

# DER FONDS

# Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 417 | 36. KW | 09.09.2022 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fonds-Check: Ökorenta</b> bringt ersten Publikums-AIF nach Kategorie Artikel-9	2
<b>Auf ein Wort: Jörg Busboom:</b> Hohe Preise für Strom nicht dauerhaft	5
<b>Fonds im Fokus:</b> Im DWS-Immobilienfonds verhandelten Wertpapiere das Ergebnis	8
<b>Immobilienpreise:</b> Hohe Baukosten bestimmen weiterhin den Markt	11
<b>Wechsel Dich I</b>	12
<b>Wechsel Dich II</b>	15
<b>immowelt-Analyse:</b> Mieten in manchen Städten kaum noch zu bezahlen	15
<b>RICS-Monitor:</b> Stimmung-Index für Immobilien dreht erneut deutlich ins Negative	16
<b>Ombudstelle:</b> Kaum Beschwerden und nicht eine Entscheidung gegen KVG	18
<b>Büromarkt:</b> Staffelmieten und Vereinbarungen setzen sich nach JLL-Analyse durch	19
<b>Erneuerbare Energien:</b> Mehrrendite sinnvoll nutzen	20
<b>Das Letzte</b>	22
<b>Impressum</b>	22

## Meiner Meinung nach...

Mussten auch Sie Ihre Altersvorsorge auflösen, um den Wagen vollzutanken? Nachdem der Tankrabatt verdunstet ist, kostet Super 2,28 Euro, Diesel sogar 2,34 Euro. Der zeitlich befristete Zuschuss lag bei 35 Cent für Super und 17 Cent für Diesel. Warum ist Diesel dann 50 Cent teurer als noch im August? Den Managern der Mineralölkonzerne scheint völlig egal zu sein, wie offensichtlich und hemmungslos sie an der Zapfsäule abzocken. Mit dem Preis für Rohöl hat das nämlich nichts mehr zu tun. Der Spiegel schätzt nach einer aufwendigen Recherche, dass die Mineralölwirtschaft seit dem Einmarsch der Russen in die Ukraine mindestens sieben Milliarden Euro zusätzlich kassiert hat.

Was an der Tankstelle wütend macht, bedroht die Existenz von Handwerksbetrieben und Mittelständlern. Nicht wenige fordern deshalb, die Sanktionen gegen Russland zurückzunehmen. Als ob das was ändern würde. Putin erpresst uns mit seinem Gas, und daher sollten wir nicht einknicken. Klar ist aber auch: Erst kommt das Heizen, dann die Moral. Gehen die Menschen auf die Straße, weil sie Angst vor kalten Wohnungen und Arbeitslosigkeit haben, wird ihnen bald egal sein, ob Nazis und Verschwörungstheoretiker neben ihnen marschieren. You'll never walk alone – aber nicht so, wie Kanzler **Olaf Scholz** sich das vorgestellt hat.

Wollen er und seine Ampel-Kollegen nicht erkennen, wie gefährlich das ist? Da können sie noch so viele Entlastungspakete schnüren. Entscheidend ist, was bei den Bürgern ankommt. Auch und vor allem in der Wahrnehmung. Stichwort Übergewinnsteuer. Warum hat sich die Ampel und vor allem die FDP so lange schwer damit getan? Und was genau nun doch abgeschöpft werden soll, ist mir immer noch nicht klar. Zufallsgewinne von Stromproduzenten? Was passiert damit? Finanzminister **Christian Lindner** zumindest will den Rendite-Autopiloten abschalten. Was immer das bedeuten soll.

Politik wird zunehmend zum inhaltslosen Gelaber.

Viel Spaß beim Lesen!



## Real I.S.

### Partner für die Klimaneutralität

Als zentraler Teil des Unternehmensleitbilds strebt die **Real I.S. AG** an, ihr gesamtes Immobilienportfolio bis 2050 klimaneutral zu gestalten. Vor diesem Hintergrund kooperiert sie mit dem französischen Softwareunternehmen **Deepki**. Als führender Anbieter im Bereich ESG-Data-Intelligence stellt Deepki eine Plattform bereit zur Erhebung und Analyse von Nutzungs- und ESG-Daten der von Real I.S. gemanagten Immobilien im Wert von mehr als zwölf Milliarden Euro. Die Plattform „Deepki ready“ erfasst sowohl objekt- als auch mieterbezogene Verbrauchsdaten und analysiert automatisch die aktuelle Kompatibilität der jeweiligen Immobilie zum Pariser 1,5-Grad-Klimapfad und weitere ESG regulatorischen Vorgaben.

## Empira Group

### Kölner Welle

Die **Empira Group** entwickelt das Quartier „Die Welle“ in Köln-Marienburg. Ein Joint-Venture aus Empira, **Bauwens** und der **Wohnkompanie NRW** hat das Quartier erworben. Baustart ist für das zweite Quartal 2023 vorgesehen, die Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte ist ab 2025 geplant. Das Grundstück mit 52.600 Quadratmetern ist der ehemalige Sitz der **Deutschen Welle**. Das Projekt ist in acht Bauabschnitte unterteilt und insgesamt sind mehr als 60.000 Quadratmeter Mietwohnraum geplant.



### Fonds-Check

## Erster Artikel-9-Publikums-AIF

Ökorenta-Konzept erfüllt Nachhaltigkeits-Anforderungen der BaFin

„Dunkelgrüner Fonds – Artikel 9 – EU-Offenlegungs-Verordnung“. **Wie ein Siegel prangt die Charakterisierung der höchsten Nachhaltigkeits-Stufe nach EU-Norm auf den Verkaufsunterlagen des aktuellen Publikums-AIF von Ökorenta. Das Unternehmen aus Aurich ist zweifelsfrei stolz darauf, in dem „Ökorenta Energien 14“ den ersten Artikel-9-Fonds unter den Publikums-AIF anzubieten. Noch vor kurzem wunderte sich die Ratingagentur Scope darüber, dass die BaFin im ersten Halbjahr keinen Fonds nach Artikel-9 und nicht einmal einen der abgestuften Kategorie-8 gestattet hatte.**

Was genau verbirgt sich hinter einem dunkelgrünen Fonds nach Artikel 9? So wie es auf europäischer Ebene eine allgemein gültige Definition für „Nachhaltigkeit“ oder „ESG“ gibt, fehlt sie auch in Sachen Artikel 9. Vielleicht so: Die Fonds verfolgen als Hauptziel eine nachhaltige Anlage, insbesondere mit Blick auf die Ziele der UN und erfüllen strenge Transparenzpflichten. Sie reduzieren zum Beispiel CO<sub>2</sub>-Emissionen oder schaffen humanere Arbeitsbedingungen. Die positive Nachhaltigkeitswirkung wird ausgewiesen und muss messbar sein. Die **Umweltbank** beschreibt die Fonds so:

Sie verfolgen ein nachhaltiges Anlageziel, schließen kontroverse Geschäftspraktiken aus und investieren nur in Emittenten mit guter Unternehmensführung. Alles hehre Ziele also, die auch eine Menge Arbeit zum Beispiel bei der Prüfung der Investitionsobjekte mit sich bringen – aber unstrittig ein Pluspunkt im Verkauf, denn seit August 2022 müssen im Beratungsgespräch die ESG-Präferenzen der Kunden abgefragt und dokumentiert werden.

**Objekte:** Zurück zum **Ökorenta-Fonds**. Wie wir das von dem Anbieter bereits seit 2005 kennen, investiert er diversifiziert in regenerative Energieparks an verschiedenen Standorten. In der Hauptsache werden das Windkraftanlagen und Solarparks sein. Somit hat sich die Investment-Strategie keinesfalls verändert, darf sich jedoch dunkelgrün oder „Impact Investment“ nennen.

**Markt:** Gas- und Strompreise laufen komplett aus dem Ruder. Die Informationen in den Ökorenta-Verkaufsunterlagen lesen sich dramatisch – liegen tatsächlich aber weit hinter den jüngsten Preissteigerungen an der Strombörse zurück. Hinzu kommt die Abhängigkeit von Russland. Wir kommen also gar nicht darum herum, alternative Energiequellen zu finden und zu nut-

zen - unabhängig von den gesteckten Klimazielen in Deutschland und der Europäischen Union. Tatsächlich boomt der Markt der Erneuerbarer Energien. Im vergangenen Jahr wurden weltweit mehr Investitionen in Erneuerbare Energien, Wärme, Elektromobilität und Energiespeicher getätigt als jemals zuvor. Eine Analyse der **Bloomberg New Energy Finance** (BNEF) weist eine Steigerung von mehr als 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr aus. Mit 755 Milliarden US-Dollar erreichten die Investitionen einen Höchststand, wobei die Hälfte davon die Erneuerbaren Energien betrifft.

Unter den Energieträgern dominiert die Photovoltaik. Ihre Kapazität wurde weltweit um 19 Prozent gesteigert, gefolgt von der Windenergie, die um 13 Prozent zulegte. So viel zur Welt. Und Deutschland? Hierzulande erreichte die Photovoltaik 2021 einen Zubau von 5,3 Gigawatt und in der Windenergie von lediglich 1,93 GW. Unter dem Strich ist das viel zu wenig - so beurteilen dies Analysten - um dem wachsenden Strombedarf und den Klimazielen bis 2030 gerecht zu werden. Denn nach den Plänen der Bundesregierung sollen die Solaranlagen bis 204 viermal so viel Energie liefern wie bislang. Die Uhr tickt also.

**Markt:** Experten erklären den hohen Strompreis an der Börse in Leipzig von durchschnittlich 40 Cent pro Kilowattstunde für den gesamten August mit dem teuren Gas. Dabei sind erneuerbare Energien auch ohne die aktuelle Sondersituation deutlich günstiger als Strom aus fossilen Quellen. So kommt eine Studie der **Energy Watch Group** aus dem Oktober 2021 zu dem Ergebnis, dass eine vollständige Stromversorgung aus einem regenerativen Energiemix für Deutschland preiswerter gewesen wäre als aus dem derzeitigen Mix aus fossilen und Erneuerbaren Energien. Eine Auswertung des **Fraunhofer-Instituts** für Solare Energiesysteme bestätigt die Studie. Demnach lagen die Gestehungskosten für Strom aus Photovoltaik- und Windkraftanlagen an Land zwischen drei und elf Cent je Kilowattstunde, bei Braunkohle bei 15, bei Steinkohle bei bis zu 20 und bei Gas sogar bei 29 ct/kWh. Wie gesagt: Alles Ergebnisse vor Ukraine-Krieg und Inflation.

**Kalkulation:** Wie soll sich das auf die Rentabilität auswirken? Im Verkaufsprospekt stellt Ökorenta Ausschüttungen von zunächst zwei Prozent in Aussicht, die im Basis-Szenario auf 4,5 Prozent steigen. Bis 2034 würden Anleger so auf einen Gesamtrückfluss



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.

## HHH

### Kita in Duisburg

Die **HHH Invest Real Estate** hat für ihren offenen Spezial-AIF „Zukunft Invest“ eine weitere Kindertagesstätte (Kita) erworben. Es handelt sich um einen Neubau in Duisburg, der von dem auf Kitas spezialisierten Projektentwickler **TERRA** realisiert wurde. Die Kindertagesstätte hat eine Gesamtmietfläche von 1.066 Quadratmetern und schafft Platz für 95 Kinder in sechs Gruppen. Mit dem Träger **Step Kids Education GmbH** wurde ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen.

von 158 Prozent kommen. Sie beteiligen sich zu Tickets ab 10.000 Euro mit insgesamt 40 Millionen Euro. Ökorenta belohnt übrigens Mehrfachzeichner mit einem Agionachlass. Wer sich an den AIF „Wind-Renditefonds I“, „Neue Energien III“ oder „Neue Energien VI“ beteiligt hat, zahlt nur zwei Prozent statt fünf Prozent.

**Kosten:** Die Initialkosten summieren sich auf 7,4 Prozent zuzüglich Agio. Das ist für einen geschlossenen Fonds marktüblich.

**Anbieter:** Vor 23 Jahren als Anbieter von New-Energy-Fonds gegründet, hat Ökorenta seitdem 22 Fonds platziert. Das verwaltete Anlegerkapital liegt bei 320 Millionen Euro. Bislang hat das Unternehmen mehr als 100 Millionen Euro an seine Anleger ausgezahlt.

**Meiner Meinung nach...** Fonds, der mit dem Kapital seiner Zeichner in An-

lagen Erneuerbarer Energien investiert. Schon seit 23 Jahren das Geschäft von Ökorenta, erfüllt es jetzt die Anforderungen eines dunkelgrünen Artikel-9-Fonds. Die Notwendigkeit einer unabhängigen Energieversorgung hat sich noch niemals so dramatisch offenbart wie derzeit. Alleine deshalb sind Investitionen in klimafreundliche New-Energy-Anlagen hierzulande zu begrüßen. Die Kalkulation ist realistisch. Wie sich die weitere Entwicklung an den Strom-Märkten darstellt, ist reine Spekulation. Die Preise für Wind- und Solaranlagen dürften vor diesem Hintergrund langfristig eher steigen als sinken - auch wenn Ökorenta-Geschäftsführer Jörg Busboom derzeit noch keine Verteuerung festgestellt hat. □

**(Siehe dazu das Interview auf den folgenden Seiten.)**



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

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

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

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

35 Jahre  
Erfahrung



Auf ein Wort

# Hohe Strompreise gelten nicht dauerhaft

New-Energy-Anlagen trotz gestiegener Energiekosten kaum teurer geworden, berichtet Ökorenta

Ökorenta bringt den ersten Artikel-9-AIF für private Kapitalanleger (siehe Seite 2). Anleger beteiligen sich an einem Blind Pool, der in New-Energy-Anlagen investiert. Welche Konsequenzen hat die aktuelle Entwicklung auf den Energiemärkten für die Rentabilität? Ein Hintergrundgespräch mit Ökorenta-Geschäftsführer Jörg Busboom.

**Der Fondsbrief:** In Ihren Verkaufsunterlagen zitieren Sie Studien aus dem vergangenen Jahr. Wie wirken sich die jüngsten, massiven Preissteigerungen für Strom und Energie auf die Anleger aus?

**Jörg Busboom:** Wir gehen davon aus, dass die erhöhten Strompreise nur ein, höchstens zwei Jahre gelten. Die nehmen wir gerne mit, sind aber langfristig nicht kalkulierbar. Wir haben aber auch entschuldete Parks im Bestand, die seit Oktober 2021 so hohe Strompreise erzielt haben, dass sie nahezu die Summe des Eigenkapitals erreicht haben.

Anders gefragt: Werden die New-Energy-Anlagen als Reaktion auf die hohen Strompreise nicht wahnsinnig teuer?

Wir haben in diesem Jahr bereits für fast 50 Millionen Euro Anteile an New-Energy-Anlagen gekauft, vor allem Photovoltaik. Das ist

mehr als jemals zuvor in unserer Unternehmensgeschichte. Die Preise waren schon vor dem Ukraine-Krieg anstrengend, aber das hat sich nicht großartig geändert.

Kürzlich kostete eine Megawattstunde an der Fondsbörse Leipzig mehr als 1.000 Euro. Wer soll das bezahlen? ►



Jörg Busboom.

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

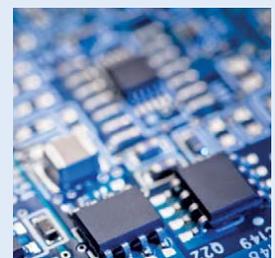


Immobilien USA



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](http://www.bvt.de) | [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de) | +49 89 381 65-206

## Swiss Life

### Artikel-8-Fonds

**Swiss Life Asset Managers** lancierte den zweiten internationalen Fonds für erneuerbare Energien „Fontavis ESG Renewable Infrastructure Fund II“. Er investiert in nicht kotierte Clean-Energy-/Infrastrukturanlagen und -firmen. Ziel des Fonds ist, ein global diversifiziertes Portfolio aus direkten Infrastrukturenergieanlagen aufzubauen. Die Zielgröße beträgt 750 Millionen Euro. Der „Fontavis ESG Renewable Infrastructure Fund II“ gilt als Artikel-8-Fonds gemäß Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

Das war ein Ausreißer für einige Stunden. Tatsächlich kostete eine Kilowattstunde im August durchschnittlich 40 Cent, also eine Megawattstunde 400 Euro. Und schon das ist unheimlich viel. Als Corona begann, lag der Preis zeitweise bei zwei Cent. Wir rechnen langfristig mit acht bis zehn Cent, das erscheint uns sehr vernünftig.

**Sie gewähren Zeichnern einiger Vorgängerfonds einen Agionachlass. Warum ausgerechnet diese Fonds?**

Die Fonds nähern sich ihrem Laufzeitende und würden normalerweise in Kürze aufgelöst. Die Beiräte regen jedoch an, die Laufzeit zu verlängern. Wer dennoch raus will und neu investieren möchte, kann vorzeitig verkaufen und erhält dann je nach Beteiligung Rückflüsse inklusive der erhaltenen Ausschüttungen zwischen 160 und 180 Prozent. Diesen Anlegern gewähren



**Solaranlage.** Unter den Energieträgern dominiert inzwischen Photovoltaik.

wir für ihre langjährige Treue einen Nachlass, wenn sie sich an dem aktuellen Angebot beteiligen. □

Werbemitteilung

ZBI - Werthaltige Investments

## Der Spezialist für Wohnimmobilien

**Emissionshaus mit über 20 Jahren Erfahrung**  
am deutschen Wohnimmobilienmarkt

**Wertgemeinschaft für Investments und Wohnen**  
durch Teilhabe, Langfristigkeit und Verbindlichkeit

**Entwicklung von Immobilienfonds**  
für private und institutionelle Anleger

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

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

**ZBI** Zentral Boden  
Immobilien Gruppe

# Ihr Einstieg in den US-Immobilienmarkt

Wir bieten Anlegern seit 39 Jahren Zugang zu professionell bewirtschafteten Immobilien in den USA.  
Erfahren Sie mehr unter: [www.jamestown.de](http://www.jamestown.de)



Fonds im Fokus

# Wertpapiere verhaseln das Ergebnis

Dennoch kann offener Immobilienfonds „DWS grundbesitz Fokus Deutschland“ punkten

**Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen im „DWS grundbesitz Fokus Deutschland“ sind Groß- und Mittelstädte in Deutschland. Die Immobilien sollen dabei die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen umfassen, in Einzelfällen auch Studentenwohn- und Pflegeheime. Darüber hinaus ist selektiv der Kauf von Immobilien im europäischen Ausland möglich, vorzugsweise mit der Nutzungsart Wohnen.**

**Fondsentwicklung:** Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind dem Fonds knapp 129 Millionen Euro zugeflossen. Die Zuflüsse stammen zum Teil aus Sparplänen, ganz überwiegend aber aus dem Cash Call von Dezember 2021 bis Februar 2022. Zum Ende des Geschäftsjahres hatte der Fonds dann ein Volumen von 1,05 Milliarden Euro (Vorjahr 912 Millionen Euro). Davon entfielen 880 Millionen Euro auf die Anteilsklasse RC (Retail) und 170 Millionen Euro auf die Anteilsklasse IC (Institutionelle).

**Immobilienvermögen:** Während des Berichtszeitraums kam es zu sieben weiteren Ankäufen. Zum

Stichtag waren 32 Immobilien mit einem Gesamtwert von 885 Millionen Euro im Fonds. Bezogen auf das Fondsvermögen entspricht das einer Investitionsquote von rund 84 Prozent.

**Immobilienstruktur:** Die Fondsimmobilen befinden sich strategiegemäß ganz überwiegend in Deutschland (83 Prozent). Geografische Schwerpunkte sind der Großraum Berlin (15 Prozent), Rhein-Ruhr (14 Prozent), Hamburg (13 Prozent), Stuttgart (acht Prozent) und Rhein-Main (sechs Prozent). Hinzu kommen Investitionen in Großbritannien (acht Prozent), Niederlande (fünf Prozent) und Irland (vier Prozent). Hinsichtlich der Altersstruktur verfügt der Fonds nach wie vor über ein vergleichsweise junges Portfolio. Gut 68 Prozent der Immobilien sind noch keine zehn Jahre alt. Ein Alter von zehn bis 20 Jahren weisen gut elf Prozent der Objekte auf. Gebäude, die älter als 20 Jahre sind, haben einen Anteil von knapp 21 Prozent.

**Segmente:** Bei den Nutzungsarten zeigt sich eine breite, im Marktvergleich eher untypische Diversifikati-

Marketing-Anzeige



**23** JAHRE  
ÖKORENTA

## VERTRIEB SOEBEN GESTARTET

### ÖKORENTA ERNEUERBARE ENERGIEN 14 (AIF)

- Investieren mit den Experten für nachhaltige Fonds seit 2005
- Sachwertbeteiligung: breit gestreutes Portfolio Wind/Solar
- Assetklasse mit Systemrelevanz für Volkswirtschaft und Klima
- Höchste Nachhaltigkeitsstufe, nach EU-Norm klassifiziert



Mehr erfahren:

oekorenta.de/aktuelle-fonds/  
vertrieb@oekorenta.de  
04941 60497-285

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Weitere Angaben, insbesondere die mit dieser unternehmerischen Beteiligung verbundenen Risiken entnehmen Sie bitte dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt des AIF und den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Diese Dokumente finden Sie unter [oekorenta.de/downloads](https://www.oekorenta.de/downloads). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter folgendem Link abrufbar [auricher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte](https://www.auricher-werte.de/zusammenfassung-anlegerrechte). Bildquelle: AdobeStock

**ÖKORENTA**

## Primus Valor

### Rekord-Ausschüttung

**Primus Valor** schüttet 40 Millionen Euro an seine Anleger aus. Beispiel: Der bis 2018 platzierte AIF „ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus“ leistete Anfang August bereits die zweite Auszahlung in diesem Jahr. Je nach Beitrittszeitpunkt und bezogen auf das jeweilig eingezahlte Kommanditkapital betrug sie 20 Prozent. Im Herbst wird zudem eine weitere Auszahlung von voraussichtlich sieben Prozent erfolgen. Primus-Valor hält 7.500 Wohneinheiten unter management und umfasst ein Volumen von einer Milliarde Euro.

on. Die meisten Investments entfallen nicht auf Büro-, sondern auf Wohngebäude (37 Prozent). Erst dann folgen Büros (26 Prozent), Lager/Logistik (20 Prozent), Hotel (sieben Prozent), Handel und Gastronomie (sechs Prozent).

**Vermietung:** Das Immobilienportfolio verfügt über eine Nutzfläche von rund 285.000 Quadratmetern. Davon waren auf Basis des Jahressollmietertrags per 31. März 2022 97 Prozent (Vorjahr: 95 Prozent) vermietet. Neben einer hohen Vermietungsquote punktet der Fonds auch mit einer attraktiven Struktur der Mietvertragsrestlaufzeiten. In den nächsten drei Jahren (2022 bis 2024) laufen nur 11,5 Prozent der Verträge aus. Eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben knapp 79 Prozent der Verträge. Mit 49 Prozent fällt auch die Anzahl von Mietverträgen auf den ersten Blick vergleichsweise hoch aus, die über das Jahr 2032 hinaus gehen. Hier

wurden allerdings die Wohnungsmietverträge mit unbefristeter Laufzeit mit eingerechnet.

**Objektbewertung:** Im Zuge der Immobilienbewertung ergab sich im abgelaufenen Berichtsjahr eine per Saldo positive Wertänderung in Höhe von insgesamt 2,1 Prozent.

**Fremdkapital:** Der Fonds hatte per 31. März 2022 Kreditverbindlichkeiten in Höhe von rund 164 Millionen Euro. Die Fremdfinanzierungsquote, also der Anteil des Kreditvolumens am Verkehrswert der Fondsimmobilen, beträgt somit 18,6 Prozent (Vorjahr: 15,6 Prozent). Der durchschnittliche Zinssatz der Kredite liegt bei einem Prozent, ein sehr guter Wert. Bei 73 Prozent der Kredite beträgt die Restlaufzeit der Zinsbindung noch mehr als fünf Jahre. ▶

**PROJECT**  
Investment

Werte für Generationen

Werbemittelung

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 · Kirschackerstraße 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](http://www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website [www.project-investment.de/meta/anlegerrechte](http://www.project-investment.de/meta/anlegerrechte).

\*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)
- ✓ Entnahmooption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

www.metropolen22.de  
0951.91 790 330



**Berlin.** Der offene Fonds der DWS hält in der Hauptstadt 15 Prozent seines Immobilienportfolios.

**Immobilienergebnis:** Mit der Vermietung der Immobilien konnte ein Bruttoertrag von 4,2 Prozent erzielt werden. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten von 0,2 Prozent verbleibt ein Nettoertrag von 4,0 Prozent. Unter Berücksichtigung der positiven Effekte aus Wertänderungen der Immobilien (2,1 Prozent) sowie dem Leverage aus der Finanzierung und der negativen Effekte aus (latenten) Steuern und Währungsänderungen wurde per Saldo ein Immobilienergebnis von 5,6 Prozent erzielt.

**Liquiditätsanlagen:** Die liquiden Mittel betragen zum Stichtag knapp 269 Millionen Euro. Das entspricht einer Liquiditätsquote von 25,6 Prozent. Die vorhandene Liquidität wurde überwiegend in Tages- und Termingeld sowie festverzinsliche Wertpapiere wie Staats- und Unternehmensanleihen europäischer Emittenten mit gutem bis sehr gutem Rating investiert. Die als Bankguthaben und in Wertpapieren gehaltene Liquidität „rentierte“ im Berichtszeitraum mit minus drei Prozent. Grund hierfür waren steigende Zinsen über die gesamte Renditestrukturkurve, die zu Kursabschlägen im gehaltenen Anleihenbestand führten.

**Kostenstruktur:** Für die Verwaltung des Sondervermögens wurden dem Fonds insgesamt 9,5 Millionen Euro in Rechnung gestellt. Die Kostenbelastung

des Fonds – ausgedrückt durch die Total Expense Ratio (TER) - beträgt ein Prozent. Bei differenzierter Betrachtung ergibt sich eine TER von 1,1 Prozent für die Anteilsklasse RC und von 0,58 Prozent für die Anteilsklasse IC. Die TER berücksichtigt definitionsgemäß nicht die transaktionsabhängigen Vergütungen für den Erwerb und den Verkauf von Grundstücken. Im Berichtsjahr wurden dem Fonds hierfür weitere Entgelte in Höhe von 1,4 Millionen Euro in Rechnung gestellt.

**Anlageerfolg:** Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Fonds in der Anteilsklasse RC einen Wertzuwachs von zwei Prozent. In der Anteilsklasse IC betrug die Wertentwicklung 2,5 Prozent. In den vergangenen fünf Jahren konnte die Anteilsklasse RC eine durchschnittliche Rendite von 2,8 Prozent, die Anteilsklasse IC von 3,2 Prozent erzielen. Die am 20. Juli 2022 bezahlte Ausschüttung betrug 0,60 Euro je RC-Anteil und 0,80 Euro je IC-Anteil. Davon sind jeweils 60 Prozent steuerfrei.

**Ausblick:** Im neuen Geschäftsjahr hat das Fondsmanagement mit zwei Wohnimmobilienprojekten im Großraum Paris die ersten Investments in Frankreich getätigt. Die Wohnimmobilie „Lignes“ wird bis 2024 in Colombes errichtet, rund zehn Kilometer nordwestlich der Innenstadt von Paris. Das Objekt soll die modernsten Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen und erhält nach seiner Fertigstellung unter anderem die französische Auszeichnung HQE Haute Qualité Environnementale. „Lignes“ umfasst 122 Wohneinheiten sowie knapp 600 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Die 112 Wohneinheiten der Immobilie „Blanc Mesnil“ fallen in die Kategorie „bezahlbares Wohnen“. Die Fertigstellung soll bis Anfang 2025 erfolgt sein. Das Objekt im Vorort Le Blanc Mesnil im Nordosten von Paris wird nach den neuesten Nachhaltigkeitsstandards errichtet. Nach Fertigstellung wird ein „BREEAM Very Good Rating“ angestrebt. (Factsheet, Stand Juli 2022).

**Meiner Meinung nach...** punktet der Fonds mit einer guten Portfoliodiversifikation, einem hohen Vermietungsstand und einer guten Finanzierungsstruktur. Weniger erfreulich ist die Entwicklung der Liquiditätsrendite, die im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich negativ ausgefallen ist. Unter dem Strich hat der Fonds dennoch, insbesondere auf mittelfristige Sicht, eine vergleichsweise attraktive Rendite erzielt. □

**Robert Fanderl**  
Wirtschaftsjournalist

## Union Investment

### Drei Vermietungen

Union Investment hat sieben Etagen im Tower des TRIIIIO Hamburg vermietet. Die Rechtsanwalts- und Steuerberaterkanzlei YPOG hat einen Mietvertrag über 15 Jahre für 4.150 Quadratmeter unterzeichnet. Der Immobilien-Dienstleister **Cushman & Wakefield** mietet die Flächen der neunten Etage. Union Investment hat den ehemaligen Hauptsitz der Reederei Hamburg Süd von der **Oetker-Gruppe** für den Bestand des Immobilien-Spezialfonds „U11 German Prime Select“ erworben und repositioniert die Immobilie neu am Markt.

# Engpässe am Bau dauern an

Gestiegene Materialpreise für Anstieg der Baukosten verantwortlich

**In Deutschland sind nicht nur die Immobilienpreise seit 2010 stark gestiegen, sondern auch seit einigen Monaten die Baukosten und -preise. Die Entwicklungen können auf unterschiedliche Ursachen zurückgeführt werden.**

Der Anstieg der Immobilienpreise ist weniger fundamental verursacht, sondern vielmehr durch den Anlagedruck der Investoren. Im Folgenden sollen die Entwicklungen der Baukosten analysiert werden. Bei dem **Baukostenindex**, der nur für Wohngebäude ausgewiesen wird, zeigt sich mit dem Beginn des Jahres 2021 der deutliche Anstieg der Kosten. Dabei sind es vor allem die Materialkosten, die für den Anstieg der gesamten Baukosten verantwortlich sind; die

Arbeitskosten sind deutlich geringer gestiegen. Im Vorjahresvergleich stiegen im Jahr 2021 die Materialkosten um rund 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr, während die Arbeitskosten nur um vier Prozent wuchsen.

Im Vergleich zum Baukostenindex werden bei den **Bauleistungspreisen** auch die Veränderungen der Produktivität und die Gewinnmargen der Bauunternehmen vom Statistischen Bundesamt berücksichtigt. Der Baupreis wird zwar für unterschiedliche Hochbauten ermittelt, jedoch sind die Unterschiede bei den Steigerungsraten nur marginal zwischen den verschiedenen Objektarten.

In der **langfristigen Entwicklung** sind die Baupreise bis Mitte des vergangenen

# GEMEINSAM INVESTIEREN

DER SPEZIALIST FÜR US-IMMOBILIENINVESTMENTS



Unser aktueller Immobilienfonds

## UST XXV

Wir investieren ausschließlich in Class-A-Büroimmobilien. Profitieren Sie von den Wachstumschancen in den USA.

**Seien Sie und Ihre Anleger dabei!**

Die USA gehören zu den beliebtesten Immobilien-Investitionsstandorten. Das wird sich auch in naher Zukunft nicht ändern. Mit einer Firmenhistorie von fast drei Jahrzehnten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als USD 4,7 Mrd. steht Ihnen die US Treuhand mit einer hohen Immobilienkompetenz und sehr guten Marktzugängen bei Ihrem nächsten Investment zur Seite. Bei uns sind Sie als Anleger immer gleichrangiger Investmentpartner. Als Leadinvestor fungiert der Inhaber der US Treuhand gleichzeitig als Asset Manager und bleibt nachhaltig an den Immobilien beteiligt. Finden Sie mit uns Ihren Weg in den US-Immobilienmarkt.

+49 (0)69 6380 939-0 · [www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)

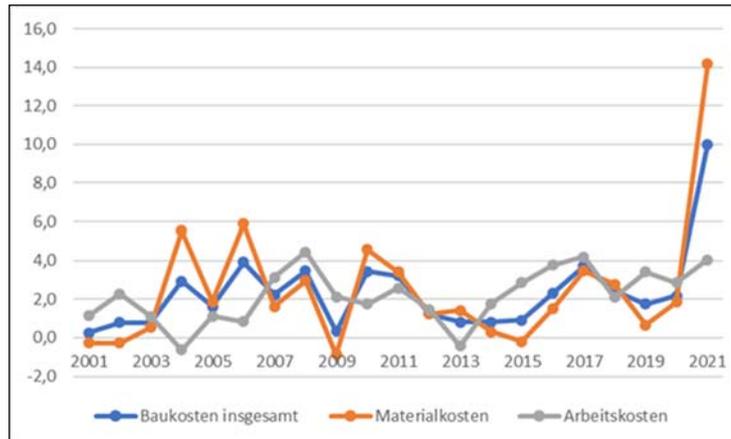
US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH  
Schaumainkai 85 · 60596 Frankfurt am Main

**ustreuhand**  
Gemeinsam Investieren

## Wechsel Dich I

Seit dem 1. September 2022 verstärkt die auf Beteiligungen in Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen spezialisierte Kapitalverwaltungsgesellschaft **Project Investment AG** ihren Vorstand. Neben **Ralf Cont** und **Matthias Hofmann** bringt der promovierte Bauingenieur **Alexander Hanisch** (44) seine mehr als 18-jährige Expertise im Immobilien- und Bausektor als Vorstand im Bereich Portfoliomanagement ein. Hanisch wechselt von **Patria**, bei der er als Fonds-Manager von mehreren Sondervermögen mit einem Anlagevolumen von insgesamt mehr als 800 Millionen Euro verantwortlich war.

Die **Deutsche Finance Group** gründet mit der **Deutsche Finance Europe** einen Real Estate Investment Manager, der auf die Umsetzung von komplexen Immobilieninvestments, Unternehmensbeteiligungen und –finanzierungen spezialisiert ist. Dabei fokussiert sich die Deutsche Finance Europe auf Direktinvestments in große Immobilien mit Schwerpunkt auf dem europäischen Markt und auf M&A-Aktivitäten im Investment-Management-Bereich. Als Geschäftsführer und Partner der Deutsche Finance Europe zeichnen **Kay Ullmann** und **Frank Kewitz** verantwortlich. Beide Geschäftsführer verfügen über eine langjährige Expertise im Bereich Real Estate-M&A und im Real Estate-Private Equity und im internationalen Finanzierungs- und Kapitalmarktgeschäft mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von weit über 50 Milliarden Euro.



**Kein Ende in Sicht.** Die Baukosten sind seit dem Krieg in der Ukraine komplett aus dem Ruder gelaufen. Vor allem Material ist teuer geworden.

Jahrzehnts nur gering gestiegen, die Wachstumsraten lagen teilweise unter der zwei-Prozent-Grenze. Erst ab dem Jahr 2017 war eine stärkere Dynamik festzustellen, mit Raten von drei Prozent. Danach setzte der starke Preisanstieg ein. Im Vergleich zum Jahresende 2020 sind die Baupreise bis zum Sommer 2022 um 30 Prozent gewachsen.

In der **kurzen Frist** stiegen die Baupreise ab dem Sommer 2021 stark an. Und schon im Herbst 2021 wuchsen die Baupreise um mehr als zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dies setzte sich in den folgenden Quartalen mit einer noch stärkeren Dynamik fort. Im zweiten Quartal 2022 wuchsen die Baupreise sowohl bei den Wohngebäuden als auch bei den Bürogebäuden. Die Preise stiegen im Wohnbau um mehr als 17 Prozent und bei den Bürogebäuden um mehr als 19 Prozent. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit dem Jahr 1970. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhten sich die Baupreise im Mai 2022 sogar um drastische 6,6 Prozent.

Dabei stiegen die Preise bei den Rohbauarbeiten leicht stärker als bei den Ausbauarbeiten. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Allein die Betonarbeiten sind gegenüber Mai 2021 um 23,0 Prozent teurer geworden.

Als Konsequenz dieses starken Preisanstiegs werden im Moment relativ viele

Projektentwicklungen storniert, was vergleichbar mit der Situation von Anfang 2020 ist (Corona-Ausbruch). Bei den verbleibenden Projekten ist mit deutlich höheren Preisen zu rechnen.

Die enormen Kosten- und Preissteigerungen sind auf einer Kombination mehrerer Faktoren zurück-

zuführen. Angefangen hat die rasante Preisentwicklung von Baumaterialien mit der Corona-Pandemie. Viele Betriebe wurden durch Lockdowns lahmgelegt, oder die Produktion wurde gedrosselt. Gleichzeitig brach das Angebot durch weitere Krisen ein, und Lieferketten wurden unterbrochen. Preissteigerungen waren die Folge.

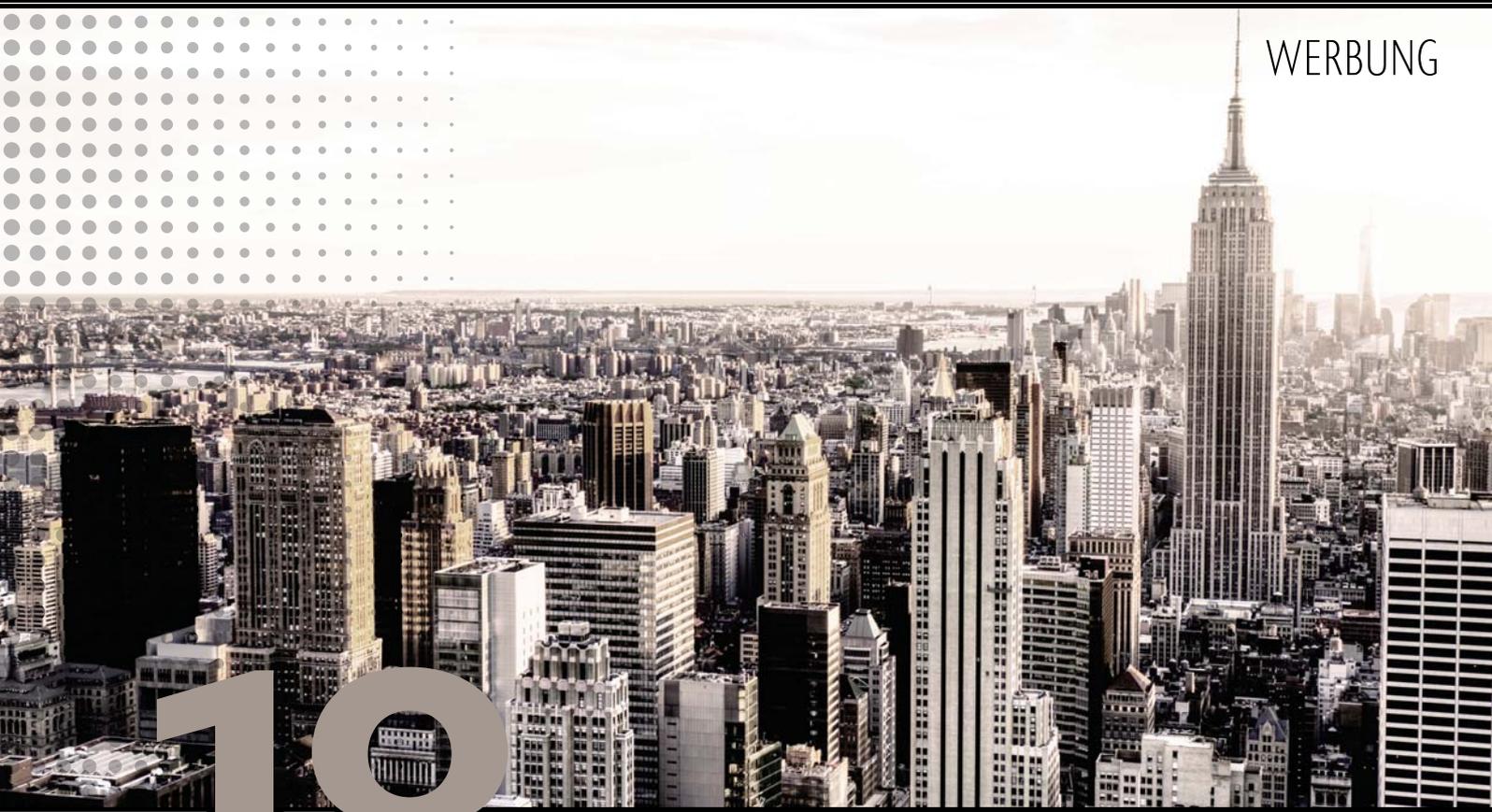
Mit Beginn Krieges und den Sanktionen gegen Russland sind die Preise für Bau- und Hilfsstoffe weiter stark gestiegen. Erstens waren Lieferengpässe und Rohstoffknappheiten dafür verantwortlich. Das wurde durch Störungen in der Produktion sowie Unterbrechungen der Lieferketten verursacht, sodass die Materialien nicht rechtzeitig an den Baustellen waren. Der Preisdruck generiert sich zum einen aus den sanktionierten, reduzierten Importen für Baustoffe aus Russland und Belarus und zum anderen kriegsbedingt ausbleibenden Importen aus der Ukraine.

Hinzu kam eine höhere Nachfrage aus dem In- und Ausland, die sich auf den Bausektor ausgewirkt hat. Besonders stark waren die Preisanstiege, aber auch die Rückgänge bei den Produkten, die an den internationalen Börsen gehandelt werden. Die sehr volatile Entwicklung basiert teilweise auch auf Spekulation. Bei dem an der Börse gehandelten Holz sind die Preise seit ihrem Höhepunkt zu Jahresbeginn wieder deutlich gefallen, was sich aber noch nicht in den Materialkostenstatistiken des Statistischen Bundesamtes ausgewirkt hat. ►



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](mailto:funds@deutsche-finance.de)  
[www.deutsche-finance.de/investment](http://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](http://www.deutsche-finance-group.de).

Bildquelle: AdobeStock\_257930112

Vor allem die Preise von Rohstoffen, bei denen Russland, Belarus oder die Ukraine wesentliche Exporteure sind, haben sich verteuert. Besonders waren auch Stahlprodukte betroffen. Es besteht ebenso ein erheblicher Mangel an sämtlichen Kunststoffprodukten, dazu zählen Dämmmaterialien und vor allem Kunststoffrohre.

Ein erheblicher Druck auf die Preise ergibt sich aufgrund der gestiegenen Energiekosten. Die Rohölpreise haben sich seit 2020 zwischenzeitlich vervielfacht und sind in den vergangenen Wochen nur vergleichsweise leicht gesunken. Der starke Anstieg der Energiepreise belastet die Bau- und Immobilienwirtschaft direkt durch höhere Energiekosten und indirekt bei vielen Baustoffen durch höheren Energieeinsatz. Viele Materialien wie chemische Produkte oder Zement und Klinker werden sehr energieintensiv hergestellt. Somit wirkt sich der Anstieg der Energiepreise auch auf diese Preise aus.

Die Weltbank geht in ihrer aktuellen Prognose zur Preisentwicklung davon aus, dass die Energiepreise im Jahr 2022 insgesamt um mehr als 50 Prozent steigen. Erst mittelfristig in den Jahren 2023 oder gar 2024 soll

sich die Situation bezüglich der Energiepreise wieder entspannen. Somit sind für mineralische Baustoffe, die in Deutschland gewonnen bzw. hergestellt werden und einen hohen Energieeinsatz haben, weiterhin hohe Preise zu erwarten. Auch wird angenommen, dass Preise für Metalle 2022 deutlich steigen werden, bevor sich die Preissteigerung in den folgenden Jahren abschwächen soll.

Bei den Befragungen durch das ifo-Institut gehen die Unternehmen ebenfalls davon aus, dass die Engpässe noch einige Monate andauern werden. Konsequenterweise werden die Unternehmen die höheren Preise für Baumaterial und Energie auch an die Kunden weitergeben. Die Preisprognose hängt entscheidend von der Dauer des Krieges in der Ukraine ab und der Intensität der Störungen auf die Warenflüsse. Somit könnten die Rohstoffpreise noch für eine längere Zeit auf dem hohen Niveau bleiben bzw. sogar noch weiter steigen. □

**Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie, EBZ Business School in Bochum**

**expo real** Stand der BayernLB,  
Halle A1.312,  
Messe München  
04. – 06.10.2022

## Immer am Puls der Märkte

**Europa bewegt sich – wer drableiben will, muss einen Schritt voraus sein.**  
Dynamische Immobilienmärkte fordern die Real I.S. als flexiblen Manager. Nur so können wir die Ressourcen einer Immobilie oder eines Portfolios erfolgreich in Rendite für unsere Investoren umsetzen. Wir finden, zu den Voraussetzungen für aktives Immobilien Management gehören eine fundierte eigene Meinung und die starke Präsenz vor Ort. Deshalb setzen wir von Ankauf bis Verkauf eines Investments auf die mikro- und makroökonomischen Analysen unseres Researchteams – und sind in unseren wichtigsten europäischen Kernmärkten Deutschland, Frankreich, Niederlande und Spanien mit Experten direkt vertreten.

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

## Wechsel Dich II

**Heiko Böhnke**, Vertriebs-Vorstand der **Real Exchange AG (REAX)**, wird das Unternehmen zum 30. September 2022 auf eigenen Wunsch und im gegenseitigen Einvernehmen verlassen und sich einer neuen Herausforderung stellen. Böhnke war seit Anfang 2019 im Vorstand des Hamburger Spezialisten für den Sekundärmarkt von offenen Immobilien-Spezial-AIF. Die REAX wird zunächst von Mitvorstand **Jörn Zumühlen** allein geführt.

**Remco van der Mije** verstärkt **Garbe Institutional Capital** als Senior Investment Manager und Fund Manager. Der 37-Jährige wird die paneuropäische Science & Tech-Plattform des Unternehmens gemeinsam mit dem Management-Team ausbauen. Zu seinen Aufgaben gehören unter anderem die Weiterentwicklung des operativen Geschäftes und der ESG-Strategie sowie das Investmentmanagement und die Portfoliooptimierung. Er berichtet an Geschäftsführer **Thomas Kallenbrunnen**.

**Mike Schreurs** ist mit Wirkung zum 1. August 2022 als Managing Director zu **Coros** gestoßen und verantwortet fortan den Bereich Investments im Unternehmen. Der Investmentspezialist kommt von **Patrizia Alternative Investments**, wo er in den vergangenen zehn Jahren das Wachstum maßgeblich begleitet und dabei strategische Unternehmens- und Immobilienkäufe der Patrizia mit einem Transaktionsvolumen von zehn Milliarden Euro verantwortet hat.

# Mieten teilweise unbezahlbar

immowelt ermittelt gewaltige Unterschiede zwischen München und Chemnitz

**Wer mit vermieteten Wohnungen Geld verdienen will, muss sicher sein, dass die Mieter die Belastungen dauerhaft tragen können. Das bereitet in manchen Städten Probleme, denn die Mieten eilen den Einkommen davon.**

Eine **immowelt**-Analyse zur Mietbelastung von Singles in 80 deutschen Großstädten zeigt: In 23 Städten geben Singles für die Kaltmiete mindestens ein Viertel ihres Nettoeinkommens aus. In der Spitze beträgt die Wohnkostenquote sogar 42 Prozent. Hinzu kommen noch die Nebenkosten, die für viele Haushalte künftig deutlich höher ausfallen als bisher. Das treibt die Wohnkostenbelastung weiter nach oben.

Für die Analyse wurde in 80 Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern die monatliche Belastung durch die mittlere Kaltmiete einer Wohnung mit 50 Quadratmetern in Relation zum mittleren Nettoeinkommen einer vollverdienenden Person berechnet.

Am schwierigsten ist die Situation in Städten, in denen die Schere zwischen Mieten und Einkommen immer weiter aufgegangen ist. In München beläuft sich die mittlere Angebotsmiete für eine 50-Quadratmeter-Wohnung auf 1.195 Euro plus Nebenkosten. Ein Einpersonenhaushalt muss allein für die Kaltmiete 42 Prozent seines Verdienstes aufbringen. Je nach Qualifikation und Verdienst kann die Belastung auch noch deutlich größer werden.

Zwar ist die Wohnkostenquote in München mit Abstand am höchsten, doch auch in den anderen größten deutschen Städten ist die Lage angespannt. In Frankfurt kostet eine Wohnung für eine Person 960 Euro, was einer Belastung von 34 Prozent entspricht. In Berlin beträgt die Wohnkostenquote 33 Prozent, was besonders am vergleichsweise niedrigen Gehaltsniveau liegt. Im Einkommensvergleich der 80 Städte liegt die Hauptstadt auf Platz 46, im Mietvergleich hingegen auf Platz fünf.

Mit 765 Euro ist Berlin aber deutlich günstiger als Frankfurt oder München. Etwas besser ist das Verhältnis in Hamburg und Köln (je 28 Prozent). Die Kaltmieten liegen bei 685 Euro in der Hansestadt und 700 Euro am Rhein.

Das Ungleichgewicht zwischen Mieten und Einkommen ist längst nicht nur ein Problem der Metropolen. Auch in vielen kleineren Städten ist die Belastung hoch. Sowohl in Offenbach am Main als auch in Heilbronn müssen Alleinlebende 30 Prozent für die Miete ausgeben. In Heidelberg und Freiburg sind es jeweils 29 Prozent. In allen Städten kosten die Mieten für 50 Quadratmeter inzwischen mindestens 700 Euro. Noch teurer ist es gar in Darmstadt (29 Prozent), wo eine kleine Wohnung aktuell 810 Euro kostet und damit sogar mehr als in Berlin (765 Euro), Hamburg (685 Euro) oder Köln (700 Euro).

Viele der kleineren Städte mit hoher Wohnbelastung besitzen eigene Universitäten und Hochschulen, sodass ein großer Anteil an Studenten den Mietmarkt zusätzlich belastet und die Preise nach oben treibt. Darüber hinaus könnte es in Zukunft zu weiteren Mietanstiegen kommen, da die Nachfrage nach Wohnungen zunimmt. Durch die gestiegenen Bauzinsen können sich immer weniger Menschen Wohneigentum leisten, was den Mietmarkt zunehmend belasten dürfte.

Doch es gibt auch noch Städte, in denen Singles bezahlbaren Wohnraum finden. Die geringste Mietbelastung weist Salzgitter auf. Dort kosten 50-Quadratmeter-Wohnungen im Median 280 Euro, was eine Wohnkostenquote von elf Prozent ausmacht. Nur etwas höher ist sie in Chemnitz (13 Prozent) und Bremerhaven (14 Prozent), was ebenfalls am niedrigen Mietniveau liegt. Besonders im Ruhrgebiet wohnt es sich noch günstig – in keiner der Großstädte beträgt die Belastung mehr als 25 Prozent. In Remscheid, Gelsenkirchen oder Hagen (je 14 Prozent) liegt sie sogar deutlich darunter. □

# Stimmungs-Index dreht erneut ins Negative

RICS ermittelt größten Umschwung auf amerikanischem Kontinent - in Europa kaum weniger ausgeprägt

Die Ergebnisse des RICS Global Commercial Property Monitor (GCPM) für das zweite Quartal 2022 zeigen, dass die Verbesserung der Stimmung der vergangenen Quartale auf globaler Ebene zum Stillstand gekommen ist.

So sank der Global Property Sentiment Index (CPSI) im zweiten Quartal wieder in den negativen Bereich (minus sechs gegenüber plus drei im ersten Quartal 2022). Grund dafür ist die anhaltende Straffung der Geldpolitik der wichtigsten Zentralbanken, angeführt von der US-Notenbank und die Beschleunigung der Inflation, die noch nicht beendet zu sein scheint.

Auf regionaler Ebene wurde auf dem amerikanischen Kontinent, auf dem die Dynamik im ersten Quartal am stärksten ausfiel, der deutlichste Stimmungsumschwung registriert. Hier fiel der CPSI von plus 18 auf plus eins. In Europa wird ein ähnlicher Trend verzeichnet, wenn auch weniger ausgeprägt (plus acht auf minus vier).

Der Anteil der Befragten, die der Ansicht sind, dass sich ihr Markt in der Anfangsphase eines Abschwungs befin-

det, ist von elf auf 30 Prozent gestiegen, während der Anteil derer, die ihren Markt inmitten eines Abschwungs sehen, sich von 15 auf 18 Prozent erhöht hat. Demnach sagen etwa die Hälfte der Befragten, dass sich ihr Immobilienmarkt in einer Abschwungphase befindet. Das ist der höchste Anteil seit dem durch Corona geprägten vierten Quartal 2020. Weitere zehn Prozent sagen, dass sich der Markt auf dem Tiefpunkt des Zyklus befindet.

Die ausgeprägte Divergenz der Nachfrage nach Assetklassen ist im zweiten Quartal nicht mehr so stark wie zuvor, aber immer noch deutlich. Die globale Mieternachfrage (Nettosaldo im Vergleich zum vorangegangenen Quartal) erreicht bei Industrieimmobilien einen Wert von plus 29 Prozent (Q1: plus 37 Prozent). Bei Büroimmobilien liegt das Nettosaldo bei minus vier Prozent (Q1: plus sieben Prozent), und bei Einzelhandelsflächen wird ein Wert von minus elf Prozent (Q1: minus acht) erreicht.

Der Nettosaldo der Investitionsnachfrage auf globaler Ebene hatte sich seit dem zweiten Quartal 2021

## DFI WOHNEN 1 Investition in deutsche Wohnimmobilien (AIF)



Bereits für den Fonds erworbene Wohnimmobilien im Bestand

DFI WOHNEN 1 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG

positiv entwickelt. Die aktuellen Ergebnisse zeigen jedoch, dass Investoren vorsichtiger werden. So ging der Nettosaldo weltweit über alle Assetklassen hinweg von plus 17 Prozent auf minus vier Prozent zurück. Dieses Muster spiegelt sich in den Kapitalwerterwartungen für die nächsten drei Monate (Rückgang von plus zwölf Prozent auf minus drei Prozent) und im Zwölfmonatsausblick (plus 21 Prozent auf plus sechs Prozent) wider.

Vor dem Hintergrund steigender Zinssätze und einer möglichen weltweiten Rezession, stellt die Überbewertung der Immobilienmärkte per Saldo ein zusätzliches Risiko dar. Auf globaler Ebene ist mehr als die Hälfte der Befragten der Ansicht, dass ihr lokaler Markt als teuer oder sehr teuer zu bewerten ist. Für Nord- und Südamerika steigt dieser Anteil auf zwei Drittel (70 Prozent in den USA). In der Region MEA liegt der Anteil bei 50 Prozent, in der APAC-Region bei 42 Prozent und in Europa bei 61 Prozent. In Deutschland bezeichnen sogar satte 91 Prozent der Befragten den Markt als teuer oder sehr teuer.

Europaweit sind 52 Prozent der Befragten der Ansicht, dass der Markt in die Abschwungphase des Immobilienzyklus gerutscht ist. Dies bedeutet einen erheblichen Stimmungsumschwung im Vergleich zum vergangenen

Quartal, als nur 26 Prozent der Befragten dem zustimmten. Auf Länderebene weisen Deutschland (71 Prozent), die Niederlande (65 Prozent) und Frankreich (55 Prozent) eine Mehrheit der Umfrageteilnehmer auf, die der Meinung ist, dass sich der Markt im Anfangsstadium des Abschwungs befindet. Auf der anderen Seite hebt sich Griechenland ab. Eine Mehrheit von 75 Prozent der Befragten sieht hier den Markt weiterhin in einer expansiven Phase des aktuellen Immobilienzyklus.

Deutschland als Immobilieninvestitionsstandort wird weiterhin als teuer (60 Prozent) und sehr teuer (31 Prozent) bewertet. Die verbleibenden neun Prozent sehen auf dem Markt faire Preise. Deutschland steht damit im europäischen Vergleich der teuren Länder auf Platz 1.

**Susanne Eickermann-Riepe**, Vorstandsvorsitzende der **RICS Deutschland**: „Die makroökonomischen Rahmenbedingungen bringen die Dynamik im Immobilienmarkt praktisch zum Stillstand. Hohes Risiko, steigende Zinsen, weltweite Rezession, eingeschränkte Ressourcen und die Transformation der Wirtschaft ist in vollem Gange. Das hinterlässt deutliche Spuren auch auf dem Immobilienmarkt.“ □



Verifort Capital

»Wir leben  
Immobilien.«

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

[www.verifort-capital.de](http://www.verifort-capital.de)

# Kaum Beschwerden bei der Ombudsstelle

Schlichtungsstelle kann in keinem Fall Pflichtverletzung der KVG bei geschlossenen Fonds feststellen

Die Ombudsstelle für Investmentfonds verzeichnete im vergangenen Jahr zwar einen Anstieg der Verbraucherbeschwerden – aber nur um zwei auf gerade einmal 83 Eingaben. Das geht aus dem Jahresbericht des Ombudsmanns hervor. Tatsächlich ist die Zahl noch niedriger, denn die Schlichtungsstelle war nur in 56 Fällen zuständig.

In 48 Prozent der Verbraucherklagen kam es zu einer einvernehmlichen Beilegung, in sieben Prozent haben sich Verbraucher trotz eines Schlichtungsvorschlags zu ihren Lasten mit dem Unternehmen geeinigt. Rund 34 Prozent der Schlichtungsanträge waren unbegründet. Die berechtigten Eingaben bezogen sich auf die Bereiche Altersvorsorgeverträge (22 Beschwerden), Depot und Depotführung (18), Fonds und deren Vertrieb (16) – hier vor allem auf das Management und den Vertrieb geschlossener Fonds.

Insgesamt sieben Verbraucherklagen bezogen sich auf das Management geschlossener Immobilienfonds. Beanstandet wurde unter anderem eine schleppende In-

vestitionstätigkeit des Fondsmanagements beziehungsweise verspätete Kapitalabrufe und die Reduzierung von prognostizierten Ausschüttungen. Die Anleger wollten daher ihre Fondsbeteiligung rückabwickeln oder verlangten die Rücknahme ihrer Anteile – allerdings erfolglos. Die Schlichtungsstelle konnte in keinem Fall ein pflichtwidriges Verhalten der Kapitalverwaltungsgesellschaft feststellen.

In weiteren fünf Fällen beschwerten sich Kunden über den Vertrieb von geschlossenen Beteiligungen. Konkret ging es um Private-Equity-Dachfonds. Die Anleger gaben an, falsch beraten worden zu sein. Und zwar in diesen Punkten: Sie seien nicht über das Totalverlustrisiko aufgeklärt worden, dass die Rückzahlung nicht in einer Summe, sondern in Teilbeträgen erfolge, oder dass die Fondsanteile nicht jederzeit wieder liquidiert werden könnten. Auch hier waren die Beschwerden erfolglos. Nach Ansicht der Schlichter wurden die Kunden umfassend aufgeklärt. □

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

# Bei Büros setzen sich Staffelmieten durch

Jones Lang LaSalle: 100 verschiedene Indexierungsklauseln - Mieter in besserer Verhandlungsposition

Die gestiegenen Inflationsraten dürften bei vielen Büronutzern zu einer spürbaren Mieterhöhung führen. Nach einer Analyse von JLL enthalten nahezu alle Büromietverträge, die in den vergangenen Jahren abgeschlossen wurden, Anpassungsklauseln.

„Das sind zum Teil Staffelmieten, aber zu mehr als 80 Prozent Vereinbarungen, die die Anpassung des Mietzinses an die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten vorsehen“, erläutert **Helge Scheunemann**, Head of Research **JLL Germany**. In nahezu allen Fällen wird dabei der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts zugrunde gelegt.

JLL hat indexierte Mietverträge mit einer Gesamtfläche von mehr als 6,3 Millionen Quadratmetern ausgewertet, die sich in fast 900 Bürogebäuden bundesweit befinden. Rund 82 Prozent der Mietflächen entfallen auf Verträge, die 2010 oder später abgeschlossen wurden, Etwa 45 Prozent auf 2018 oder später und 21 Prozent auf 2020 oder später.

Auffallend ist die große Vielfalt an Indexierungsklauseln. Insgesamt wurden knapp 100 verschiedene Vereinbarungen in der Stichprobe registriert. „Mit einem Anteil von 40 Prozent dominiert die Regelung, dass jedes Jahr die Inflationsrate vollständig auf die Miete aufgeschlagen wird“, berichtet Scheunemann.

Häufig gibt es allerdings auch Hürden, bevor die Indexierung greift. Bei 19 Prozent der untersuchten Fälle muss der zugrunde gelegte Preisindex um fünf Prozent gestiegen sein, bevor es zu einer Mietan-

passung kommt. In jedem zehnten Fall liegt die Hürde sogar bei zehn Prozent. Eher die Ausnahme sind dagegen Anpassungen alle zwei Jahre oder gedeckelte Mieterhöhungen auf 50 oder 70 Prozent der Inflationsrate. „Vor etwa zehn Jahren waren Hürden bei der Indexierung gängiger Standard“, weiß Scheunemann.

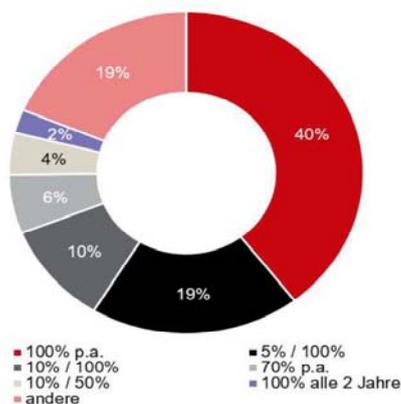
Je stärker sich die Büromärkte jedoch zugunsten der Vermieter entwickelten, desto häufiger fanden sich in den Verträgen volle Durchindexierungen, was auf die gewachsene Verhandlungsmacht der Vermieter zurückzuführen war. „Das war in den deutschen Bürohochburgen insbesondere in den Jahren 2019 und 2020 zu beobachten, als vollindexierte Mietverträge auf einen Anteil von 47 Prozent kamen. In den Jahren zuvor waren es lediglich 36 Prozent“, vergleicht Scheunemann.

Mit den kräftig gestiegenen Inflationsraten in diesem Jahr scheint sich das Blatt zu wenden. Scheunemann geht zwar davon aus, dass auch in Zukunft nahezu jeder Mietvertrag eine Anpassungsklausel enthalten wird. Das zunehmende Flächenangebot werde allerdings die Mieter in eine bessere Verhandlungsposition als noch vor ein oder zwei Jahren versetzen. „Das dürfte dazu führen, dass auch vor dem Hintergrund der voraussichtlich anhaltend hohen Inflation auf Seiten der Eigentümer die Bereitschaft steigt, insbesondere bei großen Mietverträgen ab 5.000 Quadratmetern Staffelmieten zu vereinbaren, anstatt eine jährliche volle Indexierung zu fordern. Dies nimmt den Mietern das Risiko und gibt den Eigentümern Sicherheit bei der Kalkulation.“ □

## Die häufigsten Indexierungsklauseln in Büromietverträgen



Basis: 6,3 Mio. m<sup>2</sup>



- JLL hat bundesweit Mietverträge über 6,3 Millionen m<sup>2</sup> in rund 900 Gebäuden ausgewertet.
- Bei knapp 40 Prozent der Mietverträge dominiert die Regelung, dass jedes Jahr der Prozentsatz, um den der Preisindex für die Lebenshaltung gestiegen ist, voll auf die Miete aufgeschlagen wird (100% p.a.).
- Sehr oft sind allerdings Hürden zu nehmen, bevor die Indexierung greift. So muss in einigen Fällen der Preisindex um fünf oder gar zehn Prozent gestiegen sein, bevor es zu einer Mietanpassung kommt.
- Eher die Ausnahme sind Anpassungen alle zwei Jahre oder gedeckelte Mieterhöhungen auf 50 oder 70 Prozent der Inflationsrate.

## ZBI

### Wohn-Portfolio

Die **ZBI Gruppe** hat ein Immobilienportfolio für den offenen Immobilien-Publikums-AIF „UniImmo: Wohnen ZBI“ gekauft. Es umfasst 26 Objekte in Deutschland und acht in den Niederlanden. Der Großteil befindet sich in Hessen, Niedersachsen, Hamburg und NRW. Sieben der acht Holland-Immobilien liegen in der Region Randstad.

## Quadoro

### Healthcare verkauft

Die **Quadoro GmbH** hat für den geschlossenen Fonds „Catella Doric HealthCare“ drei Gesundheitszentren in Berlin verkauft. Käufer der Objekte war der von der **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG** gemanagte offene Spezial-AIF „H&A Soziale Infrastruktur“.

## Deutsche Bank/ Nordcapital

### Musterverfahren

Die **Deutsche Bank** hat vor dem Bundesgerichtshof (BGH) ein Kapitalanleger-Musterverfahren für sich entschieden. Der sechs Jahre dauernde Rechtsstreit drehte sich um angebliche Prospektfehler bei geschlossenen Schiffsfonds, die das Hamburger Emissionshaus **Nordcapital** initiiert und die Deutsche Bank vertrieben hatte. Der BGH hat die Klage (Az. XI ZB 33/19) als unzulässig verworfen, wie die FAZ meldet. Der zuständige elfte Zivilsenat des BGH in Karlsruhe wollte in dem Prospekt keine Rechtsfehler erkennen.

# „Mehrrendite sinnvoll nutzen“

Aream-Chef: New Energy mit finanzieller Unterstützung aufgebaut

Die **Aream Group** strukturiert und managt **New-Energy-Investments für professionelle Großanleger von der Projektentwicklung bis zum Betrieb der Anlagen. CEO Markus Voigt hat sich Gedanken zum Thema „Zufallserträge“ gemacht, wie die Ampel die Übergewinne nennt.**

„Erneuerbare Energien sind mit großer finanzieller und politischer Unterstützung aufgebaut worden. Allein über die EEG-Umlage flossen über die Jahre mehrere hundert Milliarden Euro und machten grünen Strom konkurrenzfähig. Jetzt sorgen die steigenden Strompreise für außergewöhnlich hohe Renditen bei alten, geförderten Anlagen. Diese Mehrrendite sollte fairerweise entweder für eine Entlastung der Verbraucher oder noch besser für den weiteren Umbau der Energiewirtschaft eingesetzt werden. Denn dies ist auf Dauer die gerechteste Lösung“, so **Markus Voigt**.

Die Erneuerbaren decken mittlerweile den größeren Teil des Strombedarfs. „Das hätte sich Umweltminister Jürgen Trittin kaum träumen lassen, als er 1999 das 100.000-Dächer-Programm auflegte. Die damals und auch später noch gezahlten Subventionen sind ein Erfolgsmodell und haben Deutschland einen enormen Schub bei der Energiewende gegeben.“

Doch das sei heute nicht mehr notwendig. Die Produktionskosten für grünen Strom sind gesunken, die heutigen Anlagen auch ohne Förderung rentabel. Für Investoren ließen sich ohne jede Einspeisevergütung und andere Hilfen Projekte entwickeln, die eine marktgerechte Rendite aufweisen. Und: Wer ins Risiko geht, solle auch dafür belohnt werden.

Der starke Anstieg der Strompreise habe jetzt die Gewinne der geförderten Altanlagen aber über die Maßen steigen lassen. Zudem führe dies zu der Situation, dass die Gewinne nach



oben zwar unbegrenzt weiter steigen können. Sollten die Strompreise aber wieder sinken und unter den Förderbeitrag fallen, verdienen die Altanlagen immer noch – dann wieder auf Kosten des Staates.

Bei den älteren noch geförderten Anlagen wäre es nach Ansicht von Voigt nur fair, zumindest einen Teil der unverhofften Gewinne zu nutzen, um die Förderung quasi zurückzuzahlen. So wird das etwa in Italien oder Portugal gehandhabt, wo der von geförderten Anlagen erzielte Gewinn gedeckelt ist. Viel besser und zukunftsgerichteter ist es allerdings, mit den jetzt stark sprudelnden Geldquellen die Förderung im Bereich der Erneuerbaren Energien auszuweiten – und zwar in Bereichen, die noch weit von der Profitabilität entfernt sind: Speicher, Netze, Wasserstoff, neue Technologien, Steigerung der Wirkungsgrade.

Diese Subventionen könnten sehr einfach aus den zusätzlichen krisenbedingten Gewinnen der geförderten Altanlagen fließen und mehr Investoren in diese Bereiche ziehen. Dazu komme: Zum Thema Nachhaltigkeit gehört nicht nur, dass Projekte zur Vermeidung von Klimaschäden gebaut und betrieben werden. Auch soziale Aspekte gehören zu einer guten Unternehmensführung und sind zu berücksichtigen. Voigt: „Da wäre ein Teilen der unerwarteten zusätzlichen Erträge doch eine sehr gute Möglichkeit.“ □

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

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

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

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

**Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Karl-Georg Loritz (Vorsitz)

**Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.**

*Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.*

### **Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:**

**BVT Unternehmensgruppe**

**DF Deutsche Finance Holding AG**

**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**

**US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Verifort Capital Group GmbH**

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

**ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe**

## Das Letzte

Sie werden sich erinnern. Vor ein paar Ausgaben habe ich ein Spiel mit Ihnen gespielt. Es ging um den Umgang mit Sexualität und Erziehung. Um welches Land handelte es sich jeweils dabei? Iran oder Afghanistan? Saudi Arabien oder Nordkorea? Die Antwort war stets: Texas. Und ist sie auch jetzt. Der Cowboy-Staat hält allen den geladenen Colt vor die Nase, die auf nachhaltige Investments setzen.

Die Regierung des Bundesstaates hat Pensionskassen verboten, ihr Kapital bei bestimmten Investmentfirmen anzulegen. Es geht um eine Menge Geld, denn die Pensionskassen verwalten hunderte Milliarden Dollar für die Altersvorsorge zum Beispiel von Lehrern und Feuerwehrleuten. Wer nachhaltige Investments verfolgt, bekommt nun die rote Karte. Das betrifft unter anderem **Blackrock, BNP Paribas, UBS** und **Credit Suisse**. Dazu knapp 350 Fondsgesellschaften, darunter einige der **Deutsche-Bank-Tochter DWS** (die sich kürzlich in einer parallelen Variante der USA wegen Green-Washing vor Gericht verantworten musste, aber das ist eine andere Geschichte).

Die Texas-Ranger wittern überall eine Verschwörung, wo es um ESG geht. Denn die Nachhaltigkeit schade der heimischen Öl- und Gasindustrie. Überschwemmungen? Dürren? Waldbrände? Hungerkrisen, weil kaum noch etwas auf den Feldern wächst? Scheiß egal, Hauptsache der Zwölf-Zylinder-Ford bläst weiterhin acht Gallonen auf 100 Meilen durch den Auspuff. Benzinverschwendung charakterisiert nach Ansicht der texanischen Republikaner offenbar den richtigen Mann. Den mit Cowboyhut und kariertem Hemd. Oder roter MAGA-Kappe. Wer war bei **Karl May** der Böse? Der Ölprinz oder der Apachen-Häuptling? So, jetzt kann ich **Winnetou** auch abhaken.

Von der absurden Forderung, ESG zu ächten, ist es nur ein kleiner Schritt in Schlangenlederstiefeln zum „Woke Capitalism“. Für manche eine Strategie der Kommunistischen Partei Chinas. So wie für den republikanischen Senatskandi-

daten **Blake Masters**. Er wirbt mit diesem Spruch um Wählerstimmen: „ESG hat keinen Platz in unserem Land“. Masters wird übrigens von **Peter Thiel** unterstützt, deutschstämmiger Milliardär und Trump-Fan, der die USA in eine Art Technologie-Monarchie umwandeln will, wie die **FAZ** berichtet. Und der außerdem der Chef von Österreichs Ex-Kanzler **Sebastian Kurz** ist, aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen.

Wie wohl der Pool in **Donald Trumps** Märchenschloss Mar-a-Lago geheizt wird? Wahrscheinlich mit Öl. Oder Gas. Der Poolboy wird es wissen. Und nicht nur das. Bis vor kurzem noch konnte er den Chlorgehalt prüfen und dabei ungestört in Unterlagen von höchster Geheimhaltung stöbern. Was wird ihn wohl interessiert haben? Wie die CIA-Agenten in Russland, China und Saudi Arabien mit Klarnamen heißen? Welche Taktik die USA im Falle eines Atomkriegs verfolgt? Ganz bestimmt, mit wem sich Frankreichs Präsident **Emmanuel Macron** vergnügt.

Gerade lese ich passend dazu, dass eine falsche Rothschild-Erbin und tatsächliche Hochstaplerin aus der Ukraine bei einem Besuch in Trumps-Privat-Club in die Nähe der nun konfiszierten Top-Secret-Dokumente gelangte. So was kannst Du Dir nicht ausdenken - fast wie Ibiza in den Südstaaten. Auch nicht, dass Trump nun in seinem Wahn verlangt, er solle zum Präsidenten ausgerufen werden. Außerdem postet er in seinem Social-Media-Dienst Truth Social die wirren Verschwörungen der Qanon-Gemeinde.

Sollte Trump erneut Präsident werden, wird darum wohl als erstes die Nasa aufgelöst. Denn dann müssen wir darüber diskutieren, ob die Erde eine Scheibe ist. Und der Mond hängt an einer kurzen Leine nur wenige Meter über uns. In Texas steht das dann bestimmt bald in den Schulbüchern. So wie die Schöpfungsgeschichte wörtlich genommen, angefangen bei Adam und Eva. Ganz ehrlich: Dann haben die Lehrer auch keine Altersvorsorge verdient... □