

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 412 | 26. KW | 01.07.2022 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Patrizia bringt Publikums-AIF mit Bürogebäude in Heidelberg	2
ZBI-Untersuchung: Preise für Wohnimmobilien steigen 2021 in allen Kategorien	4
Fachkräftemangel: Problem in Immo-Wirtschaft wird sich verschärfen	9
Pflegeheime: Neue Landesgesetze bringen Märkte in Bewegung	11
Personalia	12
Betreiberimmobilien: Anhaltender Trend mit planbaren Cashflows	14
Einzelhandelsmärkte: Comfort sieht Vermieter zu Zugeständnissen bereit	16
Impresseclub: Experten rechnen mit langfristiger, struktureller Krise	17
Asset-Management-Markt: Versicherer sind mit Abstand größte Investoren	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Urlaubszeit. In den ersten Bundesländern sind Sommerferien, doch leider wird Reisen zum Stress. Zum Glück kann ich über keine eigenen Erfahrungen mit stundenlangen Schlangen vor der Gepäckabgabe und der Sicherheitskontrolle berichten. Ich werde auch in absehbarer Zeit nicht fliegen.

Allerdings habe ich in den vergangenen Wochen mehrfach in einem Hotel übernachtet. Dienstlich. Und wir alle wissen, wie wichtig das Bier an der Hotelbar fürs Netzwerken ist. Leider Fehlanzeige. Drei verschiedene Hotels, drei Mal die Bar geschlossen. Drei Mal kein Personal. So wie bei fast allen Dienstleistern hierzulande. So macht Geschäftsreise echt keinen Spaß.

So wenig wie die An- und Abreise per Bahn. Ein kilometerlanger Zug nach Köln steht am Frankfurter Hauptbahnhof. Er besteht aus zwei ICEs. Einer ist geschlossen, der andere überfüllt. Nichts Neues, sagen Sie. Nichts Besonderes. Das stimmt. Dass ich die Geschichte trotzdem erzähle, hat einen besonderen Grund. Der abgesperrte ICE trug nämlich den Namen „Westerland“. Zufall? Oder Statement an die Punks, die seit Einführung des Neun-Euro-Tickets Sylt überrennen? Schwachsinn, oder? Aber auch nicht dämlicher als andere Verschwörungsmymen.

Und sonst? Alles gar nicht so lustig. Schwierig, bei Krieg, teuren Lebensmitteln, hohen Preisen für Energie, steigenden Hypothekenzinsen einen positiven Dreh zu bekommen. Eventuell so: Versuchen Sie abzuschalten. Genießen sie den Urlaub – wenn Sie angekommen sind. Haben Sie positive Gedanken. In diesem Sinne...

Moment. Vielleicht noch diese positive Nachricht. Die **Lufthansa** stellt einen Teil ihrer ausgemusterten **Airbus A380** wieder in Dienst. Grund ist die unerwartete Nachfrage nach Flügen. Gilt das auch für andere Airlines, wirkt sich das bestimmt positiv auf die Kurse von gebrauchten Flugzeugfonds an der Zweitmarktbörse aus. Müssen sich nur genügend Piloten finden, um die Maschinen zu fliegen. Und Stewardessen. Mitarbeiter am Check in. Personal an den Gepäckbändern. An der Sicherheitskontrolle...

Viel Spaß beim Lesen!



Immac group

Kooperation mit BFS

Die **Bank für Sozialwirtschaft (BFS)** und die **Immac group** ergänzen im Zuge einer strategischen Kooperation das Segment der geschlossenen Spezialimmobilienfonds für die Sozial- und Gesundheitswirtschaft ab sofort um neue Varianten. Das Anlageprofil der Fonds beinhaltet Rehakliniken, Medizinische Versorgungszentren, Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, Kitas und Schulen. Damit ist es weiter gefasst als herkömmliche Sozialimmobilienfonds, die sich zumeist auf Pflege und betreutes Wohnen konzentrieren.

Die neuen BFS IMMAC Immobilienfonds haben insbesondere die Bedürfnisse der gemeinnützigen Eigentümer- und Betreiber-Kunden der BFS im Fokus, auf die die bisherigen Angebote nicht ausgerichtet sind. Darüber hinaus nehmen sie nicht nur Investitionsinteressen, sondern auch strategische Aufgabenstellungen wie die Restrukturierung und Weiterentwicklung von Immobilienbeständen in den Blick.

Quadoro

Büros in Maarssen

Quadoro Investment hat eine Büroimmobilie im niederländischen Maarssen für den offenen Publikumsfonds „Sustainable Europe“ erworben. Die hochwertig ausgestattete Mietfläche umfasst mehr als 10.500 Quadratmeter und ist aktuell an 15 Parteien vermietet. Die Mieter stammen vorrangig aus den Bereichen Telekommunikation, IT und Kosmetik.



Aus dem Jahr 1992 stammt die gemischt genutzte Immobilie im Patrizia-Fonds.

Fonds-Check

Softwareschmiede in Heidelberg

Patrizia Grundinvest setzt auf Renaissance der Büronutzung

Bürogebäude spielten spätestens seit Beginn der Pandemie keine große Rolle mehr in Immobilienfonds für private Kapitalanleger. Home Office und Hygienemaßnahmen erzählten nicht gerade eine überzeugende Story – anders als Wohnungen, Supermärkte und Pflegeheime.

Inzwischen bekommen auch Büros wieder eine Chance. **Hannover Leasing** setzt auf stabile Märkte, **Paribus** ebenfalls und **Patrizia Grundinvest** mit seinem aktuellen Publikums-AIF auch. Anleger beteiligen sich mit dem Fonds „Heidelberg Bahnstadt“ an einer gemischt genutzten Immobilie in der Universitätsstadt.

Objekt: Patrizia hat 87 Millionen Euro für die Immobilie mit 26.000 Quadratmetern Mietfläche gezahlt. Bezogen auf die aktuelle Jahresmiete ein Faktor von rund 23. Mit einem Alter von knapp 30 Jahren nicht gerade ein taurisches Objekt. Dennoch spricht Patrizia von dem Fonds als ESG-Strategieprodukt: Die Beleuchtung in der Tiefgarage wurde auf LED-Leuchten umgestellt. Außerdem sind nahezu alle Flächen im Anlageobjekt barrierefrei zu erreichen, und es stehen zwölf Behindertenstellplätze zur Verfügung. Das Objekt wird mit CO2-neutralem, grünem Strom be-

liefert, und die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Mieter: Sechs Mieter haben die Fläche unter sich aufgeteilt. Sie stammen überwiegend aus den Bereichen Softwareentwicklung/IT, Forschung/Elektronik und aus dem öffentlich-rechtlichen Sektor. Die geplanten Nettomieteinnahmen bei Vollvermietung belaufen sich auf rund 4,1 Millionen Euro im Jahr. Derzeit sind rund 92 Prozent der Flächen vergeben. Die Verträge haben eine Restlaufzeit von durchschnittlich acht Jahren. Hauptmieter sind die Software-Schmiede **SNP Schneider-Neureither** und **Partner**, das IT-Unternehmen **Innovation Lab** und das Jobcenter Heidelberg mit insgesamt rund zwei Dritteln der Einnahmen.

Standort: Die Metropolregion Heidelberg ist einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Global Player und Großunternehmen wie **BASF**, **SAP**, **Bilfinger** und mittelständische Unternehmen und Marken wie **Birkel**, **Hornbach**, **Trekstore** oder **Vileda** haben hier ihren Sitz. Bei rund einer Million Quadratmeter Büros stehen in Heidelberg rund 4,6 Prozent der Flächen leer. Seit 2015 ist die Miete im Schnitt um 20 Prozent auf 14,40 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Im

Teilmarkt Bahnstadt liegen die Mieten bei bis zu 17,50 Euro und damit sogar in der Spitze leicht über der maximalen Miete für den Gesamtmarkt Heidelberg. Die durchschnittliche Büromiete im Anlageobjekt beträgt 12,80 Euro. Läuft alles gut, ist also Luft nach oben.

Kalkulation: Die Gesamtinvestition summiert sich auf knapp 105 Millionen Euro. Anleger beteiligen sich zu Tickets ab 10.000 Euro inklusive Agio mit rund 54 Millionen Euro. Das Darlehen ist 51 Millionen Euro schwer. Die Zinsen sind bis Ende 2031 fix, die Tilgung liegt bei jährlich einem Prozent. Anleger bekommen Ausschüttungen von 4,0 Prozent. Im Basis-Szenario kommen sie bei einer Haltedauer von zehn Jahren auf einen Rückfluss von 145 Prozent, ein Plus von 40 Prozent vor Steuern also.

Kosten: Die Initialkosten kommen auf knapp 17 Prozent des Kommanditkapitals. Jährlich fallen für die Verwaltung rund 0,8 Prozent des Nettoinventarwertes an, in den ersten drei Jahren jedoch deutlich mehr.

Anbieter: Alle 15 seit 2015 aufgelegten Publikumsfonds werden zum 30. Juni 2022 Auszahlungen

leisten. Bei der Betrachtung der kumulierten Auszahlungen performen dabei elf Fonds über Plan, drei Fonds liegen etwas unter den Erwartungen, und einer genau im Soll. Die durchschnittliche Auszahlung der Fonds wird 4,4 Prozent betragen.

Meiner Meinung nach... Mit mehr als 50 Millionen Euro Eigenkapital relativ großer Publikums-AIF von Patrizia Grundinvest. Anleger beteiligen sich an einer gemischt genutzten Immobilie in Heidelberg, wobei die Büroflächen überwiegen. Mit einem Alter von knapp 30 Jahren zählt das Objekt zu den älteren Immobilien im Teilmarkt Bahnstadt. Dafür liegt die durchschnittliche Miete deutlich unter dem Marktniveau. Die Zinsen sind bis Ende 2031 zu 1,335 Prozent fix. Die Tilgung des Fremdkapitals ist mit jährlich einem Prozent eher mager. Sind die Zinsen nach Ablauf der Festschreibung deutlich höher als jetzt, wovon auszugehen ist, sollte Patrizia zügig einen Käufer finden, um die Anschlussfinanzierung so knapp wie möglich zu halten. Vorzeitige Vertragsverlängerungen mit den Mietern oder neuen Nutzern wären dabei hilfreich. Eine unternehmerische Beteiligung mit Variablen also. □

Werbemitteilung

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

4% p.a.
Frühzeichner-
bonus
bis Platzierungsende

PROJECT Immobilienentwicklung Durlacher Straße, Berlin

deutscher
beteiligungspreis 2020

Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

Einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu 165,0%*
im MidCase-Szenario – diese chancenreiche Beteiligungsmöglichkeit bietet Ihnen **PROJECT Metropolen 22**

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-22. 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 acht Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2032 (Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmehoption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich
über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

 www.metropolen22.de
 0951.91 790 330

Project

Neubau in Berlin

Mehrere Project-Immobilienentwicklungsfonds haben ein Baugrundstück in Berlin-Mitte gekauft. Geplant ist der Bau eines Bürogebäudes mit einem Verkaufsvolumen von rund 45 Millionen Euro, für das eine Zertifizierung im DGNB Gold-Standard angestrebt wird. Der von **Project** vorgesehene Büroneubau wird mit einer Gewerbemietfläche von rund 3.000 Quadratmetern geplant, die sich auf sechs Einheiten verteilen. Aufgrund des flächeneffizienten Nutzungskonzepts sind Einzel-, Doppel- oder Gruppenbüros möglich.

Wohnen bleibt teuer

ZBI-Untersuchung: Mieten und Preise steigen 2021 in allen Kategorien

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist 2021 trotz der Einschränkungen durch die Coronapandemie weiter auf Wachstumskurs geblieben: Die Mieten und Preise für Wohnraum in 57 von ZBI untersuchten Städten in Deutschland stiegen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr in allen vier nach Einwohnergrößen geclusterten Städtekategorien.

Rund 50 Städte sind drei Clustern unterhalb der 600.000-Einwohner-Marke zuzuordnen. In diesen Städten setzte sich die Mietpreisdynamik mit Zuwächsen bei der durchschnittlichen Angebotsmiete zwischen 2,9 und 3,5 Prozent fort und blieb damit über dem Niveau des Vorjahres. Gleichzeitig nahm die Dynamik der Mieten in den sieben

Top-Städten mit wenigen Ausnahmen ab: Das Jahresplus der durchschnittlichen Angebotsmiete liegt im Mittel bei zwei Prozent, womit sowohl die Vorjahresquoten als auch der prozentuale Anstieg anderer Städtekategorien unterboten werden. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen weisen in allen vier Städteclustern gegenüber dem Vorjahreswachstum nochmals einen deutlichen Anstieg auf. In den drei Clustern unterhalb der 600.000-Einwohner-Marke fiel das Jahresplus (2021 zu 2020) von im Mittel zwischen 11,9 und 13,4 Prozent ebenfalls höher aus als im Schnitt der Metropolen (11,6 Prozent).

Das sind einige Ergebnisse des diesjährigen Wohnungsmarktberichts, der



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



ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe in Zusammenarbeit mit der **Apollo valuation & research GmbH**. Die zum sechsten Mal veröffentlichte Studie bietet einen Überblick über die Entwicklungen und Veränderungen des deutschen Wohnimmobilienmarkts. Untersucht wurden dafür die Märkte der sieben Top-Standorte und eine Auswahl von weiteren 50 Städten, die nach der Einwohnerzahl kategorisiert sind und sich in elf Cluster-II-Standorte, 20 Cluster-III-Standorte und 19 Cluster-IV-Standorte unterteilen.

„Die deutlich gestiegenen Ankaufspreise reflektieren neben der anhaltenden Angebotsknappheit auch die steigenden Baukosten und Energiepreise sowie die aktuelle Inflationsentwicklung. Zukünftig spielen neben dem demografischen Wandel auch der Klimaschutz sowie das nachhaltige Bauen eine zunehmend entscheidende Rolle am Immobilienmarkt. Das gilt mit Blick auf die gesetzten Klimaziele und die sich daraus ableitbaren erforderlichen energetischen Sanierungen, nicht zuletzt auch für den Bestand“, sagt **Jörg Kotzenbauer**, CEO der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe.

„Die fortschreitende Alterung und die Singularisie-

rung der Gesellschaft führen zu Verschiebungen bei den Ansprüchen an die Art, Größe und Qualität des nachgefragten Wohnraums, auf die das aktuelle Angebot weiterhin nur bedingt ausgerichtet ist. Räumlich wird infolge von flexiblen und mobilen Arbeitswelten eine Ausweitung der als Wohnstandort akzeptierten Städte erfolgen, wodurch die erweiterten Ballungsräume und das städtische Umland an Bedeutung gewinnen“, sagt **Stefan Mergen**, geschäftsführender Gesellschafter der Apollo valuation & research GmbH.

An den sieben Top-Standorten in Deutschland ist die höchste Angebotsmiete 2021 mit im Jahresschnitt 19,85 Euro pro Quadratmeter und Monat unverändert und mit deutlichem Abstand in München aufgerufen worden. Auf die bayerische Landeshauptstadt folgen, aufgelistet nach der Höhe der durchschnittlichen Angebotsmiete, Frankfurt am Main (15,65 Euro), Stuttgart (14,80 Euro), Hamburg (13,30 Euro), Köln (12,85 Euro), Berlin (12,55 Euro) sowie Düsseldorf (12,35 Euro).

Von den Top-Sieben-Standorten ist München auch im Segment der Eigentumswohnungen die teuerste Stadt geblieben. Dort ist 2021 ein Durchschnittskauf-

Kompetent und persönlich.
Ihr Fondsspezialist für Sozialimmobilien.



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

Union Investment Mal wieder Spanien

Nach rund zwölf Jahren investiert **Union Investment** wieder in den spanischen Büroimmobilienmarkt. Das Unternehmen hat für 65 Millionen Euro das Gebäude C des **Comerstone-Ensembles** in Barcelona von **UBS Asset Management** erworben. Der Ankauf erfolgt für den institutionellen Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniInstitutional European Real Estate“. Das Ensemble besteht aus drei Bürogebäuden und liegt im Stadtteil Poblenu, dem Hub für innovative Technologieunternehmen wie **Amazon, Oracle** und **Facebook**.

preis für Eigentumswohnungen in Höhe von 10.510 Euro pro Quadratmeter aufgerufen worden. Es folgen Frankfurt am Main (7.270 Euro), Hamburg (6.890 Euro), Berlin (6.100 Euro), Stuttgart (5.790 Euro), Düsseldorf (5.730 Euro) und Köln (5.040 Euro). Da

sich Wohnimmobilien in der Pandemie ein weiteres Mal als krisenresistent gezeigt haben, ist diese Assetklasse für Investoren attraktiv geblieben. Das hat am Investmentmarkt für Wohnportfolios im Jahr 2021 zu einem Allzeithoch mit einem Jahresresultat von mehr als 50

Transaktionsmarkt 2007 bis 2021*



■ Kaufpreisvolumen ■ Wohneinheiten

*Verkauf von Wohnungspaketen oder Wohnungsanlagen mit mindestens 30 Wohneinheiten sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen, durch die eine Kontrollmehrheit übernommen wird.

Quelle: apollo valuation & research GmbH

Knapp 51 Milliarden Euro beträgt das Transaktionsvolumen auf den Wohnungsmärkten im Jahr 2021. Zehn Jahre zuvor waren es gerade einmal zehn Prozent davon.

Wir laden Sie ein:

Prof. Dr. Dieter Stassen
Rechtsanwalt und Notar

Live-Vortrag zum Thema
Schenken & Vererben

Donnerstag, 14. Juli 2022

Melden Sie sich an:
www.anmelden.org/dfi-stassen



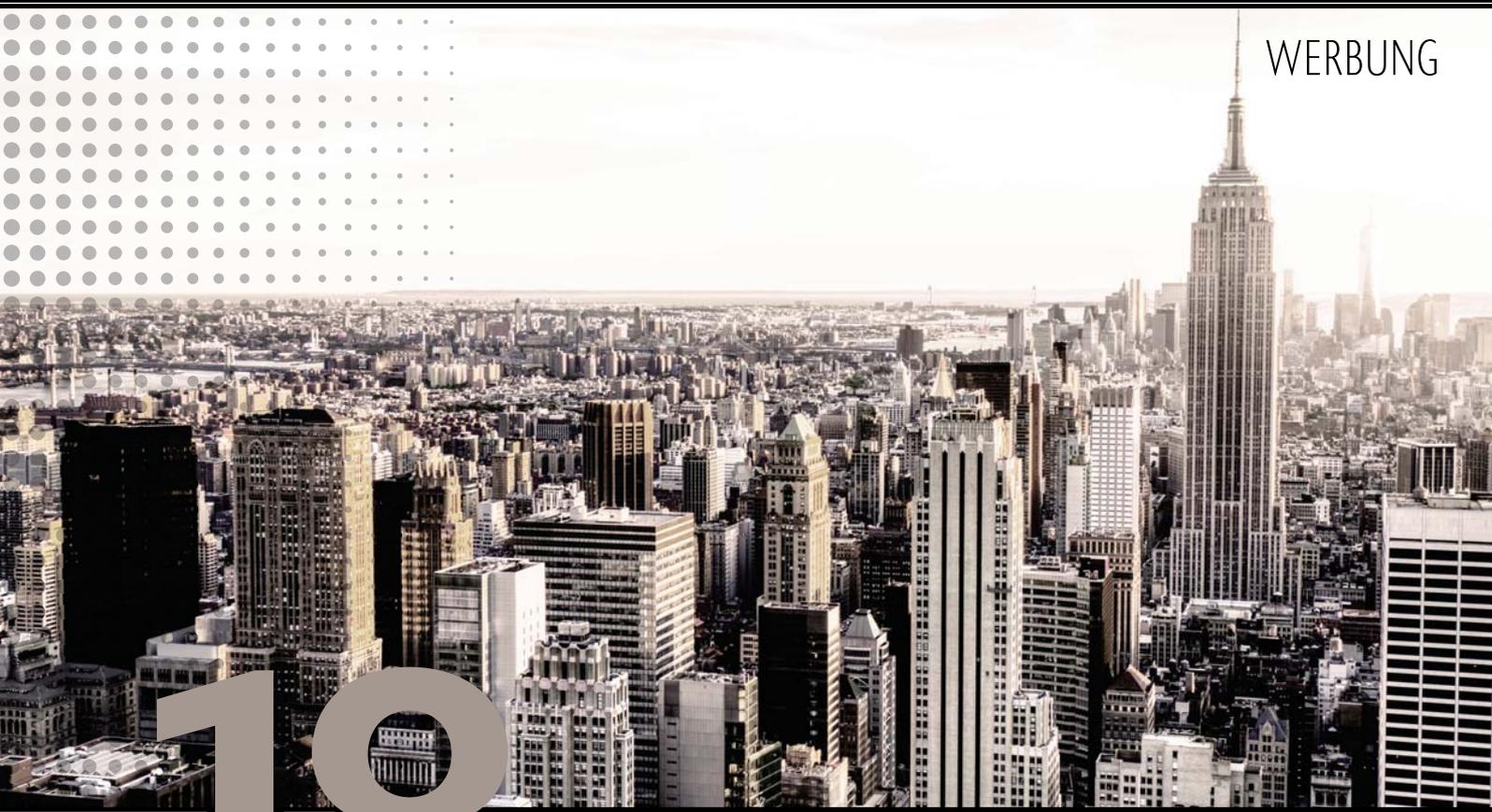
Prof. Dr.
Dieter Stassen

DFI WOHNEN 1 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG



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

Milliarden Euro geführt. Räumlich stehen unverändert die deutschen Metropolen mit Berlin an erster Stelle im Fokus der Investmentaktivitäten. Aber auch Standorte jenseits der Top-Sieben-Städte stellen vermehrt gesuchte Investmentziele dar. Vor allem die erweiterten Ballungsräume erfahren immer mehr Beachtung, aber auch Ankaufsentscheidungen an vermeintlich schwächeren Standorten werden häufig positiv entschieden.

In Österreich hat der Immobilienmarkt 2021 ein Transaktionsvolumen von 4,55 Milliarden Euro erreicht. Dieses hohe Ergebnis spiegelt vor allem die große Attraktivität und weitgehende Krisenbeständigkeit auch des österreichischen Immobilienmarkts und im Besonderen von Wohnimmobilien wider. Rund 35 Prozent – und damit erstmalig den mit Abstand größten Anteil am Immobilientransaktionsvolumen – erreichte die Assetklasse Wohnimmobilien, gefolgt von Büros mit 24 Prozent.

Regional stehen neben Wien zunehmend die Landeshauptstädte Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt im Fokus. Die hohe Attraktivität Öster-

reichs als Investmentstandort basiert dabei insbesondere auf der starken Ökonomie, der zentralen Lage in Europa und auf der hohen Nachfrage nach Wohnraum infolge erneuter Bevölkerungszuwächse.

Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, darunter weiter steigende Rohstoff- und Energiepreise, sind bereits spürbar und dämpfen die konjunkturelle Entwicklung. Die zunehmende Inflation, die bereits deutlich gestiegenen Finanzierungskonditionen und auch die noch nicht in Gänze überstandene Coronapandemie stellen weitere Herausforderungen dar.

Hinzu kommen neue politische Vorgaben zum Klimaschutz, deren Umsetzung sowohl den Wohnungsbestand, vor allem aber den Neubau betrifft. In den vergangenen zwei Jahren hat das Wohnsegment allerdings eindrucksvoll seine Resilienz unter Beweis gestellt. Insbesondere aufgrund der hohen Nutzernachfrage wird der deutsche Wohnimmobilienmarkt weiterhin Chancen bieten und sich positiv entwickeln, sodass er nach Einschätzung der Experten von ZBI und Apollo Valuation auch zukünftig ein sicheres und gesuchtes Investmentziel sein wird. □



deutscher

beteiligungspreis

2021



Verifort Capital

Investieren Sie in unseren 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.

Hier erfahren Sie mehr über unsere neuesten Aktivitäten:



www.verifort-capital.de

DFI Gruppe

Wohnen in Berlin

Die **DFI Gruppe** hat für den Wohnimmobilienfonds „DFI Wohnen 1“ ein Wohn- und Geschäftshaus in Berlin Köpenick mit 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie ein Wohnhaus im Komponistenviertel des Stadtteils Weißensee mit 22 Wohnungen erworben. Somit hat der Fonds nun insgesamt für 42 Mio. Euro Immobilien gekauft und das zu einem soliden Gesamtkaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand von 2.001 Euro pro Quadratmeter. Anleger erhalten aktuell 3% Auszahlungen p.a., die sukzessive plangemäß auf 4% steigen.

Personal-Problem verschärft sich

In der Immobilienwirtschaft fehlen qualifizierte Mitarbeiter

Schon heute beklagen die Unternehmen der Immobilienwirtschaft einen Mangel an Arbeits- und Fachkräften, was sich künftig verstärken wird. Durch die demografischen Trends ergibt sich erstens eine Abnahme der Bevölkerungszahl, zweitens eine Zunahme älterer Menschen und drittens ein steigender Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund.

Die Immobilienwirtschaft wird insbesondere von den **strukturellen Effekten** betroffen sein. Durch die relativ wenigen Geburten schrumpft langfristig die Zahl der jungen Menschen. Die Zahl der Menschen unter 20 Jahren wird vom Maximum 2025 mit 15,6 Millionen auf 14,1 Millionen im Jahr 2060 sinken; der Anteil an der Gesamtbevölkerung

wird ebenfalls auf 8,8 Prozent zurückgehen. Die steigende Lebenserwartung hingegen führt dazu, dass die Zahl als auch der Anteil älterer Menschen zunimmt. Die Zahl der 68-Jährigen und Älteren wird weiter stark zunehmen von 15,4 Millionen auf 20,4 Millionen.

Der demografische Wandel ist die Hauptursache für den Fachkräftemangel, der es für Unternehmen zukünftig immer schwieriger macht, ausreichend qualifiziertes Personal zu finden. Der **Fachkräfteengpass (bzw. -mangel)** betrifft schon heute zahlreiche Wirtschaftszweige, die Schwierigkeiten bei der Besetzung offener Stellen haben. Mit dem demografischen Wandel wird es in Zukunft sogar noch schwieriger, geeignete Bewerber zu finden. ►

Werbemitteilung

ZBI - Werthaltige Investments

Der Spezialist für Wohnimmobilien

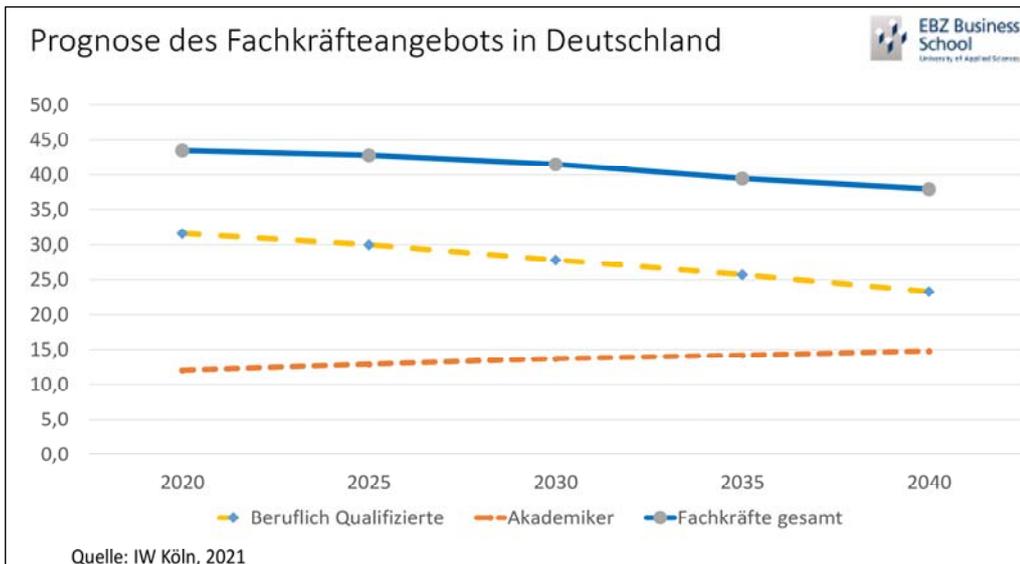
Emissionshaus mit über 20 Jahren Erfahrung
am deutschen Wohnimmobilienmarkt

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

ZBI Immobilien Gruppe



Theoretisch können immer mehr fast alles. Aber wer soll künftig tatsächlich das Klo reparieren oder eine Wand hochziehen? Die Zahl der Facharbeiter sinkt kontinuierlich.

Die **EBZ-Studie zur Personalentwicklung** zeigt zweitens, dass der Anteil der jungen Menschen in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahren abgenommen und der älteren Mitarbeiter zugenommen hat. Gleichzeitig ist der Anteil der Führungskräfte, die in den nächsten Jahren ausscheiden werden, deutlich gestiegen. Die Bauwirtschaft sieht nach dieser Studie den Fachkräftemangel als das größte Risiko für ihren

Empirisch zeigt sich das anhand der erwarteten Entwicklung bestimmter Altersgruppen. Dies betrifft zum einen die Personen zwischen 20 und 67 Jahren, also die potenziell Erwerbstätigen. Diese hatten 2021 noch einen Anteil von gut 63,4 Prozent an der Bevölkerung. Der Anteil wird bis 2060 auf 52,5 Prozent zurückgehen, da sich die Zahl der Personen um rund 8,2 Millionen verringern wird. Viele ältere Beschäftigte werden in den nächsten Jahren aus dem Arbeitsleben ausscheiden.

Besonders betroffen werden die Menschen im Ausbildungsalter sein, also der 15- bis 24-jährigen. Nach der amtlichen Vorausberechnung bis 2040 wird deren Anzahl von 8,3 auf 7,3 Millionen Menschen sinken. Damit werden stetig weniger Menschen auf den Arbeitsmarkt gelangen. Ein weiteres Indiz für den erst beginnenden Fachkräftemangel ist auch die Zahl der Studienanfänger in Deutschland. Im vergangenen Jahrzehnt war eine vergleichsweise konstante Entwicklung zu registrieren, aber seit 2018/19 ist die Zahl um fast zehn Prozent gesunken. Dadurch verringert sich insbesondere die Zahl der Fachkräfte, da gleichzeitig wenige hinzukommen und viele ausscheiden werden.

Auch andere Quellen zeigen den Fachkräftemangel, der sich noch weiter verstärken wird. Die Bundesanstalt für Arbeit misst erstens den Fachkräftengpass anhand des Indikators **Vakanzeit**, die den Zeitraum zwischen dem gewünschten Besetzungstermin und der tatsächlichen Besetzung einer freien Stelle angibt. In Deutschland steigt die Vakanzeit seit Jahren kontinuierlich, und es sind immer mehr Wirtschaftszweige davon betroffen. Vor allem Berufe im Bau- und Ausbaugewerbe haben die höchste Vakanzeit.

wirtschaftlichen Erfolg. In keiner Branche gab es 2021 so viele freie Fachkräftestellen; ebenso werden besonders viele Auszubildende gesucht. Wohnungsunternehmen und auch Immobilienverwalter suchen Mitarbeiter und dies vor allem für den technischen Bereich.

Der Fachkräftemangel betrifft nicht nur einzelne Unternehmen, sondern die gesamte Volkswirtschaft. Ein **Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials** kann zu einem verlangsamten Wirtschaftswachstum führen, da qualifizierte Arbeitskräfte fehlen. Jedoch sind quantitative Aussagen mit vielen Unsicherheiten verbunden. Dies betrifft zum einen die dynamische Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt. Zum anderen verändern Innovationen und technischer Fortschritt die Rahmenbedingungen, da dadurch in einzelnen Bereichen auch Arbeitsplätze überflüssig werden. Lösungsansätze könnte eine (Re-)Aktivierung von Personengruppen sein, die bislang nicht auf dem Arbeitsmarkt sind oder lange Zeit waren. Eine Alternative stellt auch die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland dar.

Meiner Meinung nach zeigen sich schon heute Anzeichen eines Fachkräftemangels in der Immobilienwirtschaft. Aufgrund der künftigen demografischen Entwicklung wird es zu einem beachtlichen Fachkräftemangel kommen, der für die Immobilienwirtschaft ernsthafte Probleme bringen wird. □

Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum

Greenman

Strom-Tankstelle

In Kooperation mit dem Infrastrukturspezialisten **GP JOULE CONNECT** errichtet **Greenman** bis November 2022 auf dem Parkplatz des Mahlsdorf Centers in Berlin Ladestationen für acht Elektrofahrzeuge. Mit ihnen kann in 20 Minuten Strom für eine Reichweite von 200 Kilometern umweltfreundlich geladen werden. Die dafür benötigte Energie kommt von Photovoltaikanlagen, die sich auf den 5.000 Quadratmetern Dachfläche der **EDEKA-** und **KiK-Märkte** befinden. Das Objekt befindet sich im Besitz des Fonds „Greenman OPEN“.

Intensive Bieterprozesse

Neue Landesgesetze bringen Bewegung in Markt für Pflegeheime

Savills hat das Volumen des Marktes für Pflegeimmobilien ermittelt. Aktuell ist der Markt 201 Milliarden Euro schwer. Davon entfallen zwei Drittel auf Pflegeheime und ein Drittel auf Wohnanlagen des betreuten Wohnens. Das Volumen von Bestandsimmobilien beläuft sich auf 186 Milliarden Euro. Weitere 15 Milliarden Euro entfallen auf in Bau oder in Planung befindliche Objekte.

„Pflegeimmobilien machen rund ein Prozent des Anlageuniversums am deutschen Immobilienmarkt aus“, sagt **Matti Schenk**, Associate Research Germany bei **Savills**: „Allerdings zeigt unsere Schätzung, dass der Investmentmarkt noch erhebliches Wachstumspotenzial besitzt“.

In den vergangenen Jahren wurden laut Savills jährlich zwischen ein Prozent bis maximal 1,5 Prozent des Marktvolumens gehandelt. Die Liquidität ist damit bislang geringer als am gesamten Immobilienmarkt für Nicht-Wohnimmobilien in Deutschland. Dies liegt unter anderem an den oftmals geringen Losgrößen, dem hohen Anteil von eigengenutzten Immobilien und Defiziten bei den Immobilien selbst.

„Viele Pflegeimmobilien stehen aufgrund zu geringer Objektgröße, Mängeln bei der Objektqualität sowie einer perspektivischen Nichteinhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen de facto nicht für die institutionelle Anlage zur Verfügung“, so **Max Eiting**, Associate Director Operational Capital Markets



Wir sind Wohnimmobilien.

**Investieren Sie
mit der d.i.i.**

Für jeden Anleger das richtige Portfolio.

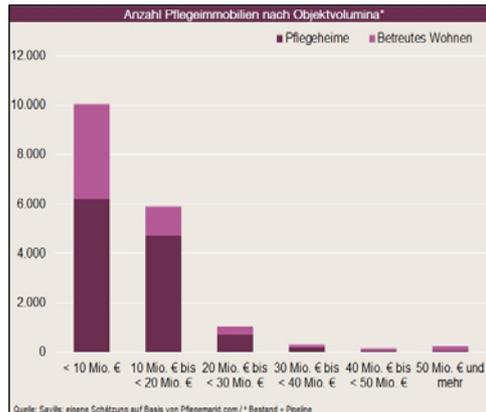
Wir sind Ihr Ansprechpartner – wenn Sie renditestark und zugleich grundsolide „in Stein“ anlegen wollen.

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.

Wechsel Dich

Die **Real I.S. AG** hat rückwirkend zum 01. Januar 2022 ihr bisheriges Property-Management ausgegliedert und bündelt damit ihre Ressourcen in einer eigens gegründeten GmbH. Ziel ist es, die Expertise auch externen Managern über Drittmandate anzubieten. **Wolfgang Mußmächer, Andreas Baumgärtner** und **Markus Hofmeister** agieren als Geschäftsführer des Unternehmens. Mußmächer ist in seiner Funktion als Geschäftsführer insbesondere für die Strategie und den Ausbau der Gesellschaft verantwortlich. Baumgärtner deckt die Leitung des kaufmännischen und technischen Property-Managements ab. Hofmeister zeichnet für die Bereiche Finanzen und Business Operation verantwortlich. Die Real I.S. Property Management GmbH managt derzeit Assets im Wert von 2,4 Milliarden Euro mit einer Gesamtmietfläche von 750.000 Quadratmetern in rund 50 Objekten. Darüber hinaus werden bereits fünf Mandate für externe Kunden verwaltet.

Gabriele Volz hat das **Institut für Das Neue Arbeiten (DNAI)** gegründet, um sich ganzheitlich dem kulturellen Wandel, in Führung, Zusammenarbeit, Kommunikation und Vielfalt zu widmen sowie Arbeits- und Lebenswelten neu zu denken und zu gestalten. DNAI will Wissen vermitteln, Denkanstöße geben, den Blick für das (noch) Unsichtbare schärfen und helfen, die zukünftige Arbeitswelt weit über die Grenzen der Pandemie hinaus zu entwickeln.



Typische Sozialimmobilien sind eher klein im Volumen. Meistens kosten sie weniger als zehn Millionen Euro.

Healthcare bei Savills: Während für institutionelle Investoren geeignete Produkte knapp seien, steige die Zahl der aktiven Käufer seit Jahren. Die Bieterprozesse seien intensiv.

In den Jahren 2019 bis 2021 kamen insgesamt 81 namentlich bekannte Investoren als Käufer zum Zuge. In diesem Zeitraum trat etwa jeder zweite im jeweiligen Jahr erfasste Investor zum ersten Mal als Käufer von deutschen Pflegeimmobilien in Erscheinung. „Viele Erstkäufer kamen bislang nur bei wenigen Transaktionen zum Zuge. Da viele von ihnen ein größeres Portfolio aufbauen wollen, gehen wir davon aus, dass sie längerfristig am Markt aktiv bleiben“, glaubt Eiting.



Pflegeheim in Nörvenich nahe Köln. Die Warteliste ist lang.

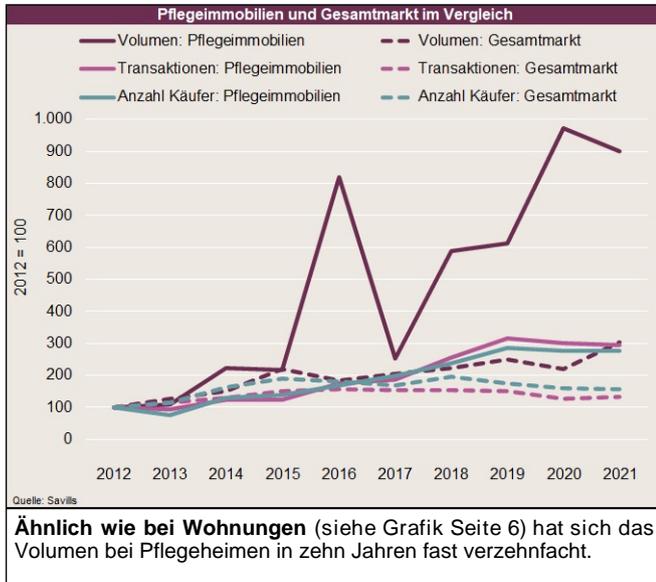
Zu den jüngst aktiven Käufern kommen all jene Investoren, die sich erst vor Kurzem für den Einstieg in den Markt entschieden und noch nicht mit dem Portfolioaufbau begonnen haben. Das Investorenuniversum am Markt für Pflegeimmobilien dürfte somit so groß sein wie nie zuvor.

Bei Projektentwicklungen ergeben sich laut Savills Chancen für risikoaffine Käufer. So könnten sich einige Projektentwickler aufgrund der massiv gestiegenen Baukosten gezwungen sehen, zu für sie schlechteren Konditionen zu verkaufen, um frühzeitig an Kapital zu gelangen. Gleichzeitig dürfte die Zahl der Kaufinteressenten niedriger sein als noch vor einigen Quartalen, sodass Bieter in einer besseren Verhandlungsposition sind.

Steigende Kosten belasten aber nicht nur die Projektentwickler, sondern auch die Betreiber von Pflegeheimen. Schon vor der Pandemie schwebte ein Viertel der Betreiber in Insolvenzgefahr, und ihre Zahl dürfte weiter steigen. Savills erwartet, dass sich Betreiber mit Eigenbestand von ihren Immobilien trennen werden. Dadurch dürften mehr Produkte an den Markt kommen, was vom Risikoprofil aber vor allem für risikoaffinere Investoren in Frage kommt.

Eine weitere Triebfeder für mehr Produkte könnten Veränderungen bei den Landesheimgesetzen in Niedersachsen und Hessen sein. In beiden Bundesländern stehen Reformen an und die Vergangenheit hat gezeigt, dass diese oftmals mit höheren Einzelzimmerquoten bei Bestandsgebäuden einhergehen. Dies erfordert Umbauten in vielen älteren Gebäuden, weshalb diese vermehrt an den Markt gebracht werden dürften.

Auch das Thema ESG dürfte für Bewegung am Markt sorgen und Chancen für Investoren mit einer Manage-to-Green-Strategie bieten. Aktuell hat das Segment nach Einschätzung von Savills noch Defizite beim Nachweis der ESG-Konformität. So gibt es beispielsweise deutschlandweit nur vier Pflegeimmobilien mit einem Nachhaltigkeitszertifikat. ►



Insgesamt spricht laut Savills vieles für ein langfristiges strukturelles Wachstum des Investmentmarktes für Pflegeimmobilien. „Die Aufwertung des Bestands vor dem Hintergrund höher energetischer Standards und höherer Ansprüche bei der Ausstattung erfordern massive Investitionen. Hinzu kommt noch der Zusatzbedarf

durch den demografischen Wandel. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass diese Mammutaufgaben ohne private Investoren nicht zu stemmen ist“, kommentiert **Karsten Nemecek**, Managing Director Corporate Finance – Valuation bei Savills Germany und blickt voraus: „Insbesondere für risikoaffinere Investoren dürfte sich die Produktverfügbarkeit perspektivisch verbessern. Im Vorteil sind dabei Akteure, die Zugriff auf einen eigenen oder eine Kooperation mit einem Betreiber haben“.

Zunehmende wirtschaftliche Schwierigkeiten auf Seiten der Pflegeheimbetreiber führen derzeit dazu, dass sich das passende Angebot für risikoaverse Investoren momentan ausdünn. Eiting: „Für Investoren, die bei Pflegeheimen kaum passende Produkte finden, können sich Wohnanlagen des betreuten Wohnens lohnen, da sich hier die Mieten deutlich einfacher an das Marktniveau anpassen lassen als in Pflegeheimen.“ □

Marketing-Anzeige

ÖKORENTA ERNEUERBARE ENERGIE 14

- Gesetzlich regulierter Alternativer Investmentfonds (AIF)
- Sachwertbeteiligung breit gestreutes Portfolio Wind/Solar
- Unabhängigkeit von den klassischen Finanzmärkten
- Höchste Nachhaltigkeitsstufe, nach EU-Norm klassifiziert

www.oekorenta.de
vertrieb@oekorenta.de
04941 60497-285

GARBE/Union

Logistik in Rotterdam

GARBE Industrial Real Estate und **Union Investment** haben in einer Off-Market-Transaktion von **Dudok Real Estate** eine 39.300 Quadratmeter große, schlüsselfertige Logistikprojektentwicklung in Rotterdam für den „UII Garbe Logistik Fonds“ erworben. Der Spezialfonds wurde 2020 gemeinsam von Union Investment und GARBE aufgelegt und investiert in Logistikimmobilien in Europa.

Patrizia

Venture Capital Funds

Die **Patrizia AG** hat die erste Investitions-Runde für ihren neuen 100 Millionen Euro Venture Capital Fonds, „Sustainable Future Ventures“ abgeschlossen. Der Abschluss der ersten Runde umfasst Kapital in Höhe von 50 Millionen Euro von einer Reihe von Investoren, darunter Pensionskassen und Family Offices und strategische Immobilienbetreiber und -investoren.

Hansainvest

ESG-Services

Hansainvest erweitert ihre Services für den Bereich Real Assets um neu entwickelte Lösungen. So unterstützt die Service-KVG ihre Fondspartner bei der Auflegung und laufenden Administration von ESG-Fonds aus dem Bereich Real Assets. Der Zugang zu Nachhaltigkeitsinformationen, die Datenzusammenführung und Datenauswertung stehen im Zentrum der neuen ESG-Services.

Trend mit stabilen Cashflows

Diskussion zum Thema Betreiberimmobilien als die neuen Renditebringer

Der Markt für Betreiberimmobilien wächst. Institutionellen Investoren dienen sie zur Diversifizierung der Nutzungsarten in Immobilienportfolios und bieten dabei planbare und stabile Cashflows. Die nutzerseitig steigende Nachfrage folgt dabei gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen und Trends. Dies ist der Tenor einer Diskussion zum Thema „Real Estate as a Service – sind Betreiberimmobilien die neuen Renditebringer?“.

Steigende Mobilität und Konnektivität führen zur Flexibilisierung bei Wohnen und Arbeiten, was wiederum die Nachfrage nach Formen des temporären Wohnens und Arbeitens, wie Serviced Apartments und Co-Working-Spaces, aber auch Rechenzentren erhöht. Angesichts der seitens der EU eingeführten Offenlegungs- und Taxonomieverordnung rücken zudem Nutzungsarten mit einem positiven Beitrag für soziale Nachhaltigkeit in den Fokus von Investoren. Dazu zählen Kindertagesstätten oder Azubi- und Studentenwohnhäuser. Die Betreiberwahl und Expertenwissen zu den Besonderheiten der jeweiligen Nutzungsart sind dabei immer Voraussetzung für eine erfolgreiche Investition.

Carsten Demmler, Geschäftsführer der **HIH Invest Real Estate**, erläutert die Beweggründe des Investmentmanagers, verstärkt in die Nutzungsart zu investieren: „Wegen des regelmäßigen und gut planbaren Cashflows haben wir Sozialimmobilien in den Fokus genommen. Den Anfang haben wir mit Kindertagesstätten gemacht. Aktuell erschließen wir uns ein weiteres Geschäftsfeld mit Gesundheitsimmobilien.“

Die Nachfrage nach Betreutem Wohnen und Gesundheitsimmobilien – und damit die Vermietungssicherheit – sei im Gegensatz zu anderen Nutzungsarten kaum kurzfristigen Markt- und Konjunkturschwankungen unterworfen, sondern hänge in erster Linie von der gut prognostizierbaren demografischen Entwicklung ab. Ein großer Vorteil von Betreutem Wohnen liege in seiner Verwandtschaft zu klassischen Wohnimmobilien, was Umnutzungen problemlos ermögliche und somit das Risiko zusätzlich minimiere.

Dass die Attraktivität von Healthcare-Immobilien als Anlageprodukt mittlerweile auch internationale Investoren anlockt, bezeugt **Rolf Engel**, CFO der **Capital Bay SA**: „Deutschland gilt international nach wie vor als sicherer



Für den Spezialfonds „Urban Living Nr. 1“ hat Union Investment das „Kontorhaus am Wall“ in Bremen gekauft. Die Serviced Apartments sind 20 Jahre lang an Stayery vermietet.

Hafen für Anleger. Der Markt für Pflegeheime und betreutes Wohnen in Deutschland ist jedoch sehr kleinteilig organisiert und stark reguliert. Es gibt rund 14.000 Betreiber von Pflegimmobilien oder Altersheimen, und jedes Bundesland hat eigene bauliche, organisatorische und personelle Auflagen. Für internationale Investoren stellte dieser hohe Beratungsbedarf lange Zeit eine Eintrittsbarriere für den deutschen Markt dar.“

Zum Segment der Serviced Apartments sprach **Jan Winterhoff**, Head of Real Estate Expansion bei **Stayery**. „Die Menschen werden immer mobiler. Das erfordert eine Flexibilisierung des Wohnens und komfortable Angebote für mittel- und längerfristige Aufenthalte. In der Lücke zwischen klassischem Wohnen und Hotel haben sich Serviced Apartments inzwischen fest etabliert. Die gewerblichen Wohnangebote verbinden den Service eines Hotels mit dem Komfort einer Wohnung und ermöglichen den Gästen selbst zu kochen und ihre Wäsche im Haus selbst zu waschen.

Dies führe zu einer hohen Auslastung ohne größere Schwankungen. Durch die maximal digitalisierte Guest Journey und den auf Communitybuilding angelegten Service würden zudem eine schlanke Kostenstruktur

und eine hohe Kundenbindung erreicht. Im Ergebnis führe dies dazu, dass Serviced Apartments auch für institutionelle Investoren eine extrem spannende Assetklasse geworden sind.“

Ebenfalls zur Nutzungsart der Betreiberimmobilien gehören Kindertagesstätten. Seit 2013 besteht ein rechtlicher Anspruch auf eine Kita-Betreuung für Kinder ab drei Jahren. „Der Bedarf an Kindertagesstätten ist gewaltig und steigt relativ unabhängig von konjunkturellen Entwicklungen“, sagt **Horst Lieder**, geschäftsführender Gesellschafter von **Audere Gesellschaftsimmobilien**: „Mit der Ausweitung des Betreuungsanspruchs auf die Ganztagsbetreuung bis 2026 wird sich die Nachfrage noch weiter erhöhen. Auch bei anderen Gesellschaftsimmobilien wie Mitarbeiterwohnungen, preisgünstigem und betreutem Wohnen besteht eine hohe Nachfrage. Das führt zu langfristig stabilen Renditen für Investoren.“ □

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

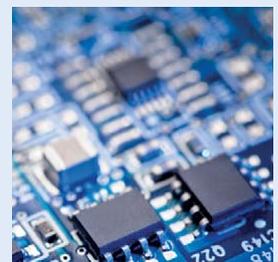


Immobilien USA



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 | interesse@bvt.de | +49 89 381 65-206

Vermieter zu Zugeständnissen bereit

Einzelhandelsmärkte: Krieg in der Ukraine löst Corona als Hauptgrund für Ängste und Sorgen ab

Nachdem beinahe die kompletten Jahre 2020 und 2021 ohne Zweifel durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen geprägt waren, ist das Virus in den vergangenen Monaten zwar immer noch existent, aber zunehmend in den Hintergrund der öffentlichen Diskussion getreten. So kommentiert Olaf Petersen, Geschäftsführer beim Einzelhandelspezialisten Comfort, die Situation zur Jahresmitte.

Dies liegt zum einen am Wegfall der Beschränkungen für Einzelhandel und Gastronomie aber auch an den neuen Ängsten, welche die Ukraine-Krise hervorrufen. Stark steigende Preise trüben die Verbraucherstimmung signifikant ein. Auf diesen Nenner lässt sich die Entwicklung der wesentlichen aktuellen Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandel im ersten Halbjahr 2022 zusammenfassen.

Dabei, so **Olaf Petersen**, hätten sich die Einzelhändler in den deutschen Innenstädten in dieser Gemengelage bislang offensichtlich insgesamt ganz ordentlich geschlagen. Bisher profitierten diese stärker von den ausgetauften Corona-Bestimmungen und der Normalisierung der Shopping-Möglichkeiten als sie durch neuerliche Verunsicherung durch den Krieg in der Ukraine und die starke Inflation beeinträchtigt würden. Nach zwei Jahren Corona sei das Bedürfnis nach einem echten Shopping Bummel in beliebiger Kombination mit privaten Treffen, essen gehen, Kino, Theater-Besuch stark ausgeprägt.

Offensichtlich werde der eine oder andere zuvor zwangsläufig online getätigte Einkauf nunmehr wieder stationär realisiert. So liegen laut Statistischem Bundesamt die im ersten Terial 2022 generierten Online-Umsätze nach der Rekordentwicklung der Jahre zuvor immerhin um rund sieben Prozent nominal, beziehungsweise elf Prozent real unter den entsprechenden Vorjahresumsätzen. Zum Vergleich: Die Umsätze in der durch den Lockdown besonders gebeutelten stationären City-Einzelhandels-Leitbranche Bekleidung, Schuhe, Lederwaren haben sich im gleichen Zeitraum mehr als verdoppelt (mehr als 125 Prozent plus im Vergleich zu dem außerordentlich schwachen Lockdown-Niveau des Vorjahres).

Zum innerstädtischen Shopping-Verhalten sei anzumerken, dass die Passantenfrequenzen in den Top-Einkaufslagen sich aktuell zumeist noch nicht wieder auf dem Niveau von vor Corona bewegen würden. Diese hätten zwar nach den langen Lockdown-Phasen wieder

erheblich aufgeschlossen. Jedoch häufig in einer Größenordnung, die sich noch zwischen zehn und 20 Prozent unter dem 2019-er Niveau bewege.

„Dem Vermietungsmarkt kann attestiert werden, dass sich die bereits im vergangenen Jahr begonnene Marktstabilisierung weiter fortgesetzt hat“, sagt Petersen. Abgesehen von Großflächen ab 1.000 Quadratmetern habe die Flächennachfrage wieder merklich zugelegt. In der Folge seien nunmehr bei den gängigen kleineren und mittelgroßen Ladenlokalen eine wieder wachsende Zahl von Abschlüssen und in der Folge auch eine Bodenbildung bezüglich der zu zahlenden Mieten festzustellen. Nachdem diese in der Hochphase der Pandemie – abhängig von Stadt, Lage und Objekt - in der Regel signifikant bis stark gesunken seien, gehe es nun ausgehend von dem im Jahr 2021 erreichten Niveau tendenziell nicht mehr weiter nach unten. Teilweise, so Petersen, geht es von hier aus auch wieder nach oben. Dies gelte insbesondere für das Luxus-Segment, das sich auch in den vergangenen beiden Jahren als relativ krisenfest erwiesen habe.

Den Hintergrund dieser positiven Entwicklung auf dem Vermietungsmarkt bilde vor allen Dingen ein deutlich gewachsenes Vertrauen der Einzelhändler bzw. Gastronomen - und damit der potenziellen Mieter - in ihre eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär - durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten - aber auch im Zusammenspiel mit dem in der Corona-Zeit forcierten Online-Geschäft. Zudem hätte sich auch auf der Eigentümerseite die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Mieten wohl nicht wieder ohne weiteres auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren werden. Die Gesprächsbereitschaft und die Flexibilität auf Vermieterseite sind vor diesem Hintergrund deutlich gewachsen.

„Auf der Investmentseite scheint die durch die enorm gewachsene Inflation induzierte Zinswende auch eine Zeitenwende bei der Entwicklung der Immobilienpreise eingeleitet zu haben,“ stellt Petersen fest. Dies gelte grundsätzlich für alle Asset-Klassen - also eben auch für innerstädtische Handelsimmobilien. Die Kaufpreiskriterien waren, befeuert durch die niedrigen Zinsen, auch vor dem Hintergrund von Corona in 2020/21 für die Top-Städte noch relativ stabil geblieben und in den weniger großen Städten nur moderat abgebröckelt. □

Kehrseite der Globalisierung

Professor Gondring rechnet mit langfristiger, struktureller Krise - verzögerte Auswirkungen bei Immobilien

Optimismus klingt anders. Trifft die Prognose von Professor Hanspeter Gondring zu, dann können wir uns warm anziehen. Der Gründer und Leiter der Akademie der Immobilienwirtschaft ADI sprach bei der Sommer-Veranstaltung des Impresclub vor rund 30 Journalisten zum Thema „Makroökonomischer Krisenmodus – Immobilienwirtschaft 2025“.

„Wir befinden uns in einer strukturellen Krise, und strukturelle Krisen dauern länger“, sagte Gondring. Mit seiner Meinung ist er nicht allein. Finanzminister Christian Lindner bereitet uns auf mindestens fünf Jahre Entbehrungen vor. „Wohlstand ist nur über Energie-Wachstum möglich, und Russlands Krieg hat nur offenbart, was schon seit 15 Jahren gilt: Lieferketten-Probleme und Rohstoff-Engpässe.“ Für **Hanspeter Gondring** die Kehrseite der Globalisierung mit ihren ausgelagerten Produktionen in Länder mit niedrigen Lohnkosten.

„Wer wird Russland als Energie- und Rohstofflieferant ersetzen“, fragte Gondring. „China? Da kommen wir vom Regen in die Traufe.“ Und selbst eine verlängerte Laufzeit der Atomkraftwerke sei nicht so einfach möglich wie offenbar von vielen gedacht. „Dafür sind fünfkantige Brennstäbe nötig, und die kommen alle aus Russland.“

Zum ersten Mal seit dem zweiten Weltkrieg befinden wir uns in einer Phase, in der ein kurzfristiger Zyklus in dieselbe Richtung zielt wie ein mittelfristiger: „Das verstärkt sich wie eine Welle zu einem Tsunami.“ Die Immobilienwirtschaft ist ein nachlaufender Zyklus. Die Auswirkungen würden hier erst Ende 2023, Anfang 2024 spürbar sein.

Neu ist auch, so Gondring, dass uns ein U-Zyklus droht. Gemeint ist eine Abstiegsphase, die lange auf niedrigem Niveau verharrt. Bisher kannten wir lediglich den V-Zyklus, bei dem es schnell wieder aufwärts geht. So wie nach dem 11. September, nach der Finanzkrise und nach Corona. Der bislang einzige U-Zyklus war die Tulpenkrise in Holland vor 400 Jahren, erzählte der Professor. Damals spekulierten unzählige Menschen mit Blumenzwiebeln und trieben die Preise in unvorstellbare Höhen – bis das ganze System zusammenbrach.

So schlimm wird es nicht kommen, beruhigte **Sonja Wärntges**, Vorstandsvorsitzende der **DIC Asset AG**. Sie sprach zum Thema ESG viele schöne Worte wie Verantwortung und Überzeugung, verriet aber wenig Neues. Vielleicht so viel: „Jede Immobilie hat ihren eigenen Zyklus, und Netzwerke helfen auch in der Krise bei der Vermarktung.“



Fast wie vor Corona. Rund 30 Fachjournalisten trafen sich bei der Veranstaltung des impresclub in Frankfurt.

Reinhard Panse ist Chief Information Officer (CIO) beim Family Office **FINVIA**. Er sieht die Zinsen dauerhaft unterhalb der Inflationsrate. Weil deshalb die Einkommen steigen, würden auch die Mieten weiter anziehen. Bei den Energiepreisen stellte Panse eine Trendumkehr in Kürze in Aussicht: „Der Ölpreis ist ein verlässlicher Indikator. Steigt der Preis zu hoch, wird Energie gespart. Die Nachfrage sinkt, die Preise auch.“

JLL-Deutschland-Chef **Konstantin Kortmann** kam direkt von einer Konferenz der weltweiten **Jones-Lang-SaSalle**-Führungskräfte aus Kopenhagen und plauderte aus dem Nähkästchen. „Meine US-Kollegin berichtete dort vom Konsum in Amerika. Die Lager der Einzelhändler sind voll, kaum jemand kauft derzeit groß ein.“ Einzelhandelsimmobilien sieht Kortmann daher kritisch. Die Krise dauere schon viel länger, als wir das in den Innenstädten wahrnehmen. „Nicht erst seit Corona, sondern schon seit 2014.“

Stattdessen trommelte Kortmann für Lagerhallen. „In Deutschland liegt der Online-Handel bei 16 Prozent, in den USA beträgt er rund 30 Prozent.“ Mit dieser Quote sieht er allerdings die Sättigung erreicht. Als bedrohlich bezeichnete der JLL-Chef den Fachkräftemangel hierzulande. Ein Ende sei nicht abzusehen. Im Gegenteil: „Bald werden Arbeitskräfte grundsätzlich fehlen.“

Hier schließt sich der Kreis zu Hanspeter Gondring und seiner Globalisierungs-Kritik. □

Wealthcap

C&A verlängert

Wealthcap hat einen Vermietungserfolg in Düsseldorf erreicht: Der langjährige Bestandsmieter **C&A Mode GmbH** hat sich vor Ablauf der Vertragsdauer die Flächen gesichert und vorzeitig den Mietvertrag für sein Headquarter verlängert. Zusätzlich besteht zu den rund 22.800 Quadratmetern Bürofläche eine Anmietoption über weitere rund 10.000 Quadratmeter mit ebenfalls 13,5 Jahren Laufzeit.

Invesco

Drei Hotels

Invesco Real Estate hat seit Jahresbeginn 2022 drei weitere Hotels für sein europäisches Hotelprogramm erworben. Die Akquisitionen unterstreichen die fundamentalen Treiber der postpandemischen Erholung im Hotelsektor. Bei den drei Neuzugängen handelt es sich um das **Holiday Inn Express** in Den Haag, das **Hotel Occidental 1929** in Barcelona und das **Vincci Selección** in Malaga. Der Gesamtwert beläuft sich auf rund 100 Millionen Euro.

CBRE Investment

Fonds fusioniert

CBRE Investment Management hat seine beiden Logistikfonds „European Industrial Fund“ und „Logistics Venture Fund“ zusammengelegt. Der neu entstandene europäische Flaggschiffonds für Logistik „Europe Logistics Partners“ (ELP) verfügt aktuell über ein Gesamtinvestitionsvolumen von 2,7 Milliarden Euro.

Fragezeichen hinter Renditen

Unsicherheit bei Versicherern als Investoren im Asset-Management-Markt

Versicherungen und Pensionseinrichtungen sind die mit Abstand größten Investorensegmente im deutschen Asset-Management-Markt. Die Summe der Finanzaktiva beträgt per Ende 2021 sagenhafte 3.293 Milliarden Euro. Investmentfonds und insbesondere Spezialfonds sind dabei die deutlich dominierende Anlageform der Kapitalanlagen. Seit 2005 wurden 60 Prozent des enormen Wachstums der Finanzaktiva in Investmentfonds allokiert. Das zeigt den Trend zur Verlagerung von der direkten zur indirekten Kapitalanlage bei verbindlichkeitsorientierten Investoren ein-drucksvoll auf.

Kommalpha hat in einer umfassenden Analyse die Vermögensverhältnisse von Versicherungen und Pensionseinrichtungen im Zeitraum 2005 bis Ende 2021 untersucht. Pensionseinrichtungen sind das Investorensegment mit den in Relation größten Wachstumsraten der Finanzaktiva. Investmentfondsanteile sind mit 1.364 Milliarden Euro und einem Anteil von mehr als 41 Prozent die deutlich dominierende Anlageform der Finanzanlagen der gesamten Betrachtungsgruppe. Die Entwicklung der Fondsquote ist dabei eindrucksvoll. Sie stieg von 22 Prozent per Ende 2005 um 1.008 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu ist der Bestand der zweitgrößten Position Schuldverschreibungen in Höhe von 529 Milliarden Euro fast schon bescheiden.

Lebensversicherungen sind die größte Anlegergruppe in Investmentfonds mit einem Volumen von 656 Milliarden Euro und einem Anteil von 48 Prozent des Gesamtbestands an Investmentfonds. Pensionseinrichtungen folgen auf Platz zwei mit 464 Milliarden Euro und einem Anteil von 34 Prozent. Nicht-Lebensversicherungen schließen sich mit 227 Milliarden Euro an. Für Rückversicherungen spielen In-

vestmentfonds kaum eine Rolle. Die Bedeutung von Investmentfonds an den jeweiligen Finanzaktiva ist sehr unterschiedlich. Die Fondsquote ist bei Pensionseinrichtungen mit mehr als 67 Prozent mit Abstand am höchsten.

Bei Versicherungen als größter Anteilseignergruppe im Spezialfondsmarkt scheinen die goldenen Zeiten von sehr hohen Nettomittelaufkommen allerdings vorbei zu sein, wenn sich der Trend der vergangenen vier Jahre fort schreibt. Im Rekordjahr 2015 sammelten Spezialfonds von Versicherungen noch 52,3 Milliarden Euro netto ein, im Jahr 2021 dagegen magere 13 Milliarden Euro. „Unsere Analyse zeigt weiterhin auf, dass Versicherungen seit 2018 auf Jahressicht extrem viel Liquidität aus Spezialfonds entzogen haben.“ sagt **Clemens Schuerhoff**, Vorstand der **Kommalpha AG**: „Diese findet sich in Allokationen außerhalb des Spezialfondsmantels wieder oder wird für betriebliche und bilanzielle Zwecke eingesetzt.“

Neben der umfassenden Analyse der Bestands- und Transaktionsdaten der Finanzaktiva wurden Expertenmeinungen zu bewusst progressiven Thesen eingeholt. Einigkeit besteht in dem Aspekt, dass verbindlichkeitsorientierte Investoren in der kommenden Dekade ernsthafte Probleme bekommen, auskömmliche Renditen zu erwirtschaften. Hinsichtlich der Sprengkraft und Fragilität der Kapitalanlagen herrscht eine geteilte Meinung der Befragten. Die Gefahr von „Stranded Assets“ durch Cashflows in ESG-Investments wird nicht als signifikant eingeschätzt, ebenso wenig wie die Gefahr einer Implosion von Bilanzstrukturen und einer großen Auszahlungsphase in rund zehn Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung. Unter dem Strich herrsche Zuversicht. □

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 Immobilienfonds GmbH

Jamestown US-Immobilien GmbH

Ökorenta GmbH

Project Gruppe

Real I.S. AG

Verifort Capital Group GmbH

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Das Letzte

Lust auf ein Spiel? Ich zähle die Regeln in einem Staat auf, und Sie nennen den Staat. Los geht's: Homosexualität ist eine „anormale Lifestyle-Wahl“. Welcher Staat könnte das sein? Katar? Drängt sich auf, vor allem wegen der tendenziösen Vorberichte zur Fußball-Weltmeisterschaft. Meine ich aber nicht.

Also weiter: Probleme in der Entwicklung von Geschlechtsidentitäten sind eine psychische Krankheit. Ungarn? Eventuell. Aber nicht in diesem Fall.

Jeglicher Unterricht über Sexualität in öffentlichen Schulen ist verboten, egal in welcher Klasse. Afghanistan? Guter Tipp, aber leider falsch.

Bis alle Bücher zum Thema Sexualität aus den Schulen verbannt sind, dürfen die Lehrer mit ihren Schülern in Sachen Sexualität ausschließlich über Vermeidung sexueller Risiken und die Enthaltensamkeit außerhalb der Ehe sprechen. Iran? War auch meine erste Wahl, stimmt aber nicht.

Ich mach's einfach: Bei der Wahl Joe Bidens zum US-Präsidenten handelt es sich um Betrug, und darum wird das Ergebnis abgelehnt. Der amtierende Präsident wurde nicht rechtmäßig vom Volk der Vereinigten Staaten gewählt.

Jetzt ist es klar, oder? Genau, es geht um den US-Bundesstaat Texas und das aktuelle Programm der Republikanischen Partei dort. Stellen Sie sich vor, die CSU würde behaupten, Olaf Scholz sei unrechtmäßiger Bundeskanzler, und darum erkennt sie ihn nicht an. Aber wen dann? Armin Laschet...? Aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen.

Texas. Heiliger eingebildeter Ort meiner Kindheit. Als ich beim Cowboy-und-Indigene-Spielen Johnny hieß und mit meinem Colt aus Spritzguss auf die Gegner anlegte. Peng, Du bist tot!

Texas. Wo die harten Kerle im Saloon zuschlugen, wenn einer nur schräg geguckt hat. Wo es blaue Bohnen hagelte, wenn einer mit gezinkten Karten gepo-

kert hat. Der wilde Westen. Was ist aus Dir geworden? In den jüngeren Western rammen sich die Typen höchstens an die Wand, wenn sie im Eifer des Gefechts ihre Oberkiefer ineinander verkanten. Wie in „Brokeback Mountains“. Knutschende Cowboys. Uäh, wer will so was sehen?

Moment, wer ruft hier „Pistole ist Penis-Verlängerung“? So ein Schwachsinn. Pistole ist Menschenrecht. So wie ein automatisches Schnellfeuergewehr. Hätten die jungen Leute im Horrorfilm „Texas Kettensägen Massaker“ Schusswaffen dabeigehabt, dann wären sie kaum von dem degenerierten Schlichter mit dem benzinbetriebenen Trennwerkzeug zerteilt worden. Dann hätte der Film zwar ein schnelles Ende gefunden, wäre aber auch nicht schlimm. So ein übles Machwerk. Und die Neuverfilmung ist auch nicht besser. So wie das Prequel. Ich weiß, wovon ich rede.

Selbst Schuld, wenn einer in Texas ohne Knarre aus dem Haus geht. Die republikanischen Delegierten buhten ihren Parteigenossen Senator John Cornyn zu recht aus, weil er an überparteilichen Gesprächen zum Thema Waffenkontrolle teilgenommen hatte. Und das gerade einmal ein Monat nachdem ausgerechnet in Texas ein jugendlicher 19 Grundschüler und zwei Lehrerinnen mit seinem Sturmgewehr erschossen hat. Weil die Kinder selber unbewaffnet waren. In der Schule! Stellen Sie sich das vor!

Da können sich die Texaner von den Leuten in Ohio eine Scheibe abschneiden. Hier haben die Politiker Verantwortung gezeigt und in aller Eile ein Gesetz verabschiedet, das die Bewaffnung von Lehrern und Hausmeistern erlaubt. Mathe lehren oder Menschen töten – wo ist der Unterschied? Höchstens 24 Stunden Basistraining, und dann sollen die Attentäter ruhig kommen. Die gestörten Schwuchteln! Das wird man doch wohl noch sagen dürfen. Und jetzt alle: „Texas Our Texas! All hail the mighty State! Texas Our Texas! So wonderful, so great!“ □