

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 450 | 06. KW | 09.02.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: BVT bringt nächsten Publikums-AIF der Residential-Serie	2
Die Meinung des Profs: Günter Vornholz und das Potenzial der Fachkräfte	5
Wohnungsmärkte: Institut der deutschen Wirtschaft sieht Preisverfall gestoppt	10
Markt für Gesundheitsimmobilien: Nur eine Grippe oder was Ernstes?	11
Personalia I	12
Zwangsversteigerungen: Argetra fürchtet steigende Fälle in kommenden Jahren	14
Personalia II	14
Nachhaltigkeit: Fünf Punkte aus Sicht des Urban Land Instituts	17
Feri-Marktanalyse: Vorteile von Beteiligungen auf dem Sekundärmarkt	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Der 10. Januar war ein besonderes Datum für alle Anbieter und Vertriebe von Long Term Investment Funds (ELTIFs). Seitdem gelten in der Europäischen Union neue Regeln, die Erleichterungen für die Emission und den Verkauf vorsehen. Und auch die deutsche Behörde BaFin hegt offensichtliche Sympathien für den ELTIF. Sie hat entschieden, dass alle Finanzanlagenvermittler nach Paragraph 34f Gewerbeordnung die Europa-Fonds an Privatanleger vertreiben dürfen. Das ist neu, denn bislang stand ein Fragezeichen hinter der Platzierung der ELTIFs.

Für mich ein klares Signal, dass sowohl die Europäische Union als auch die deutsche BaFin die Zukunft der Sachwerte in einem ELTIF sehen. Wobei sich die Frage stellt, ob die Institutionen die Situation richtig einschätzen. Bislang kenne ich für den Publikums-Markt nur einen einzigen ELTIF, den „Klimavest“ von **Commerz Real**. Bei einer Umfrage unter Initiatoren vor rund einem halben Jahr für die Frankfurter Allgemeinen Zeitung zu diesem Thema stellte ich eher Zurückhaltung fest.

Vielleicht hat sich die überwiegende Meinung zu dem neuen Produkt inzwischen geändert. Beim Sachwerte-Gipfel am 20. Februar in München werden wir darüber diskutieren. So wie über zahlreiche andere Themen, die interessant sind für die Emittenten und Vermittler. Ein Restkontingent an Tickets können Friedrich Andreas Wanschka, Uwe Kremer und ich noch anbieten. Gerne auch verbunden mit der Einladung zur Vorabendveranstaltung am 19. Februar im Airbräu zwischen den beiden Terminals am Münchner Flughafen.

Wir freuen uns jedenfalls auf spannende Vorträge der Experten von Angeboten für private Anleger und für institutionelle Investoren. Der Bereich für professionelle und vermögende Anleger und die damit verbundenen Anforderungen bekommt diesmal einen deutlich größeren Raum in der Agenda als in den Vorjahren.

Viel Spaß beim Lesen!

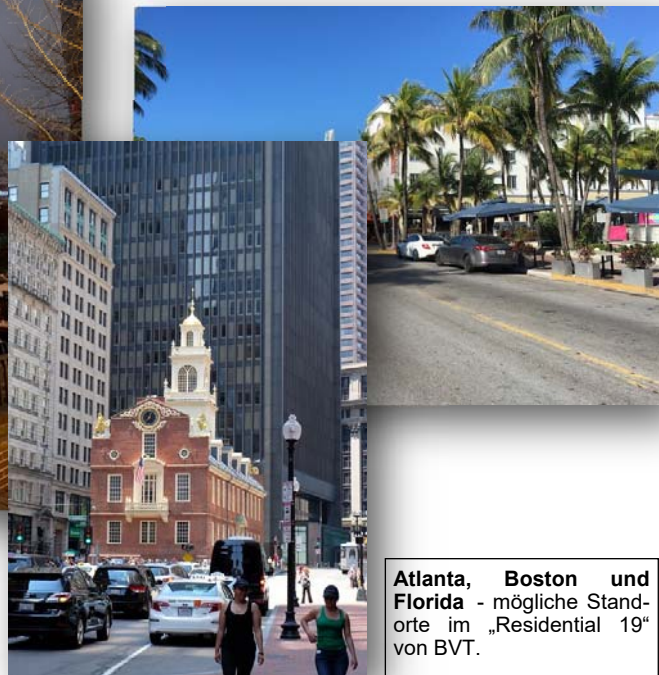


Union Investment

Verkauf in Singapur und Plus bei Fonds

Union Investment hat das Bürogebäude „VisionCrest Commercial“ in Singapur an einen von **TE Capital Partners** verwalteten Immobilienfonds verkauft. Der Kaufpreis liegt über dem zuletzt ermittelten Sachverständigenwert. Union Investment hatte die Immobilie im Jahr 2007 als Projektentwicklung für das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds „UniImmo: Global“ erworben. Die im Jahr 2008 fertiggestellte Immobilie verfügt über eine Mietfläche von rund 14.400 Quadratmetern. Sie ist aktuell zu 99 Prozent an Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen vermietet.

Insgesamt hat Union Investment im zurückliegenden Geschäftsjahr 2023 die Assets unter Management im Immobilienbereich erneut steigern können. Trotz dem höchsten Zinsanstieg seit 60 Jahren wuchs das Immobilienfondsvermögen gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,2 Prozent auf 56,9 Milliarden Euro. Weiterhin positiv, wenn auch angesichts alternativer Anlageprodukte deutlich verhaltener als im Vorjahr, entwickelte sich der Nettomittelabsatz mit 865 Millionen Euro. Den Offenen Immobilien-Publikumsfonds und Spezialfonds flossen 452 Millionen Euro zu. Weitere 413 Millionen Euro wurden im Service-KVG-Geschäft eingesammelt. Im Vorjahr hatte der Netto-Mittelabsatz über alle deutschen Immobilienfonds gerechnet 2,3 Milliarden Euro betragen.



Atlanta, Boston und Florida - mögliche Standorte im „Residential 19“ von BVT.

Fonds-Check

Wo Amis lieber zur Miete wohnen

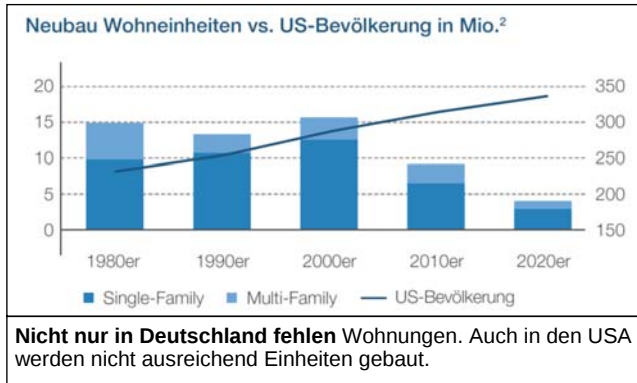
BVT bringt Fonds Nummer 19 mit Entwicklungen in den US-Wohnungsbau

Auch in Zeiten schwacher Märkte geben manche Fondsinitiatoren Vollgas. BVT hatte im vorigen Jahr mehrere Angebote für private und vermögende Anleger im Vertrieb. Und legt bereits nach. Der Publikums-AIF „Residential 19“ setzt die Reihe der USA-Fonds aus dem Hause BVT mit unveränderter Konzeption fort.

Konzept. Der Fonds investiert in den Wohnungsbau auf dem amerikanischen Kontinent. Anleger beteiligen sich ab 30.000 Dollar plus drei Prozent Agio an der Projektentwicklung von mindestens zwei Wohnanlagen an der Ostküste der USA. Sinn und Zweck der Investition ist die Finanzierung der Apartments und der Verkauf nach ihrer Fertigstellung. Es geht nicht um laufende Einnahmen aus der Vermietung. Um die Investitionsrisiken zu begrenzen, finanziert der Fonds ausschließlich Projekte mit gesicherten Grundstücken und Baugenehmigungen. Außerdem strebt der Fonds ausschließlich Investments mit Baufertigstellungsgarantien der Projektentwickler an.

Objekte. Der Spezialbegriff für die Investitionsobjekte lautet „Multi-Family“. Darunter fallen Apartmentanlagen ab fünf Wohneinheiten, in der Regel sind solche Anlagen jedoch durchschnittlich 250 Wohnungen groß. Multi-Family-Apartmentanlagen werden durch ein professionelles Propertymanagement verwaltet. **BVT** will ausschließlich den Bau von „Class-A“-Apartments finanzieren.

Standorte solcher Anlagen liegen in prosperierenden Metropolregionen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz. Sie bieten Mietern Gemeinschaftseinrichtungen wie einen Swimming Pool, Fitness- oder Businesscenter, Park- bzw. Garagenstellplätze. Eingerichtet sind sie mit hochwertigen Bädern, Einbauküchen und Wandschränke, Waschmaschine und Trockner. Der Homeoffice-Trend verstärkt den Fokus auf möglichst großzügigen Wohnraum mit entsprechender IT-Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen, wie ihn „Class-A“-Apartments bieten.



Standorte. BVT sieht die besten Investitions-Chancen an der Ostküste der USA und nicht weit davon entfernt. Konkret nennt das Unternehmen die Metropolen Boston, Washington D.C., Orlando und Atlanta.

US-Wohnungsmarkt. Die USA stellen nach Indien und China das Land mit der weltweit drittgrößten Bevölkerung. Seit Jahren wächst die Zahl der Einwohner kontinuierlich, und der Trend dürfte sich fortsetzen. Seit dem Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl um 20 Prozent gestiegen. Von aktuell 335 Millionen Menschen rechnen die Experten in ihren Prognosen mit

400 Millionen im Jahr 2060. Ähnlich ist die Entwicklung bei den Haushalten. Deren Zahl hat alleine im Jahr 2022 um zwei Millionen zugenommen. Wobei die gestiegenen Zinsen - wie in Deutschland auch - viele Träume von den eigenen vier Wänden zum Platzen brachten. Derzeit gibt es in den USA rund 85 Millionen Eigenheime und 45 Millionen Mietobjekte.

Kalkulation. Der AIF ist nicht für Anleger gedacht, die Wert legen auf regelmäßige Ausschüttungen. Dieser Fonds kann gemäß seiner Konzeption erst Einnahmen auszahlen, nach dem die entwickelten Wohnanlagen mit Gewinn verkauft wurden. Im mittleren Szenario geht BVT davon aus, dass die entwickelten und vermieteten Immobilien nach Ablauf von jeweils drei Jahren verkauft werden, und die Investmentgesellschaft über die Vorzugsverzinsung von neun Prozent hinaus eine Gewinnbeteiligung an die Anleger ausschütten kann. Der Gesamtrückfluss aus Erträgen und Kapitalrückzahlungen nach Abzug der Kosten beträgt in diesem Szenario 129 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage. Die Prognose beruht auf den Erfahrungswerten der Vorgängerfonds und berücksichtigt die aktuelle Marktsituation, ist aber genau das: Eine Prognose, eine Schätzung. ►

JETZT INVESTIEREN!

Stabile Erträge, Expertise
und Transparenz

**Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien



Hahn Pluswertfonds 180 – Fachmarktzentrum Landshut

www.hahnag.de



Wealthcap

Vermietungen

Die hauseigenen Vermietungs-Teams von **Wealthcap** konnten mehr als 55.000 Quadratmeter Flächenumsatz mit einem Mietwert von knapp 54 Millionen Euro erreichen. Rund 37.000 Quadratmeter der 2023 vermieteten Flächen entfallen auf Neuverträge. Dies entspricht einem Anteil von 67 Prozent. Der Mietwert über die Vertragsdauer der neu abgeschlossenen Mietverhältnisse liegt bei rund 38 Millionen Euro. Beim restlichen Volumen handelt es sich um Prolongationen bestehender Mietverhältnisse.

Steuern. Günstige Steuersätze in den USA. Liegen die Einnahmen unter 11.000 Dollar, fallen dort nur zehn Prozent an.

Kosten. Die Initialkosten summieren sich auf 11,2 Prozent der Kommanditeinlage inklusive Agio.

Anbieter. BVT zählt zu den Dinosauriern unter den Anbietern geschlossener Fonds. Seit 1976 hat das Münchner Unternehmen Beteiligungsmodelle im Volumen von 7,7 Milliarden Euro aufgelegt. Die aktuellen Assets unter Management kommen auf 3,2 Milliarden Euro. Seit 48 Jahren ist BVT in den USA aktiv, hat dort 18 Angebote mit einem Investitionsvolumen von zwei Milliarden Dollar aufgelegt und damit 31 Anlagen mit 9.700 Wohnungen finanziert. Die Performance der elf aufgelösten Fonds ist in Ordnung. Nicht alles ist gelaufen wie geplant, doch die überwiegende Mehrzahl der Fonds

hat Gewinne für seine Anleger erwirtschaftet.

Meiner Meinung nach... Residential-Fonds Nummer 19 der Münchner BVT. Wie gehabt beteiligen sich Anleger an der Finanzierung von Projektentwicklungen im Osten der USA. In Frage kommen Wohnanlagen in ausgewählten Metropolen. Die Demografie und der Markt sprechen für das Investment. Die Zahl der Einwohner und Haushalte wird weiter steigen, die gestiegenen Zinsen dürften ein Grund dafür sein, dass viele Amis ihre Pläne vom Eigenheim erst einmal auf Eis legen und statt dessen in Mietwohnungen ziehen. Mit einigen Sicherheitsbausteinen will BVT die Risiken begrenzen. Aber: Eine Projektentwicklung komplett ohne Investitionswagnis wird es niemals geben. Für Anleger, die Risiko und Renditeausichten in einem angemessenen Verhältnis sehen. □

WERBUNG

 Verifort Capital

»Investitionen mit Wirkung.«

Der Publikums-AIF »Verifort Capital HC2« bietet die Möglichkeit sich am Zukunftsmarkt von Health&Care-Immobilien zu beteiligen.

Das Wichtigste im Überblick:

- Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Sozial-, Pflege und Betreuungseinrichtungen
- Mindestbeteiligung 5.000 € zzgl. Ausgabeaufschlag
- 3,5% p. a. nach Abschluss der Platzierungs- und Investitionsphase bis 2035 (Prognose)
- Artikel-8-Fonds gemäß der Offenlegungsverordnung



deutscher
beteiligungspreis 2022

Ausgezeichnet in der Kategorie
»TOP nachhaltiges Investment-
vermögen« für die Assetklasse
Health&Care.

zum Fonds



Werbehinweis zum Fondsprodukt:

www.verifort-capital.de/vchc2-disclaimer

Professor Günter Vornholz, ImmobilienResearch GmbH, Lüdinghausen

Wer soll die nötigen Häuser bauen?

Fach- und Arbeitskräfte fehlen nicht nur in der Wohnungswirtschaft - War for Talents verschärft sich

Wohin laufen die Wohnungsmärkte? Das IDW-Institut zumindest registriert steigende Preise und Mieten (siehe Seite 10). In einer zweiteiligen Serie analysiert unser Immobilien-Weise Professor Günter Vornholz die aktuelle Lage und die Aussichten. Angefangen mit den Konsequenzen aus der Bevölkerungsentwicklung.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes fällt nicht mehr so dramatisch aus, aber für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ergeben sich dennoch wesentliche Herausforderungen. Eine stellt das stark schrumpfende Potenzial an Arbeits- und Fachkräften dar, was sich bei der Prognose dadurch zeigt, dass die Zahl der Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren (potenziell Erwerbstätige) in den kommenden Jahren deutlich abnehmen wird.

Für den Arbeitsmarkt bedeutet diese demografische Entwicklung eine Belastung, da die Zahl der potenzi-

ell Erwerbstätigen deutlich sinken wird. Es scheiden mehr Personen aus dem Erwerbsleben in die Rente aus als aus der Jugend nachkommen. 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 Wirtschaftszweige wie auch die Bau- und Wohnungswirtschaft, die Schwierigkeiten bei der Besetzung offener Stellen haben.

Die Bevölkerung im Erwerbsalter hatte von 2018 bis 2021 um 370.000 Personen abgenommen, nachdem sie zuvor ab 2012 kontinuierlich zugenommen hat. Für 2022 stieg aufgrund der hohen Zuwanderung aus der Ukraine diese Zahl wieder. Im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 66 Jahren waren demnach 51,8 Millionen Menschen.

In den kommenden Jahren wird die Zahl der Menschen im Erwerbsalter sinken und zwar zunächst bis

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

Die Kunst besteht darin,
das große Ganze im Blick
zu behalten

Informieren Sie sich über unsere
einzigartige Investment-Philosophie.

www.ustreuhand.de

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

Catella

Hotel statt Büro

Die **Catella Real Estate AG (CREAG)** hat das 2011 für den Spezial-AIF Catella“ erworbene Büroobjekt „Lönnrotinkatu 20“ in Helsinki aufgrund der Sanierungsnotwendigkeiten als Projektentwicklung zur Umnutzung in ein Hotel an den Fonds „Slättö Value Add II“ des Unternehmens **Slättö Förvaltning** in Form eines Share Deals veräußert. Die Immobilie verfügt über knapp 5.800 Quadratmeter vermietbare Fläche. Sie liegt am Rand des CBD im Zentrum der finnischen Hauptstadt.

zum Ende der 2030-er Jahre auf voraussichtlich 48,0 Millionen Menschen. Danach wird diese Zahl einige Jahre stabil bleiben. Bis 2070 wird selbst bei moderater demografischer Entwicklung die Zahl der potenziell Erwerbstätigen bis auf 45,8 Millionen deutlich sinken.

Der aktuelle Bevölkerungsaufbau wird durch die stark besetzten Jahrgänge der Babyboomer (Mitte der 1950-er bis Ende der 1960-er Jahre Geborene) dominiert. Diese Generation bildeten im Jahr 1990 als 20- bis 35-Jährige die größte Altersgruppe. Das sind sie auch heute noch, sie sind aber in das höhere Erwerbsalter gekommen. In den nächsten Jahrzehnten werden diese stark besetzten Jahrgänge nach und nach ins Rentenalter wechseln und schließlich immer weniger werden. An ihre Stelle rücken zahlenmäßig kleinere Geburtsjahrgänge auf. In den 1990-er Jahren hatten die Babyboomer das

Erwerbspersonenpotenzial deutlich verjüngt, mittlerweile trägt sie zu seiner Alterung bei. Derzeit sind mehr als 50 Prozent aller Menschen im Erwerbsalter 45 Jahre und älter. Wenn die stark besetzten Jahrgänge in den kommenden Jahren aus dem Erwerbsalter ausscheiden, wird das Erwerbspersonenpotenzial bis Mitte der 2030-er-Jahre schrumpfen.

Ohne Nettozuwanderung würde sich die Zahl der potenziell Erwerbstätigen alleine bis 2040 um rund 9,0 Millionen Menschen oder gut 17,0 Prozent verringern. Um die Verluste abzufangen, müssten zwischen 2022 und 2040 per Saldo jährlich etwa 490.000 Menschen allein im Alter zwischen 20 und 66 Jahren nach Deutschland zuwandern.

Die Abnahme der potenziell Erwerbstätigen wird dazu führen, dass das Mitarbeiterangebot auf den Arbeitsmarkt

Jetzt **Jamestown 32** zeichnen!

Unser Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, in professionell bewirtschaftete, vermietete Immobilien in den USA zu investieren.

In den vergangenen 41 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.



Direkt informieren

jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32

Marketing-Anzeige

Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG
Marketinganzeige



FUND 22

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22
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 1.000 EUR zzgl. bis zu 5 % Agio

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

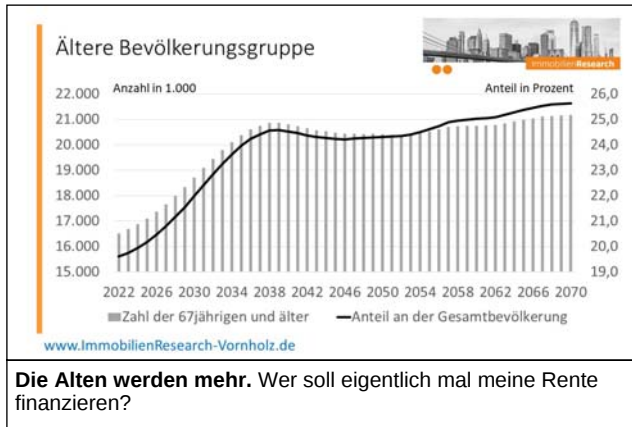
Leopoldstraße 156
80804 München

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 dem Basisinformationsblatt. 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: ©pexels-charles-parker-5847370
(Exemplarische Darstellung)



abnehmen wird. Die Angebotsknappheit wird in der Literatur als „War for Talents“ bezeichnet, in dem eine bedeutende Anzahl von Arbeitsplätzen nicht besetzt werden kann, weil keine qualifizierten Mitarbeiter zur Verfügung stehen. Unternehmen, auch in der Immobilienwirtschaft, werden zukünftig in einem stärkeren Wettbewerb um Arbeitnehmer stehen.

Aus volkswirtschaftlicher Sicht werden vor allem diese Nachteile befürchtet: Ein Rückgang des Erwerbs-

personenpotenzials kann zu einem verlangsamten Wirtschaftswachstum führen, da qualifizierte Arbeitskräfte fehlen. Jedoch sind quantitative Aussagen mit vielen Unsicherheiten verbunden. Dies betrifft die dynamische Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt. Zum anderen verändern Innovationen und technischer Fortschritt die Bedingungen, so dass auch Arbeitsplätze überflüssig werden. Lösungsansätze könnte eine (Re-)Aktivierung von Personengruppen sein, die bislang nicht auf dem Arbeitsmarkt sind oder lange Zeit waren. Politisch und gesellschaftlich kontrovers diskutiert wird die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland.

Das Statistische Bundesamt geht in seiner 15. Vorausberechnung davon aus, dass sich die allgemeine Entwicklung regional unterschiedlich darstellt. In den westdeutschen Flächenländern wird ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren erwartet. Dieses Bevölkerungssegment würde von 40,1 Mio. im Jahr 2021 bei einer moderaten Entwicklung bis 2070 auf 35,9 Mio. oder um rund 10,0 Prozent sinken. Der bevorstehende Bevölkerungsrückgang im Erwerbsalter kann in den ostdeutschen

30 JAHRE VERTRAUEN. WERTSCHÖPFUNG. WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

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

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de

Real I.S.

BEOS AG

Lichthallen Augsburg

Die BEOS AG hat die „Lichthallen Augsburg“ an einen von **Edmond de Rothschild REIM** gemanagten Fonds veräußert. Die Lichthallen umfassen mehr als 35.000 Quadratmeter Mietfläche, verteilt auf rund 33.500 Quadratmeter umfangreich revitalisierte Lager- und Logistikhallen und 1.500 Quadratmeter sanierte Büroflächen. Das 36.000 Quadratmeter große Grundstück ist Teil des mit rund 350 angesiedelten Unternehmen größten Gewerbegebiets Augsburgs Lechhausen Nord.

Flächenländern auch durch eine starke Nettozuwanderung nicht mehr verhindert werden. Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird von 7,4 Millionen im Jahr 2021 kontinuierlich schrumpfen. Im Jahr 2070 würde die angenommene Entwicklung zu einem Rückgang auf ungefähr 6,0 Millionen Menschen führen. Die Bevölkerung im Erwerbsalter in den Stadtstaaten würde sich bei der moderaten demografischen Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten auf einem Niveau bewegen, das um bis zu 6,0 Prozent höher als im Jahr 2021 (4,0 Millionen Menschen) ist.

Laut Erwerbspersonenprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung **BBSR** gibt es im Jahr 2040 40,0 Millionen Erwerbspersonen in Deutschland und damit 2,7 Prozent weniger als im Jahr 2017. Die Erwerbsbeteiligung gleicht sich zwischen Ost und West weiter an, es liegen aber Un-

terschiede vor. Im Prognosezeitraum vollzieht sich ein Konzentrationsprozess des Arbeitskräfteangebotes zu Gunsten der „wachsenden“ und zu Ungunsten der „schrumpfenden“ Regionen. Während in den stark wachsenden Regionen die Erwerbspersonenzahl leicht steigt (minus 0,8 Prozent), reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen in den stark schrumpfenden Regionen um rund ein Viertel.

Meiner Meinung nach... muss die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit einem geringeren Arbeitskräfteangebot rechnen. Es sind daher entsprechende Maßnahmen zu treffen, um unter anderem die Berufe attraktiver zu machen oder die Kapazitäten entsprechend anzupassen. □

In der kommenden Ausgabe beschäftigt sich Professor Günter Vornholz mit den Babyboomern.

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

Residential Real Estate:

Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



bvt

Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 38165-206

Preisverfall bei Immobilien scheint gestoppt

Nach sechs Quartalen mit sinkenden Preisen steigen sie erstmals wieder - knapp ein Prozent im Plus

Der Sinkflug der Immobilienpreise hat ein Ende: Kaufpreise für Wohnungen und Häuser sind zuletzt wieder gestiegen und stabilisieren sich. Besonders stark wachsen dagegen die Mietpreise. Das zeigen Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) auf Basis von Wohninseraten.

Sechs Quartale in Folge waren die Preise für Wohneigentum gesunken, jetzt steigen sie wieder: Im vierten Quartal waren Eigentumswohnungen 0,8 Prozent und Häuser 0,6 Prozent teurer als im Quartal zuvor. Die Immobilienpreise dürften damit ihre Talsohle erreicht haben, der Markt sich normalisieren. Bei den Mietpreisen zeigt der Trend nach wie vor nach oben: 5,3 Prozent höher waren Mietabschlüsse im vierten Quartal 2023 als ein Jahr zuvor.

Das sind die zentralen Ergebnisse der ersten Ausgabe des IW-Wohnindex, der fortan vierteljährlich erscheint. Für den Index haben die IW-Forscher Millionen von Wohninseraten ausgewertet. Die Zahlen des Wohnindex berücksichtigen dabei Lage und Qualität der Immobilien und sind deshalb genauer als reine Median- oder Durchschnittswerte. Die Ergebnisse im Detail:

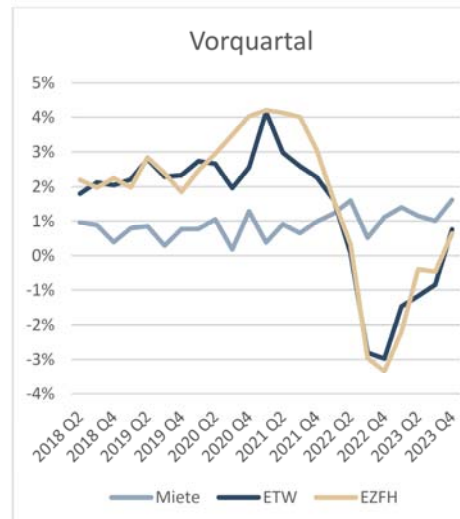
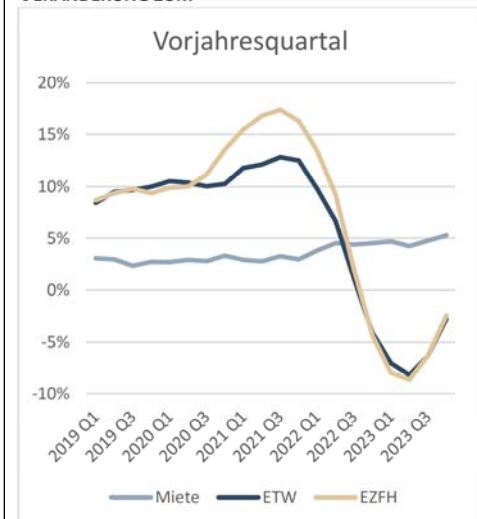
Knapper Wohnraum und immer weniger Neubauten erhöhen den Druck auf den **Mietmarkt**. Im vierten

Quartal 2023 legten die Mietpreise um 1,6 Prozent zu, seit 2022 sind die Mieten um fast 8,7 Prozent gestiegen. Die Steigerungen treffen alle Städte, ob Umland oder Großstadt, besonders stark fallen sie aber in den sieben größten Städten aus: Im Vergleich zum Vorjahr waren Mieten in Berlin 9,2 Prozent, in Leipzig 7,8 Prozent und in München 7,3 Prozent teurer. Weil Eigentum wegen der hohen Zinsen für viele unerreichbar scheint, wohnen mehr Menschen zur Miete – der Trend dürfte sich fortsetzen.

Die Preise für **Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften** haben die Talsohle durchschritten, darauf deuten die jüngsten Preissteigerungen hin. Zwar ist der Markt noch immer weit vom Vor-Krisen-Boom entfernt, die Zahlen dürften sich aber schrittweise erholen. Unter dem Strich bleibt aber ein Preissturz von gut acht Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022. Besonders stark sanken die Preise in München (minus 13,2 Prozent), Stuttgart (minus 13 Prozent) und Hamburg (minus 12 Prozent).

Ursächlich für den Preisverfall war vor allem der Ukraine-Krieg, der für hohe Energiekosten und gestiegenen Zinsen sorgte. Mit dem Wohnindex konnten die IW-Experten jetzt auch die **Preise nach Energieeffizienzklasse** untersuchen. Und tatsächlich: In der höchsten Effizienzklasse A+ gingen die Preise nur um 1,1 Prozent zurück, in der Klasse A um 5,2 Prozent. In den schlechteren Klassen liegen die Werte dagegen mit zwischen acht und neun Prozent nah beieinander – vermutlich, weil der Sanierungsbedarf in ähnlicher Weise eingeschätzt wird.

VERÄNDERUNG ZUM



VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	5,3%	-2,7%	-2,4%
Vorquartal	1,6%	0,8%	0,6%
1. Quartal 2022	8,7%	-8,2%	-8,2%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

„In Deutschland wird zu wenig gebaut, und das nicht erst seit ein paar Jahren“, sagt IW-Ökonom **Michael Voigtländer**. „Zins-anstiege und Förderchaos bei Sanierungen haben die Krise noch weiter verstärkt. Die Rechnung für die jahrelange Fehlsteuerung bezahlen jetzt insbesondere Mieter.“ □

Ist das die Trendwende? Die Preise für Wohnungen und Eigenheime sind im Vergleich zum Vorquartal leicht gestiegen. Bei den Mieten geht es seit Jahren kontinuierlich nach oben.

EURAMCO

BREEAM in Wien

EURAMCO erhält für die Wiener Gebäude aus dem Portfolio des Beteiligungsangebotes „SachsenFonds Österreich 5“ eine Zertifizierung nach dem Qualitätsstandard „BREEAM AT Bestand“, nachdem bereits im Jahr 2022 Objekte aus den „SachsenFonds Österreich 3 und 4“ für ihre Nachhaltigkeit ausgezeichnet worden waren. In den knapp 20 Jahren seit dem Erwerb haben die Immobilienspezialisten der EURAMCO kontinuierlich an der Erhaltung und Weiterentwicklung der Büro-Immobilien gearbeitet.

Leichte Grippe oder was Ernstes?

Markt für Healthcare-Immobilien schwächelt - Betreiberisiken steigen

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,1 Milliarden Euro schneidet der Healthcare-Investmentmarkt im Jahr 2023, wie auch die anderen Assetmärkte, unterdurchschnittlich ab. Der langjährige Durchschnitt (2,4 Milliarden Euro) wurde im abgelaufenen Jahr um rund 55 Prozent verfehlt. Dies zeigt die aktuelle Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Im Vergleich zu den anderen Assetklassen fällt der Rückgang jedoch etwas moderater aus. Die 2023 sprunghaft gestiegenen Zinsen haben den Healthcare-Investmentmarkt in eine Konsolidierungs- und Preisfindungsphase versetzt. Die Gemengelage aus den Nachwirkungen der Pandemie und einer hohen Preisinflation haben deutlich negative Auswir-

kungen auf das Betreiberisiko, da entstandene Kosten häufig nicht vollumfänglich bzw. unmittelbar an den Kunden weitergegeben werden können“, sagt **Christoph Meszelinsky**, Geschäftsführer und Head of Residential Investment der **BNP Paribas Real Estate GmbH**.

Daher mangelt es weiterhin an adäquaten neuen Produkten mit entsprechend attraktiven Betreiberverträgen. Ein weiterer Grund für das schwache Investmentgeschehen am deutschen Healthcare-Investmentmarkt ist der wesentlich erschwerte Zugang zu Fremdkapital und die stark verschlechterten Finanzierungsbedingungen. Daneben haben strukturelle Probleme bereits zu einigen größeren Insolvenzen in der

hausInvest

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

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

Wechsel Dich I



Cordelia Grabosch (40) hat mit Wirkung zum 1. Januar 2024 die Leitung der Abteilung Risikomanagement bei der **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** übernommen. Sie tritt damit die Nachfolge von **Annika Dylong** an, die zur Geschäftsführerin der **REAX Advisory GmbH** bestellt wurde. Erste Stationen ihrer beruflichen Laufbahn waren der Bereich Risk Management / Finance eines international tätigen Industrieunternehmens, eine der international führenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, eine Bank und ein Versicherungsunternehmen, bevor sie 2015 als Risiko-Controllerin zur INTREAL wechselte. Seit Mai 2017 leitete sie hier das Team Risk Controlling.

Mitte Januar endete die Tätigkeit der bisherigen Geschäftsführer **Malte Thies** und **Oliver Quentin** einvernehmlich; beide verbleiben jedoch weiter im Team der **ONE GROUP**. Die Nachfolge in der Geschäftsführung übernehmen **Uwe Richter**, Experte im Portfoliomanagement und seit mehr als 20 Jahren im Investmentgeschäft tätig, und **Mario Kuhn**, Leiter des Innendienstes und Prokurist der ONE GROUP.

Investment rutschen unter die Milliardenmarke Entwicklung des Transaktionsvolumens (Healthcare*) in Deutschland



* Senioren- und Pflegeheime, Kliniken und MVZ/Ärztehäuser; Stand: Januar 2024; Quelle: JLL



Jones Lang LaSalle kommt sogar auf ein noch schwächeres Ergebnis. Hier erreichen die Transaktionen nicht einmal die Grenze von einer Milliarde Euro.

Branche geführt, wodurch gerade risikoaverse Investoren sich in Zurückhaltung üben. Dies spiegelt sich deutlich in dem geringen Volumen (458 Millionen Euro) durch Portfoliodeals wider, welches rund 70 Prozent unter dem langjährigen Durchschnitt liegt.

Betreutes Wohnen vergleichsweise stark, Projektentwicklungen gehen deutlich zurück

Pflegeimmobilien tragen mit knapp 60 Prozent (655 Millionen Euro) wie üblich mehr als die Hälfte zum Transaktionsvolumen bei (Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre: 69 Prozent). Gesundheitsimmobilien (schwerpunktmäßig Ärztehäuser, Kliniken & MVZ) kommen auf einen Umsatzanteil von rund 19 Prozent. Mit 205 Millionen Euro wurde der langjährige Durchschnitt jedoch um rund 65 Prozent verfehlt. Das Rekordergebnis dieses Segments aus dem Vorjahr wurde um rund 82 Prozent unterschritten. Hingegen wird für betreutes Wohnen ein vergleichsweise solider Wert (234 Millionen Euro) notiert. Mit 21 Prozent ist dies der höchste Umsatzanteil dieses Segments innerhalb der vergangenen zehn Jahre (Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre: sieben Prozent).

Das Volumen von Projektentwicklungen

ist deutlich von 755 Millionen Euro im Vorjahr auf rund 247 Millionen Euro zurückgegangen. Vor dem Hintergrund des insgesamt geringen Investmentvolumens bleibt der Anteil von Projektentwicklungen mit knapp 23 Prozent jedoch recht konstant. In Anbetracht der deutlich verschlechterten Finanzierungsbedingungen und der stark gestiegenen Gestehungskosten ist es nicht verwunderlich, dass auch deutlich weniger Forward Deals angeschoben wurden.

Ein Grund für das insgesamt schwache Investmentgeschehen ist das Ausbleiben von großvolumigen Paketverkäufen. In dem Segment über 100 Millionen Euro konnte 2023 kein Deal verzeichnet werden. Jedoch kommt das Segment der mittelgroßen Transaktionen zwischen 50 und 100 Mio. € auf einen relativ hohen Anteil von knapp 40 Prozent. Mit einem Investmentvolumen von 434 Millionen Euro wird in diesem Segment der geringste Rückgang gegenüber dem Vorjahr (33 Prozent) registriert. Die Größenkategorien 25 bis 50 Millionen Euro und 10 bis 25 Millionen Euro steuern mit 28 Prozent bzw. 30 Prozent jeweils rund ein Drittel zum Investmentumsatz bei. Der stärkste Rückgang ist indes im Segment der kleinen Deals bis zehn Millionen Euro

zu verzeichnen. Nur 28 Millionen Euro sind auf dieses Segment zurückzuführen.

Wie in den beiden Vorjahren wird die Verteilung des Investitionsvolumens klar von Spezialfonds dominiert. Sie tragen knapp 72 Prozent bzw. 783 Millionen Euro zum Ergebnis bei und liegen damit mit großem Abstand vor den zweitplatzierten Corporates, die knapp 14 Prozent des Umsatzes auf sich vereinen. Indes kommen dahinter geschlossene Fonds, die öffentliche Hand und Investment/Asset Manager nur auf Umsatzanteile im einstelligen Prozentbereich.

Vor dem Hintergrund der schnellen und deutlichen Anhebung der europäischen Leitzinsen haben sich auch die Finanzierungskosten für Immobilien im Jahresverlauf deutlich verteuert. Wie schon im Vorjahr setzten die Renditen für Pflegeimmobilien ihre Aufwärtsbewegung fort. So ist für die Netto-Spitzenrendite ein Plus von 40 Basispunkten seit der Jahresmitte auf nun 4,90 Prozent zu verzeichnen. Damit notiert die Spitzenrendite nichtsdestotrotz weiterhin deutlich unter dem Niveau von 2014, wo die Spitzenrendite bei 6,25 Prozent lag.

„Die Gemengelage aus einer deutlich erschwerten Beschaffung vom Fremdkapital, stark angezogenen Finanzierungskosten und strukturellen Problemen lastet auf den deutschen Immobilienmärkten. Trotz einer nach wie vor hohen Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen, vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft, wirken sich diese Faktoren derzeit negativ auf den deutschen Healthcare-Investmentmarkt aus. In Erwartung eines weiteren Preisrückgangs haben institutionelle Investoren im Jahresverlauf 2023 größtenteils eine abwartende Haltung eingenommen, wodurch kaum größere Transaktionen getätigt wurden“, so Meszelinsky.

Vieles spreche jedoch derzeit für stabile bzw. leicht fallende Zinsen im Jahr 2024. In Kombination mit gesunden Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite und in Erwartung deutlich rückläufiger Baufertigstellungszahlen si 2024 wieder mit einem allmählichen Anstieg der Investmentaktivitäten im Jahresverlauf zu rechnen. □

Investieren mit Klimaschutz- wirkung

Ihr Impact-Investment
für die Energiewende

www.hep.global



there is no planet b.

hep

Wechsel Dich II

Markus Eismann (52) übernimmt zum 1. April 2024 den Vorsitz der Geschäftsführung der **Commerz Real Mobilienleasing GmbH**. Er folgt auf **Christoph Halstrick** (65), der Ende dieses Jahres in den Ruhestand geht. Eismann bringt Erfahrungen sowohl auf der Markt- wie auch der Marktfolgeseite mit. Seit mehr als 20 Jahren ist der studierte Diplom-Kaufmann in der Leasingbranche tätig, zuletzt als Generalbevollmächtigter Markt und Mitglied der Geschäftsleitung der **MMV Bank GmbH / MMV Leasing GmbH**. Weitere berufliche Stationen waren unter anderem führende Tätigkeiten im **PEAC Finance-Konzern** sowie bei der **UniCredit Leasing**.

Zum 1. Januar hat die **Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft** als neue KVG die Betreuung der Bestands-Gewerbe-AIFs und des 2021 aufgelegte Healthcare-AIF „**Verifort Capital HC1**“ übernommen. Nachdem im Sommer 2023 die bis dahin verantwortliche KVG ausgefallen war, übernahm zunächst interimistisch die **Rödl AIF Verwahrstelle GmbH** die Verwaltung der Verifort-Fonds

Hamilton Lane, einer der führenden Investment-Manager für Privatmarktanlagen, erweitert sein Team in Deutschland: In **Dominik von Scheven** ist ein Experte für Infrastrukturinvestments an Bord gekommen. Von Scheven kommt von **HSBC**. Zuvor war er in leitenden Positionen im Bereich Infrastrukturinvestments bei **HSBC** und der **DWS Group**.

Wichtige Marke geknackt

Mehr als 100.000 Zwangsversteigerungen - Argetra erwartet Steigerung

Die toxische Mischung aus schwacher Konjunktur, hoher Inflation und einem schwachen Immobilienmarkt zeigte auch Auswirkungen bei den Eigenheimbesitzern, dürfte doch die Zahl der Insolvenzen in 2023 um sechs Prozent gestiegen sein. Damit hätte sie erstmals seit zwei Jahren wieder die Marke von 100.000 überschritten. Vor diesem Hintergrund rechnet Argetra wieder mit einer deutlichen Zunahme von Zwangsversteigerungen in Deutschland.

Im Jahr 2023 wurden 12.332 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 3,87 Milliarden Euro aufgerufen. Im Vorjahr waren es 12.077 Einheiten mit einem Volumen von 3,36 Milliarden Euro. Nur 50 Prozent der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landeten im Gerichtssaal. Der Rest wird vor der Versteigerung freihändig verkauft. Zu diesen Ergebnissen kommt die Ratingerg **Argetra**, die regelmäßig die Daten des Zwangsversteigerungsmarktes in Deutschland erfasst und dafür die Termine von allen fast 500 deutschen Amtsgerichten auswertet.

Ein anhaltend starker Arbeitsmarkt, Stundungsverfahren und die Tatsache, dass Eigentümer mit Zahlungsschwierigkeiten ihre Immobilien auf dem Markt offenbar veräußern, bevor Banken oder Sparkassen die Zwangsversteigerung beantragen mussten, verhinderte bislang einen kräftigeren Anstieg der Zwangsversteigerungen. Dies könnte sich aber ändern, da die hohen Inflationsraten die reale Kaufkraft der Verbraucher untergraben, gleichzeitig die Baukosten immer mehr steigen. Real gesehen verdienten die Deutschen außerdem auch im vergangenen Jahr deutlich weniger als noch 2019, dem Jahr vor Corona.

Wie es 2024 mit den Reallöhnen weitergeht, kann nur prognostiziert werden. Das **ifo-Institut** erwartet, dass die Bruttolöhne und Gehälter um rund 4,3 Prozent nach oben klettern werden. Da die Inflation auf 2,2 Prozent zurückge-

hen dürfte, bleibe damit „ein kräftiges Reallohnplus von etwa zwei Prozent“. „Die Tarifföhne werden mit Blick auf die großen Tarifrunden im kommenden Jahr in einem ähnlichen Rahmen steigen – vielleicht etwas schwächer“, meint auch der Leiter des **WSI-Tarifarchivs Thorsten Schulten**.

Spannend sei aber, wie sich Dynamik bei der Inflation entwickle. „Es gibt eine reale Chance, dass es einen Reallohnzuwachs geben wird – unter der Bedingung, dass die Preise nicht unerwartet wieder hochschießen.“ Einigen Ökonomen zufolge wird die Teuerung zu Jahresbeginn jedoch erst einmal steigen. Wegen der Beschlüsse der Bundesregierung inklusive einem höheren Kohlendioxidpreis, einer Plastikabgabe und einer steigenden Steuer auf Flugtickets dürfte die Inflationsrate im Januar knapp vier Prozent betragen, heißt es von der **Commerzbank**. Im November war sie auf 3,2 Prozent gefallen – der niedrigste Stand seit rund zweieinhalb Jahren.

Neben den Aussichten auf höhere Realeinkommen im kommenden Jahr könnten auch Aussichten auf sinkende Zinsen unterstützen. Da das Zinsniveau – mit Zeitverzug – in aller Regel der Inflationsentwicklung folgt, erwarten viele Experten, dass die Europäische Zentralbank (EZB) in der ersten Jahreshälfte 2024 die Leitzinsen senkt. In Erwartung einer lockeren Geldpolitik sind die Bauzinsen schon stark gefallen. Für zehnjährige Kredite waren laut **FMH-Finanzberatung** kurz vor Weihnachten rund 3,5 Prozent pro Jahr fällig – Ende Oktober waren es 4,25 Prozent.

„Banken preisen mögliche Zinssenkungen der Notenbanken im kommenden Jahr ein“, kommentiert **Ingo Foitzik**, Geschäftsführer Baufinanzierung beim Vergleichsportal **Check24** die Entwicklung. Dank der zuletzt gesunkenen Kreditzinsen sparten Käufer fünfstelligen Beträge, schätzt **Tomas Peeters**, Chef der **Baufi24 Baufinanzierung AG**. Tatsächlich dürfte keine Branche sensibler

auf Zinsveränderungen reagieren als der Bau- und Immobiliensektor.

Das zeigte sich eindrucksvoll im Jahr 2023, in dem die Preise für Wohnungen und Häuser so stark gesunken sind wie seit mehr als 20 Jahren nicht mehr. Den Trend gab es in Metropolen ebenso wie auf dem Land. Und auch für 2024 erwarten Experten einen Preisrückgang. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, sanken die Preise für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2023 um 10,2 Prozent, was der stärkste Rückgang seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 2000 war. Im zweiten Quartal hatte der Rückgang noch bei 9,6 Prozent gelegen, im ersten Quartal 2023 noch bei minus 6,8 Prozent.

Seit ihrem Höchststand im zweiten Quartal 2022 sind die Preise zum Vorquartal mittlerweile rückläufig. Sowohl in den Städten als auch in den ländlichen Regionen sanken die Preise im Durchschnitt. In den Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf verbilligten sich Ein- und Zweifamilienhäuser um 12,7 Prozent, für Wohnungen mussten Käufer im Schnitt 9,1 Prozent weniger zahlen als ein Jahr zuvor. „Bis 2022 gab es eine spekulative Preisblase in Deutschland, eine der größten in den letzten 50 Jahren“, sagte **Konstantin Kholodilin** von der Abteilung Makroökonomie des **Deutschen Instituts für Wirt-**

schaftsforschung (DIW). „Seitdem fallen die Preise. Die Blase ist geplatzt.“ (**Offenbar haben alle diese Marktteilnehmer andere Zahlen und Einschätzungen als das IW, siehe Seite 10).**

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland dürften nach Einschätzung der **DZ Bank** auch 2024 weiter sinken. Man rechne zwar mit einem Auslaufen der Preiskorrektur, heißt es in einer aktuellen Studie der Bank. Im Jahresschnitt erwarte man aber noch Rückgänge von 0,5 Prozent bis 2,5 Prozent. Schwächer dürften sich Immobilien in schlechter Lage oder mit hohem Energieverbrauch entwickeln, schrieb DZ-Bank-Experte **Thorsten Lange**.

Auch die Politik spiele eine Rolle beim Preisverfall, heißt es in der Studie: „Eine Unsicherheit hinsichtlich der Förderung von Sanierungsmaßnahmen oder dem Neubau kann die Immobiliennachfrage belasten und die Markterholung bremsen. Ein stärkerer Rückgang der Preise wird durch die Baukrise verhindert. So wird das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich auch künftig wohl klar verfehlt.“ Durch den steilen Anstieg von Bau- und Finanzierungskosten könnte die jährliche Fertigstellung laut Prognose der DZ Bank zufolge bis 2025 sogar auf 200.000 Wohnungen fallen. □

Investieren mit gutem Gefühl

Artikel-9-Fonds
EURAMCO Clean Power

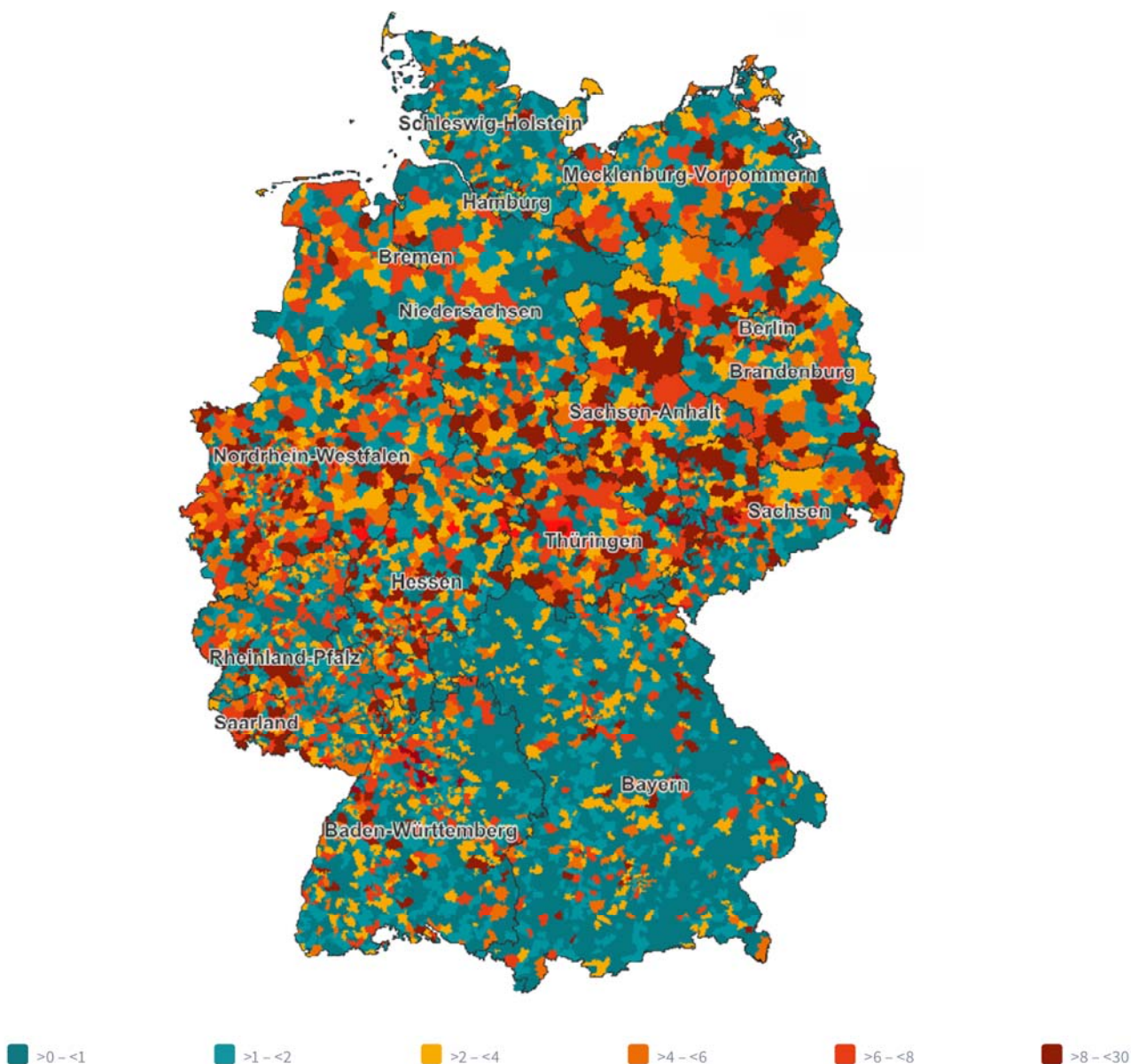
mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



Zwangsversteigerungen je Postleitzahl

Die Karte zeigt die Anzahl der im Jahr 2023 anberaumten Zwangsversteigerungen je Postleitzahlgebiet.

Die Termine im Berichtszeitraum konzentrieren sich weiter in der Mitte Deutschlands von West nach Ost.



www.argetra.de

Das rote Band der Zwangsversteigerungen zieht sich wie gehabt vom Saarland über Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen hinüber in die neuen Bundesländer. Im Süden der Republik und ganz im Norden sind Zwangsversteigerungen dagegen kaum ein Thema.

Regeln steigern Bedeutung von Nachhaltigkeit

ESG-Ausblick beleuchtet fünf Themen mit Relevanz für die Branche in den kommenden zwölf Monaten

In dem aktuellen **Global Sustainability Outlook 2024** des **Urban Land Instituts (ULI)** zeigt sich, dass die Branche für dieses Jahr weitreichende Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit erwartet. Trotz wirtschaftlicher und politischer Unwägbarkeiten zwingt eine Vielzahl von Marktgegebenheiten – wie die zunehmende Korrelation von Gebäudeeffizienz und finanzieller Performance, eine zunehmende Regulierung, extreme Wetterereignisse und die Bedeutung von Gesundheit und sozialer Gerechtigkeit – die Immobilienwirtschaft dazu, der Nachhaltigkeit eine Priorität einzuräumen.

Die beiden Chairs des Product Councils Sustainability des **ULI**, **Isabella Chacón Troidl**, Vorsitzende der Geschäftsführung, **BNP Paribas REIM** und **Honoré Achille Simo**, Executive Director, **JLL**, sind sich einig: „Wenn wir über Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche sprechen, müssen wir die Transformation von Städten in den Blick nehmen. Angesichts der Urbanisierung, des Klimawandels und der Digitalisierung ist die Stärkung der urbanen Resilienz mehr denn je wichtig. Es kommt dabei auf eine ganzheitliche Betrachtung von Risiken an, die Zusammenarbeit vielfältiger Interessengruppen und das gemeinsame Ziel einer lebenswerten Zukunft.“

Der Nachhaltigkeitsausblick beleuchtet fünf Themen, die in den nächsten zwölf Monaten die Branche beeinflussen werden. Die Publikation wird seit 2021 jährlich veröffentlicht. Dazu führt das **ULI Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate** in Zusammenarbeit mit **Ferguson Partners** eine Reihe von Gesprächen und Experteninterviews in den drei weltweiten Regionen des **ULI**, Amerika, Asien-Pazifik und Europa, durch.

1. Verknüpfung von Gebäudeeffizienz und finanzieller Performance. Da die Stakeholder der Branche – insbesondere Kreditgeber, Investoren und Mieter – zunehmend anspruchsvoller in Bezug auf ESG-Themen werden, können Immobilienunternehmen davon ausgehen, dass ihre Nachhaltigkeitsbemühungen und ihre finanzielle Performance in einem wesentlichen Zusammenhang stehen werden.

2. Zurück zu den Grundlagen, um die Dekarbonisierung voranzutreiben. Weit gefasste Auslegungen gängiger Nachhaltigkeitsbegriffe (zum Beispiel: was bedeutet es eigentlich, dass ein Gebäude „Netto-Null“ ist?) und die schiere Menge an Themen unter dem ESG-Dach haben dazu geführt, dass sich Unternehmen überfordert fühlen und nicht wissen, welche Prioritäten sie setzen sollen. Immobilienmanager können hier Abhilfe schaffen,

indem sie sich auf grundlegende Nachhaltigkeitspraktiken konzentrieren, wie die Verbesserung der betrieblichen Effizienz und die Nutzung der diversen Instrumente.

3. Einhaltung einer sich entwickelnden regulatorischen Landschaft. In diesem Jahr sehen sich die Akteure im Immobiliensektor mit bedeutenden Veränderungen in den Rahmenbedingungen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung konfrontiert. In der Vergangenheit berichteten Unternehmen in erster Linie auf freiwilliger Basis über ihre Nachhaltigkeitsleistung und Umweltauswirkungen. Durch eine Vielzahl neuer Richtlinien und Finanzvorschriften werden diese Angaben jedoch obligatorisch, und es werden systematische Methoden für eine transparente Berichterstattung über ESG-Leistungen eingeführt.

4. Resilienz als Priorität bei zunehmenden Wetterextremen. Angesichts der zunehmenden Häufigkeit und Schwere extremer Wetterereignisse müssen Immobilienmanager weltweit die Auswirkungen klimabedingter Gefahren auf ihre Assets besser verstehen und abmildern. Insbesondere die Widerstandsfähigkeit des Versorgungsnetzes ist ein wachsendes Problem, da Wetterereignisse die Zuverlässigkeit beeinträchtigen, während gleichzeitig die Elektrifizierung der Branche die Nachfrage erhöht.

5. Ganzheitliche Betrachtung der Nachhaltigkeit. Es setzt sich immer mehr die Erkenntnis durch, dass Gesundheit und Umwelt zwei Seiten derselben Medaille sind, und dass Investitionen in die eine Seite oft auch zu Vorteilen für die andere Seite führen. Immobilienunternehmen, die diesen Zusammenhang erkennen und Räume entstehen lassen, die gut für die Menschen, die Gemeinschaft und den Planeten sind, haben bessere Aussichten auf Erfolg heute und darüber hinaus.

Sabine Georgi, Geschäftsführerin des **ULI** in Deutschland/Österreich/Schweiz: „In den Worten eines Teilnehmers des **Global Sustainability Outlook** gesprochen: ‘Wir befinden uns im Zeitalter der aktiven Dekarbonisierung’. Angesichts dieser fünf Themen, die im Jahr 2024 an Bedeutung gewinnen werden, muss die Immobilienbranche schnell handeln, um der Dringlichkeit des Augenblicks gerecht zu werden und die Dynamik zu erhöhen.“ □

Patrizia**Impact-Strategie**

Patrizia hat das Closing seiner ersten Impact-Investing-Strategie bekannt gegeben, mit der ein europaweites Portfolio für sozialen und bezahlbaren Wohnraum in Höhe von mehr als 500 Millionen Euro aufgebaut werden soll. Das Unternehmen hat Eigenkapitalzusagen von zehn institutionellen Investoren erhalten, mit den dänischen Pensionsfonds **AP Pension** und **PKA** als Hauptinvestoren. Die im Januar 2022 aufgelegte „Patrizia Sustainable Communities Strategie“ hat bereits einen erheblichen Teil des eingesammelten Kapitals in Projekte für bezahlbaren Wohnraum in großen Ballungsräumen in Westeuropa investiert. Das Portfolio soll aus vier großen Projekten mit insgesamt 1.000 Wohneinheiten bestehen und bezahlbaren Wohnraum in wichtigen europäischen Metropolen schaffen.

HIH**Elbspeicher**

Die **HIH Invest Real Estate** hat den Elbspeicher in Hamburg für ein Individualmandat eines institutionellen Investors von **der Branicks Group AG** erworben. Im ehemaligen Malzspeicher von 1873 erfolgten 2019 im Zuge der Umnutzung von Büro zu Hotel umfangreiche Sanierungen. Insgesamt umfasst der Elbspeicher knapp 10.900 Quadratmeter Mietfläche. Hauptmieter ist das **GINN Hotel Hamburg Elbspeicher**.

Zweitmarkt bietet Opportunitäten

FERI: Private Market eröffnet signifikante Steigerung der Erwartungsrendite

Der schnelle und steile Zinsanstieg in den vergangenen zwei Jahren hat klassische Portfolios einem harten Stresstest unterzogen und gezeigt, wie wichtig Alternative Investments für eine performanceorientierte Asset Allokation sind.

„Vermögensschutz ist mit Aktien und Anleihen allein nicht mehr zu realisieren. Daran ändert auch die Rückkehr attraktiver Anleiherenditen nichts“, sagt **Marcel Lähn**, Vorstand und Chief Investment Officer der **FERI**. Gerade in Zeiten höherer Basisverzinsung seien Volatilitätsstrategien zur zusätzlichen Prämienvereinnahmung besonders attraktiv. Auch Hedgefonds hätten sich im abgelaufenen Jahr 2023 erneut bewährt. „In Zeiten hoher Volatilität leisten marktunabhängige Hedgefonds einen unverzichtbaren Beitrag zur Diversifikation und Risikoadjustierung“, ergänzt Lähn und führt weiter aus: „Darüber hinaus eröffnen Private Market Investments eine signifikante Steigerung der Erwartungsrendite eines Portfolios.“

Die zurückliegenden Marktkorrekturen haben die Gewichtung zwischen Alternativen Investments und klassischen Kapitalanlagen verschoben. Durch die Kursverluste bei Aktien und Anleihen im Jahr 2022 ist der relative Wert der Alternativen im Portfolio vieler Investoren stark gestiegen. Vielfach wurden dadurch gesetzlich vorgeschriebene Quoten für Alternative Investments überschritten.

Um die Regulierungsvorgaben einzuhalten, sind viele Investoren nun gezwungen, Teile ihrer Private Market-Allokationen abzubauen. „Der Sekundärmarkt wird derzeit verstärkt von Private Equity-Fonds zur Portfolio-Reallokation und zur Beschaffung von Liquidität genutzt“, sagt **Marcus Storr**, Head of Alternative Investments der **FERI AG**. Aufgrund der damit verbundenen Preisnachlässe entstünden

sehr attraktive Investitionsmöglichkeiten. „Fondsanteile oder direkte Unternehmensbeteiligungen bekommt man teilweise mit einem Discount von bis zu 30 Prozent. Und dies bei Fonds, die mit einem geringen Leverage arbeiten und die profitable Unternehmen im Bestand haben. Das Zeitfenster für solche lukrativen Angebote ist noch bis Anfang 2025 offen“, ist Storr überzeugt.

Da private Kreditvereinbarungen aufgrund des stark gestiegenen Marktzins unter Druck geraten sind, bietet aktuell auch der Private Debt-Bereich Opportunities. Investoren trennen sich hier vermehrt von Fondsanteilen und verkaufen diese ebenfalls zu günstigen Konditionen am Zweitmarkt. Im noch relativ jungen Sekundärmarkt für Private Debt sind allerdings Expertise und ein gutes Netzwerk besonders wichtig, um erfolgreich investieren zu können. Unter Diversifizierungsaspekten sei es auf jeden Fall sinnvoll, nicht ausschließlich in Private Equity-Secondaries zu investieren, sondern auch auf der Kreditseite.

Im aktuellen Umfeld biete eine Sekundärmarkt-Beteiligung gegenüber der Zeichnung eines neu aufgelegten Fonds außerdem den Vorteil, dass der J-Curve Effekt, der die anfängliche Verlustphase einer Private Equity-Beteiligung beschreibt, stark verkürzt oder sogar vollständig ausgeschaltet werden könne. „Aufgrund der Preisabschläge muss der Investor bei einer Sekundärmarkt-Investition nicht erst mehrere Jahre warten, bis er die Gewinnzone erreicht. Das Investment rechnet sich vom ersten Tag an“, so Storr. Administrativ zu betreuende Kapitalabrufe gebe es in diesem Fall auch nicht, da oftmals eine anfängliche Volleinzahlung vorliege. □

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
Schlegldorf 39A
83661 Lenggries
T: 0171/6233636

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

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

Hrsg.: Werner Rohmert

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

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert-medien.de

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

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

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

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

BVT Unternehmensgruppe

Commerz Real AG

**DF Deutsche Finance Holding
AG**

EURAMCO Holding GmbH

Hahn Gruppe

HEP Kapitalverwaltung AG

**Jamestown US-Immobilien
GmbH**

Ökorenta GmbH

Real I.S. AG

**US Treuhand Verwaltungsge-
sellschaft mbH**

Verifort Capital Group GmbH

**ZBI Zentral Boden Immobilien
Gruppe**

Das Letzte

So, jetzt Klartext. Bin mal gespannt, ob ich in dieser unserer Demokratie tatsächlich noch alles verbreiten darf, was ich will. Denn schnallt Euch an, jetzt kriegt jeder was ab. Als erstes die AfD. Wenn sogar **Helene Fischer** ein klares Statement gegen die neuen Nazis abgibt, sollte ich mich nicht zurückhalten. Wer weiß, vielleicht hat sich Helene den US-Mega-Star **Taylor Swift** zum Vorbild genommen, die ins Visier der Republikaner geraten ist. Unter anderem wegen Hexenkräften, aber das war schon in der vergangenen Ausgabe mein Thema.

Ist auch völlig egal. Jeder, der hierzulande klar Position gegen Hass und Unmenschlichkeit bezieht, verdient Respekt. Millionen Menschen sind auf die Straße gegangen, um gegen Rechtsextreme zu demonstrieren. Dabei sind die Konsequenzen anders als erhofft: Die Zahl neuer AfD-Mitgliedsanträge ist so hoch wie niemals zuvor. Ein Buch des österreichischen Identitären und Rechtsextremisten **Martin Sellner** ist noch gar nicht erschienen und steht schon auf Platz eins der **Amazon**-Bestsellerliste. Das war so bestimmt nicht geplant.

Hegen AfD-Wähler also Sympathien für Nazis? Ich denke schon. Protestwahl schön und gut, aber doch nicht in einem Boot mit Menschen, die sich über andere stellen und sie am liebsten aus dem Land schmeißen wollen. In diesem Sinne hat sich eine Vielzahl von AfD-Bundes- und Landtagsabgeordneten geäußert. Außerdem: Fördermittel für Demokratie-Projekte streichen, Klimaschutzmaßnahmen beenden, raus aus Nato und EU, dafür ranschleimen an Diktator Putin. Medien gleichschalten, Verschwörungsmithen verbreiten...

Ausgerechnet in diesen Tagen allerdings die doppelte Staatsangehörigkeit zu erleichtern, ist mindestens unsensibel. Erkennen die Ampelfrauen und -männchen nicht, wie die Stimmung ist in diesem Land? Blitzgescheit ist anders. Dann schon eher Blitzbirne. Ähnlich wie bei der Ankündigung, zur Rettung des Haushaltes bei den Bauern zu sparen. Die können nämlich mit ihren 300-PS-Traktoren Land und Landstraßen lahmlegen? Ach so, wusste ich gar nicht. Offenbar hat die Regierung aus dem Kommunikations-Desaster im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz nichts gelernt.

Dass Kanzler **Olaf Scholz** seine Hand ausgestreckt und die CDU-Opposition einlädt, gemeinsam die Probleme anzugehen, halte ich für eine ehrenhafte Geste. Wahrscheinlich hat er nicht mit der Reaktion von **Friedrich Merz** gerechnet. Der verbat sich jede Bitte

um Zusammenarbeit. Hat die Sauerländer Bockigwurst noch nicht kapiert, worum es geht in diesem Land? Vielleicht kann es ihm ja jemand auf einem Bierdeckel aufzeichnen.

Die drängendste Sorge der Menschen ist nicht der Wärmetauscher und auch nicht das Bürgergeld. Der ARD-Deutschland-Trend hat ermittelt, dass 39 Prozent der Menschen Rechtsextremismus und Rechtspopulismus als größte Gefahr für die Demokratie betrachten. Wie soll die Politik hier Lösungen finden, wenn sich eventuell künftige, notwendige Koalitionspartner die Tür vor der Nase zuschlagen? Oder glaubt die CDU, sie könne irgendwann mal alleine regieren?

Spekuliert die Union gar auf die Freien Wähler? Deren Chef **Hubert Aiwanger** fürchtet, dass die Politiker, von denen er als stellvertretender Ministerpräsident Bayerns selbst kein Unbedeutender ist, jegliche Diskussionen im Keim ersticken möchten. Es „gebe Leute im System, die Dinge verhindern wollen“, orakelte er auf einer Mini-Demo mit rund 530 Bäckern, Metzgern und Hoteliers, lese ich in der Süddeutschen Zeitung. Und meint damit den Austausch am Stammtisch. Die Schließung von Dorfwirtschaften sei gewollt, damit die Menschen dort nicht mehr miteinander politisieren können. Systemisch geplantes Kneipensterben. Au Weia, QAnon auf niederbayrisch...

Wen haben wir noch? **Markus Söder**, Bayerns Ministerpräsident, hat seine Kanzlerpläne wohl noch nicht begraben. Zu Fasching verkleidete er sich als **Otto von Bismarck**. Nicht gerade ein subtiles Kostüm verglichen mit seinem Dress als Shrek oder als **Marilyn Monroe** in den Vorjahren. Immerhin hat er keine Trump-Maske aufgezogen. Ob **Andi Scheuer** eigentlich sehr enttäuscht darüber ist, dass sein Favorit **Ron DeSantis** sang und klanglos aus dem Rennen ums weiße Haus ausgeschieden ist? Der Gouverneur aus Florida kann seinen Frust darüber immerhin mit Josefi-Bock aus dem Bayern-Bembel ertränken, den ihm die CSU-Vertreter bei ihrem Betriebsausflug in den Sunshine-State geschenkt haben. Aber das wollte ich eigentlich gar nicht sagen...

So, und damit keine Zweifel aufkommen: Natürlich entlohnt mich die Ampel-Regierung fürstlich für meine Kolumnen. Zur Finanzierung hat sie sogar die Steuervorteile für Trecker-Diesel gestrichen. (Nein, stimmt nicht, ist nur ein Witz, ich wollte ja schließlich Klartext reden.) □