Storages zu profitieren. Diese Selbstlagerzentren sind die derzeit am meisten nachgefragte Immobilienklasse in den USA. TSO hat in diesem Segment in den vergangenen Jahren Expertise aufgebaut und eine Vielzahl von Self-Storages von Grund auf entwickelt, betrieben und veräußert. Bisher führt TSO über alle Beteiligungen hinweg 17 Self-Storage-Projekte und hat bereits acht Immobilien erfolgreich mit Renditen zwischen 16 und 49 Prozent pro Jahr (nach Kosten, vor Steuern) veräußert. So hat TSO das Normandy Self-Storage in Florida nach dreijähriger Haltezeit verkauft. Das Selbstlagerzentrum war eines der größten bisher von TSO gebauten und betriebenen Self-Storages – am Standort wurden sogar eigens Garagenfläche für Boote geschaffen, die sich durch Lage in Küstennähe besonderer Beliebtheit erfreut hat. Mit der Transaktion konnte eine Rendite von 49,5 Prozent (IRR) nach Kosten erzielt werden.
TSO hat zuletzt mehr als 35 Millionen Dollar an seine deutschen Anleger ausgeschüttet. Grundlage war neben der laufenden Geschäftstätigkeit die Veräußerung zweier Objekte in Florida und Georgia. Seit 2006 konnte TSO in jedem Quartal Ausschüttungen vornehmen. In den Jahren 2020, 2021 und 2022 wurden bisher mehr als 180 Millionen US-Dollar an die Investoren ausgezahlt.



Die Rendite-Range ist weit gefasst. Sie reicht von einem Prozent in Hong Kong bis zu knapp zehn Prozent in Mumbai. Europäische Metropolen liegen in der Mitte.

des Marktes profitieren, was die Renditen stabil halten dürfte. Das Zinsgefälle gegenüber den USA macht Europa so zunehmend zu einem attraktiven Ziel für grenzüberschreitendes Kapital.

„Die steigende Inflation hat den Fokus vieler Investoren auf Immobilien gelenkt. Außerhalb einiger europäischer Städte, in denen die Büromieten häufig indexgebunden sind, funktioniert diese Risikoabsicherung jedoch nur, wenn die Inflation mit einem robusten Wirtschaftswachstum einhergeht. Der Mangel an erstklassigen Büros – insbesondere in Europa und einigen asiatischen Märkten – könnte dazu beitragen, diese Trends auszugleichen und das Mietwachstum an einigen Standorten anzutreiben, sodass die Renditen auf dem derzeitigen Niveau bleiben“, sagt **Oliver Salmon**, Director of Capital Markets Research bei **Savills**.

In Asien bestimmen regionalspezifische Merkmale das Marktgeschehen. So könnten in Tokyo die Cash-on-Cash-Renditen weiterhin attraktiv bleiben, da der Druck auf die Zinssätze gering ist und die Renditen weiter sinken, während sich die Aussichten für Shanghai aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtert haben.

„Es besteht kein Zweifel, dass wir uns derzeit an einem Wendepunkt befinden. Angesichts des geopolitischen Drucks wird derzeit viel über eine angemessene Preisgestaltung für Immobilien diskutiert. Auf relativer Basis bleiben die Immobilienrenditen global betrachtet jedoch weiterhin attraktiv“, meint **Rasheed Hassan**, Head of Global Cross Border Investment bei Savills: „Der zunehmende Wettbewerb unter den Käufern und die steigenden Kosten für Fremdkapital bei gleichzeitig sinkenden Renditen führen dazu, dass Investoren, die sich ausschließlich auf Cash-on-Cash konzentrieren, zunehmend Schwierigkeiten haben, in wichtigen Schlüsselmärkten zu investieren.“

Sie würden verstärkt nach neuen Regionen und Sektoren Ausschau halten, um Immobilienprodukte zu finden, die ihre Renditeanforderungen erfüllen. „Weil die Konkurrenz in den gefragtesten Märken abnimmt, können wiederum Investoren profitieren, die nicht auf Bankkredite angewiesen sind oder die sich auf Unternehmensebene verschulden“, so Hassan. In der Folge wäre ein gewisser Preisrückgang zu erwarten. Da die Nachfrage jedoch weiterhin hoch sei, könnten schon kleine Renditeerhöhungen zu ungewöhnlich positiven Reaktionen der Käufer führen, sodass die Preise tatsächlich relativ stabil bleiben dürften. ☐

Absteiger unter den offenen Immo-Fonds

Scope hat 17 Angebote analysiert - Anleger müssen niedrigere Renditen akzeptieren

Scope hat die Ratings von 17 offenen Immobilienfonds aktualisiert. Zwei Fonds wurden herauf-, sechs herabgestuft. Bei neun Fonds veränderte sich die Bewertung nicht. Erneut gab es damit mehr Absteiger als Aufsteiger. Bereits 2021 und 2020 überwogen die Downgrades. „Das zeigt, dass Anleger aktuell mit niedrigeren risikoadjustierten Renditen leben müssen als noch vor einigen Jahren", sagt Sonja Knorr, Head of Alternative Investments bei Scope Fund Analysis. „Insgesamt weisen die offenen Immobilienfonds aber weiterhin ein gutes Rendite-Risiko-Profil auf." Das Ratingspektrum reicht aktuell von a plus bis bb minus.

Die Fonds mit Fokus auf Gewerbeimmobilien erzielten im Jahr 2021 eine Durchschnittsrendite von 2,2 Prozent (Wohnimmobilienfonds: 4,7 Prozent). Die Spannweite liegt zwischen 0,4 Prozent und 3,7 Prozent. Zum 31.05.2022 ist die Ein-Jahres-Rendite der Gewerbeimmobilienfonds um 0,2 Prozentpunkte auf 2,4 Prozent gestiegen (Wohnimmobilienfonds: 3,9 Prozent). Für das laufende Jahr erwarten die **Scope**-Analysten eine leicht steigende Durchschnittsrendite zwischen 2,5 Prozent und 3,0 Prozent.

Der Ukraine-Krieg hat kaum direkte Auswirkungen auf die Portfolios, da die Fonds keine Objekte in der Ukraine oder in Russland halten, und nur wenige Mieter direkt betroffen sind. Im steigenden Zinsniveau hingegen sehen die Scope-Analysten eine Belastung für die offenen Immobilienfonds. Denn sie verlieren dadurch an Attraktivität gegenüber herkömmlichen Zinsanlagen. Auch in der Scope-Marktbefragung wurde der Anstieg des Zinsniveaus von den Asset Managern am häufigsten als größtes Risiko genannt.

Die Risiken aus dem Immobilienportfolio haben sich im vergangenen Jahr im Durchschnitt leicht erhöht. Die Vermietungsquote der Fonds ist auf 94 Prozent gesunken und hat sich damit weiter vom Vor-Corona-Niveau entfernt. Anders als 2020 war der Rückgang allerdings gering. Vor dem Hintergrund der anhaltenden unsicheren, konjunkturellen Aussichten aufgrund des Ukraine-Kriegs, der steigenden Inflationsraten und der eingeläuteten Zinswende erhöhen sich die Risiken auf den Immobilienmärkten weiter. Leerstehende Flächen und sinkende Mieten sind die unmittelbaren Auswirkungen, mit denen vor allem Objekte in nicht-erstklassigen Lagen zu kämpfen haben werden. Die ohnehin schon herausfordernden Segmente Shopping-Center und Hotel, aber auch teilweise der Bürosektor, könnten daher vor Schwierigkeiten bei der Vermietung stehen.

Bei vielen Unternehmen zeigt sich eine abwartende Haltung. Sie resultiert aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und einem Umdenken beim Flächenbedarf. Ein höheres Maß an flexibler Arbeit verändert die Anforderungen an die Gestaltung der Büroflächen in vielen Unternehmen. Vor dem Hintergrund von Mitarbeiterbindung und Unternehmensidentifikation werden Gebäude an erstklassigen Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung, flexiblen Nutzungskonzepten, hervorragender Technik und hohen Nachhaltigkeitsstandards gefragt sein. Bei Gebäuden, die diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen, wird das Risiko von Leerständen höher sein.

Die Skepsis gegenüber Shopping-Centern und Hotels spiegelt sich auch in den Transaktionen der Fonds wider. Im vergangenen Jahr wurde erneut weniger Geld in Einzelhandelsimmobilien investiert als in den Vorjahren. In Hotels flossen 2021 kaum noch nennenswerte Beträge.

Anders sah es aus bei Wohn- und Logistikimmobilien. Beide Segmente machten im vergangenen Jahr jeweils rund elf Prozent der gesamten Investitionen aus. Das traditionell stärkste Segment dominierte gleichwohl auch 2021: 70 Prozent des eingesetzten Kapitals wurden in Büroimmobilien investiert.

Auch künftig bleiben Büroobjekte ganz oben auf der Einkaufsliste der Fondsmanager – wie die von Scope durchgeführte Marktumfrage unter 26 Asset Managern ergeben hat: Drei Viertel der Befragten planen in den kommenden drei Jahren Büro-Investments, dahinter folgen Wohnimmobilien (67 Prozent). Interessant: 39 Prozent planen sogar Ankäufe im Segment gefördertes Wohnen, 33 Prozent bei Mikro- und Studentenwohnungen.

Auffällig ist das deutlich gesunkene Interesse an der seit einigen Jahren stark in den Fokus gerückten Nutzungsart Logistik. In der Vorjahresumfrage gaben noch 63 Prozent der Befragten an, Investitionen zu planen. In der aktuellen Umfrage waren es nur noch 33 Prozent. Ein wesentlicher Grund für das abnehmende Interesse ist das deutlich gestiegene Preisniveau für Logistikobjekte.

Die Liquiditätsquoten offener Immobilienfonds sind im Vergleich zu 2020 erneut gesunken. Sie liegen im Mittel bei 15,2 Prozent. Trotz des Rückgangs sind die Quoten weiterhin komfortabel, so dass Liquiditätsengpässe kurzfristig nicht zu erwarten sind. Scope sieht zwei Gründe für den Rückgang. Zum einen

Wechsel Dich

Colliers stellt sich im Bereich Marktdatenanalyse und -auswertung strategisch neu auf: **Andreas Trumpp** wechselt von **Savills Investment Management** zu Colliers und übernimmt als Managing Director zum 1. Juli 2022 die neu geschaffene Position als Head of Market Intelligence & Foresight. Neben seiner beruflichen Tätigkeit ist Trumpp auch als Dozent an der **ADI Akademie der Immobilienwirtschaft** und der **EBS Universität für Wirtschaft und Recht** aktiv.
Ihm zur Seite steht **Tobias Dichtl**, der als Co-Head of Market Intelligence & Foresight zum 1. Oktober einsteigen wird.
Susanne Kiese, die bisherige Head of Research Germany bei Colliers, hat das Research-Team, das künftig auf 24 Mitarbeiter wachsen wird, seit Anfang 2016 geführt, und wird die Erweiterung des Aufgabenspektrums im Bereich Research in der neuen Struktur mitgestalten.

Celia-Isabel Vietmeyer (47) wird in den Vorstand der **Quantum Immobilien AG** berufen. Sie ist seit 2009 Geschäftsführerin der Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Zukünftig verstärkt sie die beiden Quantum-Gründer **Frank Gerhardt Schmidt** und **Philipp Schmitz-Morkramer**.

Die **BAUWERT AG** verstärkt sich mit **Daniel Herrmann** (50). Er unterstützt ab sofort den Vorstand um **Jürgen Leibfried** und **Michael Staudinger.** Herrmann war zuvor Managing Director bei der **PATRIZIA AG**.

Ratingübersicht 2022

Fonds	ISIN	Kapitalverwaltungsgesellschaft	Rechtsstruktur	Kategorie	Zielmarkt	Rating 2021	Rating 2022
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	Deka Immobilien Investment GmbH	Publikumsfonds	Large Portfolios	Europa	a+AIF	aAIF
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	Deka Immobilien Investment GmbH	Publikumsfonds	Large Portfolios	Global	bbb+AIF	bbb+AIF
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND	DE000A12BSB8	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Publikumsfonds	Small Portfolios	Deutschland	a+AIF	a+AIF
grundbesitz europa	DE0009807008	DWS Grundbesitz GmbH	Publikumsfonds	Large Portfolios	Europa	bbb+AIF	a-AIF
grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	DWS Grundbesitz GmbH	Publikumsfonds	Small Portfolios	Deutschland	aAIF	a-AIF
grundbesitz global	DE0009807057	DWS Grundbesitz GmbH	Publikumsfonds	Mid-sized Portfolios	Global	a-AIF	bbb+AIF
Habona Nahversorgungsfonds Deutschland	DE000A2H9B00	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Publikumsfonds	Small Portfolios	Deutschland	-	(P) a-AIF 27.01.2022
hauslnvest	DE0009807016	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Publikumsfonds	Large Portfolios	Europa	aAIF	aAIF
KGAL immoSUBSTANZ	DE000A2H9BS6	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Publikumsfonds	Small Portfolios	Europa	(P) a-AIF 28.10.2020	a-AIF
LEADING CITIES INVEST	DE0006791825	KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Publikumsfonds	Small Portfolios	Global	a+AIF	aAIF
Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private	DE000A2PFZU6	Quadoro Investment GmbH	Publikumsfonds	Small Portfolios	Europa	-	(P) a-AIF 11.11.2021
REALISINVEST EUROPA	DE000A2PE1X0	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement	Publikumsfonds	Small Portfolios	Europa	(P) a-AIF 18.12.2020	(P) a-AIF 18.01.2022
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	DE000A2ATC31	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Publikumsfonds	Mid-sized Portfolios	Europa	aAIF 16.12.2020	a-AIF
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	UBS Real Estate GmbH	Publikumsfonds	Small Portfolios	Europa	a-AIF 26.01.2021	bbb+AIF 11.02.2022
UniImmo: Deutschland	DE0009805507	Union Investment Real Estate GmbH	Publikumsfonds	Large Portfolios	Deutschland	aAIF	aAIF
UniImmo: Europa	DE0009805515	Union Investment Real Estate GmbH	Publikumsfonds	Large Portfolios	Europa	bbb+AIF	bbb+AIF
UniImmo: Global	DE0009805556	Union Investment Real Estate GmbH	Publikumsfonds	Mid-sized Portfolios	Global	bbAIF	bb-AIF
UniInstitutional European Real Estate*	DE0009805549	Union Investment Real Estate GmbH	Publikumsfonds	Mid-sized Portfolios	Europa	aAIF	aAIF
UniInstitutional German Real Estate*	DE000A1J16Q1	Union Investment Real Estate GmbH	Publikumsfonds	Small Portfolios	Deutschland	aAIF	a+AIF
WERTGRUND WohnSelect D	DE000A1CUAY0	WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Publikumsfonds	Small Portfolios	Deutschland	a+AIF	a+AIF
WestInvest InterSelect	DE0009801423	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	Publikumsfonds	Large Portfolios	Europa	aAIF	aAIF

*Institutionelle Fonds; Quelle: Scope Fund Analysis; Stand: 09.06.2022

sammelten die Fonds weniger frisches Kapital ein als im Jahr zuvor: Die Nettomittelzuflüsse lagen 2021 bei 4,7 Milliarden Euro nach 6,5 Milliarden Euro im vorangegangenen Jahr. Zugleich sanken die Investitionen der Fonds nur leicht von rund acht Milliarden Euro im Jahr 2020 auf 7,2 Milliarden Euro im Jahr 2021.

Zum Hintergrund: Das Scope-Rating der offenen Immobilienfonds reflektiert die Rendite-Risiko-Relation der Fonds. Dabei werden alle relevanten Risikotreiber bewertet und die Immobilienportfolios detailliert analysiert: Zur vollständigen Methodik. Die 17 Fonds, deren Ratings am 9. Juni 2022 veröffentlicht wurden, verwalten zusammen derzeit rund 104 Milliarden Euro. Die Portfolios bestehen derzeit aus folgenden Segmenten: Büro (62,0 Prozent), Einzelhandel (20,5 Prozent), Hotels (7,7 Prozent), Logistik (5,0 Prozent) Wohnimmobilien (4,4 Prozent) und sonstige Immobilien (0,4 Prozent). Der Nutzungsarten- und Branchenmix variiert jedoch von Fonds zu Fonds deutlich. ☐

DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

Immo-Index VICTOR bewegt sich seitwärts

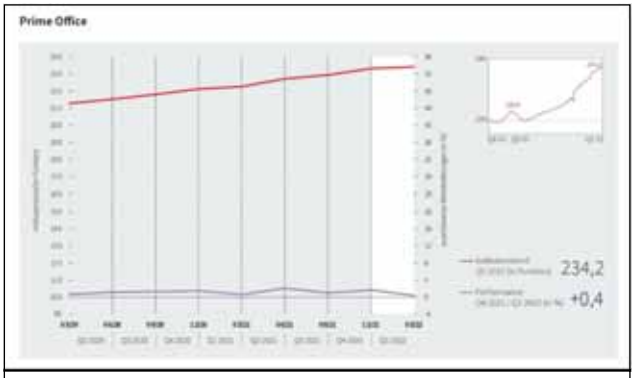
Jones Lang LaSalle: Herausfordernde Wirtschaftslage spiegelt sich noch nicht in Premium-Lagen wider

Die herausfordernde gesamtwirtschaftliche Lage spiegelt sich aktuell noch nicht in den deutschen Premium-Bürolagen wider. Mit einem Performancewachstum von plus 0,4 Prozent bewegt sich der Index VICTOR Prime Office von Jones Lang LaSalle im ersten Quartal 2022 seitwärts. Der Indikatorstand für die beobachteten Toplagen der fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München notiert Ende März 2022 bei 234,2 Punkten. Im Vorquartal war es mit 233,2 Punkten minimal weniger gewesen. Erfahrungsgemäß erreichen exogene Einflüsse das Segment der Top-Bürolagen allerdings mit sechs bis neun Monaten Verzögerung. Insofern wird viel von der weiteren Entwicklung der geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen abhängen.

„In den ersten drei Monaten des Jahres haben die Risiken für die deutsche Wirtschaft deutlich zugenommen“, kommentiert **Ralf Kemper**, Head of Valuation & Transaction Advisory **JLL Germany**. Während die Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie langsam auslaufen, habe der Ausbruch des Ukraine-Krieges zu weiteren Störungen der Lieferketten und Materialengpässen geführt, die Inflation ist mit plus 7,3 Prozent (Stand Ende März) so hoch wie seit rund 40 Jahren nicht mehr. Die Wirtschaftsweisen senkten Ende März ihre Wachstumsprognose für das Jahr 2022 von bisher erwarteten plus 4,6 Prozent auf plus 1,8 Prozent.

Kemper: „Insbesondere die gestiegenen Preise für Baumaterialen und für Energie werden Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt nach sich ziehen. Bereits im ersten Quartal war ein Rückgang des Fertigstellungsvolumens von neuen Bürogebäuden zu verzeichnen, und die Pipeline für die kommenden Jahre hat sich reduziert. Die gestiegenen Baukosten, begrenzte Ressourcen am Bau sowie deutlich höhere Finanzierungskosten werfen die Businesspläne durcheinander – offenbar reagieren zahlreiche Projektentwickler damit, ihre Projekte zeitlich nach hinten zu verschieben oder wegen der zahlreichen Unwägbarkeiten sogar ganz aufzugeben.“

Diesem Rückgang steht ein reges Vermietungsgeschehen gegenüber, wenngleich zwischen den Städten sehr unterschiedlich ausgeprägt: In München, Düsseldorf und Frankfurt zum Beispiel wurden deutlich mehr Flächen vermietet als im ersten Quartal des Vorjahres, während Hamburg und Berlin den Vorjahreswert nicht erreichten. Das Transaktionsvolumen am Büroinvestmentmarkt erreicht mit rund 10,9 Milliarden Euro im ersten Quartal sogar fast das herausragende Ergebnis aus dem letzten Quartal des Jahres 2021(11,1 Milliarden Euro) – ausschlaggebend war die Übernahme der **Alstria** durch **Brookfield**.



Kaum verändert. Der JLL-Index VICTOR Prime Office.

Doch auch ohne diese Fusion, die Büroimmobilien im Wert von rund 4,4 Milliarden Euro umfasste, liegt das Transaktionsvolumen über den Werten der jeweiligen ersten Quartale seit 2017. „Allerdings wurden die meisten Deals bereits vor Ausbruch des Krieges abgeschlossen. Trotz der hohen Nachfrage gab es kaum Bewegung bei den Preisen – die Renditen stagnierten an allen betrachteten fünf Top-Standorten, und auch die Spitzenmieten stiegen nur vereinzelt“ ordnet Kemper ein.

Im ersten Quartal 2022 kann lediglich die Hamburger Innenstadt einen Performanceanstieg im VICTOR über der Ein-Prozent-Marke aufweisen: Mit plus 1,1 Prozent landet die Hansestadt nach zwei schwachen Quartalen nun auf dem ersten Platz und dem neuen Indikatorstand von 254,1 Punkten. Dies ist auf einige größere hochpreisige Anmietungen zurückzuführen. Auf den Spitzenreiter folgen die Berliner Toplagen mit plus 0,5 Prozent Entwicklung und einem Indikatoranstieg auf 257,4 Punkte. Der Anstieg der Spitzenmiete reichte nicht für ein stärkeres Plus. Die Frankfurter Bankenlage trifft mit plus 0,4 Prozent Wachstum genau den Durchschnitt der Top Five und verzeichnet einen neuen Indikatorstand von 219,7 Punkten. In München konnten positive Entwicklungen im Spitzensegment ebenfalls nur verhaltene Impulse setzen, so dass der Anstieg um plus 0,2 Prozent auf 244,5 Punkte recht moderat ausfiel. Die Düsseldorfer Innenstadt tritt nach einigen starken Quartalen auf der Stelle, der Indikatorstand stagniert bei 207,2 Punkten.

Mit plus 5,2 Prozent bewegt sich die Jahresperformance auf dem Niveau des Vorquartals (Q4 2021/ Q4 2020: plus 5,4 Prozent). Die Reihenfolge der ers-

Berlin. Der Total Return erreicht in der Hauptstadt wegen einer hohen Wertveränderungsrendite gut neun Prozent.

ten drei Plätze bliebt ebenfalls unverändert: Mit plus 8,3 Prozent hält die Düsseldorfer Innenstadt trotz der Stagnation im ersten Quartal 2022 zum dritten Mal in Folge die Spitzenposition in der Jahresperformance. Berlin sichert sich mit plus 6,4 Prozent Jahreswachstum den zweiten Platz, gefolgt von München mit plus 5,8 Prozent. Schlusslichter sind die Hamburger Innenstadt (plus 3,6 Prozent) und die Frankfurter Bankenlage (plus 3,2 Prozent).

„Verlässliche Aussagen über den weiteren Jahresverlauf sind derzeit aufgrund der Unsicherheiten kaum zu treffen“, so Kemper. „Die nächsten sechs bis neun Monate werden richtungsweisend für die Marktentwicklung sein, und aktuell sind unterschiedliche Szenarios vorstellbar. Eines scheint allerdings sicher: Über alle Szenarios hinweg dürfte sich der Fokus auf Core-Produkte weiter verstärken. Kapital ist weiterhin vorhanden und wird auch weiterhin investiert werden. Jedoch müssen alle Marktteilnehmer nun die gestiegene Inflation sowie die höheren Finanzierungskosten einberechnen.“

In den vergangenen Jahren waren die Unterschiede zwischen nominaler und realer Rendite vernachlässigbar gering – jetzt vermindert die Inflation die reale Investorenrendite und erste Diskussionen über Zahlungsfähigkeit beziehungsweise Tragbarkeit von Miete und Nebenkosten der Nutzer rücken auch bei gewerblichen Immobilien verstärkt ins Blickfeld: „Dieses am Wohnungsmarkt bereits bekannte Thema könnte zukünftig auch am Büromarkt verstärkt eine Rolle spielen und dürfte damit Core-Immobilien mit bonitätsstarken Mietern zusätzlich preislich hochtreiben.“ ☐

Lage	Cash Flow Rendite (NIY) Q1 2021 - Q1 2022	Wertänderungsrendite (YoY)	Total Return* Q1 2022
Berlin	2,7 %	6,4 %	9,1 %
Düsseldorf	3,0 %	8,3 %	11,3 %
Frankfurt	2,8 %	3,2 %	6,0 %
Hamburg	2,7 %	3,6 %	6,3 %
München	2,7 %	5,8 %	8,5 %
Prime Office	2,8 %	5,2 %	8,0 %

Düsseldorf führt die Liste der Jahresperformance an. Knapp gefolgt von Berlin (siehe oben). Der Durchschnittswert der Top Five liegt bei acht Prozent Total Return.

KanAm Grund

Bananenbüro

Der Offene Immobilien-Publikumsfonds „Leading Cities Invest“ der **KanAm Grund Group** hat die europäische Konzernzentrale von **Chiquita Brands International S.à r.l.** am Genfer See verkauft. Käuferin ist die **UBS Fund Management (Switzerland) AG**. KanAm hat das 3.500 Quadratmeter große Gebäude zwischen Lausanne und Genf im Februar 2019 für den Fonds erworben. Seit Auflage des Immobilien-Publikumsfonds im Juli 2013 ist dies die sechste Immobilie, die der Fonds verkauft hat. Seither konnte das Fondsmanagement eine Wertenwicklung von kumuliert 27,0 Prozent für die Anleger erwirtschaften. Die Jahresperformance des Fonds im vergangenen Jahr betrug 2,6 Prozent.

HIH Real Estate

Logistik-Objekt

Die **HIH Invest Real Estate** hat für ihren zweiten Logistikfonds eine 7.050 Quadratmeter große Immobilie vom **Lange Family Office** erworben. Der Ankauf erfolgte per Asset Deal für den offenen Spezial-AIF „Deutschland+ Core Logistik Invest“. Bei dem Objekt in Mönchengladbach handelt es sich um einen ESG-Neubau, der vollständig an einen international agierenden E-Commerce-Dienstleister vermietet ist. Die Mietvertragslaufzeit beträgt fünf Jahre. Die Fläche teilt sich auf in 6.050 Quadratmeter Logistik und 1.000 Quadratmeter Büro.

Erste Initiatoren verschieben Exits

Steigende Zinsen und sinkende Frachtraten verantwortlich für niedrige Kurse

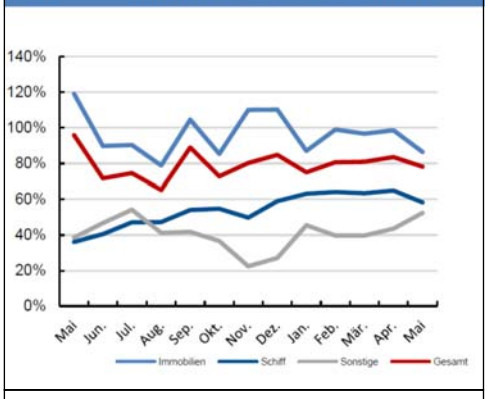
Nach einem ruhigen April verlief der Handel an der Fondsbörse Deutschland im abgelaufenen Mai gewohnt lebhaft. Insgesamt wurden 380 Fondsanteile vermittelt. Dabei kam ein Nominalumsatz von 15,48 Millionen Euro zustande. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt ermäßigte sich als Folge steigender Zinsen und sinkender Frachtraten auf 78 Prozent (Vormonate: 84 Prozent bzw. 81 Prozent).

Die Assetklasse Immobilien dominierte wieder deutlicher als in den vergangenen Monaten das Handelsgeschehen und trug 73 Prozent zum Gesamthandel bei. Allerdings wird die Zinswende allmählich im Segment spürbar. So verschieben erste Initiatoren ihre Exits, weil die angestrebten Verkaufsrenditen nicht erzielt werden können. Dazu kommt die Unsicherheit über die weitere Zinsentwicklung. Der Durchschnittskurs im Segment sank auf 86 Prozent (Vormonate: 99 Prozent bzw. 97 Prozent). Die Anzahl der Transaktionen lag mit 267 höher als in den vergangenen Monaten (229 bzw. 227 Vermittlungen), ebenso der Nominalumsatz von 11,30 Millionen Euro (Vormonate: 6,95 Millionen bzw. 9,64 Millionen Euro)

.

Auch bei Schiffsfonds kam es nach monatelanger Rekordjagd erstmals seit über einem Jahr zu Kursrücksetzern. Sinkende Frachtraten und erste Anzeichen für entstehende Überkapazitäten bei Containerschiffen gaben dafür den Ausschlag. Ob dies schon eine Trendumkehr bedeutet, bleibt allerdings abzuwarten. Der Durchschnittskurs im Segment sank auf 58 Prozent (Vormonate: 65 Prozent bzw. 63 Prozent). Aus 58 Vermittlungen (Vormonate: 50 bzw. 97 Vermittlungen) entstand ein Nominalumsatz von 2,52 Millionen Euro (Vormonate: 1,49 Millionen bzw. 3,94 Millionen Euro. Der Anteil am Gesamthandel lag bei 16,29 Prozent.

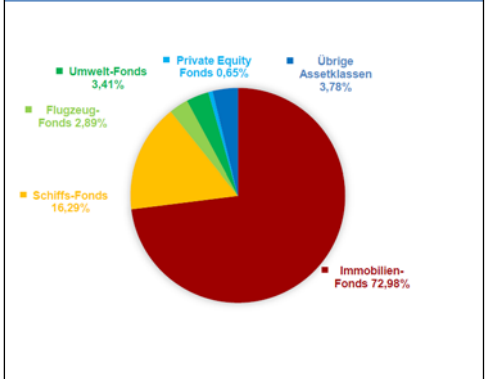
05 Durchschnittskurse nach Fondsarten



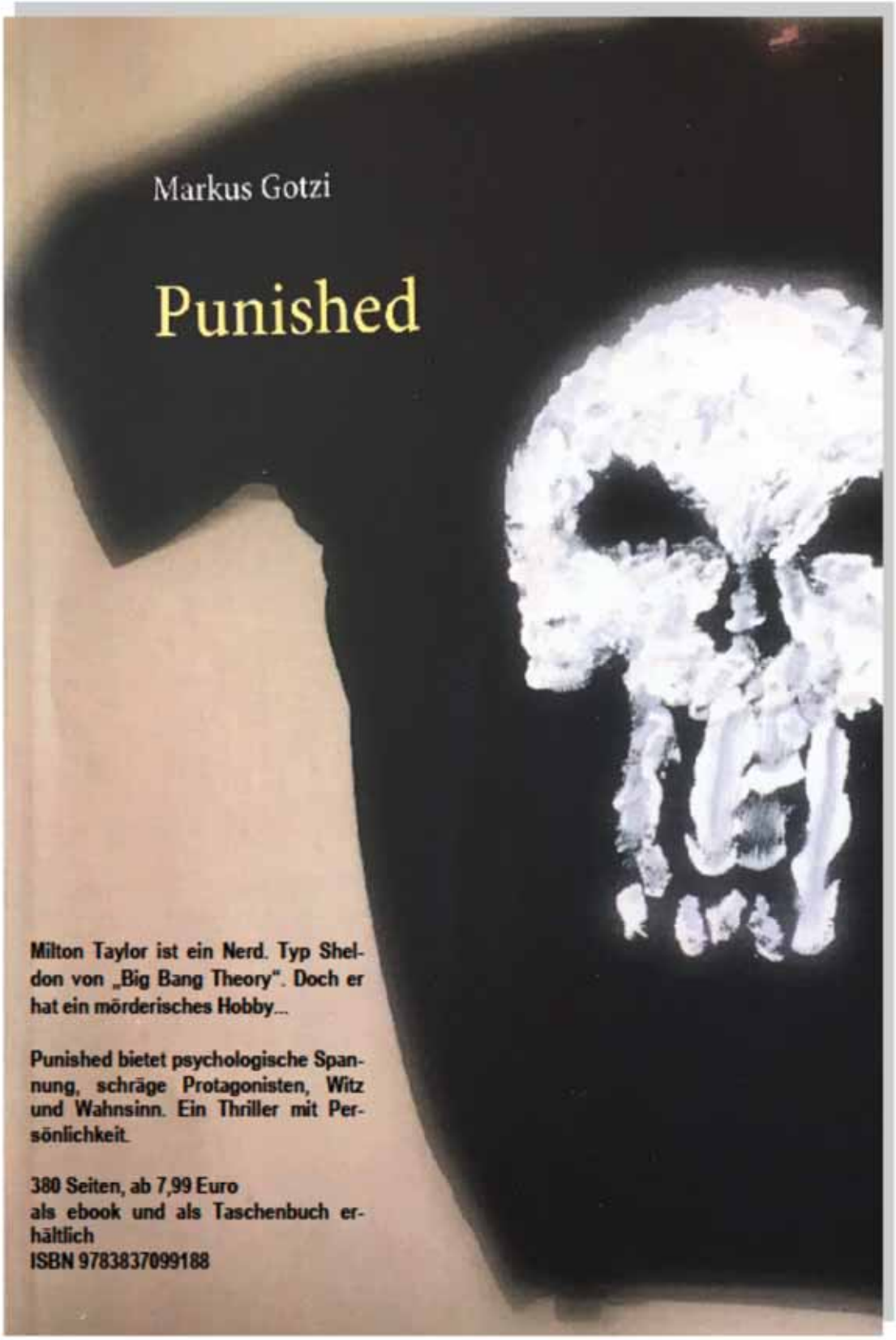
Aufwärts ging es im Mai nur bei den sonstigen Fonds. Hier aber kräftig.

Ein anderes Bild zeigten die unter sonstige Beteiligungen zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds. Sie erreichten im Mai mit einem Durchschnittskurs von 52 Prozent ein neues Langzeit-Hoch (Vormonate: 44 Prozent bzw. 40 Prozent) und bestätigten damit ihren langfristigen Aufwärtstrend. (Durchschnittskurs 2020: 33 Prozent; Durchschnittkurs 2021: 39 Prozent; Durchschnittskurs 2022 YTD: 44 Prozent). Aus 55 Vermittlungen (Vormonate: 78 Vermittlungen bzw. 73 Vermittlungen) entstand ein Nominalumsatz von 1,66 Millionen Euro (Vormonate: 1,94 Millionen bzw. 2,05 Millionen Euro. Der Anteil am Gesamthandel betrug elf Prozent. ☐

06 Prozentualer Handelsumsatz nach Assetklassen



Die Dominanz der Immobilienfonds an der Zweitmarktbörse ist nicht zu übersehen.


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
33378 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:

BVT Unternehmensgruppe

DF Deutsche Finance Holding AG

Deutsche Fondsimmobilien AG

d.i.i. Deutsche Investment Immobilien AG

IMMAC Holding GmbH

Jamestown US-Immobilien GmbH

Ökorenta GmbH

Project Gruppe

Real I.S. AG

Verifort Capital Group GmbH

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Das Letzte

Kürzlich habe ich an dieser Stelle über den Heiligenschein gesprochen, besser gesagt über den Halo-Effekt. Noch mal kurz erklärt: So nennen Psychologen das Phänomen, wenn wir von Äußerlichkeiten, einem besonderen Verhalten oder der eng gefassten Expertise eines Menschen auf seinen vollständigen Charakter schließen. Kann jemand super Fußball spielen, muss er auch ein Corona-Fachmann sein. Sieht eine Frau toll aus, ist sie bestimmt auch total sympathisch. Wahrnehmungs– oder Beurteilungsfehler nennen Psychologen dieses weit verbreitete Phänomen.

Das Ganze funktioniert natürlich auch anders herum. Hat einer ein Gesicht wie ein Eimer, muss er sich schon ziemlich anstrengen, dass wir ihn nett finden. Drängelt er an der Supermarktkasse vor, ist er bestimmt ein komplettes Arschloch. So. Langsam nähern wir uns dem, was ich sagen will: Ich kann einfach nicht begreifen, wie halb Amerika noch immer einen Mann anhimmelt, der sich damit rühmt, Frauen an die Muschi zu fassen. Der Behinderte nachäfft. Der Diktatoren bewundert. Der seine eigenen Soldaten verhöhnt. Der verantwortlich ist für einen brutalen Putschversuch mit Toten und Verletzten. Der pathologisch seine Wahlniederlage leugnet. Der eine einst große Partei in den Extremismus geführt hat.

Jede einzelne dieser Verfehlung sollte ihn doch eigentlich disqualifizieren. Das Gegenteil ist der Fall. Offenbar liebt ihn sein Fanclub gerade wegen seines miesen Charakters. Das bereitet mir Sorgen. Ich muss erstens befürchten, dass Amerika ein Land voller enthemmter Wüteriche geworden ist und zweitens, dass der Unmensch **Donald Trump** darum gute Chancen hat, erneut mächtigster Mann der Welt zu werden.

Die vorbehaltlose Hingabe seiner Anhänger geht so weit, dass manche in ihm einen von Gott gesandten Führer sehen. Den lieben Gott schieben viele Amerikaner gerne vor, wenn sie ihre Ziele durchsetzen wollen. Das Abtreibungsverbot zum Beispiel. Solange ein Kind im Bauch der Mutter ist, darf es nicht angetastet werden. Nach seiner Geburt entfällt der Schutz. Da können noch so viele Mädchen und Jungen in ihrer Schule erschossen werden – in diesem Fall wiegt das persönliche Recht auf ein Schnellfeuergewehr schwerer als ein Kinderleben. Die Eltern sind bestimmt total dankbar über das anschließende Ritual: Bigotte Anteilnahme und Gebete der republikanischen Waffennarren. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sie das nächste Mal warme Worte über die trauernden Mütter und Väter auskübeln.

Die Scheinheiligkeit ist nicht auf die USA begrenzt. Russland perforiert die Städte in der Ukraine mit dem Segen Kyrill I. Der Chef der Russisch-Orthodoxen Kirche fürchtet Schwule und Lesben wie der Teufel das Weihwasser. Das nur am Rande: Mitunter sind die, die Homosexualität besonders heftig bekämpfen, selbst schwul. Das stand so schon vor zehn Jahren in der Süddeutschen Zeitung. Oder anders: Ein Mann wird aggressiv gegen das, was er selbst zu werden fürchtet. Sozialpsychologen wissen das schon lange.

Zurück zu Kyrill. Er legitimiert den Krieg und damit den Tod von Kindern und Unschuldigen als Schutz seiner Gläubigen vor „Gay-Paraden“. Der Christopher Street Day in New York und Köln als Anlass für einen Vernichtungskrieg. So was hat es selbst im tiefsten Mittelalter nicht gegeben. Da fällt mir echt nicht mehr zu ein als ein leicht abgewandeltes Jesus-Zitat: Mein Gott, mein Gott, warum hast Du uns verlassen? ☐